

BESTEMMINGSPLAN

Wijziging 1 Centrum-Oss - 2013

Toelichting



Wijziging 1 Centrum – Oss - 2013

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Begrenzing plangebied
- 1.3 Geldend bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 Beleidskader

- 2.1 Besluit ruimtelijke ordening en 'Ladder duurzame verstedelijking'
- 2.2 Verordening ruimte 2014, Provincie
- 2.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 3 Bestaande en toekomstige situatie

- 3.1 Bestaande situatie
- 3.2 Toekomstige situatie

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en beperkingen

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Geluid
- 4.3 Externe Veiligheid
- 4.4 Bodem
- 4.5 Verantwoording Wonen
- 4.6 Milieueffectbeoordeling

Hoofdstuk 5 Toelichting op het wijzigingsplan

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Regels

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

- 7.1 Inspraak
- 7.2 Overleg
- 7.3 Zienswijzeprocedure

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Verhouding van de wijziging tot het bestemmingsplan 'Centrum – Oss - 2013'

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregel

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

Artikel 5 Slotregel

Bijlage

Akoestisch onderzoek

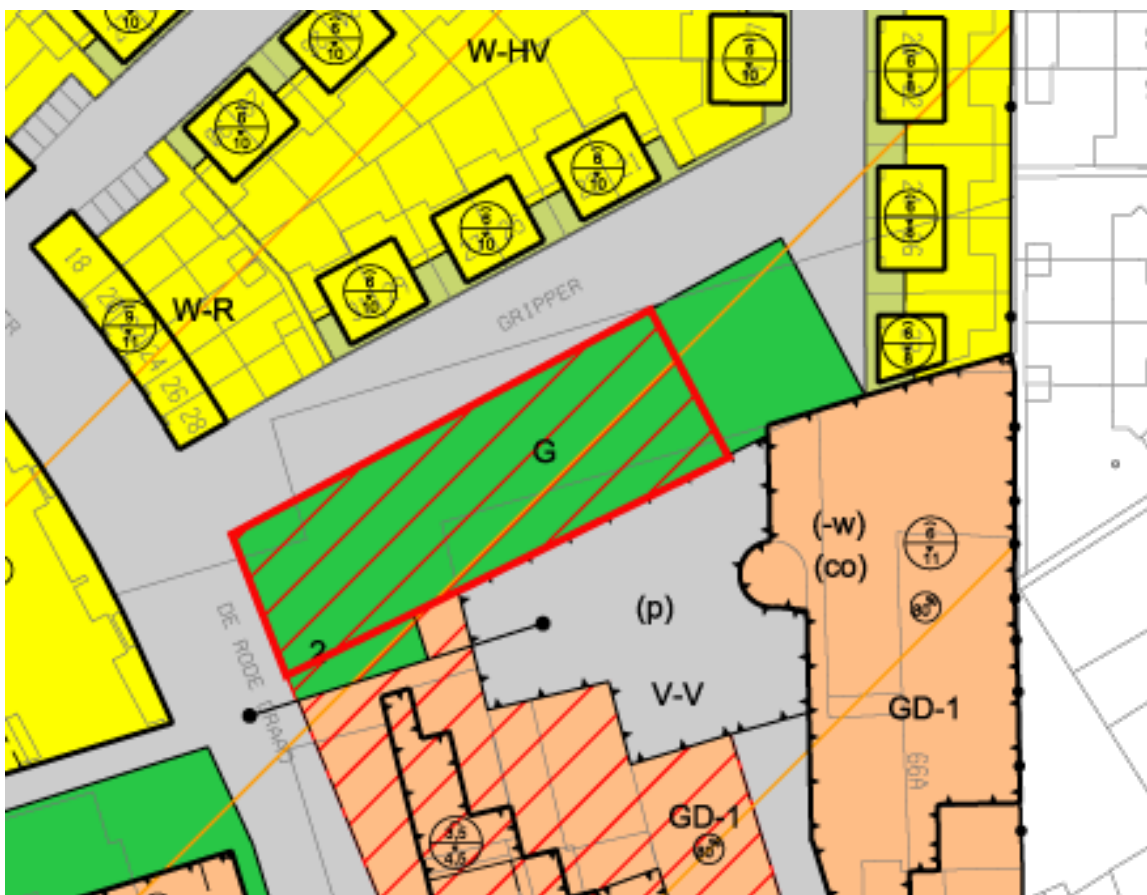
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit plan gaat over een locatie aan de Gripper in het Berghkwartier. De locatie maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het voormalige Bergoss-complex, een tapijtfabriek. De ontwikkelaar die hier een ontwikkelrecht heeft wil in samenwerking met de gemeente hier 12 grondgebonden-woningen realiseren. Dit wijzigingsplan maakt dit mogelijk.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Gripper, De Rode Draad, het aan de zuidzijde bestaande parkeerterrein en perceel van een horecavestiging. Het perceel is hieronder weergegeven.



- a. het gebied moet integraal worden ontwikkeld;
- b. de ontwikkeling moet voldoen aan de relevante milieuregelgeving;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. er moet in voldoende mate kunnen worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- e. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 10 m respectievelijk 16 m;
- f. de oppervlakte van een woning mag niet minder dan 50m² bedragen;
- g. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 80%;
- h. er mogen maximaal 30 woningen worden gebouwd.

Op basis van deze voorwaarden is het plan verder uitgewerkt. In hoofdstuk 3 wordt dit nader toegelicht.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

De wijzigingsbevoegdheid staat in het bestemmingsplan 'Centrum – Oss - 2013'. In dit plan staat het beleid dat ook voor dit wijzigingsplan geldt. Daarom verwijzen wij naar dit plan. Een aanvulling op het beleidskader is de 'Ladder duurzame verstedelijking'. Hieronder zal dit beleid worden toegelicht.

2.1 Besluit ruimtelijke ordening en "Ladder duurzame verstedelijking"

Per 1 oktober 2012 is de "ladder voor duurzame verstedelijking" een procesvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. In de motivering voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten de treden van de ladder worden doorlopen vanuit de volgende voorwaarden:

- a) *er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);*
- b) *indien uit de beschrijving, bedoeld onder a, blijkt dat van een actuele regionale behoefte sprake is, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2);*
- c) *blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, dan wordt beschreven in hoeverre in die behoefte wordt voorzien op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3)*

Met nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn die ontwikkelingen bedoeld, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

Artikel 1.1.1. Bro definieert relevante begrippen. Daarin is onder andere opgenomen (lid 1):

- bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In hoofdstuk 3 van deze toelichting worden de ontwikkelingen die met dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt beschreven. Voor zover sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden de stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen in paragraaf 4.5. De werkwijze die in de Handreiking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu van november 2013 is opgenomen, is toegepast.

2.2 Verordening ruimte 2017, Provincie

In de Verordening ruimte (2017) vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening Ruimte (2017) is in werking getreden per 1 januari 2018.

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte (2017) wordt het bestaand stedelijk gebied nader afgebakend en gedefinieerd. In artikel 1.18 van de Verordening is de volgende definitie van bestaand stedelijk gebied opgenomen: "gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies". De afbakening van het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen in de bij de verordening behorende kaartlagen. In artikel 4 is het beleid ten aanzien van stedelijk gebied en stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. Stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gedefinieerd als (art.1.85): "nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies".

Artikel 4.2 stelt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied.

Stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Artikel 8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, bepaalt dat onder voorwaarden afgeweken kan worden van artikel 4.2 in gebieden met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is, dan kan dit in afwijking van het verbod op nieuwvestiging alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of -onder specifieke voorwaarden- in de gebieden integratie stad-land. Voorwaarden die gelden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in zoekgebieden voor verstedelijking zijn: (artikel 8.1, lid 2)

- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;

Artikel 8.1 lid 4 bepaalt dat de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.10 van ook van toepassing zijn.

Woningen

Artikel 4.3 Verordening ruimte (2017) stelt de nodige regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. Naast een motivering conform de ladder voor duurzame verstedelijking moet in de

toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording zijn opgenomen over de wijze waarop:

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen (voor de gemeente Oss is dat het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost Brabant);
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hiervoor genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- die wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

In artikel 39.4, lid b, van de Verordening ruimte (2017) is opgenomen dat gemeenten afspraken maken over onder andere de programmering en planologische voorbereiding van de bouw van woningen. Voor de afspraken rondom de ontwikkeling van woningbouw gelden diverse bepalingen (artikel 39.6). Onder andere zijn de afspraken gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses. De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van mei 2017. Daarnaast worden de afspraken gemaakt in samenhang met het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik, en met waarborgen van voldoende realisme en flexibiliteit om rekening te houden met onder andere opgaven vanuit transformatie en leegkomend vastgoed.

In september 2017 heeft de provincie de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. De Agenda markeert en agendeert een aantal belangrijke opgaven voor de woningmarkt. Zoals duurzame verstedelijking en aanpak van transformatieopgaven, inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen, opgaven in de bestaande woningvoorraad rond verduurzamen en langer thuis wonen, en versterken van de regionale samenwerking.

In artikel 39.4, lid b, van de Verordening ruimte 2017 is opgenomen dat gemeenten afspraken maken over de programmering en planologische voorbereiding van de bouw van woningen. Deze afspraken zijn gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses. De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van mei 2017.

Met dit wijzigingsplan wordt de realisatie 12 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. De uit artikel 4.3 van de Verordening ruimte 2017 voortvloeiende verantwoording wordt in paragraaf 2.3 van deze toelichting gegeven.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Wonen

In de Woonvisie Oss 2013, 'Een passend, geschikt en duurzaam (t)huis voor iedereen!', staan de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. Achtergronden van de keuzes en doelen staan in een aparte notitie 'Analyse van het wonen in de gemeente Oss'. In

deze analyse wordt aansluiting gezocht bij de recente prognoses voor de bevolkingsontwikkeling en woningbouw van de provincie. De huidige veranderlijkheid van de woningmarkt vraagt mogelijk om bijstelling van de ambities en doelen uit de woonvisie. De woonvisie biedt daarom ruimte voor jaarlijkse evaluatie en bijstelling. Dit vraagt om flexibele plannen waarbij maatwerk mogelijk moet zijn. Met de woonvisie wil de gemeente Oss aan drie ambities uitvoering geven:

- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving in bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- **Comfortabele woningvoorraad.** Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- **Een (t)huis van alle groepen inwoners.** Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen.

2.3.2 Portefeuillemanagement 'Wonen'

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie Oss 2013, *"een passend, geschikt en duurzaam (t)huis voor iedereen!"*. Er vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De eerste prioritering van de woningbouwprojecten is vastgesteld in 2012¹. Sindsdien is de systematiek van de PFM steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. Ook is de nieuwe provinciale prognose 2014 doorvertaald naar de verschillende gebiedsdelen van Oss.

Enkele uitgangspunten van PFM Wonen Oss zijn:

- *Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.*
- *PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.*
- *De omvang van de woningbouwopgave is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant van 2017. De provinciale prognose geeft een bandbreedte van de behoefte aan woningen in de vorm van prognose-Hoog en prognose-Laag. Deze bandbreedte is door de gemeente Oss overgenomen, waarbij prognose-Laag de minimale streefvariant is.*
- *De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw beperkt tot de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling en een*

¹ Rapportage Portefeuillemanagement Wonen, gemeente Oss, februari 2012. Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss op 8 mei 2012; instemming door raadscommissie WOM op 21 juni 2012.

beperkte migratie-ontwikkeling (arbeidsmigratie). Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.

- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken . De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijke zone versus landelijk kernen). Gezien de verwachte vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen. Door de veranderde marktomstandigheden ligt de nadruk sterker dan voorheen op de bouw van goedkopere woningen, zowel in de huur als koopsector.*
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn alle mogelijke capaciteiten voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats zijn dit de zogenaamde harde capaciteiten. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte capaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven en plannen voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.*

De planlocatie aan de Gripper is onderdeel van het stedelijke gebied. Nieuwe woningen op deze locatie zijn daarmee bedoeld voor de woningbehoefte vanuit het stedelijk gebied.

De ontwikkeling van woningen op de locatie aan de Gripper is al langer in beeld, als onderdeel van de herontwikkeling van het Berghkwartier. Al in het PFM Wonen 2012 is deze ontwikkeling afgewogen in het totale programma Wonen voor de gemeente Oss. Voor de locatie aan de Gripper werd toen nog uitgegaan van de ontwikkeling van maximaal 30 appartementen in de periode tot 2020. Gezien het overaanbod van capaciteit voor appartementen is omvorming naar grondgebonden woningen geadviseerd. De wijzigingsbevoegdheid voorzag reeds in de mogelijkheid om hier zowel grondgebonden woningen als appartementen mogelijk te maken.

Hoofdstuk 3 Bestaande en toekomstige situatie

3.1 Bestaande situatie

In afwachting van een definitieve ontwikkeling is het plangebied en een deel van het toekomstige openbare gebied tijdelijk als buurttuin in gebruik gegeven aan een bewonersgroep. Op het terrein worden in bakken gewassen gekweekt. Ten noorden van het plangebied zijn twee onder-een kapwoningen gesitueerd en een strook met 20 haakse parkeerplaatsen. Daarnaast zijn nog 7 parkeerplaatsen tijdelijk aangelegd.

De voetgangersroute tussen Station en centrum, de Koningsloper en de Rode Raad, is in het zuidelijk deel tijdelijk aangelegd in afwachting van toekomstige ontwikkelingen ten zuiden van het plangebied. Ten oosten van het plangebied is een klein plantsoen aanwezig met een beschermde monumentale boom. Ten zuiden is een binnenterrein met 22 betaalde parkeerplaatsen aanwezig dat tevens de toegang biedt tot een saunacomplex en een restaurant. Dit binnenterrein wordt ontsloten via de Spoorlaan en is voor autoverkeer niet toegankelijk vanuit het Berghkwartier.



3.2 Toekomstige situatie

Met de voorgestelde woningbouwinvulling wordt deze plek in het Berghkwartier ruimtelijk logisch afgebouwd. In de verkavelingsopzet is gekozen om langs de Gripper een blokje van 12 rijenwoningen te situeren. In de verschijningsvorm van de hoekwoning aan de Rode Draad zal aansluiting worden gezocht bij de reeds aanwezige 'zaagtand'-woningen langs de Koningsloper. Op de wijze ontstaat er een samenhangend beeld langs de route Koningsloper-Rode Loper.



Verkaveling 'Invulling de Gripper'

Parkeren

De parkeerbehoefte dient zoveel mogelijk binnen het plangebied en bij voorkeur op eigen terrein te worden opgevangen. Bij de ontwikkeling van het Berghkwartier is destijds uitgegaan van 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Gelet op de afspraken met de ontwikkelaar blijft dit het uitgangspunt. Het bezoekers-parkeren wordt opgevangen in het openbare gebied of in de openbare parkeergarage in het Berghkwartier.

De rijenwoningen aan de Gripper krijgen een parkeerplaats op het achtererf. Deze worden bereikt via de op de Spoorlaan ontsloten parkeerplaats.

Om zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein te realiseren vervallen tijdelijk enkele betaalde parkeerplaatsen op het binnenterrein. Uitgangspunt is dat deze weer worden gecompenseerd bij de herontwikkeling van het gebied direct ten zuiden van deze ontwikkeling. Op dit moment is er voldoende betaalde parkeergelegenheid in deze omgeving.

Aan de Gripper zijn in de huidige situatie 7 tijdelijke parkeerplaatsen gesitueerd. Bij de definitieve van het openbare gebied dienen enkele van deze parkeerplaatsen elders in de directe omgeving in het openbare gebied gecompenseerd te worden. Deze parkeerplaatsen zijn noodzakelijk voor het reeds gerealiseerde deel van het appartementencomplex de Reders. De aanleg hiervan staat los van dit wijzigingsplan maar is nog wel een verplichting van de ontwikkelaar.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en beperkingen

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Centrum – Oss - 2013 gaat al in op de milieuaspecten. We verwijzen graag naar hoofdstuk 5, paragraaf 5.1 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

In dit wijzigingsplan wordt nog ingegaan op de volgende onderwerpen:

- geluid
- externe veiligheid
- bodem

De onderwerpen Water, Luchtkwaliteit, Flora en Fauna en Archeologie zijn afdoende onderzocht en verantwoord in het bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Industrie-, spoorweg- en wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is onderzoek verricht naar industrie-, spoorweg- en wegverkeerslawaai. In de bijlage is het volledige akoestische onderzoek opgenomen.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van het industrieterrein MoLaDa. De maximale grenswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden zodat het mogelijk is een hogere waarde vast te stellen. Voor de vast te stellen hogere waarde wordt uitgegaan van 55 dB(A). Het plan voldoet aan de ontheffingscriteria van de gemeentelijke geluidsnota. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal moeten worden aangetoond dat het binnen-niveau in de geprojecteerde woningen voldoet aan de Bouwbesluiteis van 33 dB(A).

Wegverkeerslawaai speelt geen rol in deze situatie. Het plan ligt in een 30km/h-zone met uitsluitend bestemmingsverkeer. De zone-plichtige wegen Bram v.d. Berghstraat en Spoorlaan liggen op respectievelijk 75 en 110 meter. Het plangebied wordt volledig afgeschermd door bestaande bebouwing zodat de voorkeursgrenswaarde niet zal worden overschreden.

Het plan ligt binnen de zone van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen. De zone bedraagt in deze situatie 200 meter. De afstand tot het spoor bedraagt 150 meter. De voorkeursgrenswaarde is 57 dB(A). Gezien de afstand tot het spoor en het gegeven dat er sprake is van afschermdende bebouwing zal de voorkeursgrenswaarde niet worden overschreden.

Bedrijfshinder (horeca en saunacomplex)

In de directe omgeving van dit plangebied zijn een saunacomplex en horecabedrijven aanwezig. Het saunacomplex is op dit moment niet in bedrijf maar het is niet uitgesloten dat het bedrijf weer opgestart gaat worden. In verband met de heel korte afstand van de bestaande woning aan de Gripper 28 zijn destijds maatregelen getroffen bij het saunacomplex zodat voldaan kon worden aan de milieueisen. De geprojecteerde rijenwoningen liggen op een grotere afstand zodat de conclusie gerechtvaardigd is dat het saunacomplex door de nieuwe woningen niet belemmerd wordt in de bedrijfsvoering.

In verband met de aanwezige horecagelegenheden is er een akoestisch onderzoek verricht (zie bijlage) of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij zijn zowel het restaurant d'n Toei als de feestzaal Het Oude Theater in de berekeningen betrokken. De conclusie is dat de gevelbelastingen op basis van de normstelling in het Activiteitenbesluit met 6 dB worden overschreden maar dat er in deze situatie toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanwege het industrielawaai is namelijk reeds ook sprake van een hogere gevelbelasting.

Dit betekent wel dat er eisen moeten worden gesteld aan de akoestische isolatie van de geluid-belaste gevel om een binnenwaarde van maximaal 35 dB te kunnen waarborgen. Op grond het akoestisch rapport is de conclusie dat het niet mogelijk is om de zolderverdieping akoestisch voldoende te isoleren. Daarom zal in de regels van het wijzigingsplan de voorwaarde worden opgenomen dat er op de zolderverdieping geen verblijfsruimte aanwezig mag zijn.

Als gevolg van de cumulatie van industrielawaai en horecageluid is hier volgens de methode Miedema sprake van een matige milieukwaliteit. Gelet op de te verwachten herontwikkeling van dit gebied is deze matige kwaliteit aanvaardbaar om woningbouw mogelijk te maken. Voor de periode dat deze horecagelegenheden hier nog gevestigd zijn zijn maatwerkvoorschriften opgesteld, zodat deze bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

4.3 Externe Veiligheid

In het kader van het bestemmingsplan 'Centrum – Oss - 2013' is onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid. Hieruit is gebleken dat het plangebied niet ligt binnen een plaatsgebonden risicocontour van het spoor of een bedrijf.

Wel neemt het groepsrisico in beperkte mate toe vanwege de toevoeging van 13 woningen. Het plan ligt op een afstand van ongeveer 140 m van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen. Omdat over deze spoorlijn vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk is, valt het plangebied nog binnen de invloedssfeer van de spoorlijn. Vanwege de afstand tot het spoor moet op basis van de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid worden afgewogen of de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid ter plaatse goed is. Dat is hier het geval omdat het plangebied tweezijdig ontlucht en bereikt kan worden. Er zijn geen belemmeringen om de ontwikkeling toe te staan.

4.4 Bodem

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan is voor dit plangebied reeds een verkennend bodemonderzoek verricht. Hieruit blijkt dat grondwater en de bovengrond van de locatie licht verontreinigd zijn. Er zijn echter geen belemmeringen om het gebied te ontwikkelen voor woningbouw.

In het kader van de omgevingsvergunningprocedure dient het onderzoek geactualiseerd te worden. Als de grond licht verontreinigd is, kan eventueel vrijkomende grond niet zonder meer elders hergebruikt worden.

4.5 Verantwoording Wonen

De capaciteiten voor woningbouw in dit bestemmingsplan hebben we afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van PFM Wonen. In het totaal gaat het om 12 grondgebonden woningen in de koopsector in de goedkope en middeldure prijsklasse. Deze paragraaf geeft de verantwoording

van dit programma op basis van het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen en zoals voorgeschreven vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 2.1).

In het kader van de ladder is de ontwikkeling van woningen aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied ligt midden in de stad Oss, en daarmee binnen het bestaand stedelijk gebied.

De actuele behoefte aan woningen (trede 1, ladder duurzame verstedelijking)

Conform de provinciale Verordening ruimte 2014 en de bestuurlijke afspraken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost Brabant (RRO NOB) is de meest actuele provinciale prognose de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. Daarbij richten de gemeenten zich op een woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in verhouding tot de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Een lagere harde plancapaciteit is wenselijk om meer flexibiliteit in de planontwikkeling te houden.

De meest actuele provinciale woningbehoefteprognose is van mei 2017. Op basis daarvan heeft RRO NOB (30 november 2017) afspraken gemaakt over de maximale programmering van woningen voor de periode 2018 tot en met 2027. Daarbij richten de gemeenten zich op een woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit in verhouding tot de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Een lagere harde plancapaciteit is wenselijk om meer flexibiliteit in de planontwikkeling te houden, onder andere om invulling te geven aan de opgave vanuit de transformatie van leegkomende gebouwen.

Voor de gemeente Oss bedraagt de maximale programmering over de periode 2018 tot en met 2027 4.335 woningen, exclusief vervangende nieuwbouw.

De onderstaande tabel geeft de bandbreedte van de woningbehoefte voor de gemeente Oss weer volgens de provinciale prognose 2017.

Behoefte woningen versus capaciteiten gemeente Oss 2018-2027

bandbreedte toevoeging woningen gemeente Oss				
periode	prognose hoog 2018	prognose laag 2018	Totale Capaciteit *	Waarvan harde Capaciteit *
2018 t/m 2022	2.335	1.800	2.488	1.483
2023 t/m 2027	2.000	1.555	469	342
Totaal	4.335	3.355	2.957	1.825
*PFM Oss, januari 2018				

De totale capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss tot 2028 bedraagt bijna 3.000 woningen (peiling 2018). Dit is zowel de harde capaciteit (juridisch bindend) als woningen die zijn opgenomen in zogenaamde zachte plannen. De zachte plannen variëren van bijna rijp tot groen: van uitgewerkte en concrete plannen tot eerste ideeën. Ook alle bekende mogelijkheden

voor herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen (inventarisatie januari 2018). Daarmee is de woningbouwprogrammering van Oss ook nadrukkelijk gericht op benutten van de mogelijkheden voor transformatie van leegkomende gebouwen of herontwikkeling van gebieden. Het onderhavige plan voor de woningbouw in Oijense Zij-Noord met ongeveer 200 woningen is al opgenomen in de geïnterpreteerde capaciteit.

De harde plancapaciteit voor woningen in de gemeente Oss is per 1 januari 2018 ongeveer 1.825 woningen. Op korte termijn wordt de capaciteit voor ongeveer 360 woningen "hard" doordat de bestemmingsplannen, waarin deze woningen zijn opgenomen, worden vastgesteld of onherroepelijk worden". Met de toevoeging van 200 woningen in dit bestemmingsplan blijft het totaal van de aldus berekende harde capaciteit voor woningen voor de hele gemeente Oss tot 2028 binnen de kaders van de regionale afspraken voor nieuwbouw. (Totale harde capaciteit woningbouw: 1.825 plus 560 woningen = ca. 2.386 woningen; maximale programmering volgens regionale afspraken: 4.335 woningen, exclusief vervangende nieuwbouw)

De woningbehoefte in het stedelijk gebied Oss-Berghem

Het plangebied Oijense Zij-Noord ligt in de stad Oss. Woningbouw op deze locatie is gericht op de woningbehoefte vanuit het gehele stedelijk gebied Oss-Berghem en opvang van de migratie naar de gemeente Oss.

De provinciale woningbouwprognose is doorberekend naar de verschillende gebiedsdelen van Oss (systematiek PFM Wonen Oss, 2018). Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het stedelijk gebied Oss-Berghem weer. Hierbij zijn de circa 200 woningen van plangebied Oijense Zij-Noord al opgenomen in de capaciteiten). Uit het overzicht blijkt dat de woningen in Oijense Zij-Noord in kwantitatieve zin passen in de bandbreedte van de behoefte van het stedelijke gebied Oss-Berghem. Na realisering van het plan blijft nog een tekort aan woningbouw mogelijkheden tot 2028.

Behoeftte woningen versus capaciteiten stedelijk gebied Oss-Berghem 2018-2027

bandbreedte toevoeging woningen stedelijk gebied Oss-Berghem				
periode	prognose hoog 2018	prognose laag 2018	Totale Capaciteit*	Waarvan harde Capaciteit*
2018 t/m 2022	1.855	1.430	1.955	1.062
2023 t/m 2027	1.610	1.252	302	179
Totaal	3.466	2.682	2.257	1.241
*PFM Oss, januari 2018				

De kwalitatieve woningbehoefte in het stedelijke gebied Oss-Berghem

De locatie aan de Gripper is onderdeel van het stedelijke gebied van Oss. Woningbouw op deze locatie is daarmee niet alleen bedoeld voor de omliggende wijk, maar voor de woningbehoefte vanuit het gehele stedelijk gebied Oss-Berghem. Onderstaande tabel geeft de behoefte en capaciteiten voor woningen in het stedelijke gebied Oss-Berghem weer. Bij de woningbehoefte wordt een onderscheid gemaakt naar de behoefte aan appartementen en grondgebonden woningen (eengezinswoningen). Deze behoefte is afgestemd op de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen) qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus. De plannen voor de Gripper zijn opgenomen in de geïnterpreteerde capaciteit.

Bij de woningbouw op de onderhavige locatie wordt voornamelijk uitgegaan van maximaal 12 grondgebonden eengezinswoningen in de koopsector, in de goedkope en middeldure prijs categorieën. Vrije sector huur zou vanuit de behoefte ook zeker voorstelbaar zijn.

Het woningtype sluit goed aan bij een gewild woonmilieu, direct grenzend aan het centrum van Oss in de historische stijl van het Berghkwartier. De nadruk op de goedkope en middeldure prijsklasse komt tegemoet aan de verschuiving in de vraag naar minder dure eengezinswoningen.

Benutting andere mogelijkheden voor wonen in bestaand stedelijk gebied (trede 2, ladder duurzame verstedelijking).

In het kader van de Ladder voor Duurzame verstedelijking bekijken we ook in hoeverre in de behoefte voor woningen kan worden voorzien op andere locaties in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan ook door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie van bestaande bebouwing, of anderszins.

Bij de inventarisatie van woningbouwmogelijkheden gaan we uit van alle nu bekende mogelijkheden voor woningbouw in Oss, binnen en buiten het bestaand stedelijk gebied, in zowel harde als in zachte plannen. Hierbij houden we ook rekening met de mogelijkheden voor woningbouw door transformatie en herstructurering van gebouwen of gronden, die hun huidige functie verliezen. Deze mogelijkheden zijn opgenomen in de bovenstaande inventarisaties van de capaciteit voor woningbouw. Hieruit blijkt ook dat de ontwikkeling van woningbouw op de onderhavige locatie passend en verantwoord is. Omdat de woningbouw op deze locatie gericht is op de behoefte vanuit het stedelijk gebied Oss-Berghem is een afweging van locaties in de verdere regio niet aan de orde.

Passende ontsluiting van de locatie (trede 3)

Het plangebied ligt midden in de stad Oss, en daarmee binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarom is een verantwoording vanuit trede 3 van de ladder niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat ontsluiting van de locatie gericht is op de woonfunctie, met een goede bereikbaarheid voor de auto en vooral voor de fiets. Het trein- en busstation ligt op ongeveer 150 meter.

4.6 Milieueffectbeoordeling

Voor dit wijzigingsplan hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hierbij wijzen wij op wat wij elders in deze toelichting over de afzonderlijke milieuaspecten hebben opgemerkt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Toelichting op het wijzigingsplan

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstellen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Een bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier en gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om in een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. In het bestemmingsplan 'Centrum – Oss - 2013' is gekozen om voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. In het bestemmingsplan is in het artikel 27.4 opgenomen waaraan het wijzigingsplan voor dit plangebied moet voldoen. Voor de opzet van de regels wordt verwezen naar de regels behorend bij het bestemmingsplan 'Centrum – Oss - 2013'.

De regels bestaan uit drie hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de algemene regels (artikel 3) en de overgangs- en slotregels (artikelen 4 en 5).

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels toegelicht.

5.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1:

In dit artikel wordt onder meer het begrip 'plan' nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2:

Dit artikel legt de relatie van het wijzigingsplan met het bestemmingsplan 'Centrum – Oss – 2013' uit.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 3: Anti-dubbeltelregel

Dit is een wettelijk voorgeschreven artikel, dat van belang is voor de toetsing van bouwplannen aan het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels

Artikel 4: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 5: Slotregel

Dit artikel regelt de formele naam van het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Volgens de bestaande regelgeving is kostenverhaal verplicht voor zover een bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. Voor de totale herontwikkeling van het Bergossterrein is tussen de gemeente Oss en de ontwikkelaar reeds in 2005 een realisatieovereenkomst gesloten. Omdat het kostenverhaal op deze manier geregeld is, is een exploitatieplan voor dit wijzigingsplan niet verplicht.

Hoofdstuk 7 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

De gemeente Oss heeft een inspraakverordening met bijbehorend beleid. Voor kleine plannen hoeft geen inspraak plaats te vinden. Dit wijzigingsplan is zo'n klein plan. Daarom houden wij geen inspraak.

7.2 Overleg

Volgens de wet moeten wij nieuwe plannen voorleggen aan andere overheidsinstanties. Daarom stuurden wij een concept van het ontwerpwijzigingsplan naar de provincie Noord-Brabant, het waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant Noord. We hebben het plan niet overlegd met de diensten van de Rijksoverheid. Het Rijk heeft in een brief van januari 2012 namelijk aangegeven dat vooroverleg alleen nog maar hoeft als het gaat om defensie, waterstaat en energievoorzieningen. In dit plan gaat het hier niet om. We hebben het daarom niet voorgelegd aan het Rijk. De andere diensten hebben niet gereageerd of aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. [PM]

7.3 Zienswijzeprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan lag van 31 augustus 2017 tot en met 11 oktober 2017 ter inzage. In het weekblad Oss Actueel en de Staatscourant maakten wij dit bekend. In deze perioden konden reacties worden ingediend tegen het plan. Er zijn geen reacties ingediend.