

Onderwerp:
Bindend adviesrecht plan Molenstraat 32 in Oss

Volgnummer:
Afdeling: RO

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 januari 2026;

gelet op het advies van de raadscommissie van ...;

Overwegende dat:

-Er een aanvraag is ingediend voor het realiseren van 64 appartementen en een commerciële voorziening op de locatie van het voormalige KPN-gebouw in Oss.

-de gemeenteraad op basis van artikel 16:15 van de Omgevingswet en het beleidsstuk 'VVGB en bindend adviesrecht bij zonnepanelen op grond en windmolens', vastgesteld op 6 juli 2023, is aangewezen als bindend adviseur voor deze aanvraag.

besluit:

1. *Een voorlopig positief bindend advies te geven voor het verlenen van een vergunning voor het realiseren van 64 woningen en een commerciële ruimte op en nabij het perceel Molenstraat 32 in Oss.*
2. *Indien er geen sprake is van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen in het definitieve besluit, dit voorlopige positieve bindend advies als definitief advies aan te merken.*

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 5 maart 2026

De gemeenteraad voornoemd,
Mede namens de voorzitter,
De griffier,

drs. P.H.A. van den Akker

Coll:

Motivering voor verlening van het positieve bindend advies;

1.1 Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid voor verstedelijking.

Deze locatie ligt in het bestaand stedelijk gebied van Oss. De functie en het programma passen in de omgeving en sluiten aan bij de ambities en doelstellingen voor de zowel de spoorzone als het stadshart. Herontwikkeling op deze plek is gezien de centrumlocatie en de huidige ruimtelijke uitstraling een passende ontwikkeling. Het grote aantal appartementen en de prijssegmenten sociale huur tot en met betaalbare koop sluiten goed aan bij de verstedelijkingsopgave van de gemeente Oss.

1.2 Het plan voorziet in meer woningaanbod in Oss.

Het plan maakt in totaal 71 woningen mogelijk op een locatie nabij het centrum van Oss. Dit is een significante toevoeging die bijdraagt aan het realiseren van de ambities op het gebied van woningbouw. De ambitie van de gemeente Oss is namelijk om 10.000 woningen te realiseren tot 2040. Het woningbouwaanbod uit dit plan bestaat daarbij uit een groot aantal betaalbare (huur)woningen, waar grote behoefte aan is. Gezien de locatie nabij het centrum is gelegen en de voorzieningen, is er sprake van een passende locatie voor woningbouw.

1.3 Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

1.4 Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

De herontwikkeling van de KPN locatie aan de Molenstraat is een prachtige kans om op een prominente plek in het stadscentrum woningen toe te voegen. De locatie is met z'n huidige leegstand en uitstraling al jarenlang een doorn in het oog van de inwoners van Oss. Slechts een klein deel is nog in functie voor communicatiedoeleinden van KPN, de winkelruimte aan de Molenstraat staat al jaren leeg en de rolluiken zijn permanent dicht.

De KPN locatie kent een lange historie aan een van de oudste en fraaiste toegangswegen van het Osse centrum, de Molenstraat. Een straat waarvan het karakter grotendeels bepaald

wordt door bebouwing van het einde van de 19^{de} en begin van de 20^{ste} eeuw. Bekend zijn de villa's, waarvan het huidige Museum Jan Cunen de meest prominente is. Het oude postkantoor van architect Daniel Knuttel uit 1903 paste naadloos in dit beeld, maar is helaas in 1972 gesloopt. Ook de monumentale voorgevel van het TBL past in dit stadsbeeld, net als een aantal monumentale bomen, die de straat extra allure geven.

Het huidige straatbeeld wordt mede bepaald door diverse naoorlogse toevoegingen en ingrepen, die niet allemaal even fraai zijn. Een aantal nieuwere (kantoor-)panden hebben vooral een functionele uitstraling en dragen niet bij aan de beeldkwaliteit van de Molenstraat. Zo ook het KPN-pand. Het accent op de verkeersfunctie van de weg is met de recente herinrichting met een nieuw profiel weer omgedraaid naar meer verblijfskwaliteit. Er is bewust gekozen voor een nieuwe beeldbepalende gevel aan de Molenstraat in combinatie met een doordachte invulling van het achterliggende gebied. Stedenbouwkundig is in het plan gereageerd op de complexe context van de locatie. Aan de Molenstraat wordt een gevel voorgesteld waarvan het onderste deel (3 verdiepingen) in hoofdopzet, kleur en materiaalkeuze de verbinding zoekt met de baksteenarchitectuur van TBL aan de ene zijde en het voormalig Brabants Dagblad gebouw aan de andere. Voor het daarboven geschetste volume wordt voor een andere, afwijkende invulling gekozen, die – vergelijkbaar met het Walkwartier – op subtiële, maar ook gedurfde wijze iets van het 'nieuwe Oss' laat zien. Een volume dat ook reageert op de aanwezigheid van de grote plataan in de voortuin van het TBL en daarvoor getrapt naar achteren wijkt. Het levert een spannend gevelbeeld op dat stedenbouwkundig past in de grote diversiteit van bijzondere gebouwen die de Molenstraat kenmerkt.