

Wat adviseert het college te besluiten?

Datum

5 maart 2026

Onderwerp

Voorlopig bindend adviesrecht gemeenteraad plan

Molenstraat 32 Oss

- 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.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Dit heeft mede gevolgen gehad voor wanneer u als raad betrokken moet worden bij vergunningen, waarvoor het college bevoegd gezag is. Het nieuwe instrument van de Omgevingswet dat u als raad tot beschikking heeft is het zogeheten bindend adviesrecht. Met dit recht brengt u als raad bindend advies uit, dat het college moet opvolgen bij het verlenen van vergunningen. Dit betekent dat als de raad geen medewerking wenst te verlenen aan een initiatief en negatief adviseert, het college geen vergunning mag verlenen. Aan een positief advies mag de raad ook voorwaarden verbinden, voor zover deze binnen de beoordelingsregels van de gemeente vallen. Als de raad voorwaarden verbindt aan het positieve advies die niet binnen de beoordelingsregels van de gemeente vallen, hoeven deze niet op te worden gevolgd door het college.

U heeft als raad op 6 juli 2023 beleid vastgesteld, voor wanneer de raad bindend adviesrecht heeft. In dit beleid is vastgesteld dat voor vergunningsprocedures waarin meer dan 50 woningen worden aangevraagd, de raad dit recht heeft.

Op 12 januari 2026 is een vergunningsaanvraag ingediend met betrekking tot het voormalige KPN-gebouw in Oss, gelegen aan de Molenstraat. Deze aanvraag houdt in dat het voormalige KPN-gebouw gesloopt wordt en er in samenwerking met Brabant Wonen een nieuw wooncomplex wordt gerealiseerd met in totaal 64 appartementen en een commerciële ruimte van 172 m² op de begane grond aan de Molenstraat. De bestaande KPN-mast op het perceel blijft behouden.

Omdat er in dit initiatief sprake is van meer dan 50 woningen, wordt dit initiatief aan de gemeenteraad voorgelegd voor bindend adviesrecht. Het gaat in dit voorstel om een voorlopig bindend advies. Uw raad wordt na de termijn van het ontwerpbesluit in de gelegenheid gesteld om definitief bindend advies te geven, indien er sprake is van ingediende zienswijzen en/of wijzigingen aan het besluit. Dit definitieve advies betreft het college bij het verlenen van de uiteindelijke vergunning.

Geldend planologisch regime en strijdigheid:

Het plangebied heeft in het huidige bestemmingsplan 'Centrum-Oss - 2013' grotendeels de bestemming Gemengd – 1, waarbinnen de functie Wonen al mogelijk is. Echter past het bouwplan wat betreft bouwhoogte en bouwvlak niet binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan staat een bouwhoogte van 13 meter toe, waarbij er in dit plan sprake is van maximaal 6 bouwlagen.

Er is daarbij een klein gedeelte gelegen binnen de bestemming Wonen – Woongebouwen, waar eveneens geen bouwvlak is opgenomen. Hier mag daarom ook niet gebouwd worden volgens het geldende bestemmingsplan.

Om het bouwplan mogelijk te maken is daarom een vergunningsprocedure noodzakelijk, waarin afgeweken wordt van de geldende bouwmogelijkheden.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het bindend adviesrecht van de gemeenteraad is voor deze vergunningsaanvraag een noodzakelijke stap, voordat er een vergunning kan worden verleend. Met dit advies wordt de raad in positie gebracht om een voorlopig advies te geven, zodat een vergunningsprocedure kan worden doorlopen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 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.



Afbeelding: Huidig aanzicht KPN-gebouw vanaf Molenstraat.

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 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.



Afbeelding: impressie voormalig KPN-gebouw vanaf Molenstraat nieuwe situatie

1.2 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.



Afbeelding: Impressie totaalplan

1.3 Het plan voorziet in meer woningaanbod in Oss.

Het plan maakt in totaal 64 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 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 en de voorzieningen is gelegen, is er sprake van een passende locatie voor woningbouw.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Het parkeren wordt niet geheel op eigen terrein opgelost.

Gezien het aantal woningen en de beperkte ruimte kan er niet volledig op eigen terrein voldaan worden aan de parkeereis. Er is ruimte om 22 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Het bouwplan gaat uit van 64 appartementen, waardoor er niet volledig kan worden voorzien in parkeren op eigen terrein. Bij het bouwplan hoort volgens de Nota

Parkeernormen van de gemeente Oss een parkeereis van 51 parkeerplaatsen. In het plan is sprake van aanvullende maatregelen om dit tekort zoveel mogelijk het hoofd te bieden. Er wordt gebruik gemaakt van een deelauto en aanwezige restcapaciteit van het naburige parkeerterrein van Brabantwonen om de nadelige effecten van de parkeerdruk zo beperkt mogelijk te houden.

Het uiteindelijke tekort van het voorgenomen bouwplan komt na toepassing van deze maatregelen uit op 21 parkeerplaatsen.

Gezien de maatregelen die worden genomen om parkeereffecten te verminderen, de beperkte ruimte binnen het plangebied en het belang van het realiseren van een ontwikkeling op deze locatie, is het ambtelijk advies om niet vast te houden aan de parkeernormen. Met toepassing van de huidige parkeernormen zou een gewenste ontwikkeling als deze niet door kunnen gaan. Het belang van een kwalitatief, hoogwaardige ontwikkeling op deze locatie wordt hierin zwaarder gewogen dan het voldoen aan de parkeernormen.

1.2 De Commissie Erfgoed adviseert negatief op dit bouwplan.

Na verschillende sessies met het Adviesteam Omgevingskwaliteit is een uitwerking tot stand gekomen, die tot een positief advies heeft geleid over de hoofdopzet van het plan. De Erfgoedcommissie daarentegen heeft een kritischer houding in haar advisering. Daar wordt de 'dominante aanwezigheid' van de geschetste invulling vanuit de cultuurhistorische waardering van de Molenstraat minder gewaardeerd, ook na verschillende aanpassingen van het plan de afgelopen maanden.

Ambtelijk wordt – in lijn met het advies van het Adviesteam Omgevingskwaliteit – positief over de voorgestelde invulling geadviseerd. Het plan vormt een interessante, kwalitatief hoogwaardige toevoeging aan het stadscentrum en biedt de kans om op een mooie locatie substantieel woningen toe te voegen. Het past in de diversiteit van bebouwing die de Molenstraat kenmerkt. De kritiek van de Erfgoedcommissie betreft vooral de 'bovenbouw' aan de Molenstraat, maar die ligt meer naar achteren ('in de tweede lijn') en is ook door de aanwezige monumentale bomen niet dominant in het overall straatbeeld van de Molenstraat.

1.3 De vergunningsprocedure dient nog te worden doorlopen.

De juridische procedure voor het verlenen van de vergunning moet nog worden doorlopen. Dit betekent dat er een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, waarop zienswijzen kunnen worden ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen wordt aan u voorgelegd om te betrekken bij uw definitief advies, voordat de vergunning verleend kan worden. Tegen deze definitieve vergunning kunnen appellanten beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State indienen.

Waar moeten we rekening mee houden?*a. Financiën*

Voor het doorlopen van de vergunningsprocedure wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst worden alle gemeentelijke kosten als gevolg van dit initiatief doorbelast aan de initiatiefnemer. Er zijn daarom geen kosten voor de gemeente aan dit voorstel verbonden.

b. Communicatie

Het bijbehorende besluit bij dit voorstel wordt tegelijkertijd met de stukken behorend bij de vergunningsprocedure ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging wordt bekend gemaakt via de gebruikelijke kanalen.

c. Uitvoering

Dit bindend advies wordt na besluitvorming onderdeel van de gewaarmerkte stukken van de omgevingsvergunning.

d. Overlegd met

~~Dit voorstel is niet overlegd met externe partijen. Dit voorstel volgt uit intern beleid van de gemeente Oss over wanneer de raad betrokken moet worden bij vergunningprocedures.~~

Bijlagen:

1. Concept-raadsbesluit bindend adviesrecht Molenstraat 32 in Oss
2. Tekeningen, motivering en onderzoeken Molenstraat 32