

Datum: 17 september 2026

Onderwerp:

Bindend adviesrecht gemeenteraad Raadhuislaan 26 Oss
(voormalig Rabobank-kantoor)

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Een voorlopig advies te geven voor het verlenen van een omgevings-vergunning voor het transformeren van een voormalig kantoor tot een woongebouw met 72 woningen en ruimte voor een commercieel programma in de plint aan de Raadhuislaan 26 in Oss;
2. Indien er geen sprake is van zienswijzen en/of ambtelijke wijzigingen in het definitieve besluit, dit voorlopige advies als definitief bindend 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 23 juni 2026 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met betrekking tot het voormalige Rabobank-kantoor in Oss, gelegen aan de Raadhuislaan 26. Deze aanvraag houdt in dat voormalige kantoor getransformeerd wordt tot een woongebouw met 72 woningen en ruimte voor een commercieel programma in de plint geprojecteerd aan de Raadhuislaan 26 in twee units van elk circa 100 m². De ontwikkeling is een combinatie van transformatie en uitbreiding van het voormalige bankkantoor en is in lijn met het ontwerp omgevingsprogramma Raadhuiskwartier waarmee u op 2 juni jl. instemde.

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 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.

Volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan is binnen het projectgebied het bestemmingsplan 'Centrum-Oss - 2013' van toepassing, dat op 26 september 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het gehele projectgebied heeft volgens dit plan de functie 'Kantoor'. Ter plaatse van het projectgebied zijn uitsluitend de functies 'kantoor' en 'dienstverlening' toegestaan. En gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak (stippellijn) gerealiseerd worden, met een bouwhoogte van maximaal 24 meter.

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 ontwikkeling van 72 woningen in de vorm van appartementen is een prachtige ontwikkeling waarbij een leegstaand kantoorpand in de spoorzone een nieuwe functie krijgt en getransformeerd wordt tot een woontoren. Op deze manier ontstaat er een aantrekkelijk

hoogstedelijk woonmilieu en wordt er tegemoetgekomen aan de structureel aanwezige vraag naar woningen in het centrumgebied.

Oss staat aan de vooravond van een grootschalige stedelijke transformatie. De Raadhuislaan e.o. is een van de belangrijkste ontwikkellocaties binnen de spoorzone van Oss. Gelegen nabij het centraal station en het stadscentrum en met veel kansen voor serieuze verstedelijking is het een prominente locatie om de stad een enorme impuls te geven.

In 2013 was de grote leegstand van vele kantoren al aanleiding voor het opstellen van de visie 'Oss Avenue, receptenboek voor een vitale toekomst van de Raadhuislaan'. Sindsdien zijn vele initiatieven tot ontwikkeling gekomen, variërend van herbestemming van vastgoed tot integrale herontwikkeling. De vernieuwing van het gemeentehuis, Museum Jan Cunen en de herbestemming van een kantoor tot wooncomplex De Heer van Oss zijn de eerste stappen in de vernieuwing van dit gebied geweest.

De uitbreiding van Theater de Lievekamp, de verdichting van de spoorzone en het vertrek van de Rabobank uit het bedrijfspand geeft aanleiding om ook het huidige gebouw te transformeren en de omliggende openbare ruimte op te waarderen.

In de directe nabijheid is reeds een aantal interessante ontwikkelingen gaande rondom de verdichting, met gebiedstransformatie van werken naar wonen en een algehele verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Hier kan Oss haar 21e eeuwse gezicht krijgen. Het is de wens om het gebied te transformeren naar een kwalitatief hoogwaardig stedenbouwkundig milieu met ruimte voor wonen en werken.

De ruimtelijke procedure wordt doorlopen in 2026 en het 1^e kwartaal van 2027. De sloop en het tot casco maken van het gebouw staat gepland in het 2^e kwartaal van 2027. Daarna zal de bouw plaatsvinden en zal de opleveren eind 2028 plaatsvinden. Hierbij is het uitgangspunt dat er geen beroepszaak wordt doorlopen.

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.

In de raadsvergadering van 19 juni 2025 is de Woonagenda 2025-2027 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is opgenomen dat het totale woningbouwprogramma van 10.000 woningen (in de periode 2025 tot 2040) moet voldoen aan de algemene differentiatie (30% sociale huur; 10% middenhuur; 30% betaalbare koop en 30% vrije sector). Dit biedt ruimte om in gebiedsontwikkelingen en projecten af te wijken van deze algemene differentiatie, met als doel om gemengde nieuwe wijken te creëren en differentiatie aan te brengen in bestaande wijken. We monitoren dat de algemene differentiatie wordt behaald.

Herontwikkeling op deze plek is gezien de centrumlocatie en de huidige ruimtelijke uitstraling een passende ontwikkeling. Het grote aantal appartementen en 60% betaalbare koop en/of huur sluiten goed aan bij de verstedelijkingsopgave van de gemeente Oss.

1.3 Het plan voorziet in meer woningaanbod in Oss

Het plan maakt in totaal 72 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.



1.4 De transitie van het kantoorgebouw naar woontoren is een duurzame ontwikkeling

Het bestaand gebouw wordt gestript en de constructie wordt hergebruikt. Daarmee wordt ook een karakteristiek rond gebouw in Oss behouden en veel CO2 uitstoot voorkomen. Het project geeft veel hergebruik van materialen, ook bijvoorbeeld de natuurstenen gevelbekleding komt terug in het ontwerp. Hiermee is deze ontwikkeling zeer duurzaam.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 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 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.

1.2 Er kan een tijdelijk tekort aan parkeerplaatsen ontstaan

Om het parkeren voor bewoners te faciliteren wordt de bestaande kelder onder het voormalige RABO-gebouw uitgebreid (naar 70 parkeerplaatsen). Dit zal gefaseerd plaatsvinden. Om aan de volledige parkeerbehoefte te voldoen worden tijdelijk 6 parkeerplaatsen op maaiveld, op eigen terrein, gerealiseerd in fase 1. Bij de realisatie van fase 2 verdwijnen deze parkeerplaatsen op maaiveld en wordt het bewoners parkeren volledig opgelost in de ondergrondse garage onder het complex. Mocht de uitbreiding van de parkeerkelder tot problemen leiden, kan er een grotere parkeervraag in de Raadhuislaan ontstaan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Voor het doorlopen van de vergunningsprocedure is op 30 juni 2026 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 te zijner tijd met de stukken behorende bij de verleende omgevingsvergunning 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

-

Bijlagen

1. Concept-raadsbesluit bindend adviesrecht Raadhuislaan 26 Oss;
 2. Ruimtelijke motivatie en onderzoeken (bijlagen) Raadhuislaan 26 Oss.
-

Samenvatting

Voor het voormalige Rabobank-kantoor in Oss, gelegen aan de Raadhuislaan 26 is een aanvraag omgevingsvergunning in gediend. Deze aanvraag is in lijn met het ontwerp omgevingsprogramma Raadhuiskwartier waarmee het college van B&W op 2 juni 2026 instemde en houdt in dat voormalige kantoor getransformeerd wordt tot een woongebouw met 72 woningen en ruimte voor een commercieel programma in de plint geprojecteerd aan de Raadhuislaan 26 in twee units van elk circa 100 m². De ontwikkeling is een combinatie van transformatie en uitbreiding van het voormalige bankkantoor. Het nieuwe instrument van de Omgevingswet dat de Gemeenteraad tot haar beschikking heeft is het zogeheten bindend adviesrecht. Aangezien deze ontwikkeling uit meer dan 50 woningen bestaat, is het bindend adviesrecht van toepassing. Met dit raadsvoorstel wordt het de Gemeenteraad voorgesteld een bindend advies over dit plan te geven.