

Datum

10 september 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Veldekestraat Oss –
2024'

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Veldekestraat Oss – 2024', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPveldekestraatoss-VG01;
2. De wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die is aangegeven in hoofdstuk 9.3 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Veldekestraat Oss – 2024';
3. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het ontwerpbestemmingsplan is in de collegevergadering van 21 november 2023 aan de orde geweest. Het college heeft toen besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Vervolgens is de wettelijke procedure doorlopen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er is wel één ambtelijke wijziging doorgevoerd. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

Deze ontwikkeling is gestart omdat de gemeente Oss en BrabantWonen gezamenlijk constateerden dat er meer sociale woningbouw nodig is dan in de lopende plannen wordt geregeld. Een mogelijke locatie om binnen afzienbare termijn tot sociale woningbouw te komen is de hoek Coornhertstraat/Van Veldekestraat in Oss. De gemeenteraad heeft voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Ruwaard Oss 2010', geconsolideerd vastgesteld op 22 februari 2012. Aan deze bevoegdheid voor burgemeester en wethouders zijn een aantal voorwaarden verbonden.

Brabant Wonen heeft daarop in overleg met de gemeente een initiatief voor deze locatie ontwikkeld. Dat initiatief leek in eerste instantie mogelijk binnen de wijzigingsvoorwaarden van het bestemmingsplan. Gaandeweg bleek het echter niet haalbaar om het plan volgens al deze voorwaarden te ontwikkelen. Reden waarom een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is, waarvoor de gemeenteraad bevoegd gezag is.



Welk resultaat willen we bereiken?

Dit advies draagt kwalitatief en kwantitatief bij aan realisatie van onze strategische woningbouwambities. Deze ambities volgen uit de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant en de Osse Woonagenda 2022-2024. Ook draagt het bij aan de inzet om woningbouw te versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en dan met name in de sociale sector.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*1.1 Het plan voorziet in de ontwikkeling van 74 sociale huurwoningen*

Het plan maakt maximaal 74 levensloopbestendige woningen in de categorie sociale huur mogelijk op een binnenstedelijke locatie. Dit draagt kwantitatief en kwalitatief bij aan de opgave voor realisatie van circa 5.200 woningen tot en met 2030, in lijn met de Regionale Woondeal. Daarmee draagt dit plan bij aan de ambities van de gemeente Oss. Tevens voorziet dit plan in nieuw aanbod waar concreet behoefte aan is. De woningen worden verhuurd onder de liberalisatiegrens en de woningbouwcorporatie gaat inzetten op de toepassing van de 65+ verhuisregeling. BrabantWonen kan hiermee doorstroming bevorderen. Daarnaast wordt ernaar gestreefd om de beoogde woningbouw zoveel als mogelijk beschikbaar te stellen voor lokale woningzoekenden zodat er juist lokaal doorstroming kan worden bevorderd.

Sociale woningbouw is onderdeel van de versnellingsopgave voor woningbouw. Deze sociale woningbouwopgave is bovendien opgenomen in de Meerjaren- prestatieafspraken tussen gemeente Oss, BrabantWonen en Mooiland. Met de herontwikkeling van vastgoed binnen bestaand stedelijk gebied past het plan bij provinciale uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik en het benutten van mogelijkheden door transformatie van bebouwing.

1.2 Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

In de huidige situatie is er sprake van verouderde bebouwing. Deze bebouwing wordt gesloopt en er worden twee nieuwe bouwvolumes gerealiseerd in een groene setting. Dit verhoogt de ruimtelijke kwaliteit en klimaatbestendigheid van het gebied. Daarbij wordt een prettig verblijfsklimaat gecreëerd voor bewoners en gebruikers van het gebied.

1.3 Er is draagvlak voor het plan

Tijdens de planontwikkeling is door Woningbouwcorporatie BrabantWonen actief gecommuniceerd met omwonenden en met de huidige huurder van het pand aan de Van Veldekestraat. Gemeente en BrabantWonen hebben ook gesproken met de wijkraad Ruwaard.

In overleg met de Wijkraad Ruwaard zijn door BrabantWonen twee inloopbijeenkomsten georganiseerd in de wijk. Tijdens deze bijeenkomsten is aan belangstellenden het stedenbouwkundig plan als concept toegelicht en is een doorkijk gegeven naar het nieuwe bestemmingsplan. Belangstellende omwonenden hebben in het algemeen positief gereageerd op woningbouw op deze plek. Te meer omdat senioren hierin een mogelijkheid zien om door te stromen van een eengezinshuis naar een gelijkvloers appartement in de eigen wijk. Ook het voorgestelde parkeerscenario is goed ontvangen. Aanvullende suggesties zijn gedaan voor laden en lossen van de gebouwen. De voorgestelde inrichting voor het openbaar gebied is in overleg verder uitgewerkt en is in het inrichtingsplan is opgenomen.

De wijkraad heeft aangegeven positief te staan tegenover woningbouw op deze locatie.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling voor sociale woningbouw positief is ontvangen. Dit blijkt mede uit het feit dat er geen zienswijzen zijn binnengekomen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

1.4 Het plan doet geen afbreuk aan bestaand groen

Er is sprake van sloop-nieuwbouw in dit plan. De nieuwe bebouwing komt niet op de plek van bestaand groen. Bovendien is er in het bestemmingsplan een groot vlak van het plangebied bestemd als groen. Hiermee blijft het bestaande groen geborgd.

1.5 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het plan

Uit de onderzoeken bij het plan komt naar voren dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan bestaan.

2.1 Er is een kleine wijziging nodig in de regels van het bestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan is het maximaal aantal wooneenheden niet opgenomen. Juridisch is dit noodzakelijk, omdat de toelichting van het bestemmingsplan is afgestemd op een ontwikkeling van 74 woningen. Daarmee sluit de planverantwoording volledig aan op hetgeen er wordt gerealiseerd.

4.1 Het kostenverhaal van het plan is anderszins geregeld.

Er is een anterieure overeenkomst met BrabantWonen gesloten, waarin mede afspraken zijn gemaakt over de financiële afwikkeling. Er zijn daarom voor de gemeente geen kosten aan deze ontwikkeling. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting van de gemeente om kosten te verhalen. Het is daarom niet nodig dat de gemeente een exploitatieplan vaststelt.

5.1 Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst

Omdat bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in beginsel pas na zes weken – in plaats van twee weken – bekend worden gemaakt. Dit in verband met de mogelijkheid voor het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) om een reactieve aanwijzing in te dienen. De wet biedt de mogelijkheid om GS te verzoeken toch eerder te mogen publiceren indien geen provinciale belangen worden geraakt. Uw raad dient te besluiten over dit verzoek.

Bij dit gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan is geen sprake van strijd met provinciale belangen. Het is onnodig om voor de bekendmaking deze langere termijn af te wachten. Verder is het wenselijk om zo snel mogelijk te starten met de uitvoering van dit plan. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren. Dit verzoek moet per e-mail bij de provincie worden ingediend.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan

Tegen het vaststellingsbesluit staat de mogelijkheid van beroep open. Belanghebbenden mogen beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend.

1.2 Mogelijk kiest initiatiefnemer voor een gefaseerde realisatie

Woningbouwcorporatie BrabantWonen heeft het gebouw aan de Van Veldekestraat verhuurd tot eind 2027. Gekeken wordt of er een alternatief is voor huisvesting van de cliënten van de huidige huurder, het Verdihuis. Mocht dat niet tijdig lukken, vindt nieuwbouw op dit terrein later, na afloop van de huurperiode, plaats. De eerste fase behelst de realisatie van het oostelijk gelegen woongebouw bij de Coornhertstraat, het gebouw dat ook de meeste woningen telt.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Op basis van de Wro is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven waarbij er sprake is van een grondexploitatie kostenverhaal toe te passen. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is een anterieure overeenkomst door initiatiefnemer gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In die overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten, bovenwijkse voorzieningen en planschade. Het financieel risico voor de gemeente is door deze anterieure overeenkomst gedekt. De gemeente verkoopt daarnaast een perceel

grond om de ontwikkeling mogelijk te maken. De aankoopprijs is tot stand gekomen op basis van de afspraken die tussen de gemeente Oss en de woningcorporaties zijn gemaakt over een gereduceerde aankoopprijs voor sociale woningbouw.

b. Informatiebeveiliging en privacy

Deze ontwikkeling richt zich op de toekenning van nieuwe functies aan percelen. Personen hebben hierbij een rol als initiatiefnemer, grondeigenaar of als inspreker/belanghebbende. In deze procedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden gedaan.

c. Communicatie en Participatie

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeentebblad en digitaal via www.oss.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij de planvorming zijn er inloopbijeenkomsten georganiseerd om omwonenden gelegenheid te geven te participeren. Daarbij worden de omwonenden van de ontwikkeling op de hoogte gehouden van de verdere stappen om tot feitelijke realisatie van het initiatief te komen.

d. Uitvoering

Voor realisering van de appartementengebouwen werkt BrabantWonen het architectonisch plan verder uit, in overleg met de omgeving. Vervolgens kunnen na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunningen aangevraagd worden voor sloop- en bouw.

Voor de inrichting van de openbare ruimte is een inrichtingsplan opgesteld.

e. Overlegd met

In het kader van het wettelijk vooroverleg is overlegd met de provincie, het waterschap, de wijkraad en de veiligheidsregio. Intern is overleg gevoerd met de afdelingen VTH, VB-VO, RO en IBOR. F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Veldekestraat Oss – 2024'

A. Toelichting

B. Regels met bijlagen

C. Verbeelding

D. Bijlagen bij toelichting

2. Conceptraadsbesluit