

Datum

12 december 2023

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Corellistraat 10 Oss

Wat adviseert het college te besluiten?

1. *Het bestemmingsplan 'Corellistraat 1- Oss - 2023, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPcorellistross10-VG01.*
2. *De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Corellistraat 10 Oss – 2023'.*
3. *De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Corellistraat 10 Oss – 2023'.*
4. *Aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.*
5. *Geen exploitatieplan vast te stellen.*
6. *Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om de gewijzigd vastgestelde bestemmingsplannen eerder te mogen publiceren.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Van 22 juni tot en met 2 augustus 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Corellistraat 10 Oss – 2023 ter inzage gelegen. Dit plan is de eerste aanzet tot de ontwikkeling van het nieuwe woon/werkgebied Euterpepark op het huidige bedrijventerrein Euterpelaaan. Dit plan is in lijn met de Gebiedsvisie Euterpepark, waar uw raad op 27 januari 2022 mee heeft ingestemd.

Het plangebied bestaat uit de voormalige laboratoriumschool aan de Corellistraat 6-10 en groothandel Van Dijk aan de Sweelinckstraat 3-5 te Oss. Het plan is om – na sloop van de bestaande opstallen – de locatie te transformeren naar een gebied met zowel woningen als commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

In de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant is opgenomen dat onze gemeente aan de lat staat om tot en met 2030 circa 5.200 betaalbare woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. De vraag naar betaalbare woningen is namelijk momenteel erg groot en er is sprake van een woningtekort. Dit initiatief komt hier met het programma van 67 sociale huurwoningen, 25 middeldure huurwoningen en 29 betaalbare koopwoningen (tot de NHG grens) aan tegemoet en is dus van belang om de afspraken uit de Regionale Woondeal uit te voeren. Ook na 2031 is er nog een grote behoefte aan woningen.

Er zijn tegen het plan 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden niet tot inhoudelijke aanpassingen in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

Welk resultaat willen we bereiken?

De planologische mogelijkheid bieden om tot realisatie van bovengenoemd project te komen en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

Na sloop van de bestaande opstallen van de laboratoriumschool en van de groothandel Van Dijk aan de Corellistraat 6-10 resp. Sweelinckstraat 3-5 wordt op de vrijkomende gronden een aantal woongebouwen gerealiseerd met in totaal 201 appartementen en een (bruto) vloeroppervlak van in totaal circa 2.032 m² voor (ambachtelijke) werkzaamheden en commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen. Dit met inbegrip van tien woon-werkunits, waarbinnen de combinatie van wonen en werken mogelijk is (circa 490 m²). Eén en ander inpasbaar binnen de lichte bedrijfs- c.q. milieu-categorieën. Binnen het plangebied worden ook bijbehorende bestemmingen als groen en parkeren aangelegd.

Beoogde situatie

De planvorming betreft de realisatie van 4 bouwvolumes met daarin in totaal 201 appartementen en een (bruto) vloeroppervlak van circa 2.032 m² voor het beroepsmatig uitvoeren van werkzaamheden alsmede voor maatschappelijke en/of commercieel

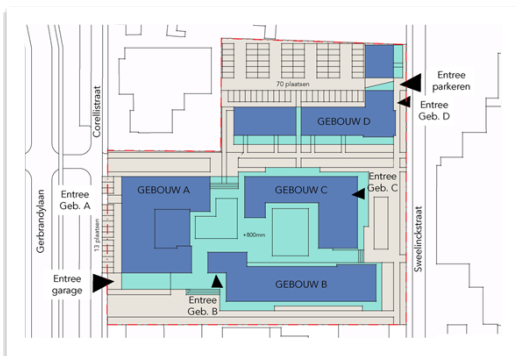
georiënteerde voorzieningen. In de plint van de gebouwen is binnen dit alles voorzien in 10 (gecombineerde) woon-werk units.

De concrete invulling van het inrichtings- en bouwplan voor het plangebied Corellistraat 10 is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Creëren van leesbare en samenhangende bouwdelen c.q. -volumes.
 - Bouw van afzonderlijke bouwdelen op kelderbak.
 - Bouwdelen onderling verbinden via doorwaadbare binnentuin (geen gesloten binnengebied).
 - Realisatie van losstaand bouwdeel (D, zie afb. 2) met sociale-sector woningen.
- Vorming van een eenduidig karakter, ondanks verschillen in programma en marktsegmenten.
- Ondergronds parkeren vormt een nadrukkelijk doel.
 - Positionering bouwvolumes op passende wijze afgestemd op heersende milieucontouren.



Afb. 1: Bestaande situatie en kadastrale situatie



Afb. 2: Bouwvolumes en functies

1.2 Het opgenomen ruimtelijke initiatief is voldoende onderbouwd.

Het initiatief is uitgewerkt in een bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het initiatief is gelegen in de kern Oss en staat de nieuwe functies toe. Het plan past binnen het woningbouw-programma en is daarop getoetst. Het plan is verder getoetst aan de provinciale regelgeving.

Initiatiefnemers hebben voor hun plan ook een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomst hiervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de plannen.

Uit de onderzoeken komt naar voren dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan bestaan. Voor de hogere geluidbelasting vanwege het wegverkeer op een aantal appartementen is recent een besluit Hogere waarden genomen.

1.4 Het wettelijk vooroverleg met andere overheden heeft geleid tot opmerkingen.

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, Veiligheidsregio Brabant Noord, provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat.

De provincie en waterschap hebben inhoudelijke opmerkingen gemaakt bij verschillende plannen. Deze opmerkingen (vooroverlegreacties) zijn verwerkt en vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan.

5.1 In het plan zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen.

Ten behoeve van de vaststelling van deze plannen zijn in de bijlagen bij de toelichtingen actuele Aeries-berekeningen opgenomen. De berekeningen leiden in geen geval tot andere conclusies of aanpassingen van de plannen.

10.1 Eén ingediende zienswijze leidt tot aanpassing.

Er zijn 5 zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Eén van de zienswijzen leidt tot inhoudelijke aanpassingen in het plan. Het betreft het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Corellistraat 10 Oss – 2023' lichten wij dit nader toe.

13.1. Er zijn geen exploitatieplannen nodig, omdat met de initiatiefnemers anterieure overeenkomsten zijn gesloten.

De gemeente heeft het kostenverhaal van het bestemmingsplan geregeld via anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemer. Hierin zijn zaken geregeld over de realisatie, het proces, kostenverhaal (op basis van de plankostenscan), planschade en de benodigde compensatie door initiatiefnemers. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

14.1 Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom mag het besluit tot vaststelling van deze drie

bestemmingsplannen in beginsel pas na 6 weken – in plaats van 2 weken – bekend worden gemaakt. Dit in verband met de mogelijkheid voor het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) om een reactieve aanwijzing in te dienen. De wet biedt echter de mogelijkheid om GS en het ministerie te verzoeken om toch eerder te mogen publiceren indien geen provinciale of nationale belangen worden geraakt. Voornoemd ministerie heeft bericht dat voor plannen die geen nationale belangen raken een verzoek daartoe achterwege kan blijven. Aan GS dient wel een verzoek te worden gedaan. Uw raad dient te besluiten over dit verzoek.

Bij dit gewijzigde vastgestelde plan is geen sprake van strijd met provinciale of nationale belangen. Het is onnodig om voor de bekendmaking deze langere termijn af te wachten. Daarnaast raakt het niet de inspraakrechten van de indieners van zienswijzen. Verder is het wenselijk om de initiatiefnemers zo snel mogelijk te laten starten met de uitvoering van hun plannen. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken om het gewijzigde 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 t/m 4.1, 6.1, 7.1, 9.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling.

Indieners van zienswijzen kunnen beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Verder kunnen (andere) belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde plan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend en er geen wijzigingen zijn in de plannen.

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 gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In die overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten en planschade.

b. Privacy

Deze ontwikkelingen richten 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

De tervisielegging van de vastgestelde bestemmingsplannen communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeentebblad en digitaal via www.oss.nl. De indieners van zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van de bestemmingsplannen. De dorpsraden hebben al eerder een reactie kunnen geven over de plannen.

d. Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van de plannen.

e. Overlegd met

De afdelingen IBOR, LWE en VTH zijn betrokken bij het beoordelen van de ruimtelijke onderbouwingen met bijbehorende onderzoeken. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

1. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Coreellistraat 10 Oss -2023'
 - A. Toelichting
 - B. Regels met bijlagen
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen bij toelichting
 - E. Nota van zienswijzen en wijzigingen