Datum

11 december 2025

Onderwerp

Herstelbesluit bestemmingsplan ‘MFA en woningbouw Looveltlaan Oss – 2023’

De raad voor te stellen

1. Het bestemmingsplan ‘MFA en woningbouw Looveltlaan Oss – 2023', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPwoninglveltlnoss-VG02;

2. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de eerdere vastgestelde versie die is aangegeven in hoofdstuk 9.4 van de toelichting van het bestemmingsplan NL.IMRO.0828.BPwoninglveltlnoss-VG02;

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?
Op 11 april 2024 heeft uw raad het bestemmingsplan MFA en woningbouw Looveltlaan Oss – 2023 vastgesteld. Dit plan gaat over herontwikkeling van de percelen in Oss Noord West waar nu verpleeghuis Loovelt en wijkcentrum De Hille zijn gevestigd.
Dit herstelbesluit voorziet in een nieuw besluit op het eerder vastgesteld bestemmingsplan van 11 april 2024, waarbij er enkel wijzigingen worden doorgevoerd aan de toelichting en juridische borging van het bestemmingsplan. Er worden geen wijzigingen doorgevoerd aan het bouwplan zelf.

Aan de Looveltlaan in Oss ligt wijkcentrum De Hille met daarnaast het verpleeghuis Loovelt. Woningcorporatie Brabant Wonen is eigenaar van het zorgcomplex Loovelt en de gemeente Oss is eigenaar van wijkcentrum de Hille. Beide panden zijn verouderd en voldoen niet meer aan de huidige eisen. Omdat de gemeente Oss en BrabantWonen inzetten op verduurzaming van hun vastgoed hebben zij het voornemen om beide panden te slopen en tot nieuwbouw over te gaan. In de nieuwbouw zal een wijkcentrum terugkomen in combinatie met 18 reguliere appartementen en 48 zorgappartementen met bijbehorende zorgfaciliteiten. Wijkcentrum de Hille en wijkcentrum de Bonte Hoef (gelegen aan de Vlasakker 9) gaan samen in deze nieuwe Multi Functionele Accommodatie (MFA). De gemeente Oss verkoopt wijkcentrum de Hille en de bijbehorende grond aan BrabantWonen. BrabantWonen realiseert op dit perceel 18 sociale huurappartementen. Het wijkcentrum wordt gerealiseerd in de plint van het zorgcentrum, waarbij de gemeente Oss huurder wordt van het wijkcentrum.

Er zijn tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan twee beroepschriften ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbvRS). Omdat er in genoemde periode geen verzoek om voorlopige voorziening was ingediend – en het bestemmingsplan hierdoor in werking was – is op 18 december 2024 de omgevingsvergunning voor het gehele project verleend. Tegen de omgevingsvergunning zijn twee bezwaarschriften ingediend.
Als gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning op 18 december 2024 heeft Stichting Achmea Rechtsbijstand op 16 januari 2025 namens één appellant een verzoek om voorlopige voorziening over het bestemmingsplan bij de Voorzieningenrechter van de AbvRS ingediend. Dit om te voorkomen dat na het verlenen van de omgevingsvergunning er voor de cliënt een onomkeerbare situatie ontstaat.

De beroepschriften en het verzoek om voorlopige voorziening zijn aanleiding geweest om te beoordelen of het bestemmingsplan in de beroepsprocedure in zijn huidige vorm in stand

zou kunnen blijven. Samen met initiatiefnemer BrabantWonen is geconstateerd dat het nodig is om aanpassingen aan te brengen in het bestemmingsplan. Er is een schorsing van het bestemmingsplan aangevraagd. Deze is toegewezen door de Raad van State in afwachting van een nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Met dit voorstel tot het vaststellen van een nieuw besluit wordt voldaan aan deze opdracht van de Raad van State.

Welk resultaat willen we bereiken?
Met dit herstelbesluit willen we proactief de geconstateerde gebreken in de beroepsgronden repareren. Daarmee voorzien we in tijdswinst om de uitvoering van het plan te bespoedigen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1 Een nieuw besluit komt tegenmoet aan de ingediende bezwaren en de voorlopige voorziening.
Er zijn tegen de eerdere versie van het vastgestelde bestemmingsplan beroepen ingediend. Uit deze beroepen is gebleken dat het eerdere besluit nader gemotiveerd moet worden. De Raad van State heeft de gemeente met een voorlopige voorziening opgedragen om een nieuw besluit te nemen op dit bestemmingsplan. In deze versie van het bestemmingsplan wordt de motivering van de ontwikkeling verder uitgewerkt. Concreet is de onderbouwing en de juridische regeling van het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast.

De gebreken die in dit herstelbesluit gerepareerd worden hebben betrekking op:

1. De stedenbouwkundige motivering: Uit het beroep volgt dat in het vastgestelde bestemmingsplan niet (voldoende) is onderbouwd waarom het plan past in de structuur van de omgeving. In dit herstelbesluit is de onderbouwing op dit punt uitgebreid (zie hoofdstuk 3).

2. Verkeer en parkeren: Uit het beroep volgt dat in het vastgestelde bestemmingsplan niet (voldoende) is onderbouwd wat het planeffect is ten aanzien van de bestaande infrastructuur en dat de regels de nodige parkeervoorzieningen niet goed borgen. In dit herstelbesluit is het parkeeronderzoek geactualiseerd en is de onderbouwing op dit punt uitgebreid (zie paragraaf 5.4). Daarnaast is de regeling aangepast (zie artikel 7 van de regels) zodat altijd wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
3. Geluid: Bij het oorspronkelijke bestemmingsplan was ten onrechte niet onderzocht of sprake was van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid. Evenmin was onderzocht of geluid afkomstig van eventuele warmtepompen zorgt voor

geluidsoverlast ter plaatse van bestaande woningen in de omgeving. In dit herstelbesluit is de onderbouwing op dit punt uitgebreid middels aanvullend akoestisch onderzoek (zie paragraaf 5.7.1) en diverse aanvullende (geluids)voorschriften (artikel 3 van de regels).

4. Maatschappelijk gebruik: Uit het beroep volgt dat in het vastgestelde bestemmingsplan ten onrechte meer maatschappelijk gebruik c.q. maatschappelijke voorzieningen worden toegestaan dan waar de toelichting rekening mee houdt. In dit herstelbesluit zijn de toekomstige gebruiksmogelijkheden beperkt (zie artikel 3 van de regels).
5. Bezonning: Ten onrechte was geen bezonningsstudie uitgevoerd. Bij de vaststelling van dit herstelbesluit is rekening gehouden met de gevolgen van eventuele schaduwhinder (zie paragraaf 5.7.11)

1.2 Het nemen van een herstelbesluit voorziet in tijdswinst.
Door het herstelbesluit herstellen we (mogelijke) gebreken die door een uitspraak in de bodemprocedure op een later moment alsnog om een nieuw raadsbesluit vragen. Daarmee kunnen de initiatiefnemers na uitspraak in de bodemprocedure direct aan de slag met de omgevingsvergunningaanvraag. Er hoeft dan niet gewacht te worden op een nieuw raadsbesluit als gevolg van de uitspraak in de bodemprocedure.

4.1 *Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten*.
De gemeente heeft het kostenverhaal van het eerder vastgestelde bestemmingsplan geregeld via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Hierin zijn zaken geregeld over de realisatie, het proces, kostenverhaal (op basis van de plankostenscan) en planschade. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

5.1 Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst.
Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld mag het besluit tot vaststelling 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) om een reactieve aanwijzing in te dienen. De wet biedt echter de mogelijkheid om GS te verzoeken om toch eerder te mogen publiceren indien geen provinciale belangen worden geraakt. Aan GS dient wel een verzoek hiervoor te worden gedaan. Dit verzoek moet per e-mail bij de provincie worden ingediend.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de wijziging.

De gemeente hoeft niet de hele bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Wel moet het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd. Uitsluitend belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de wijziging. Er kan alleen beroep worden ingesteld tegen wijzigingen die zijn doorgevoerd ten opzichte van het eerdere vaststellingsbesluit van 11 april 2024.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Aan dit voorstel zijn geen financiële gevolgen verbonden.

b. Communicatie

De tervisielegging van het herstelbesluit communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. Daarbij informeren we expliciet de appelanten en Raad van State over dit herstelbesluit.

c. Uitvoering

Door het herstelbesluit sorteren wij voor op de definitieve uitspraak van de Raad van State in de bodemprocedure.

d. Overlegd met

Het voorgenomen herstelbesluit is besproken met de initiatiefnemers. Zij zijn akkoord met de voorgestelde wijzigingen.