Datum

30 oktober 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Verdistraat 81 81b
Oss - 2023

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Verdistraat 81 81b Oss - 2023' inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPverdistross-VG01.
2. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in paragraaf 9.4 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Verdistraat 81 81b Oss - 2023'
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?

Van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Verdistraat 81 81b Oss - 2023' ter inzage gelegen. Dit plan gaat over de nieuwbouw van 20 woonzorg- en 19 sociale huurappartementen op de percelen Verdistraat 81 81b Oss. De bestaande, incourante bebouwing op de percelen (gelegen tussen de Verdistraat en Joannes Zwijsenlaan) worden gesloopt.

Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, kan de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden afgewikkeld.

Welk resultaat willen we bereiken?
De planologische mogelijkheid bieden om tot realisatie van bovengenoemd project te komen door dit bestemmingsplan vast te stellen. Het initiatief is uitgewerkt in een bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het initiatief ligt in de kern Oss en staat de nieuwe functies toe. Het plan past binnen het woningbouwprogramma en is daarop getoetst. Het plan is verder getoetst aan de provinciale regelgeving.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1 Het opgenomen ruimtelijke initiatief is voldoende onderbouwd.
Op het perceel Verdistraat 81 in Oss staat op dit moment een woon-zorgcomplex waarin begeleid wordt gewoond. GGZ Oost Brabant huurt dit pand van BrabantWonen. Vanwege structurele leegstand is het gebouw inmiddels gedeeltelijk niet meer in gebruik. Deze leegstand is vooral toe te wijzen aan het vastgoed, wat functioneel achterhaald is. BrabantWonen heeft daarnaast een stevige opgave aan de verduurzaming van het vastgoed. De bouwkundige basis van het gebouw aan de Verdistraat is circa 50 jaar oud en vraagt daarom om structureel ingrijpen. Ook installaties, gevels en daken moeten compleet vervangen of verbeterd worden.

Daarnaast heeft de gemeente Oss een stevige woningbouwopgave. Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen Oss op te vangen, bestaat het voornemen om de bestaande, incourante bebouwing op het perceel te slopen en op het perceel (gelegen tussen de Verdistraat en Joannes Zwijssenlaan) 20 woonzorg- en 19 sociale huurappartementen te realiseren.

<u>Huidige situatie</u>
Het plangebied bestaat uit het perceel Verdistraat 81 81b te Oss en is gelegen in de wijk De Ruwaard in de voorzieningenstrook tussen de Verdistraat en Joannes Zwijsenlaan. Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels bebouwd/verhard met aan de noordzijde een groenstrook. De Joannes Zwijsenlaan betreft een doorgaande ontsluitingsweg die de Ruwaard met het centrum verbindt. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een kantoor/wooncomplex en aan de westzijde door de gebouwen van Kindcentrum Sterrebos. Ten zuiden van de Verdistraat zijn de percelen bestemd met de functies ‘Wonen’ en ‘Tuin’.
In het plangebied is in de huidige situatie een woonvoorziening aanwezig. Dit is een woonvoorziening voor mensen met complexe en/of ernstige psychiatrische aandoeningen

waar mensen kunnen wonen en trainen om (meer) zelfstandigheid te krijgen met als doel om zelfstandig te gaan wonen. Daarnaast is er plek voor mensen die er voor een langere tijd wonen met begeleiding op maat.



Afb. 1: Bestaande en kadastrale situatie

Beoogde situatie

Aan de Verdistraat is een gebouwdeel van 3 lagen voorzien die daarmee aansluit op de bouwhoogte van de tegenover gelegen woningen. De entree van de woonvoorziening is gelegen aan de Verdistraat. Het gebouw wordt geplaatst in de rooilijn van de bestaande bebouwing en naastgelegen kantoorgebouw, waarmee voldoende ruimte wordt behouden voor de voortuin met de bestaande bomen en benodigde fietsenstallingen. Dit gebouwdeel heeft balkons aan de voorzijde en de appartementen worden aan de noordzijde via galerijen ontsloten.

Het tweede gebouwdeel staat haaks op de Verdistraat, naast de bestaande nutsvoorzieningen. Hierin zijn 18 appartementen en de bergingen voorzien. Dit gebouwdeel heeft 5 lagen en is middels loopbruggen aan de oostzijde van het gebouw aan het voorste gebouwdeel gekoppeld. Aan de westzijde zijn de balkons van de appartementen voorzien. Het gebouwdeel wordt ontsloten vanaf de begane grond met een trappenhuis, maar ook via de loopbruggen vanaf het voorste gebouwdeel.
Het plangebied wordt voor langzaam verkeer vanaf de noord- en zuidzijde ontsloten. Voor gemotoriseerd verkeer is een nieuw parkeerterrein voorzien dat wordt ontsloten op de Joannes Zwijsenlaan in de nabijheid van de bestaande oversteek. Binnen het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen voor alle bewoners/bezoekers. Het aantal parkeerplaatsen langs de Verdistraat is beperkt ten gunste van de verblijfskwaliteit. De

bestaande langzaam verkeer verbinding tussen de Verdistraat en Joannes Zwijsenlaan blijft behouden.



Afb. 2 : bestaande en beoogde situatie



Afb. 3: Gevelbeelden Joannes Zwijssenlaan en Verdistraat

Woningbouwprogramma

Het plan komt tegemoet aan de vraag naar huurwoningen voor huishoudens in de goedkope huursector. Zo wordt voorzien in realisatie van 20 woonzorg- en 19 sociale huurappartementen onder de actuele NHG grens. Behalve dat de beoogde woningen aansluiten op de behoefte draagt het plan ook bij aan de vorming van toekomstbestendige en duurzame woonmilieus in Oss.

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 19 sociale huurwoningen 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.

Functionele karakteristiek

De verschillende typen appartementen zijn door elkaar gesitueerd zodat voor de woonzorgcliënten een situatie wordt gecreëerd waarin ze kunnen oefenen voor het zelfstandig wonen. Voor de begeleiding van de woonzorgcliënten zijn op de begane grond in het woongebouw aan de Verdistraat ook een kantoor- en een verblijfsruimte opgenomen aansluitend aan de entree van het gebouw. Op onderstaande afbeelding van de begane grondindeling is te zien hoe de indeling van de gebouwen en verdeling van de appartementen is.
Naast de appartementen is op de begane gerond van het tweede gebouw ook 19 bergingen van minimaal 2,7 m2 opgenomen behorend bij de sociale huurappartementen.
Tussen de nutsvoorziening en het voorste gebouw wordt een gezamenlijke berging voor de woonzorgappartementen gebouwd voor het stallen van de fietsen van de bewoners.

Parkeren

Het plan voorziet in de realisatie van in totaal 28 parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt ten noorden van het woon-/zorgcomplex een nieuw parkeerterrein gerealiseerd. Voor fietsen voorziet het plan in een gezamenlijke fietsenstalling. Voor bezoekers worden op maaiveld aan de Verdistraat fietsvoorzieningen geplaatst. Hiermee wordt voldoende invulling gegeven aan de berekende parkeerbehoefte. Dit geldt zowel voor het auto- als het fietsparkeren.

1.2 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.

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd. Dit is gerelateerd aan het stemgeluid van kinderen van het nabijgelegen kindcentrum Sterrebos en bij de gymzaal die grenst aan het plangebied. Het rapport concludeert dat de richtafstanden reiken tot over de geplande woningen in het plangebied. Er is daarom op basis van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering niet zonder meer sprake van een voldoende ruimtelijke scheiding en een goed woon- en leefklimaat. De maximale geluidniveaus (78 dB(A) ten gevolge van schreeuwende kinderen op het schoolplein) bedragen in de dagperiode meer dan de richtwaarden uit stap 2 en 3 van de VNG-publicatie maar kunnen in deze concrete situatie om de volgende redenen acceptabel worden geacht:

- de meest relevante activiteiten enkel in de dagperiode zullen plaatsvinden en niet zullen leiden tot slaapverstoringen / schrikreacties;
- de beschouwde maximale geluidniveau op een uiterste worst-case zijn gebaseerd (schreeuwen/spelen ter plaatse van de fietsenstalling). Het speelplein is dusdanig ingedeeld dat het schreeuwen van kinderen niet plaats zal vinden ter plaatse van de fietsenstalling. De speeltoestellen zijn ten opzichte van het plangebied op een akoestisch gunstige locatie gesitueerd. Mogelijk zullen de feitelijke maximale geluidniveaus ten gevolge van het schreeuwen van kinderen lager zijn dan de thans berekende maximale geluidniveaus.
- voor een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de nieuwe appartementen aangesloten kan worden bij de in tabel 2.17a uit het Activiteitenbesluit milieubeheer opgenomen waarde voor maximale geluidniveaus in in- en aanpandige gevoelige gebouwen van 55 dB(A) in de dagperiode. Gelet op de geluidwering van de gevels zal dit geluidniveau gewaarborgd zijn.

Met de inrichting van de appartementen is met bovenstaande rekening gehouden door bijvoorbeeld het situeren van de slaapvertrekken aan de zijde van de school. De school is immers in de nachtperiode niet in gebruik. De woonkamers zijn niet aan de zijde van de school gelegen en dit is gunstig in de dagperiode als de school in gebruik is. Verder zal de geplande nieuwe gymzaal een afschermend effect hebben ten aanzien van de geluidsbelasting op de nieuwe appartementen.

Bovengenoemde argumenten zijn wat ons betreft voldoende onderbouwd zodat de overschrijding van de richtwaarden in deze situatie acceptabel is en geen belemmering vormt voor de realisering van de woningbouw die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

1.3 Het wettelijk vooroverleg met andere overheden heeft niet geleid tot opmerkingen.
Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, Veiligheidsregio Brabant Noord en de provincie Noord-Brabant. De provincie en waterschap hebben geen inhoudelijke

opmerkingen gemaakt. De veiligheidsregio gaf een advies over het informeren van de toekomstige bewoners in het kader van de zelfredzaamheid.

2.1 In het plan zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen.

- Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het akoestisch onderzoek 'Gevelwering' uitgevoerd. Hiermee is aangetoond dat de omschreven opbouw, de karakteristieke geluidwering van de gevels van de verblijfsruimten en -gebieden van de beoogde appartementen voldoet aan de gestelde eisen is de voorwaardelijk verplichting in artikel 5.2.4 niet meer nodig. Deze is als ambtshalve wijziging verwijderd.

- Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is bekend geworden dat er plannen zijn om de naastgelegen gymzaal te vervangen door een nieuwe gymzaal. Deze zal in oostelijke richting opschuiven. De vrijkomende gronden ten westen van de gymzaal zullen na verplaatsing in gebruik worden genomen als tuin bij de zorgwoningen. Deze gronden worden daarom vooruitlopend hierop alvast in dezelfde bestemming 'Wonen' opgenomen. De plangrens van het plangebied is hier ook op aangepast. De verbeelding en de toelichting zijn hier middels een ambtshalve wijziging op aangepast.

- Naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek 'Bedrijven en milieuzonering' is het onderzoek 'Akoestisch onderzoek industrielawaai' opgesteld. Dit onderzoek toont aan dat omliggende activiteiten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling en de ontwikkeling geen beperking oplevert voor de omliggende activiteiten. De voorwaardelijke verplichtingen in artikel 5.2.6 en 5.2.8 zijn niet meer nodig. Deze zijn als ambtshalve wijziging verwijderd. Inhoudelijk is dit aspect verwoord in paragraaf 1.2 van dit voorstel.

4.1. Er zijn geen exploitatieplannen nodig, omdat met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is 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.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling.

Tegen de ambtshalve wijziging die in de regels is aangebracht kan een ieder beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Ook (andere) belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het vastgestelde plan.

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 en participatie

De tervisielegging van de vastgestelde bestemmingsplannen communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van de bestemmingsplannen. De wijkraad heeft al eerder een reactie kunnen geven op de plannen. De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog uitgevoerd. Het verslag van de omgevingsdialoog is te vinden in bijlage 12 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

d. Uitvoering

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

e. Overlegd met

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

Bijlagen

A. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Verdistraat 81 81b Oss - 2023
B. Toelichting
C. Regels met bijlagen
D. Verbeelding
E. Bijlagen bij toelichting