Datum

21 mei 2024

Onderwerp	Aantal bijlagen
bestemmingsplan 'Spoorlaan / Zwaluwstraat Oss - 2024'	div.

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan ‘Spoorlaan / Zwaluwstraat Oss – 2024’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPzwaluwstrspoorln-VG01
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de ‘Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Spoorlaan / Zwaluwstraat Oss - 2024’
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in hoofdstuk 9 van plantoelichting
4. 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
5. Geen exploitatieplan vast te stellen
6. 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 19 december 2023 aan de orde geweest. Het college heeft toen besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te

leggen. Vervolgens is de wettelijke procedure doorlopen. Er is een aantal zienwijzen tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

In december 2022 zijn 144 huurwoningen (grondgebonden duplexwoningen met beneden-en bovenwoningen) op de hoek van de Spoorlaan en de Zwaluwstraat gesloopt. Deze woningen werden gebouwd tussen 1950 en 1960 en voldeden op veel punten niet meer aan de eisen van nu. Nader onderzoek naar de technische staat van de overige sociale huurwoningen in deze buurt toonde aan dat ook deze woningen niet meer voldoen. BrabantWonen is voornemens om de buurt te ontwikkelen naar een nieuwe moderne woonwijk. Het is de wens om een bereikbare, gezonde, duurzame en ontspannen woonwijk te realiseren. Er worden maximaal 268 woningen teruggebouwd (190 appartementen en 78 grondgebonden woningen) waardoor verschillende doelgroepen van passende woonruimte kunnen gaan worden voorzien. De nieuwe bouwblokken komen vrijwel volledig ter plekke van de oude bouwblokken te liggen. Het parkgedeelte in het oostelijk deel van het plangebied blijft behouden. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingplan nodig. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

Welk resultaat willen we bereiken?
Voor het initiatief de planologische mogelijkheid te bieden tot realisatie en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.

Plantekening nieuwe situatie.



Impressie nieuwe situatie gezien vanaf de Lijsterlaan.



Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het plan is voldoende onderbouwd

Het plan is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het plan past binnen het woningbouwprogramma en is daaraan getoetst. Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomst hiervan is opgenomen in de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 Het plan doet geen afbreuk aan het bestaand groen.

De sloop van woningen maakt het mogelijk om de stedenbouwkundige structuur van de wijk aan te passen. Het park wordt ter plaatse van de Koekoekstraat letterlijk 'de wijk ingetrokken'. In de woonstraten zal het groen worden versterkt, het verplaatsen van het parkeren naar achter de woningen, het gebouwd parkeren onder de appartementen aan de Zwaluwstraat en het toepassen van eenrichtingsverkeer schept daarvoor ruimte. Het toevoegen van groen aan het plan vergroot de mogelijkheden om ondanks de beperkt beschikbare openbare ruimte een klimaat adaptieve buurt te creëren doordat er ook ruimte komt voor water bergen en hittestress tegengaan.

Er is een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd om inzichtelijk te krijgen of er negatieve effecten te verwachten zijn op bomen binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling. De BEA heeft betrekking op 88 bomen langs de Zwaluwstraat. Uit de BEA blijkt dat er sprake is van een aantal knelpunten tussen het ontwerp en de bomen. Bij handhaving van het originele ontwerp zou de duurzame instandhouding van een aantal bomen ter discussie staan. Om deze reden is in overleg besloten om de bouw verder van de bomen af te

realiseren. Hierdoor ontstaat meer ruimte tussen de ontwikkeling, de benodigde bouwbuffer (steigers) en de boomkronen. Daarnaast resulteert de verschuiving in mogelijk minder wortelverlies, doordat de insteek van de ontgraving ten behoeve van de onderkeldering verder van de bomen af georiënteerd wordt. Duurzaam boombehoud van alle moeraseiken in de Zwaluwstraat is nu mogelijk. In het plan kunnen 4 bomen niet behouden blijven als gevolg van de bouwplannen. De overige bomen kunnen echter, eventueel met gerichte maatregelen om bepaalde knelpunten op te lossen, waarschijnlijk wel behouden blijven.
Het aantal te rooien bomen is daarmee tot een minimum beperkt. Het belang van het behoud van bomen heeft dan ook zwaar meegewogen bij de totstandkoming van het (definitieve) plan. Anderzijds dient ook rekening te worden gehouden met andere belangen, zoals een evenwichtige stedenbouwkundige situatie, het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen en het kunnen realiseren van voldoende woningen. Dat enkele bomen moeten wijken omwille van het kunnen realiseren van woningen is daarom aanvaardbaar geacht en er heeft een integrale afweging plaatsgevonden.

2.1 Er zijn zienswijzen ingediend.
Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Spoorlaan / Zwaluwstraat Oss – 2024’. De zienswijzen leiden niet tot inhoudelijke aanpassingen (aanpassing in de regels en/of verbeelding) van het bestemmingsplan. In de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen’ lichten wij dit nader toe.

3.1 Het wettelijk vooroverleg heeft geleid tot aanpassingen.
Het plan is o.a. voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant, de Veiligheidsregio Brabant Noord, Gasunie en ProRail. Het Waterschap en ProRail hebben inhoudelijk opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen (vooroverlegreacties) zijn verwerkt en vermeld in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Waar nodig is het bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

5.1 Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten.
De Wet ruimtelijke ordening bepaalt in Hoofdstuk 6 “Financiële bepalingen”, Afdeling 6.4 Grondexploitatie dat als een initiatiefnemer een bouwplan bij de gemeente indient dat niet past in het geldende bestemmingsplan en de gemeente dus een planologische maatregel moet nemen om dat bouwplan mogelijk te maken, zij de kosten daarvan op de initiatiefnemer moet verhalen. Dat is een verplichting. Wat een bouwplan is staat in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dat is bijvoorbeeld de bouw van woningen, zoals hier het geval is. Het

kostenverhaal kan via het vaststellen van een exploitatieplan (zogeheten 'publiekrechtelijke spoor'), maar in plaats daarvan ook via het aangaan met de initiatiefnemer van een overeenkomst ('privaatrechtelijke spoor') voorafgaand aan het vaststellen van de planologische maatregel (in dit geval het nieuwe bestemmingsplan). Vandaar ook de term: 'anterieure' overeenkomst. Met BrabantWonen is een anterieure overeenkomst gesloten.

6.1 Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst.
Er zijn naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het Waterschap wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom mag het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan 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.
Er 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 initiatiefnemer zo snel mogelijk te laten starten met de uitvoering van hun plannen. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken om 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
Indieners van zienswijzen kunnen beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Verder kunnen (andere) belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend.

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 BrabantWonen. In die

overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten en planschade.

BrabantWonen draagt de kosten van ontwerp en inrichting openbare ruimte. Om de betaling daarvan te garanderen verstrekt BrabantWonen een bankgarantie.

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 Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.
De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag van de omgevingsdialoog is te vinden in het bijlagenboek bij het bestemmingsplan.

d. Uitvoering
Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van het plan.

e. Overlegd met
De afdelingen IBOR, VTH, VG, LWE en PB zijn betrokken. F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen
Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Spoorlaan / Zwaluwstraat Oss – 2024’
A. Toelichting
B. Regels met bijlagen
C. Verbeelding
D. Bijlagen bij toelichting
E. Nota van zienswijzen