Datum

5 maart 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan MFA en woningbouw
Looveltlaan Oss - 2023

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'MFA en woningbouw Looveltlaan Oss – 2023' inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPwoninglveltlnoss-VG01.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan MFA en woningbouw Looveltlaan Oss - 2023.
3. Aan te geven dat in de 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.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'MFA en woningbouw Looveltlaan Oss – 2023' ter inzage gelegen. Dit plan gaat over herontwikkeling van de percelen in Oss Noord West waar nu verzorgingshuis Loovelt en wijkcentrum De Hille zijn gevestigd.
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.

Aan de Looveltlaan in Oss ligt wijkcentrum De Hille met daarnaast het verzorgingshuis 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 terug komen 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 MultiFunctionele 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.

<u>Huidige situatie</u>

Het plangebied bestaat uit de huidige locatie van verzorgingshuis Loovelt (Saturnusstraat 280) en wijkcentrum De Hille (Looveltlaan 25).



wijkcentrum De Hille

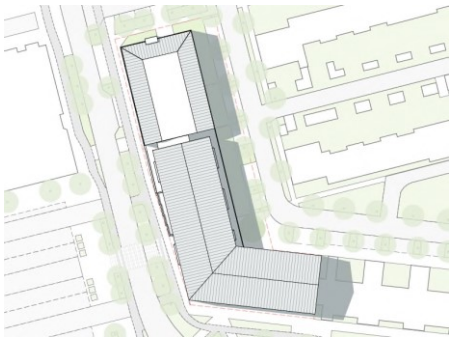


verzorgingshuis Loovelt

<u>Beoogde situatie</u>

In de beoogde situatie worden op de planlocatie verschillende functies ingepast zoals wonen, een wijkcentrum, zorg, ondersteunende horeca en parkeren. Het woonprogramma bestaat uit 66 appartementen, waarvan 18 sociale huurappartementen en 48 zorgappartementen, met bijbehorende zorgfaciliteiten. Om deze verschillende functies op één locatie mogelijk te maken krijgt de hele locatie de enkelbestemming 'Gemengd'. Het zuidelijk deel van de planlocatie krijgt een functieaanduiding 'maatschappelijk', in dat gedeelte worden het verzorgingshuis en het wijkcentrum ondergebracht. Dat deel heeft een maatvoeringsaanduiding voor een maximale goothoogte van 15 meter en een maximale bouwhoogte van 18,5 meter. In het noordelijk deel van de planlocatie komt (gebouwd) parkeren met erboven 18 appartementen. Voor dit deel is een maatvoerings-aanduiding opgenomen voor de maximale bouwhoogte van 15 meter.

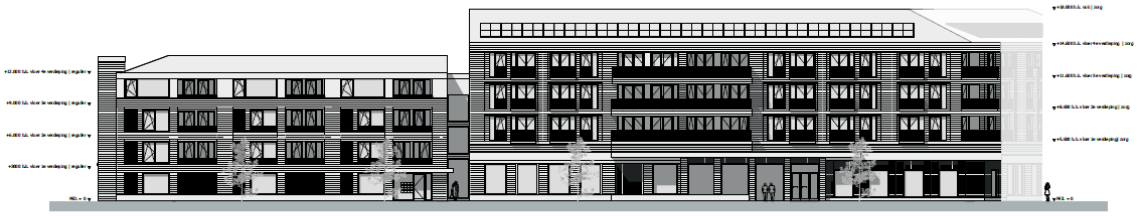




bestaande en beoogde situatie

De nieuwbouw wordt in de vrijkomende ruimte ingepast na sloop van de bestaande verouderde panden. Het plan wordt in 2 fasen uitgevoerd. Fase 1 is de sloop van het

bestaande zorgcomplex en de nieuwbouw van het nieuwe zorgcomplex met 48 zorgappartementen met bijbehorende zorgfaciliteiten en het nieuwe wijkcentrum op de begane grond. Fase 2 is de sloop van het bestaande wijkcentrum de Hille en daarop volgend de bouw van de 18 zelfstandige sociale huurappartementen met inpandige bovengrondse parkeervoorziening. Deze appartementen worden verhuurd door woningcorporatie BrabantWonen. Het wijkcentrum en de inpandige parkeervoorziening worden op de begane grond gerealiseerd, de 18 zelfstandige sociale huur appartementen en de 48 zorgappartementen worden op de verdiepingen gerealiseerd. In de inpandige parkeervoorziening van de 18 sociale huurappartementen worden op de begane grond 18 parkeerplaatsen, 18 bergingen en een fietsenberging voor het personeel en vrijwilligers aangelegd. Daarnaast zullen zestien parkeerplaatsen buiten aan de Saturnusstraat worden aangelegd.



Voorgevel Looveltlaan



Achtergevel Saturnusstraat



Voorgevel Leygraaf



Achtergevel Saturnusstraat

Gevelbeelden nieuwe bebouwing (voorlopig ontwerp)

Parkeren

Het plan voorziet echter in een toename van 23 parkeerplaatsen. Dit aantal is onvoldoende om aan de parkeervraag van 24,9 parkeerplaatsen voor het project te voldoen. Er is een tekort van afgerond 2 parkeerplaatsen. De 2 parkeerplaatsen die niet binnen het plangebied kunnen worden aangelegd, zullen in de nabije omgeving moeten worden gezocht. In het gebied binnen circa 100 meter loopafstand van het nieuwe Woonzorgcomplex Loovelt bevinden zich 383 openbare parkeerplaatsen. Op het drukste moment (zaterdag 10.30 uur) waren 273 parkeerplaatsen bezet. De bezettingsgraad was op dat moment 71%. Het gemeentelijk parkeerbeleid stelt dat na realisatie van het bouwplan de bezettingsgraad op de drukste momenten niet hoger mag worden dan 85%. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied nog 50 auto's geparkeerd kunnen worden voordat de bezettingsgraad 85% wordt. Het tekort van 2 parkeerplaatsen vanuit de onderhavige ontwikkeling kan hier worden opgevangen.
Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht met betrekking tot parkeren en veiligheid. De bestaande bomen worden zo mogelijk gehandhaafd. Deze transformatie sluit aan op het gemeentelijk beleid waarbij gestreefd wordt naar een duurzame inbreiding en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied.



Inrichtingsschets openbare ruimte (voorlopig ontwerp)

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 momenteel erg groot en er is sprake van een woningtekort. Dit initiatief komt hier met het programma van 18 sociale huurwoningen en 48 zorgappartementen 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.

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.

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.

2.1 Ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing.
Er zijn tegen het plan vier ontvankelijke zienswijzen ingediend. Een vijfde zienswijze is buiten de termijn van terinzagelegging ingediend en daarom niet ontvankelijk. Omdat de inhoud gelijkluidend is met een ontvankelijke zienswijze wordt de inhoud wel beoordeeld.
De zienswijzen zijn beoordeeld en leiden niet tot aanpassing van het plan.

3.1 In het plan zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen.
De toelichting is ten aanzien van het aspect parkeren gewijzigd in die zin dat de recent vastgestelde Koersnota Mobiliteit als geldend beleid is opgenomen. Ook is aan de toelichting de bijlage Omgevingsdialoog toegevoegd. Deze wijzigingen leiden niet tot een gewijzigde vaststelling.

5.1. 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.

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 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. De indieners van zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd. 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 9 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 bij het gehele proces

betrokken. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

A. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘MFA en woningbouw Looveltlaan Oss - 2023
B. Toelichting
C. Regels met bijlagen
D. Verbeelding
E. Bijlagen bij toelichting
F. Nota van zienswijzen en wijzigingen