# Advies aan B&W

***Onderwerp***

Voorontwerpbestemmingsplan Kromstraat Oss-2021

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Datum** | 1 december 2020 | **Naam en telefoon** | N. van Zuijlen |
| **Afdeling** | RO | **Portefeuillehouder** | wethouder J. van Orsouw |

**Wat adviseer je te besluiten?**

1. De inspraakprocedure en het overleg met adviesinstanties voor het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Kromstraat Oss – 2021' te starten.
2. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan ter informatie te sturen naar de Adviescommissie Ruimte.

**Wat is de aanleiding voor dit advies?**

Aan de Kromstraat staan verschillende panden leeg, namelijk een voormalig café-restaurant (Tivoli) en een bedrijfsgebouw (onder andere transportbedrijf). Hendriks Projectontwikkeling BV (HPO) kocht beide percelen en wil er woningen realiseren. Het grootste deel van deze percelen ligt ingeklemd tussen de spoorlijn en de bestaande woningen aan de Kromstraat. HPO sloopt de bedrijfsbebouwing, behalve de bedrijfswoning aan de Kromstraat. Het plan van HPO omvat 29 woningen met een gedifferentieerd programma (goedkope huur, goedkope koop of middeldure huur en middeldure koop). HPO voerde begin 2020 een omgevingsdialoog voor het plan. HPO paste de plannen aan op basis van reacties vanuit de omgeving.

**Aan welke opdracht draagt dit advies bij?**

Het realiseren van woningen draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente.

**Welk resultaat willen we bereiken?**

De ruimtelijk planologische mogelijkheid bieden om 29 woningen te realiseren op de percelen achter de bestaande woningen tussen Kromstraat 64 en 82.

**Welke argumenten zijn er voor dit advies?**

*1.1 Het voorontwerpbestemmingsplan past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.*

De bouw van 29 woningen past binnen het woningbouwprogramma, evenals de voorgestelde differentiatie. Het plan omvat 9 goedkope huurwoningen, 10 goedkope koopwoningen of middeldure huurwoningen en 10 middeldure koopwoningen. Het voorontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en regels.

*1.2 De locatie is (met maatregelen) geschikt voor de bouw van woningen.*

Door de ligging nabij het spoor is milieu een belangrijk aandachtspunt. Het treffen van maatregelen maakt het bouwen van woningen mogelijk. Daarmee blijven wij binnen de wettelijke normen en (grotendeels) binnen ons milieubeleid. HPO realiseert een geluidsscherm van bijna 4 meter hoog aan de kant van het spoor. Het vaststellen van een hogere grenswaarde voor geluid is nodig. Deze

procedure start gelijktijdig met de procedure voor het ontwerpbestemmingsplan. Vanuit externe veiligheid wordt voldaan aan de wettelijke normen en ons beleid. Op advies van de brandweer realiseert HPO een brandwerende gevel of brandwerend scherm. HPO moet ook maatregelen treffen om trillingshinder te voorkomen.

*1.3 Het vooroverleg is wettelijk verplicht.*
Het bestemmingsplan moet voor advies worden voorgelegd aan diverse instanties waaronder de provincie en Prorail (vanwege de ligging nabij het spoor).

*1.4 Inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan is gewenst.*
Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk met gevolgen voor de omgeving. HPO voerde een omgevingsdialoog voor het plan. De wijkraad Oss Noordwest was betrokken bij deze omgevingsdialoog. HPO paste het plan aan op basis van de resultaten van de omgevingsdialoog. Zo zijn onder meer de goedkope huurwoningen verplaatst naar de kant van het spoor en is het woningbouwprogramma verder gedifferentieerd. Omdat het plan gevoelig ligt in de omgeving is inspraak gewenst. De inspraak start vanaf de publicatie van dit plan.

*2.1 Kaderstelling door de commissie is niet nodig.*
Nadere kaderstelling door de adviescommissie Ruimte is in deze fase niet nodig. Nadat de resultaten van de inspraak en het vooroverleg bekend zijn, zal het ontwerpbestemmingsplan ter opiniëring aan de Opiniecommissie worden voorgelegd.

**Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?**
*1.1 Het realiseren van woningen op deze locatie ligt gevoelig in de omgeving.*
Uit de omgevingsdialoog blijkt dat het realiseren van woningen op deze locatie gevoelig ligt in de omgeving. De omwonenden maken zich zorgen over de kwaliteit van de woningen, de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige opzet.

*1.2 Het plan wijkt op een onderdeel af van het milieubeleid.*
Het plan past grotendeels binnen ons gemeentelijk beleid op het gebied van geluidhinder, zowel voor wat betreft de maximale norm als de ontheffingscriteria. Ten aanzien van de buitenruimte wijkt het op een klein onderdeel af, omdat er geen buitenruimte is aan de zijde van de geluidluwe gevel. Het verder opschuiven van de woningen richting het spoor is niet gewenst en een andere situering niet mogelijk.

**Waar moeten we rekening mee houden?**
*a. Financiën*
HPO stelde zowel het stedenbouwkundig plan als het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken op. Wij sluiten een overeenkomst met HPO over het verhaal van plankosten en eventuele kosten van planschade. Na realisatie nemen wij de ingerichte openbare ruimte over. De overeenkomst bevat afspraken hierover. Deze afspraken zien ook op een afkoop van de te

verwachten beheerkosten. Deze overeenkomst wordt aan u voorgelegd, samen met het ontwerpbestemmingsplan.

*b. Privacy*
Een planologische procedure richt zich op de toekenning van nieuwe functies aan percelen en gebieden. Personen hebben hierbij alleen 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 doorlopen.

*c. Communicatie*
De inspraakprocedure start half december. De publicatie vindt onder andere plaats in Oss Actueel en op de website van de gemeente. De direct omwonenden worden per brief op de hoogte gebracht. Wij informeerden de wijkraad over het plan en de te volgen procedure. Wij vragen de wijkraad om formeel advies.

*d. Uitvoering*
De afdelingen Vastgoed en IBOR zijn betrokken bij het opstellen van het plan en de overeenkomst.

*e. Overlegd met*
- Hendriks Projectontwikkeling BV
- wijkraad Oss Noordwest
- VB-VO (anterieure overeenkomst)
- IBOR en LWE (inrichting, verkeer en parkeren)
- VTH (bestemmingsplan, vergunningen en handhaving)

***Bijlagen***

Voorontwerpbestemmingsplan Kromstraat Oss-2021 inclusief alle onderzoeken