Datum

23 mei 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan ‘Obrechtstraat –
Palestrinastraat Oss - 2024’

**Wat adviseert het college te besluiten?**

1. Het bestemmingsplan ‘Obrechtstraat – Palestrinastraat Oss - 2024’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPobrpalstross-VG01.
2. 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.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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

Van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan Obrechtstraat – Palestrinastraat Oss - 2024’ ter inzage gelegen. Dit plan is na het plan Corellistraat 10 - dat op 25 januari 2024 door uw raad is vastgesteld - de tweede concrete aanzet tot de ontwikkeling van het nieuwe woon/werkgebied Euterpepark op het huidige bedrijventerrein Euterpelaan.
Dit plan is in lijn met de Gebiedsvisie Euterpepark, waar uw raad op 27 januari 2022 mee heeft ingestemd.

Het plangebied bestaat uit de percelen Obrechtstraat 1 t/m 3 – 11 t/m 23 en Palestrinastraat 10 t/m 26 Oss. Het plan is om de genoemde gronden te transformeren naar een gebied met

wonen en voorzieningen).

Er zijn tegen het plan géén zienswijzen ingebracht. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

**Welk resultaat willen we bereiken?**
De planologische mogelijkheid bieden om tot realisatie van bovengenoemd project te komen en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.

**Welke argumenten zijn er voor dit advies?**
*1.1 Het opgenomen ruimtelijke initiatief is voldoende onderbouwd*
Na sloop van de bestaande opstallen op de percelen is het planvoornemen om op de vrijkomende gronden nieuwe bebouwing voor 281 woningen en 4575 $m^2$ aan ruimte voor werken en voorzieningen te realiseren.
Het woningbouwprogramma bestaat uit 227 appartementen, 37 grondgebonden woningen en 17 maisonnettes. Het werken en de voorzieningen zijn divers van karakter, het is de bedoeling ruimte te bieden aan kleine en middelgrote bedrijven, commerciële-, dienst-verlenende-, maatschappelijke- en gezondheidsfuncties, sport, horeca en kantoren. Een en ander inpasbaar binnen de lichte bedrijfs- c.q. milieucategorieën.

Onderdeel van het planvoornemen is verder de realisatie van nieuwe openbare ruimte, waarbinnen ruimte is voor verblijven, wandelen en fietsen. Hiervoor wordt bestrating, groen en water aangelegd. Parkeren gebeurt aan de randen van het plangebied en in de te realiseren parkeerkelder. Om het plangebied met de auto te kunnen bereiken en verlaten is een nieuwe ontsluiting aan de Palestrinastraat voorzien, de rechtstreekse ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Euterpelaan verdwijnt.




*Afb. 1: Bestaande en kadastrale situatie*

<u>Beoogde situatie</u>

De concrete invulling van het planvoornemen bestaat uit vijf nieuwe bouwvolumes met daarin 281 woningen (appartementen en grondgebonden) en een (bruto) vloeroppervlak van circa 4575 m2 voor werken en voorzieningen op de plinten en in het te transformeren koepelvormige gebouw. De bouwvolumes hebben meerdere voorkanten, welke gericht zijn naar de Doctor Saal van Zwanenbergsingel, Euterpelaan, Palestrinastraat, pocketparks en nieuwe straatjes in het plangebied. Een en ander is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Creëren van samenhangende bouwdelen c.q. -volumes;
- Creëren van straatniveau waar de menselijke maat centraal staat;
- Realisatie van groene loper door het plangebied met twee verblijfsruimten in de vorm van pocketparks;
- Opheffen bestaande ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer ter plaatse van T-splitsing Euterpelaan/Obrechtstraat;
- Gemotoriseerd verkeer niet in het hart van het plangebied, maar aan de randen;
- Parkeren zoveel mogelijk ondergronds;
- Werken en voorzieningen in flexibele plinten en gestapelde woonvormen in de stedelijke etalage;
- Grondgebonden woningen in kleinschalig gemengd gebied;
- Realisatie van losstaande bouwdelen voor sociale woningbouw;
- Mogelijkheid tot gefaseerde realisatie.

In het geldende bestemmingsplan Euterpelaan Oss 2013 heeft het plangebied de bestemmingen Gemengd -1, Verkeer-Verblijf en Groen. De bestemming Gemengd maakt veel functies mogelijk. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze bestemming – concreet afgestemd op de nieuwe functies – wederom opgenomen.



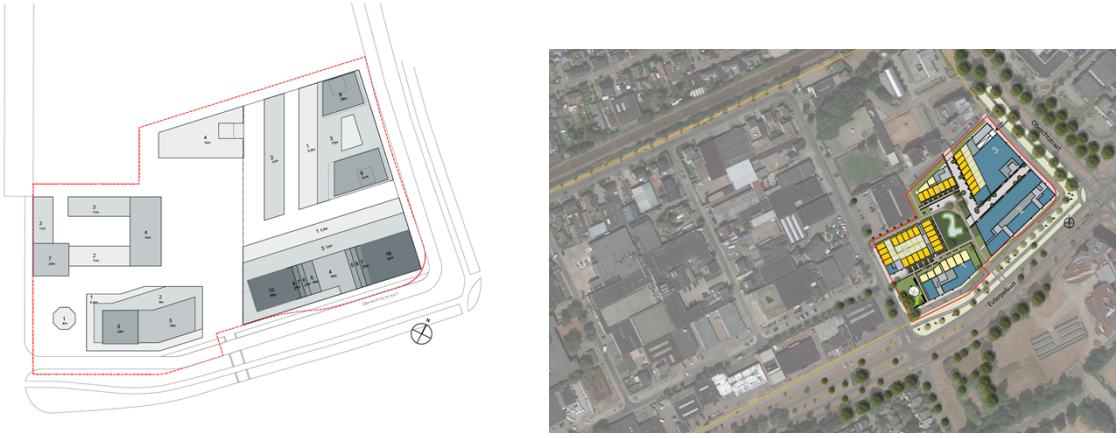


*Afb. 2 Impressie nieuwe bebouwing*

<u>Bouwvolumes en – hoogten en functies</u>

Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van de bouwvolumes en –hoogten en de nieuwe functie in het plangebied.
De nieuwe bouwvolumes kennen – conform de bedachte oplopende bouwhoogten en accenten in de visie voor het Euterpepark - verschillende bouwlagen en -hoogten.
De nieuwe functies in het plangebied zijn als volgt aangeduid:

- Blauw: werken en voorzieningen op de plint met appartementen op verdieping (uitgezonderd t.p.v. 'k');
- Donkergeel: grondgebonden woning;
- Lichtgeel: appartement op de begane grond.



*Afb. 3: Bouwvolumes, bouwlagen/hoogtes en functies.*

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 84 sociale huurwoningen, 28 middeldure huurwoningen en 113 betaalbare koopwoningen (tot de NHG grens) 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.

Het initiatief is uitgewerkt in een bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het initiatief is gelegen in de kern Oss en staat de nieuwe functies toe. Het plan past binnen het woningbouw-programma en is daarop getoetst. Het plan is verder getoetst aan de provinciale regelgeving.

Initiatiefnemers hebben voor hun plan ook een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomst hiervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

*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 de gevel van een aantal appartementen is recent een besluit Hogere waarden genomen.

*1.3 Het wettelijk vooroverleg met andere overheden heeft 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 heeft een aantal adviezen gegeven ten aanzien van het optimaliseren van de zelfredzaamheid. Deze opmerkingen (vooroverlegreacties) zijn verwerkt en vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan.

*3.1. Er zijn geen exploitatieplannen nodig, omdat met de initiatiefnemers anterieure overeenkomsten zijn 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?**
*1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling.*
Belanghebbenden kunnen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen tegen het vastgestelde plan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend en er geen wijzigingen zijn in het plan.

*1.2 Mogelijkheden huidige en tijdelijke gebruikers*
De huidige gebouwen worden gesloopt en dit kan tot onzekerheid leiden bij de huidige (tijdelijke) huurders en/of gebruikers. Er worden met partijen gesprekken gevoerd voor mogelijke alternatieve huisvestingsmogelijkheden.

**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/belang-hebbende. 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 wijkaad heeft al eerder een reactie kunnen geven over de plannen. De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog uitgevoerd. Het verslag van de omgevingsdialoog is te vinden in bijlage 10 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 IBOR, LWE en VTH zijn betrokken bij het beoordelen van de ruimtelijke onderbouwingen met bijbehorende onderzoeken. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

***Bijlagen***

1. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Obrechtstraat – Palestrinastraat Oss -2024’
    A. Toelichting
    B. Regels met bijlagen
    C. Verbeelding
    D. Bijlagen bij toelichting