

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan "Stationskwartier Ravenstein – 2023 "

Datum	19 december 2023	Naam en telefoon	A. Zaadnoordijk / I. Loos 5820
Afdeling	PB/RO	Portefeuillehouder	S. van den Bergh

Wat adviseer je te besluiten?

1. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan "Stationskwartier Ravenstein - 2023" ter inzage te leggen en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen;
2. het ontwerp van het bestemmingsplan "Stationskwartier Ravenstein - 2023" ter kennisneming te sturen naar de Adviescommissie Ruimte;
3. de procedure 'hogere waarden' Wet geluidhinder te starten door een ontwerpbesluit hogere waarden ter visie te leggen en bekend te maken dat belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen;
4. geen milieueffectrapportage voor dit bestemmingsplan op te stellen;
5. geen formele inspraakprocedure te volgen voor het bestemmingsplan "Stationskwartier Ravenstein - 2023".

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het project Stationskwartier in Ravenstein is een van de projecten dat bijdraagt aan de afspraken uit de Regionale Woondeal. Het project voorziet in de realisering van circa 330 woningen, met een divers en betaalbaar woningbouwprogramma. De locatie is inmiddels uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan "Stationskwartier Ravenstein - 2023". Dit ontwerpbestemmingsplan ligt nu aan u voor.

Besluit Raad

Op 11 mei 2023 besloot de raad in te stemmen met het bouwen van minimaal 300 woningen in Ravenstein locatie Stationskwartier op de locaties Bendelaar (noordelijk deel) en Voetbalvelden (zuidelijk deel). Beide locaties zijn in eigendom van de gemeente Oss. Tevens besloot de raad, als tijdelijke oplossing, alle sportactiviteiten van VESTA'19 uiterlijk 1 juli 2025 onder te brengen op het sportpark in Demen (Onder d'n Plag). Een onderzoek naar een definitieve locatie loopt inmiddels.

Subsidie

De nieuwe wijk wordt doorsneden door het spoor. De huidige gelijkvloerse oversteek ter hoogte van het station is volgens Prorail niet geschikt als interwijkverbinding. Daarom moet er een ongelijkvloerse interwijkverbinding gemaakt worden. Voor een gedeelte van de kosten heeft het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat een subsidie toegekend. Hier zijn voorwaarden aan verbonden. Een van die voorwaarden vanuit het Rijk is dat we minimaal 300 woningen versneld

realiseren (start in 2025, start bouw laatste woning 2030). Om de versnelling te realiseren moet het bestemmingsplan zo snel mogelijk onherroepelijk zijn.

Op 1 januari 2024 treedt de nieuwe omgevingswet in werking. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is gemaakt volgens de regels van de huidige wetgeving. Daarom moet dit ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd worden.

Het plan is onderbouwd en beoordeeld. Het ontwerpbestemmingsplan is nu klaar voor de wettelijke planprocedure. Met dien verstande dat we, parallel aan de ter inzage leggen, verder gaan met aanvullende (maatregel)onderzoeken. Over het ontwerpbestemmingsplan is ook vooroverleg geweest met de overige overheidsinstanties. Het verslag van dit vooroverleg is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies draagt bij aan de opdracht om te voldoen aan de woningbouwopgave. 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 erg groot en er is sprake van een woningtekort. Dit project komt hier met een divers en betaalbaar woningbouwprogramma aan tegemoet en is dus van belang om de afspraken uit de Regionale Woondeal uit te voeren.

Welk resultaat willen we bereiken?

We streven ernaar om in het vierde kwartaal van 2024 een vastgesteld bestemmingsplan te hebben. Het bestemmingsplan maakt de realisering van circa 330 woningen, met een gevarieerd woningaanbod (sociale huur 20%, betaalbaar/middenhuur 50% en vrije sector 30%), mogelijk.



De ligging van het plangebied (geel omkaderd)

Korte toelichting bij het plan

Het plangebied bestaat uit de locaties Bendelaar (ten noorden van het spoor) en de Voetbalvelden (ten zuiden van het spoor).

De gemeente Oss heeft er voor gekozen om de lokale woningbouwbehoefte aangevuld met de regionale woningbouwbehoefte als een van de grootschalige woningbouwlocaties te realiseren nabij het station Ravenstein met als ambitie om de woningbouw binnen de gemeente te versnellen.

Bij de planvorming is gewerkt vanuit de gedachte: water en bodem leidend. De bovenste delen van het plangebied bestaan uit zware klei, die zeer slecht doorlatend is. De wateropgave is daarom grondig onderzocht. Uitgangspunt is dat het water geborgen kan worden in het gebied zonder dat de watergangen van het Waterschap extra belast worden en zonder versnelde afvoer. Gestreefd wordt naar een kwalitatief hoogwaardig woongebied waarbij het water op een natuurlijke wijze in de lagere delen opgevangen kan worden en samen met het groen een belangrijke positie inneemt. Hierdoor is het mogelijk om de natuurwaarden en de biodiversiteit te versterken. Een woongebied dat voorbereid is op het veranderende klimaat geeft wooncomfort en is toekomstbestendig.

Daarnaast spelen de geluidhinder en de trillingszone van het spoor een significante opgave bij de ontwikkeling van de twee plandelen. Met name de trillingszone vraagt een behoorlijk afstand tot de nieuwe woningbouw.

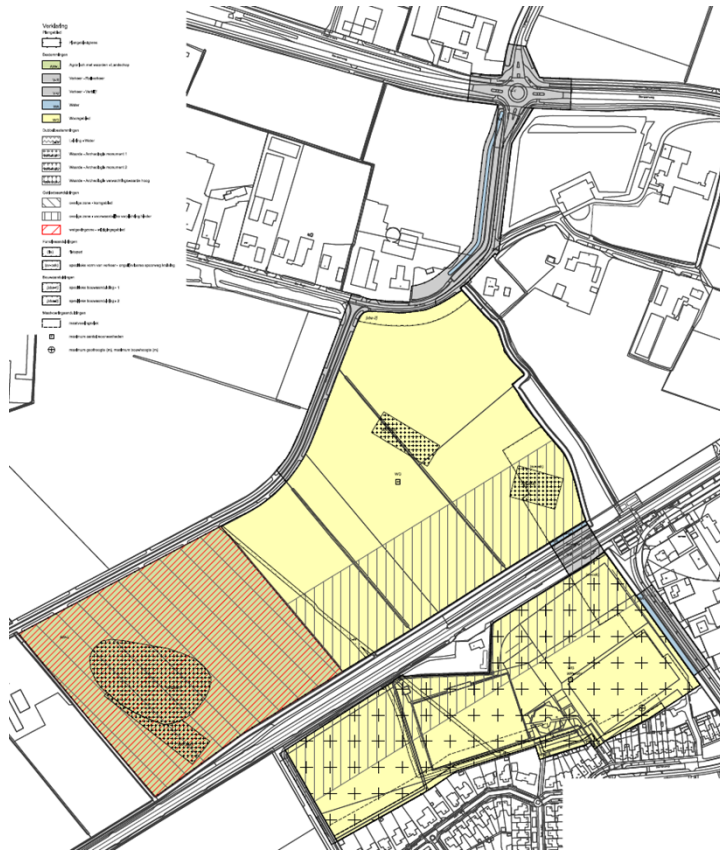
Een indicatie van de mogelijke woongebieden is weergegeven in onderstaande schets:



Schetstekening Stationskwartier

Om nog flexibel te zijn in de opzet en verkaveling, is wat betreft plansystematiek gekozen voor een globaal bestemmingsplan. De hoofdopzet hiervan is als volgt: er is een woongebied opgenomen met nog geen concrete bouwvlakken. Wel zijn zones opgenomen waarbinnen niet gebouwd mag worden; een strook grond in het zuidelijk deel ten noorden van de bestaande woonwijk en een zone in het noordelijk deel van het noordelijk plangebied als buffer tot Deursen-Dennenburg. Verder zijn zones

vanaf het spoor opgenomen met een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de aspecten geluid, hinder en externe veiligheid. Dit betekent dat hier alleen gebouwd kan worden als uit onderzoek en/of maatregelen blijkt dat wordt voldaan aan wet- en regelgeving.



Plankaart Stationskwartier

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

Het plan voorziet in een sterke behoefte aan woningen en is zowel vanuit stedenbouwkundig als milieutechnisch oogpunt voorstelbaar. Maatregelen die op het gebied van milieu nodig zijn, zijn geborgd in het bestemmingsplan, onder andere via voorwaardelijke verplichtingen voor de aspecten geluid en trillingen.

Voor archeologie is voor een gedeelte van het gebied nog nader onderzoek nodig in de vorm van opgravingen of proefsleuvenonderzoek.

Uit Flora- en Faunaonderzoek is naar voren gekomen dat zich in het plangebied meerdere beschermde diersoorten bevinden. Hiervoor is nog een plan van aanpak met maatregelen nodig. Met name de aanwezigheid van de das is een punt van aandacht. We zoeken naar een oplossing in aanliggend gebied voor compensatie en mitigatie.

Met deze voorbehouden kan worden gesteld dat het plan voldoet aan wet- en regelgeving. In de toelichting met bijlagen staat de volledige onderbouwing van dit plan.

1.2 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave

Het plan maakt de bouw van circa 330 woningen met een gevarieerd woningaanbod mogelijk.

1.3 Het plan doet geen afbreuk aan bestaand groen

Het bestaande groen inclusief bomen is geïnventariseerd en gekwalificeerd. Dat bevindt zich vooral in het zuidelijk deel, onder het spoor. In het plangebied ten noorden van het spoor, thans agrarisch in gebruik, bevindt zich vrijwel geen waardevol groen.

Waardevol groen met een zekere levensduur blijft gehandhaafd. Dat is ook het uitgangspunt van de planvorming.

2.1 Zo blijft de raad geïnformeerd

Door het voorstel ter kennisname aan de raadscommissie te sturen, blijft de raad op de hoogte van de voortgang en het proces. Het is aan de raad om het plan uiteindelijk vast te stellen.

3.1. De geluidsbelasting past binnen de geluidsnormen

De woningen moeten voldoen aan de normen van de Wet geluidhinder. Daarom is akoestisch onderzoek gedaan. Daaruit blijkt dat er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden voor spoorwegverkeerslawaai en wegverkeer van De Rijt. Er is géén sprake van overschrijding van de maximale grenswaarden. Daarom moet een zogenaamde procedure hogere waarden worden doorlopen om de ontwikkeling toe te staan. De wet Geluidhinder biedt het college de mogelijkheid om een besluit hogere waarde te nemen. Eerst moet een ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd.

4.1 Een milieueffectrapport (MER) is niet nodig

In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Voor dit plan is een plan-m.e.r.-beoordeling opgesteld. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke milieugevolgen'.

Op grond van het ontbreken van belangrijke nadelige milieugevolgen kan geconcludeerd worden dat verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage niet nodig is. Een volledige m.e.r.-procedure, en daarmee het opstellen van een milieueffectrapport (MER), is niet nodig.

5.1 Er is een omgevingsdialoog gevoerd

De gemeente is in 2021 gestart met de voorbereidingen voor de nieuwe woningbouwlocatie Stationskwartier Ravenstein. De eerste raadpleging vond online plaats (vanwege 'corona'). Zodra dit weer kon, zijn er fysieke bijeenkomsten en individuele gesprekken geweest. Tijdens de openbare fysieke informatiebijeenkomst op 28 juni 2023 is het aangepaste stedenbouwkundigplan gepresenteerd. De dorpsraad is in iedere stap meegenomen. Informatie over het plan is door iedereen terug te lezen op onze website.

Door deze manier van informeel overleg is de omgeving meegenomen in de voorgestelde ontwikkeling. Het is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen en een formele inspraakprocedure te volgen. De gemeente mag zelf bepalen of zij dit doet. Gelet hierop en op de gevoerde omgevingsdialoog, gaan we meteen een ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1. Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen zienswijzen indienen. Belanghebbenden hebben later de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Dit kan gevolgen hebben voor de datum van start bouw.

1.2 Vooroverleg instanties nog niet helemaal akkoord

Vanwege de tijdsdruk om het ontwerpplan nog voor 1 januari 2024 ter inzage te leggen, was het niet mogelijk alle aspecten reeds in detail te onderzoeken en maatregelen uit te werken. Op hoofdlijnen is alles onderzocht. Er zijn echter een aantal aspecten, die we nog wat verder moeten onderzoeken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan maatregelenonderzoek in het kader van geluid en de wet Natuurbescherming, en onderzoek naar vorm, locatie en financiën van de interwijkverbinding. Dit heeft tot gevolg dat een aantal vooroverlegpartners (Provincie, Waterschap, Prorail) mogelijk een zienswijze zal indienen tegen het ontwerpplan. Bij hen is bekend dat wij nog bezig zijn met nadere onderzoeken. Wij blijven ook na het ter inzage leggen van het ontwerp in gesprek met deze partners en werken samen met hen de resterende aspecten uit.

Daarnaast speelt ook de subsidie toekenning een rol. Door de harde deadlines in de voorwaarden, is het noodzakelijk zo snel mogelijk een onherroepelijk bestemmingsplan te hebben, zodat we kunnen starten met de bouw.

1.3 Passerelle in plaats van tunnel

Vanuit spoorveiligheid voldoet de huidige gelijkvloerse (voetgangers)overgang bij het treinstation niet meer wanneer het gebruik hiervan substantieel zal toenemen als gevolg van de geplande woningbouw. Er moet daarom een ongelijkvloerse interwijkverbinding over of onder het spoor komen.

De ongelijkvloerse interwijkverbinding moet op dit moment volledig gedekt worden uit de woningbouwontwikkeling Stationskwartier Ravenstein. De investeringen van een tunnel zijn erg hoog. Op dit moment zijn de financiën onvoldoende voor een tunnel.

Daarom is gekeken naar een alternatief. Dit alternatief is een eenvoudige passerelle. De passerelle gaat over het spoor heen, heeft een steile opgang met fietsgoten en liften. Fietsers moeten

afstappen om via de passerelle over het spoor te gaan. In de ontwikkeling houden we nu rekening met een passerelle.

Dit alternatief laat echter nog steeds een tekort zien op de voorlopige grondexploitatie. Toch leggen we het ontwerpbestemmingsplan met passerelle en dit tekort ter inzage.

We zijn voornemens om dit tekort te betalen uit de reserve mobiliteit of de reserve binnenstedelijke transformaties.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De gemeente heeft alle gronden in het plangebied in eigendom. Het kostenverhaal is grotendeels verzekerd, middels de gronduitgifte van bouwrijpe gronden. Voor de ontwikkeling van de gronden met een directe (woon)bestemming is door de gemeente een voorlopige grondexploitatie opgesteld op basis waarvan de economische uitvoerbaarheid van het plan op dit moment grotendeels is aangetoond. Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt nader onderzoek uitgevoerd naar archeologie, ecologie, aanvullend maatregelenonderzoek geluid, rijkssubsidie en de grondbalans. Deze kunnen van invloed zijn op de grondexploitatie. Daarnaast is het voornemen om in het 1e kwartaal van 2024 een aanvraag in te dienen voor de 6e tranche van de Woningbouwimpuls-subsidie. Vervolgens wordt de grondexploitatie ter besluitvorming aangeboden aan de raad, waarna het bestemmingsplan eveneens vastgesteld kan worden.

In deze ontwikkeling houden we nu rekening met een eenvoudige passerelle, als ongelijkvloerse interwijkverbinding.

Omdat we nu nog niet alles weten (een aantal aspecten wordt nog verder onderzocht en uitgewerkt) kan het zijn dat we het bestemmingsplan aan moeten passen. Ook financieel kan dit nog consequenties hebben.

Het plan heeft een tekort. Dit tekort wordt veroorzaakt door de noodzakelijke interwijkverbinding voor fietsers en voetgangers. Om het tekort terug te dringen wordt een aanvraag ingediend voor de 6e tranche van de woningbouwimpuls.

Uitgangspunt is om een sluitende exploitatie te realiseren. Mocht dit niet lukken dan zijn we voornemens om het tekort -wat veroorzaakt wordt door de aanleg van de passerelle- te betalen uit de reserve mobiliteit of de reserve binnenstedelijke transformaties.

De grondexploitatie met een eventueel dekkingsvoorstel wordt voor vaststelling bestemmingsplan aan de gemeenteraad voorgelegd.

Aanvullende informatie over de financiën vindt u in de vertrouwelijke bijlage.

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

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de wettelijke openbare voorbereidingsprocedure.

Omwonenden zijn betrokken geweest bij de ontwikkelingen op deze locaties. De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, het Gemeenteblad, op www.oss.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De diensten met wie wettelijk vooroverleg is gevoerd, worden op de hoogte gesteld.

De bekendmaking van het ontwerpplan gebeurt in het gemeenteblad van 27 december 2023. Die dag verschijnt er geen Oss Actueel. Die verschijnt pas de week daarna. Om omwonenden toch tijdig op de hoogte te brengen van de start van de ter inzage periode, versturen we na het collegebesluit aan zo'n 300 omliggende adressen een brief.

d. Uitvoering

Na het doorlopen van de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen. Daarna kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van de plannen.

e. Overlegd met

Extern heeft overleg plaatsgevonden met de Provincie, het Waterschap, Prorail, de Veiligheidsregio en de dorpsraad.

Intern is overleg gevoerd met de afdelingen RO, LWE, Vastgoed, F&C en IBOR.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan "Stationskwartier Ravenstein - 2023" bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.
- Ontwerp besluit hogere grenswaarde geluid met bijlage
- VERTROUWELIJKE bijlage financiën Stationskwartier Ravenstein

Samenvatting

Sinds 2021 treft de gemeente voorbereidingen voor een nieuwe woningbouwlocatie in Ravenstein. Deze nieuwe woningbouwlocatie heet Stationskwartier. Het Stationskwartier omvat de locaties 'Voetbalvelden' (zuidelijk deel) en 'de Bendelaar' (een perceel ten noorden van de spoorlijn aan de Bendelaar). Op 11 mei 2023 heeft de Raad besloten aan het planvoornemen medewerking te verlenen. Er komen ongeveer 330 woningen met een gevarieerd woningaanbod. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

We zijn nu zover dat we het ontwerpbestemmingsplan "Stationskwartier Ravenstein - 2023" ter visie kunnen leggen. Dit doen we samen met het ontwerpbesluit 'hogere waarden'. Na instemming van het college leggen we beide ontwerpen ter inzage. Er moet nog een en ander verder uitgewerkt worden. Dit doen we de komende maanden. Omdat we nu nog niet alles weten, kan het zijn dat we het bestemmingsplan aan moeten passen. Ook financieel kan dit nog consequenties hebben.