Aan de leden van de Gemeenteraad

Wethouder
Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 64 26 05
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
21 december 2021		T. Donkers	14 0412

Onderwerp
Woningbouwproject Stationskwartier Ravenstein

Aantal bijlagen
1

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren u over de stand van zaken van woningbouwproject Stationskwartier Ravenstein.

Aanleiding

In maart van dit jaar zijn we gestart met het project Stationskwartier Ravenstein als onderdeel van de Taskforce versnelling woningbouw. In de periode tot 2035 gaan we in onze gemeente ruim 8.000 nieuwe woningen bouwen. Dit doen we o.a. in Oss-west, Geffen en Ravenstein.
Het project Stationskwartier Ravenstein behelst de bouw van 300 woningen rondom het treinstation op de deellocaties: Bendelaar, Sportvelden en Elleboogstraat. Inmiddels is het concept stedenbouwkundige plan gereed om te presenteren in Ravenstein. Doel hiervan is een brede omgevingsdialoog over de wijze waarop we deze locatie gaan invullen.

Concept stedenbouwkundig plan

Als bijlage treft u het concept stedenbouwkundige plan aan voor de deelgebieden Bendelaar en Sportvelden (inclusief toelichting per deelgebied). Voor de deellocatie Elleboogstraat

hebben we nog geen stedenbouwkundig plan gemaakt omdat we deze gronden nog niet hebben verworven (op deze gronden is een voorkeursrecht gevestigd).

Participatie
Het stedenbouwkundige plan is opgesteld door buro SRO in overleg met onze eigen specialisten. Vanuit Ravenstein hebben we geklankbord met een voor dit project samengesteld ontwikkelteam (personen vanuit o.a. de dorpsraad en Ravenstein bouwt). Verder hebben we input opgehaald bij andere bij het plangebied betrokken partijen (zoals Prorail, de voetbalclub en enkele direct aanwonenden).

Conceptstatus
Het plan heeft uitdrukkelijk nog de status *concept* en kan gedurende de loop van het project nog wijzigen. We gaan de input vanuit de omgevingsdialoog in het plan verwerken. Ook kunnen er nog wijzigingen volgen omdat bijvoorbeeld de financiële doorrekening daar aanleiding toe geeft, of omdat accenten in de woonbehoefte de komende jaren verschuiven. Het plan heeft voldoende flexibiliteit om in deze wijzigingen te voorzien, bijvoorbeeld door het aanpassen van woningtypen in bepaalde bouwblokken. De opzet/ structuur van het plan kan daarbij intact blijven.

Fasering
De fasering van het plan laten we nog open. In beide deelgebieden is voldoende diversiteit in woningtypen om aan de eerste woningbehoefte te kunnen voldoen. Waar we straks precies starten, hangt ook af van het verder verloop van de procedure (resultaten haalbaarheidsonderzoeken mogelijk nog van invloed) en het overleg dat nog gaande is met in het gebied betrokken partijen. Zo zijn we bijvoorbeeld nog in gesprek met de voetbalclub over de wijze waarop zij de komende jaren de locatie kunnen blijven gebruiken. In de opzet van het plan is daarmee rekening gehouden. Bij de uitvoering van de plannen is een gefaseerde ontwikkeling van deelgebied Sportvelden mogelijk.

Omgevingsdialoog
Het concept stedenbouwkundige plan is gereed om in Ravenstein te presenteren. In januari staat een Wonen-avond van de dorpsraad gepland waarop we het plan zullen toelichten en inwoners (en andere geïnteresseerden) vragen kunnen stellen. We houden er rekening mee dat deze bijeenkomst als gevolg van Corona-maatregelen niet (in de gewenste vorm) kan doorgaan. Daarom gaan we het plan nu al (in december) digitaal beschikbaar maken. Via de

applicatie Maptionnaire kan men het plan online inzien en reageren. De input gebruiken we om het plan verder te verfijnen en gebruiken we bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma voor het cluster Ravenstein gaat uit van een behoefte aan circa 400 woningen tot 2035. Het grootste deel van deze opgave, ongeveer 300 woningen, zal landen in het Stationskwartier. Er is een tekort aan woningen voor met name de doelgroepen jongeren en ouderen. Betaalbaarheid en levensloopbestendigheid zijn belangrijke aspecten bij het bepalen van het programma.

Uitgangspunten

Het programma voor Stationskwartier is een brede mix, alle doelgroepen komen aan bod. Als uitgangspunt nemen we het toevoegen van minimaal 20% sociale huur en 10% middeldure huur (programmering landelijk gebied). Verder willen we de nadruk leggen op toevoegingen in het goedkope en middeldure koopsegment. Totaal moet het aantal woningen in deze segmenten optellen tot 50% van de ontwikkeling. We willen vooral zien dat de juiste doelgroepen worden bediend. Richtlijn: 15% goedkope en 35% middeldure koop. Het dure segment mag maximaal 20% zijn (koop en huur). Het aandeel appartementen en/of grondgebonden nultreden-woningen mag liggen op 40%. Daarnaast bieden we ook ruimte voor zelfbouwkavels en bijzondere woonvormen zoals CPO, een seniorenhofje en wellicht woonwagenstandplaatsen.

Bestemmingsplan in voorbereiding

Nu het stedenbouwkundige plan vorm heeft gekregen kunnen we het bestemmingsplan gaan voorbereiden. De hiervoor benodigde haalbaarheidsonderzoeken zijn lopende of al uitgevoerd. Daarnaast is aandacht voor andere aspecten die vorm moeten krijgen zoals duurzaamheid/ energie (GPR) en zelfbewoning.

Opzet en procedure

We willen het ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen voordat de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking treedt. Dit is in principe haalbaar. Zoals gezegd willen we flexibiliteit in het plan houden. Dit houdt in dat het bestemmingplan op onderdelen globaal van opzet wordt (woonvlakken i.p.v. gedetailleerde bestemmingen). De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal opnieuw een moment zijn waarop belanghebbenden op de

plannen kunnen reageren (met een zienswijze). Uiteindelijk wordt het planbestemmingplan ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Grondexploitatie

De (verdere) financiële doorrekening van het plan zal nog plaatsvinden. Voorlopig wordt nog gewerkt met een IMVA (immateriële vaste activa), deze wordt straks omgezet in een door de raad vast te stellen grondexploitatie. Een kostbaar planonderdeel is de gewenste spooronderdoorgang.

Spooronderdoorgang

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. We zijn met Prorail en NS in gesprek om te kijken hoe deze kan worden vervangen. De kosten hiervoor liggen tussen de €1,5 en €12 miljoen, afhankelijk van de keuze voor een tunneltje of bruggetje en de uitvoering die wordt gekozen. Een spooronderdoorgang (tunneltje) voor fietsers en voetgangers is hier een fraaie oplossing, maar of dit haalbaar is moet uit verdere studie nog blijken. Wellicht is een koppeling met het snelfietsroute-project mogelijk.

Globale Planning 2022

- Opstellen bestemmingsplan incl. afronden haalbaarheidsonderzoeken (1e kwartaal)
- Grondexploitatie uitwerken en vaststellen (1e kwartaal)
- Start bestemmingsplanprocedure (2e kwartaal)
- Marktanalyse/ bepalen wijze van aanbesteding (vanaf 2e kwartaal)
- Verder detaillering van de plannen (vanaf 2e kwartaal)

Start uitvoering in 2023

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,
Namens dezen,

mr. J. van der Schoot
Wethouder Wonen Kernen c.a.

Bijlage: Concept stedenbouwkundige plan Stationskwartier Ravenstein: schetsontwerp (kaart) + visie (toelichting per deelgebied)

Volgvel	Ons kenmerk
5	

Samenvatting

De voorbereiding van woningbouwproject Stationskwartier Ravenstein is in volle gang. Het concept stedenbouwkundige plan is gereed om te presenteren in Ravenstein, als onderdeel van de omgevingsdialoog. De volgende stap is het opstellen van het bestemmingsplan.