

Gemeenteraad

Dossiernummer	282
Vergaderdatum	12 september 2024
Agendapunt	11
Titel	B Activering grondexploitatie en vaststelling bestemmingsplan en besluit hogere waarden 'Raadhuislaan – Noord- Oss – 2024'

Geagendeerd	Vergaderdatum
Gemeenteraad	12 september 2024

Besluit

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juli 2024;

gelet op het advies van de raadscommissie van 29 augustus 2024;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. De grondexploitatie Raadhuislaan Noord per heden te activeren en daartoe:
 - a. De voorziening IMVA ten behoeve van het voorbereidingskrediet voor een bedrag van € 970.000 als dekking in te zetten;
 - b. De reserve binnenstedelijke transformaties voor een bedrag van € 277.000 (opvolging raadsbesluit 6 juli 2023) als dekking in te zetten;
 - c. Voorgaande dekkingen samen te brengen onder de voorziening te verwachten exploitatieverliezen ter grootte van gezamenlijk € 1.247.000 conform het grondexploitatieverlies op basis van netto contante waarde; en
 - d. Derhalve geen exploitatieplan vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Raadhuislaan – Noord – Oss – 2024', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPraadhsInnrddoss-VG01
3. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde Raadhuislaan – Noord – Oss – 2024'
4. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde Raadhuislaan – Noord – Oss – 2024'
5. Aan te geven dat in het bestemmingsplan 'Raadhuislaan – Noord – Oss – 2024' gebruik is



gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing

6. Aan te geven dat afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is

7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening

Akker, van den, Roger van den

r.van.den.akker@oss.nl

13-09-2024 11:56

deef3537ddfd6554c1a21871380496e2fe280068378cea37487ca41e09e26c0d



Datum

9 juli 2024

Onderwerp

Activering grondexploitatie en vaststelling
bestemmingsplan 'Raadhuislaan-Noord-Oss-2024'

Wat adviseert het college te besluiten?

1. De grondexploitatie Raadhuislaan Noord per heden te activeren en daartoe:
 - a. De voorziening IMVA ten behoeve van het voorbereidingskrediet voor een bedrag van € 970.000 als dekking in te zetten;
 - b. De reserve binnenstedelijke transformaties voor een bedrag van € 277.000 (opvolging raadsbesluit 6 juli 2023) als dekking in te zetten;
 - c. Voorgaande dekkingen samen te brengen onder de voorziening te verwachten exploitatieverliezen ter grootte van gezamenlijk € 1.247.000 conform het grondexploitatieverlies op basis van netto contante waarde; en
 - d. Derhalve geen exploitatieplan vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Raadhuislaan – Noord – Oss - 2024', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPraadhsInnrdooss-VG01
3. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde Raadhuislaan – Noord – Oss - 2024'
4. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde Raadhuislaan – Noord – Oss -2024'

5. Aan te geven dat in het bestemmingsplan 'Raadhuislaan – Noord – Oss - 2024' gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing
6. Aan te geven dat afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In 2017 heeft de gemeente het belastingkantoor aan de Raadhuislaan/Lievekamp in Oss verworven met als doel een volgende stap te zetten in de transformatie van het gebied rondom de Raadhuislaan.

Vanuit een uitgebreide tender is het plan Linck van projectontwikkelaar AM gekozen als basis voor een herontwikkeling van de locatie. Dit plan voorziet in een samenhangend ruimtelijk beeld met diverse gebouwen, een aantrekkelijke openbare ruimte, een woonprogramma met appartementen en ruimte voor commerciële functies in de plint.

De herontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden hebben ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure.

Over het bestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben deels aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Ook ambtshalve zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan is nu gereed voor de vaststelling.

Tevens wordt voorliggend voorstel benut om voorafgaand aan de beslispunten rondom het bestemmingsplan de bijbehorende grondexploitatie te activeren en daarbij de verschillende dekkingsmiddelen aan te wijzen. Dit in het kader van de vereiste economische uitvoerbaarheid voorafgaand aan de beslispunten ten behoeve van het bestemmingsplan en het daarmee vervallen van de noodzaak van een exploitatieplan.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een vastgesteld bestemmingsplan dat de realisering van 198 appartementen (waaronder 10 friendswoningen) en een commerciële plint planologisch mogelijk maakt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*1.1. Het gebied is eigendom van de gemeente en uitgifte daarvan vergt een grondexploitatie.*

Het beoogde gebied inclusief het voormalige belastingkantoor is in bezit van de gemeente en deze heeft het oogmerk dit te ontwikkelen. Daartoe is het ook in 2017 door ons verworven en staat het pand sindsdien op de balans. Om vervolgens binnen ons actieve grondbeleid een kavel aan een ontwikkelaar uit te geven, is in het verleden een prijsvraag uitgeschreven. AM is hierbij in 2021 als winnaar uit de bus gekomen. In 2023 zijn vanwege de gewijzigde financiële omstandigheden nieuwe afspraken gemaakt, waaronder over de verkrijgingsprijs alsmede het realiseren van de openbare ruimte door de gemeente. Gelet op de afspraken en verslagleggingsregels is de gemeente gehouden een zogenaamde grondexploitatie te treffen. Dit betreft uw raadsbevoegdheid. Daarbij is het noodzakelijk een eventueel tekort op basis van de huidige netto contante waarde direct af te dekken middels een verliesvoorziening. Vorig jaar heeft u op 6 juli besloten om het destijds ingeschatte aanvullende tekort van circa € 300.00 te betalen vanuit de reserve binnenstedelijke transformaties. In het onderdeel Financiën vindt u meer informatie omtrent de financiële afdoening (beslispunten 1.a tot en met d) in relatie tot uw budgetrecht. In het vertrouwelijke projectblad leest u meer over de oppervlakten, het programma, kosten en opbrengsten en de financiële risico's van de exploitatie. Voor de inhoudelijke argumentatie van het plan wordt verwezen naar de omgevingsrechtelijke beslispunten hierna.

1.2. De uitvoering geschiedt op basis van afspraken met de koper c.q. ontwikkelaar.

De afnemer AM neemt de grond af conform de afspraken uit 2023. De zogenaamde Didam-publicatie vond in 2023 plaats. Er is door eventuele andere gegadigden geen kort geding aanhangig gemaakt bij de voorzieningenrechter. In het kader van de grondexploitatie en bijbehorende afspraken met de ontwikkelaar is sprake van enkele bijzonderheden op het gebied van financiële risico's voor de gemeente bij onder meer asbest, sanering en archeologie.

1.3. Gelet op de grondexploitatie is extern kostenverhaal niet vereist.

Voor dit bestemmingsplan is nog de afdeling Grondexploitatie van de (voormalige) Wet ruimtelijke ordening van toepassing. De gemeente Oss is eigenaar van het perceel inclusief de bestaande opstal. Het uit te geven gebied wordt op basis van een verkoopovereenkomst verkocht. Hiervoor hanteert de gemeente voor eigen rekening en risico een zogenaamde grondexploitatie, van waaruit ook de plankosten en eventuele planschade/nadeelcompensatie betaald worden. Dankzij deze grondexploitatie is het kostenverhaal tijdig 'anderszins verzekerd' en hoeft daarom geen exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst met

kostenverhaal afgesloten te worden met de ontwikkelaars. Om deze formele reden vindt formeel het treffen van de grondexploitatie plaats voorafgaand aan de inhoudelijke omgevingsrechtelijke beslispunten en is de economische uitvoerbaarheid daarmee gewaarborgd.

2.1 Het plan draagt bij aan de gemeentelijke woningbouw- en verstedelijkingsopgave.

De bouw van 198 appartementen (waaronder 10 friendswoningen) sluit aan bij de woningbehoefte in Oss, zowel qua omvang als qua type woningen. Het programma bestaat uit:

- 108 appartementen goedkoop / sociale huur en 10 friendswoningen in de goedkope/middeldure huur [60%]
- 52 appartementen middeldure huur [26%]
- 28 appartementen vrije marktwaarde [14%]

Het plan voor de Raadhuislaan voorziet zo in de behoefte van verschillende doelgroepen, zowel in huur als in koop, in verschillende woningtypes en prijsklassen. In totaal valt 86% in de categorie betaalbaar, waaronder veel woningen in de goedkope huursector.

In de plint wordt ruimte gecreëerd voor functies die goed passen in een gemengd stedelijk woonmilieu en bijdragen aan het realiseren van de gewenste levendigheid aan de Raadhuislaan. Dit sluit aan bij de verstedelijkingsopgave. In het kader van die opgave streven we namelijk naar 'stedelijke interactiemilieus'. Dit zijn gebieden waar wonen, werken en recreëren in de nabijheid van elkaar kunnen plaatsvinden op locaties die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, fiets of te voet.

2.2 Er zijn geen milieutechnische bezwaren

In het kader van dit bestemmingsplan zijn milieuonderzoeken uitgevoerd. Er zijn geen belemmeringen voor dit plan. Er zijn alleen enkele aandachtspunten die meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het ontwerp van het plan, bijvoorbeeld op het gebied van geluid, externe veiligheid en windhinder.

2.3 Het plan kan worden afgehandeld volgens de huidige wetgeving

Sinds 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking treden. Vanaf dat moment gelden nieuwe ruimtelijke instrumenten en procedures. Het voorliggende bestemmingsplan is vóór de datum van inwerkingtreding als ontwerp ter inzage gelegd. Dat betekent dat het plan (als bestemmingsplan) kan worden 'afgehandeld' onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening.

3.1. De ingekomen zienswijzen leiden deels tot een andere afweging, maar niet tot een fundamentele aanpassing van het plan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hadden vrijwel allemaal betrekking op het aspect parkeren. Het ging daarbij met name om het weghalen van de 122 bestaande parkeerplaatsen op het terrein De Maasvallei.

Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar het effect van het wegvallen van deze parkeercapaciteit. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de plantoelichting en de bijlagen bij de plantoelichting. Uit de onderzoeken blijkt dat er voldoende ruimte is in de omgeving om het wegvallen van de parkeercapaciteit op het parkeerterrein De Maasvallei op te kunnen vangen. Wel laten de onderzoeken zien dat het op werkdagen voor parkeervergunninghouders in vergunningszone B lastiger kan zijn om een vrije parkeerplaats te vinden. Om die reden wordt – mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen – de Lievekamplaan bij vergunningszone B getrokken. Een uitgebreide motivering van dit aspect is opgenomen in de 'Nota van Zienswijzen en Wijzigingen' dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

3.2. Er is veelvuldig afstemming gezocht met de omgeving

Reeds in een vroeg stadium van het planproces is afstemming gezocht met de omgeving. Dit heeft onder andere geresulteerd in een bewonerspanel, bestaande uit direct aanwonenden. Dit bewonerspanel is op verschillende momenten actief betrokken geweest bij de ontwikkeling van het plan.

Om ook andere geïnteresseerden dan het bewonerspanel te betrekken, is op 24 oktober 2023 een informatieavond gehouden. Hiervoor zijn circa 1.000 adressen en ook de wijkraad uitgenodigd. Op deze avond werd het plan toegelicht en konden vragen worden gesteld en opmerkingen kenbaar worden gemaakt. Ook na deze avond is hier gelegenheid voor geboden. Op 11 juni 2024 is nogmaals een avond gehouden voor omwonenden. Op deze avond zijn de voorgenomen plannen voor de openbare ruimte gepresenteerd en werden omwonenden opnieuw in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen of opmerkingen kenbaar te maken. Op de avonden zijn met name over het aspect parkeren zorgen geuit. Van de avonden zijn verslagen gemaakt die als bijlagen bij de toelichting zijn opgenomen.

Er is dus uitvoerig overleg gepleegd met de omgeving. Hiermee is tevens uitvoering gegeven aan de toezegging die de portefeuillehouder in de adviescommissie Ruimte van 29 juni 2023 heeft gedaan.

Op grond van de reacties uit de omgeving zijn verschillende aanpassingen doorgevoerd. Zoals hierboven is weergegeven, hebben de ingediende reacties ons aanleiding gegeven om de Lievekamplaan bij vergunningszone B te betrekken.

Naar aanleiding van de reacties van omwonenden zijn verder aanpassingen gedaan aan het inrichtingsvoorstel voor de openbare ruimte. Zo is in het inrichtingsvoorstel rekening gehouden met snelheidsbeperkingen in de route Boterstraat – Maasvallei (langs de Posterije). Ook is de bereikbaarheid van Werkkracht zowel tijdens de bouw als in de toekomst gegarandeerd en is ruimte gereserveerd voor het bestaande aantal MinderValide-parkeerplaatsen en eventueel toekomst gewenste MIVA-parkeerplaatsen.

4.1. Het betreft geen fundamentele wijzigingen aan het plan

In de 'Nota van Zienswijzen en Wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit Hogere waarde Raadhuislaan – Noord – Oss - 2024' – dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd – zijn alle aangebrachte wijzigingen opgenomen. Het gaat niet om fundamentele aanpassingen aan het plan.

Zo is op de verbeelding één bouwvlak zeer beperkt opgeschoven, omdat bij de inmeting van het ontwerp van het gebouw bleek dat het net niet goed paste. Er zijn wat juridisch-technische aanpassingen gedaan aan de regels – bijvoorbeeld aan de bepaling rondom de opgenomen voorwaardelijke verplichtingen – om één en ander beter juridisch te borgen. Ook zijn enkele nieuwe onderzoeken toegevoegd aan de bijlagen die ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan nog niet gereed waren (bijvoorbeeld de BoomEffectanalyse) en zijn sommige onderzoeken aangepast (bijvoorbeeld de Aeriusberekening die is geactualiseerd op basis van de nieuwste rekenmethode).

6.1. Het betreft een bestemmingsplan voor méér dan 11 woningen.

Aangezien het bestemmingsplan de ontwikkeling van méér dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit maakt een versneld proces mogelijk. Het betekent onder meer dat bij een eventuele beroep alle beroepsgronden in het beroepsschrift dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Ook verloopt de behandeling van het beroep versneld. Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet stelt, dat indien afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw op een besluit van toepassing is, dit bij het besluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit wordt vermeld.

7.1 Er kan tijdswinst worden behaald met een versnelde bekendmaking.

Omdat bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in beginsel pas na 6 weken – in plaats van 2 weken – bekend worden gemaakt. Dit in verband met de mogelijkheid voor het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) om een reactieve aanwijzing in te dienen. De wet biedt echter de mogelijkheid om GS en het Ministerie te verzoeken om toch eerder te mogen publiceren indien geen provinciale of nationale belangen worden geraakt. Voornoemd ministerie heeft bericht dat voor plannen die geen nationale belangen raken een verzoek daartoe achterwege kan blijven. Aan GS dient wel een verzoek te worden gedaan. De raad dient te besluiten over dit verzoek.

Bij dit gewijzigde vastgestelde plan is geen sprake van strijd met provinciale of nationale belangen. Het is onnodig om voor de bekendmaking deze langere termijn af te wachten. Verder is het wenselijk om zo snel mogelijk te starten met de uitvoering van dit plan dat voorziet in een dringende behoefte. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken om het gewijzigd bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1. De grondexploitatie kent een tekort.

Het tekort van de exploitatie betreft € 1.247.000. Op basis van de getroffen verliesvoorziening IMVA plus de door u aangewezen aanvullende dekking, valt de definitief benodigde dekking binnen de eerdere voorgestelde kaders. Uiteindelijk is namelijk van de door u op 6 juli vorig jaar besloten reservering van € 300.000 uit de reserve binnenstedelijke transformaties € 277.000 benodigd. Dit als gevolg van dat bij de jaarrekening 2023 de gemaakte voorbereidingskosten ter grootte van € 282.000 zijn toegevoegd aan de voorziening IMVA en daarmee al gedekt zijn. De verklaring van het tekort hangt samen met de aanschafwaarde van het pand à € 770.000, de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en bijbehorende risico's, waaronder het parkeren binnen Raadhuislaan Zuid, en de ambtelijke begeleiding. Hierover inclusief de dekkingscomponenten bij het onderdeel Financiën meer. Gelet op het belang van volkshuisvesting en de gewenste definitieve invulling van het gebied nabij andere toekomstige ontwikkelingen, wordt deze investering binnen het grondbedrijf als een aannemelijke beschouwd. Uiteraard zijn alle mogelijkheden verkend het tekort binnen de exploitatie zo beperkt mogelijk te houden. Daarnaast geldt dat zonder woningontwikkeling de bestaande boekwaarde van het belastingkantoor, de gemaakte voorbereidingskosten en de onvermijdelijke toekomstige sloopkosten tezamen het exploitatieverlies van de woningontwikkeling ruimschoots overstijgen.

2.1. Voor de noodzakelijke parkeergarage in het gebied Raadhuislaan-Zuid wordt later een aparte planologische procedure gevolgd.

De nieuwe functies genereren een parkeerbehoefte van 140 parkeerplaatsen. Niet alle parkeerplaatsen die als gevolg van de nieuwe functies nodig zijn, zullen op de planlocatie gerealiseerd worden.

Op de locatie Raadhuislaan – Noord zal een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd worden met ten minste 28 parkeerplaatsen. In het gebied Raadhuislaan-Zuid wordt een parkeergarage gerealiseerd ten behoeve van ten minste 115 parkeerplaatsen.

Om deze parkeergarage op afstand planologisch mogelijk te maken, wordt een aparte planologische procedure opgestart. In het bestemmingsplan is de relatie hiermee juridisch geborgd door een zogenaamde voorwaardelijke verplichting op te nemen waarin staat dat de gebouwen pas in gebruik mogen worden genomen als de parkeergarage in het gebied Raadhuislaan-Zuid gerealiseerd is.

Zoals hiervoor bij argument 3.1. is aangegeven, komen als gevolg van de ontwikkeling de 122 bestaande parkeerplaatsen aan de Maasvallei te vervallen. Deze zullen niet worden gecompenseerd in een gebouwde parkeervoorziening, maar worden opgevangen in bestaande parkeercapaciteit in de omgeving. Uit onderzoeken blijkt dat hier voldoende ruimte voor is. Daarbij maakt het college gebruik van de afwijkingsbevoegdheid die is opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Oss 2023'.

2.2. Een aantal bestaande bomen moet verwijderd of verplaatst worden

Insteek van het plan is om bestaande bomen zoveel mogelijk te handhaven. De bomen aan de Raadhuislaan, de Lievekampaan en de bomen aan de noordzijde van het plangebied die gelegen zijn tussen het plangebied en het gebouw "De Posterije" zullen behouden blijven. Uit een uitgevoerde BoomEffectAnalyse blijkt dat dit – met maatregelen – mogelijk is.

De ontwikkelaar en de aannemer zullen met inachtneming van de BoomEffectAnalyse een Werkplan Bomen met een Boombeschermingsplan op waarin de te nemen maatregelen beschreven staan. Dit Werkplan moet goedgekeurd worden door de gemeente. Dit wordt als voorwaarde bij de vergunning opgenomen worden. De gemeente zal toezicht houden op de naleving hiervan.

Eén boom aan de Lievekampaan zal verwijderd moeten worden, omdat hier een uitrit gepland is en de boom de verkeersveiligheid in gevaar kan brengen. Het betreft een zilverlinde die reeds kampt met gebreken als een wurgwortel en dood hout.

In het binnengebied moeten bomen plaatsmaken voor de geplande gebouwen. Voor de bomen die verwijderd moeten worden, geldt als uitgangspunt dat deze bij voorkeur verplaatst worden. Omdat verplaatsen een relatief dure maatregel is, moet een afweging worden gemaakt tussen de kosten en baten. Mocht het verplaatsen van de boom niet mogelijk/te kostbaar zijn, dan kan er besloten worden om een kapaanvraag in te dienen. Voor bomen met een stamdiameter van meer dan 40 cm op 130 cm hoogte moet een kapvergunning worden aangevraagd. In het geval dat een boom geveld wordt, geldt een herplantplicht. Dit houdt in dat er voor één gekapte boom één nieuwe boom (met een minimale plantmaat 20-25) teruggeplant wordt.

Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de openbare ruimte wordt een afweging gemaakt over de te kappen en terug te plaatsen bomen.

In het plangebied wordt verder rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen zoals vasthouden en bergen van hemelwater binnen het plangebied en aanbrengen van groen om bijvoorbeeld hittestress tegen te gaan.

2.3. Er kan beroep worden ingesteld.

Het plan ligt gevoelig in de omgeving vanwege het wegvallen van de bestaande parkeerplaatsen. Er kan beroep worden ingesteld waardoor het plan vertraging op loopt.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Tekort

Op 6 juli 2023 bent u reeds geïnformeerd over het tekort en de behoefte aan dekking in de vorm van (aanvullende) verliesvoorziening. In dit kader is al een voorziening getroffen dan wel een claim gelegd op een reserve, vooruitlopend op voorliggende activering waarbij eventuele tekorten bij voorbaat dienen te worden afgedekt. Bij de jaarrekening 2023 (MPG 2024) bedraagt de huidige voorziening IMVA € 970.000. Daarnaast heeft u vorig jaar besloten een claim van € 300.000 te leggen op de reserve binnenstedelijke transformaties, waarvan uiteindelijk nu € 277.000 nodig is. Met deze middelen wordt het tekort van € 1.247.000 op basis van netto contante waarde volledig afgedekt. Middels uw besluitvorming worden de noodzakelijke mutaties doorgevoerd binnen het grondbedrijf. Een en ander is hieronder zichtbaar:

Financieel tekort exclusief dekkingsmiddelen	Bedrag	Opmerkingen
Netto contante waarde (NCW)	€ -1.246.790	Verlies grondexploitatie op basis van huidig prijspeil
Eindwaarde	€ -1.349.565	Verlies grondexploitatie op moment van afsluiting
Verschil tussen beide waarden	€ 102.775	
Dekkingsmiddelen t.b.v. financieel tekort	Bedrag	Opmerkingen
Huidige verliesvoorziening IMVA	€ 969.873	Gemaakte kosten voorbereidingskrediet t/m 1 januari jl.
Aanvullende voorziening reserve binnenstedelijke transformaties	€ 276.917	Definitieve aanspraak op bestaande reservering van € 300.000
Totaal voorziening te verwachten exploitatieverlies	€ 1.246.790	Totaalbedrag aan dekkingsmiddelen/verliesvoorziening
* In de beslispunten en argumenten worden bovenstaande bedragen afgerond op duizenden		

Dekkingsbron

De dekking voor de verliesvoorziening wordt zoals vermeld onttrokken aan de reserve binnenstedelijke transformaties. Deze reserve is door u ingesteld om de onrendabele top van een gewenste gebiedsontwikkeling zoals deze financieel af te dekken. Een gebiedstransformatie behoort immers bij te dragen aan onder andere onze woningbouw- en bestuurlijke ambities. Voor deze reserve staat de gebiedsontwikkeling van Raadhuislaan Noord specifiek benoemd.

Weerstandsvermogen

Tot slot kent dit plan een risicoanalyse van circa € 546.000 op basis van de Monte Carlo-analyse, welke over elke Osse grondexploitatie berekend wordt. Voor deze exploitatie gelden algemene en conjuncturele risico's; er zijn geen projectspecifieke risico's opgevoerd. Dit bedrag vormt een ophoging van het benodigde weerstandsvermogen van de algemene bedrijfsreserve (ABR) van het grondbedrijf ten opzichte van de situatie zoals neergelegd in het MPG 2024. Voor meer achtergrondinformatie over deze theoretische uitwerking verwijzen wij u naar laatstgenoemd document, waarin voorliggend project nog als een IMVA werd beschouwd. Zolang de risico's zich overigens niet manifesteren, is er overigens geen sprake van nadelige financiën.

Vrijval kapitaallasten begroting

De boekwaarde van het voormalig belastingkantoor wordt door de activering van de grondexploitatie hier ingebracht. Daardoor valt de jaarlijkse kapitaallast (rente plus afschrijving) vrij binnen de algemene gemeentebegroting. Dit is een voordeel van ongeveer € 26.000 in 2025 en loopt in de toekomst elk jaar iets af.

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. Naam en adresgegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden doorlopen.

c. Communicatie en participatie

Er heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de omgeving (zie hierboven onder argument 3.2.)

Het vastgestelde plan wordt voor 6 weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepsprocedure. De terinzagelegging publiceren wij in het Gemeenteblad, Oss Actueel en digitaal via www.oss.nl. Mensen die een zienswijze hebben ingediend, worden persoonlijk geïnformeerd.

d. Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de ontwikkelaar starten met sloop van de bestaande bebouwing en bouw- en woonrijpmaken van het gebied. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken, moet een omgevingsvergunningsprocedure doorlopen worden.

e. Overlegd met

Intern is overleg gevoerd met de afdelingen VTH, IBOR, LWE, VB-VO, PB en F&C. F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Extern heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, het waterschap, de Veiligheidsregio en Prorail. Ook de wijkraad Centrum is gevraagd advies uit te brengen.

BIJLAGEN

1. Projectblad Raadhuislaan-Noord (**VERTROUWELIJK**)
2. Nota van Zienswijzen en Wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde 'Raadhuislaan – Noord – Oss -2024'
3. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Raadhuislaan – Noord – Oss 2024' met bijlagen

Volgvel

Ons kenmerk

12

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde 'Raadhuislaan – Noord – Oss 2024'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- onze beoordeling en besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrenge(n) (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en het Gemeenteblad van 20 december 2023 en op www.oss.nl.

Van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 6 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Hier heeft geen enkele indiener gebruik van gemaakt.

De wijkraad (Centrum, Krinkelhoek, Mettegeupel) is om een reactie op het ontwerpbestemmingsplan gevraagd. De wijkraad heeft geen reactie ingediend.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden alle zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Wij hoeven inhoudelijk alleen in te gaan op zienswijzen die ontvankelijk zijn.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgt de beantwoording van de zienswijzen. Omdat alle ingediende zienswijzen met name over het parkeren gaan, is er in dit geval voor gekozen om allereerst een algemeen stuk tekst op te nemen waar in de beantwoording van de afzonderlijke zienswijzen naar verwezen wordt. Zo wordt een herhaling van zetten zoveel mogelijk voorkomen.

Indien nodig gaan wij vervolgens in de afzonderlijke zienswijze nog in op specifieke zaken.

Per zienswijze noemen wij vervolgens ons besluit en een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

- 1) In de voorgenomen plannen wordt te weinig rekening gehouden met de bereikbaarheid voor klanten/patiënten van de huidige ondernemers/zorgverleners aan de Raadhuislaan/Lievekampaan en de Maasvallei.

De parkeerdruk in het gebied zal enorm toenemen door:

- het grotendeels wegvallen van het parkeerplein Maasvallei;
- de herverdeling van het aantal huidige vergunninghouders;
- de komst van meer potentiële vergunninghouders door toekomstige bewoners;
- de komst van meer bedrijven/instellingen in de voorgenomen commerciële plint van het pand.

Veel bezoekers zijn vanwege afstand of gezondheid afhankelijk van de auto om de praktijk te bereiken. Ook gezien de omvang van de praktijk en de relatief korte doorlooptijd is genoeg parkeergelegenheid dichtbij noodzakelijk. Bij de verhuizing van de praktijk naar de huidige locatie is hier dan ook rekening mee gehouden.

Kunt u garanderen dat met de huidige plannen de praktijk bereikbaar blijft voor de patiënten?

- 2) Wat kunt u doen aan de huidige verschillen in parkeertarieven (Maasvallei versus Lievekampaan) zodat mensen laagdrempelig toegang blijven houden tot de zorg?

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

- 1) Ik maak bezwaar omdat ik bang ben dat de parkeerdruk in de omgeving toeneemt, waardoor:
 - ik mijn bestaande parkeervergunning niet goed kan gebruiken, omdat er geen plek beschikbaar is; of
 - mijn bestaande parkeervergunning wordt ingetrokken of niet opnieuw wordt verleend;
- 2) Kan de parkeergarage die in Raadhuislaan-Zuid wordt gerealiseerd ook toegankelijk worden gemaakt voor vergunninghouders zone B, bijvoorbeeld in de gevallen waarin – na melding – de parkeerplaatsen in zone B ontoereikend blijken te zijn?

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

Als gevolg van de ontwikkeling van het plan 'Linck' komen er 122 bestaande parkeerplaatsen op de Maasvallei te vervallen. Daaronder vallen ook alle parkeerplaatsen voor vergunninghouders zone B. Dit is – gelet op de hieronder vermelde standpunten – onacceptabel:

1. Noodzaak van parkeerplaats De Maasvallei: De parkeerplaats vervult een cruciale rol voor omwonenden, de lokale gemeenschap en bezoekers van het gebied. Ik vrees dat het opheffen van deze parkeerplaats leidt tot parkeerproblemen in de omgeving, wat de bereikbaarheid en leefbaarheid van het gebied negatief beïnvloedt;
2. Alternatieven en hun impact: Voorgestelde alternatieven dienen grondig te worden geëvalueerd op hun capaciteit, locatie, toegankelijkheid en impact op de omgeving. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de potentiële toekomstige groei en ontwikkelingen in het gebied. De stelling dat er voldoende ruimte is met de bestaande parkeerplaatsen in zone B nu én in de toekomst is niet voldoende onderbouwd;
3. Woongenot in het geding: Zone B omvat de huidige Maasvallei, Raadhuisshof, Ridderhof en Lievekampaan. De huidige gebruikers worden straks geacht hun auto te parkeren op de laatstgenoemde drie parkeerplaatsen. Dit wordt door u als acceptabel verondersteld, maar dat staat ver van de realiteit. In de praktijk betekent dit dat omwonenden, die nu de auto op korte afstand beschikbaar hebben, na planrealisatie deze op 100 tot 200 meter verder weg moeten parkeren;

4. Kritiek op het parkeeronderzoek: Het onderzoek 'Parkeeroplossing Linck' (bijlage 3 van het bestemmingsplan) dat ten grondslag ligt aan de voorgestelde opheffing van parkeerplaats de Maasvallei lijkt verre van realistisch. Het is zorgwekkend dat het huidige gebruik is gebaseerd op tellingen die slechts vier dagen binnen één week beslaan. Dit biedt geen volledig en representatief beeld van de parkeerbehoefte gedurende het hele jaar.
- Om een accuraat beeld te krijgen van de werkelijke parkeerbehoefte en -druk in het gebied is het essentieel dat de tellingen worden uitgevoerd gedurende verschillende momenten van het jaar, inclusief periodes van hoge bezetting. Juist tijdens deze piekmomenten, die niet in het onderzoek worden beschouwd, ontstaan parkeerproblemen en is het van belang om te beoordelen hoe de huidige parkeerinfrastructuur hiermee omgaat;
- Ik roep de gemeente op om een grondiger en gedetailleerder onderzoek uit te voeren naar de parkeerbehoefte en – druk in het gebied. Het is van cruciaal belang dat eventuele beslissingen over het opheffen van parkeerplaats De Maasvallei en de implementatie van alternatieven worden genomen op basis van feitelijke en representatieve gegevens die recht doen aan de behoefte van de gemeenschap. Deze behoefte is dat parkeerplekken voor tenminste de parkeervergunninghouders terugkomen in het nieuwe plan.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

Ik ben niet tegen het plan zelf, maar heb wel bezwaren tegen de parkeeroplossing:

- 1) In het ambitedocument en de propositie van de ontwikkelaar was opgenomen dat de bewoners van de stadswoningen een parkeerplek zouden krijgen in het plangebied. In het nieuwe plan komt de geplande ondergrondse parkeergarage te vervallen.

Hiermee blijven er te weinig parkeerplaatsen in de directe omgeving over en ontstaat voor bewoners en vergunninghouders een probleem om dichtbij te kunnen parkeren.

Er zijn nu al te weinig plekken voor vergunninghouders, ook doordat werknemers van nabijgelegen bedrijven gebruik maken van de parkeerplaatsen op de Maasvallei;

- 2) Er wordt niet serieus gekeken naar alternatieve oplossingen die worden aangedragen, zoals:
 - het bieden van parkeergelegenheid op het parkeerterrein Jurgensplein- Boterstraat aan vergunninghouders die aan de Boterstraat wonen en winkeliers, zodat bewoners aan de Maasvallei meer kans hebben om dichtbij hun woningen te kunnen parkeren;
 - de bewoners van de stadswoningen de mogelijkheid te bieden om een eigen parkeerplek (af te sluiten met een beugel of kentekenherkenning) te huren of kopen vóór hun woning.

Zienswijze 5

- 1) We hebben geconstateerd dat project Linck qua woon- en parkeerprogramma behoorlijk is aangepast ten opzichte van het aanvankelijk ingediende plan in de tenderfase. De contouren van het bestemmingsplan grenzen aan ons perceel en ons parkeerterrein. Wij vragen aandacht voor het garanderen van een permanente bereikbaarheid van ons parkeerterrein met 23 parkeerplaatsen. De bereikbaarheid van dit parkeerterrein met 2 in – en uitritten dient zowel tijdens de bouw als ook na de bouw van project Linck te allen tijden, zowel met de auto als te voet, veilig en goed toegankelijk én gewaarborgd te blijven;
- 2) Een deel van het parkeren voor de kantoorlocatie Maasvallei is voorzien in het openbare gebied waar men thans het project Linck wenst te realiseren. Graag vernemen wij hoe u de betreffende parkeerplaatsen in het openbaar gebied wilt compenseren of op een andere locatie wilt aanleggen, zodat we er qua totale parkeerbalans (in het openbare gebied) niet op achteruit gaan?

- 3) Ons pand grenst aan de zuid-westzijde letterlijk aan het voormalige kantoorpand dat gesloopt gaat worden. Wij gaan ervan uit dat u heeft bedongen en verplichten u dat:
 - de betreffende zijgevel van ons kantoorpand vakkundig en esthetisch met dezelfde materialisering als de huidige straatgevel zal worden hersteld en aangeheeld, e.e.a. voor rekening en risico van initiatiefnemer;
 - de kantoorfunctie van ons pand te allen tijden en ongehinderd kan worden voortgezet;
 - de initiatiefnemer voorafgaand aan de sloop van het kantoorpand van de voormalige belastingdienst met ons in overleg zal treden en zal garanderen dat eventuele hinder en schade aan ons kantoorpand zoveel als mogelijk wordt vermeden danwel eventuele schade geheel voor eigen rekening en risico van initiatiefnemer zal worden hersteld;
- 4) Wij vragen u om de initiatiefnemer erop te attenderen dat wij ons pand, te zijner tijd zeer waarschijnlijk zullen herontwikkelen of transformeren naar een woonbestemming en ervoor te zorgen dat dit voor toekomstige bewoners van Linck reeds voorzienbaar is.

Zienswijze 6

- 1) Wij hebben bezwaar tegen het vervallen van de 122 parkeerplekken op de Maasvallei. De oplossing dat er een vervangende parkeerruimte komt op een nog te bepalen terrein aan de Raadhuislaan, is niet afdoende, omdat dit – afhankelijk van waar deze komt – betekent dat we tussen de 250 en 500 meter moeten lopen en dit is met zware boodschappen niet realistisch;
- 2) Het plan om maximaal 7 parkeerplekken beschikbaar te maken voor vergunninghouders binnen het Linck-bouwplan is bij lange na niet dekkend voor het aantal vergunninghouders;
- 3) De argumentatie dat aan de voorwaarden van de afwijkingsmogelijkheid in de Nota Parkeernormen wordt voldaan, is ons inziens niet voldoende onderbouwd;
- 4) Ook vind ik het onacceptabel dat voor de nieuwe bewoners van Linck aangegeven wordt dat het uitgangspunt is dat een parkeervoorziening op 200 meter of minder gepland kan worden, maar dat deze afstand voor de huidige bewoners gauw twee maal zo ver is, waarbij we afhankelijk zijn van willekeurige open plekken binnen zone B;
- 5) Wij zijn in 2023 naar deze locatie verhuisd; toen lag er een plan waarmee voorzien werd in een ondergrondse parkeergarage en werd gezegd dat de vergunninghouders geen last zouden ondervinden van de bouw. Meer ruimte en dichtbij kunnen parkeren was voor ons een grote reden om de verhuizing door te zetten, ondanks de geplande overlast van het Linck-project.

V. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

In alle ingediende zienswijzen wordt met name ingegaan op het aspect 'parkeren'. Om een herhaling in de beantwoording van de zienswijzen zoveel mogelijk te voorkomen, volgt eerst een algemene beantwoording, waar vervolgens in de beantwoording van de afzonderlijke zienswijzen naar verwezen wordt.

Waar nodig of wenselijk, wordt aanvullend een specifieke beantwoording gegeven op aspecten van de zienswijzen.

Algemene beantwoording

De ingediende zienswijzen gaan met name over het aspect 'parkeren' en dan vooral over het wegvallen van de bestaande parkeerplaatsen op het terrein De Maasvallei. Dit aspect is uitgebreid en zorgvuldig onderzocht. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in paragraaf 5.1.1.1. van de plantoelichting en in bijlagen 1, 2 en 3 bij deze toelichting. In de onderstaande beantwoording worden de afwegingen en conclusie uit deze stukken korter weergegeven.

Als gevolg van de ontwikkeling komen 122 bestaande parkeerplaatsen op het terrein De Maasvallei te vervallen. Onderzocht is op welke wijze het wegvallen van deze parkeerplaatsen opgelost kan worden.

Op verschillende dagen en momenten zijn parkeertellingen uitgevoerd: zowel in 2023 als - mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen - in 2024. Naar aanleiding daarvan is een analyse van de situatie gemaakt. De tellingen en analyse zijn opgenomen in bijlagen 1, 2 en 3 van de plantoelichting.

In paragraaf 5.1.1.1. van de plantoelichting is een samenvatting gegeven van de uitkomsten en is een afweging gemaakt. Deze afweging luidt als volgt.

Uit de uitgevoerde parkeertellingen blijkt:

- a) dat er voor parkeervergunninghouders in de weekenden en avonden voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Op werkdagen overdag kan het voor vergunninghouders lastiger zijn om een parkeerplek te vinden. Wanneer uit wordt gegaan van een aanwezigheidspercentage van 50% zullen naar verwachting nog voldoende vrije plaatsen aanwezig zijn, maar het is wel krap;
- b) dat ten aanzien van het bezoekersparkeren op alle momenten ruimschoots voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn binnen de acceptabele loopafstand zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Oss 2023', waarbij op alle momenten wordt voldaan aan een bezettingsgraad van 85%.

Omdat er voldoende ruimte is in het openbare gebied om het wegvallen van de bestaande parkeerplaatsen op te kunnen vangen en ook voldaan wordt aan de andere voorwaarden, zoals opgenomen in de plantoelichting, kan worden afgeweken van het uitgangspunt uit de 'Nota Parkeernormen Oss 2023' dat inhoudt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte (inclusief de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van parkeerplaatsen die wegvallen) moet worden voorzien.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt wel dat er voor de 35 vergunninghouders krapte ontstaat op de werkdagen om binnen vergunningzone B te kunnen parkeren. Naar aanleiding daarvan zien wij - mede met het oog op de ingediende zienswijzen - aanleiding om de vergunningzone B te verruimen door de 38 parkeerplaatsen aan de Lievekamplaan aan deze zone toe te voegen.

Op werkdagen is de bezetting van de Lievekamplaan laag waardoor er ruimte ontstaat voor parkeervergunninghouders om binnen dit gebied te parkeren. De Lievekamplaan is erg geschikt, omdat deze dichtbij de Maasvallei ligt, waardoor de loopafstand kort is. Met het toevoegen van de Lievekamplaan aan deze zone wordt ook ten aanzien van het vergunninghoudersparkeren op alle momenten onder de bezettingsgraad van 85% gebleven.

Zienswijze 1

Beoordeling door de gemeenteraad

Zoals ook is opgenomen in de 'Algemene beantwoording' hiervoor blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken naar het effect op het opheffen van de parkeerplaatsen aan de Maasvallei dat in de omgeving – binnen de acceptabele loopafstand zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Oss 2023' – op alle momenten voldoende parkeercapaciteit beschikbaar blijft voor bezoekers.

Doordat de toekomstige bewoners en gebruikers van de ontwikkeling zijn aangewezen op de onder het complex te realiseren parkeervoorziening en de nieuw te realiseren parkeervoorziening in het gebied Raadhuislaan-Zuid én deze nieuwe groepen zijn uitgesloten van het recht op een parkeervergunning, zal de parkeerdruk in de omgeving niet toenemen als gevolg van de bewoners en gebruikers van deze nieuwe ontwikkeling.

Dat bezoekers van de praktijk wat verder moeten lopen, kan helaas niet worden uitgesloten. Door het toevoegen van de Lievekamplaan aan het gebied vergunningzone B zullen er wellicht ook minder vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn aan de Lievekamplaan voor de deur van de praktijk. Maar – zoals gezegd – zijn er binnen acceptabele loopafstand wel voldoende plaatsen beschikbaar.

Met betrekking tot de bereikbaarheid van een praktijk geldt dat bij het vestigen daarvan in een centrumgebied, waar al sprake is van parkeerregulering vanwege een schaarste aan parkeerplaatsen, er rekening mee moet worden gehouden dat de autobereikbaarheid mogelijk minder optimaal is of in de toekomst kan worden. Hetzelfde geldt voor de tariefstelling van het betaald parkeren. Er kan niet vanuit worden gegaan dat alles hetzelfde zal blijven. Dit is een normaal bedrijfsrisico.

Wanneer het nodig is om voor minder mobiele patiënten een parkeerplaats voor mindervaliden voor de deur te hebben, kan hiertoe een verzoek worden ingediend.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan of anderszins

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen of anderszins wijzigingen door te voeren.

Zienswijze 2

Beoordeling door de gemeenteraad

1) Zoals is opgenomen onder de 'algemene beantwoording' hiervoor, blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat er binnen vergunningsector B voldoende parkeercapaciteit beschikbaar blijft voor de houders van een parkeervergunning. Op werkdagen is de beschikbare capaciteit echter aan de krappe kant. Daarom wordt – mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen – de Lievekamplaan bij vergunningzone B getrokken. Op die manier zou er te alle tijden voldoende parkeercapaciteit voor vergunninghouders beschikbaar moeten zijn.

Doordat de toekomstige bewoners en gebruikers van de ontwikkeling Linck gebruik maken van een eigen parkeervoorziening én zijn uitgesloten van het recht op een parkeervergunning, zal de parkeerdruk op de parkeerlocaties binnen vergunningsector B niet toenemen als gevolg van de bewoners en gebruikers van de nieuwe ontwikkeling. Er is geen enkele aanleiding om bestaande parkeervergunningen voor zone B in te trekken of om deze niet te verlengen.

2) De parkeergarage in het gebied Raadhuislaan-Zuid wordt specifiek gerealiseerd voor de bewoners/gebruikers van de ontwikkeling Linck en wordt ook uitsluitend voor deze gebruiksgroep toegankelijk. Hierdoor hoeven deze bewoners en gebruikers geen beroep te doen op openbare parkeerplaatsen in de omgeving. De ontwikkelaar gaat deze garage realiseren ten behoeve van de ontwikkeling. De gemeente Oss gaat geen parkeerruime

aankopen of huren binnen deze garage. Omdat uit de uitgevoerde tellingen blijkt dat er voldoende parkeerruimte voor vergunninghouders aanwezig is - zeker bij het toevoegen van de Lievekamplaan aan vergunningzone B - is er overigens ook geen aanleiding om dit te overwegen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan of anderszins

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt de Lievekamplaan toegevoegd aan vergunningzone B.

Zienswijze 3

Beoordeling door de gemeenteraad

Naar het parkeeraspect is uitgebreid en zeer zorgvuldig onderzoek gedaan. Wij verwijzen naar de 'algemene beoordeling' hierboven en merken aanvullend het volgende op.

Er zijn op verschillende dagen en momenten parkeertellingen gedaan. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn ook in maart 2024 nog tellingen gedaan. Deze tellingen geven een soortgelijk beeld als de tellingen in 2023. De parkeertellingen zijn uitgevoerd door een gerenommeerd onderzoeksbureau dat al vele jaren dergelijke onderzoeken uitvoert in meerdere gemeenten, waaronder Oss. De tellingen zijn gehouden op momenten die binnen de parkeerkundige onderzoeksmethodologie als representatief en maatgeven worden beschouwd. Gezien de uitkomst van de parkeertellingen, die overeenkomen met het algemeen beeld ten aanzien van de parkeerdruk, zien wij geen aanleiding om nog nader onderzoek te doen.

Wonen in een centrumgebied brengt naast diverse gemakken (nabijheid winkels en voorzieningen) ook ongemakken met zich mee, waaronder dat het niet altijd mogelijk is om de eigen auto dichtbij de eigen voordeur te kunnen parkeren. Wij begrijpen dat dat als onprettig kan worden ervaren.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt echter dat er in de omgeving - binnen acceptabele loopafstand - wel voldoende parkeercapaciteit beschikbaar blijft voor de bestaande vraag naar parkeerplaatsen.

Omdat uit onderzoeken blijkt dat de capaciteit voor bestaande vergunninghouders op werkdagen aan de krappe kant is, wordt - mede gelet op de ingediende zienswijzen - de Lievekamplaan bij vergunningzone B getrokken.

Bij de beoordeling van de parkeeroplossing voor een ontwikkeling dient altijd te worden gekeken naar de huidige situatie én de situatie na voltooiing van de ontwikkeling. In hoeverre daarnaast autonome ontwikkelingen een effect hebben op de totale parkeervraag, wordt daarbij buiten beschouwing gelaten. De impact van dergelijke ontwikkelingen is echter wel impliciet opgenomen in de parkeerkencijfers zoals die in het gemeentelijke parkeernormenbeleid zijn vastgelegd. Niet alleen binnen Oss, maar landelijk, is daarbij sprake van een mobiliteitstransitie waarbij we de komende jaren met name in de centrumgebieden minder en minder gebruik zullen maken van de auto als vervoermiddel ten faveure van lopen, fietsen, deelmobiliteit en openbaar vervoer. Het is dan ook maar de vraag of je mag veronderstellen dat de parkeervraag in de toekomst zonder meer gaat toenemen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond

Wijzigingen in bestemmingsplan of anderszins

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt de Lievekamplaan toegevoegd aan vergunningzone B.

Zienswijze 4

Beoordeling door de gemeenteraad

- 1) Het is inderdaad zo dat het plan voor Linck gewijzigd is. Het eerdere plan bleek financieel niet uitvoerbaar, waardoor de oorspronkelijk geplande ondergrondse parkeergarage is komen te vervallen. Gezocht is daarom naar een andere mogelijkheid om de parkeerbehoefte op te vangen.
Zoals ook blijkt uit de 'algemene beoordeling' hiervoor, is zeer uitgebreid en zorgvuldig onderzoek gedaan naar dit aspect.
Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er voldoende ruimte voor bezoekers aanwezig is in de omgeving om de parkeerbehoefte op te kunnen vangen.
Er kan niet worden uitgesloten dat de auto niet altijd direct voor de deur geparkeerd kan worden. Dit is inherent aan een locatie in een centrumgebied.
Wel hebben we gezien dat de beschikbare parkeercapaciteit voor vergunninghouders op werkdagen aan de krappe kant is. Daarom zien we – mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen – aanleiding om de Lievekampaan te betrekken bij vergunningzone B;
- 2) Wij hebben wel degelijk gekeken naar alternatieven, maar kunnen niet meegaan in de alternatieve oplossingen die zijn aangedragen.
De parkeervoorzieningen in het centrum van Oss zijn deels bestemd voor vergunninghouders en deels uitsluitend voor bezoekers.
Het parkeerterrein Jurgensplein, dat zeer dicht bij het winkelgebied is gelegen, is een typische locatie voor bezoekersparkeren voor het centrum.
Die functie dient voor dit terrein behouden te blijven. Het terrein wordt goed bezocht. Het terrein toevoegen aan de vergunningzone betekent dat er problemen kunnen ontstaan met betrekking tot het bezoekersparkeren.
Het betrekken van het Jurgensplein bij de vergunningzone is daarom ook onwenselijk. In plaats daarvan wordt – mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen – de Lievekampaan toegevoegd aan de vergunningzone. Ook de Lievekampaan ligt dichtbij de Maasvallei en kan zo een oplossing bieden voor de bestaande vergunninghouders.

De balans tussen beschikbare parkeerplaatsen en de vraag naar parkeerplaatsen gaat uit van maximaal dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Indien parkeerplaatsen worden gereserveerd voor enkelvoudig gebruik, of zelfs maar door één gebruiker, betekent dit dat extra parkeerplaatsen nodig zullen zijn om de balans te handhaven. Wanneer de gereserveerde parkeerplaatsen niet gebruikt worden, kunnen deze immers ook niet gebruikt worden door een andere parkeerder. Dit is – zeker in een centrumgebied waarin de parkeerruimte al schaars is – onwenselijk. Om deze reden kunnen wij dan ook niet meegaan in de suggestie om parkeerplaatsen exclusief te verhuren of te verkopen aan een specifieke bewonersgroep.

Bij het opstellen van het inrichtingsvoorstel voor de openbare ruimte hebben we overigens een voorstel gedaan aan de bewoners van de stadswoningen om extra (openbare) parkeerplaatsen te realiseren voor hun woningen. De bewoners hebben aangegeven dat – wanneer deze parkeerplaatsen niet exclusief voor hen bestemd zouden worden – liever niet te willen. In het inrichtingsvoorstel is deze optie er verder dan ook uitgelaten.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan of anderszins

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt de Lievekampaan toegevoegd aan vergunningzone B.

Zienswijze 5

Beoordeling zienswijze

- 1) Het is inderdaad zo dat het oorspronkelijke plan voor Linck is aangepast. Dit omdat het oorspronkelijke plan financieel niet uitvoerbaar bleek.
De private parkeerlocatie zal tijdens en na de bouwwerkzaamheden uiteraard te allen tijde gewaarborgd blijven. Hierover zijn namens de gemeente en ontwikkelaar ook al gesprekken gevoerd met de indiener van de zienswijze;
- 2) Het is inderdaad zo dat - als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling - de bestaande 122 parkeerplaatsen op het terrein De Maasvallei komen te vervallen. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de effecten hiervan. Bij de 'algemene beoordeling' is hier uitgebreid op ingegaan. Naar aanleiding van de onderzoeken concluderen wij dat er voldoende ruimte beschikbaar blijft - binnen acceptabele loopafstand - om aan de parkeerbehoefte te voldoen.
Wel kan het zo zijn dat bezoekers op sommige momenten wat verder moeten lopen. Dit is echter inherent aan de ligging in het centrumgebied, waarin - door de aanwezige schaarste - niet kan worden gegarandeerd dat direct voor de deur geparkeerd kan worden;
- 3) Dit punt staat feitelijk los van het bestemmingsplan. Hierover zijn gesprekken gevoerd tussen de ontwikkelaar van het plan Linck en de indiener van de zienswijze;
- 4) Dit punt staat feitelijk los van het bestemmingsplan, maar is in de gevoerde gesprekken meegegeven aan de ontwikkelaar van het plan Linck.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan of anderszins

De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen of anderszins wijzigingen door te voeren.

Zienswijze 6

Beoordeling

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij graag naar de 'algemene beantwoording' zoals hiervoor verwoordt.

Uit de uitgevoerde onderzoeken naar het effect van het opheffen van de parkeerplaatsen op de Maasvallei blijkt dat binnen vergunningsector B voldoende parkeercapaciteit beschikbaar blijft voor de houders van een parkeervergunning. Het gevolg kan wel zijn dat een vergunninghouder op een andere locatie binnen de vergunningzone moet parkeren, die verder weg ligt van de eindbestemming.

Dit is echter inherent aan het wonen in een centrumgebied. Bij het verhuizen naar een woning in een centrumgebied, waar al sprake is van betaald parkeren in verband met de schaarste aan parkeervoorzieningen en te verwachten is dat in de toekomst herontwikkelingen zullen gaan plaatsvinden, moet rekening worden gehouden met een situatie waarin op enig moment de eigen auto niet direct voor of in de directe nabijheid van de woning geparkeerd kan worden. In het parkeernormenbeleid heeft de gemeente Oss mede daarom maximale acceptabele loopafstanden tussen parkeervoorzieningen en woningen opgenomen. Deze acceptabele loopafstanden staan overigens in verhouding tot de afstand tot de parkeervoorziening die voor de toekomstige bewoners en gebruikers van Linck zal gelden. Het voor of dichtbij kunnen parkeren van de eigen auto is met andere woorden geen recht waar aanspraak op gemaakt kan worden.

- Naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken en de ingediende zienswijzen wordt de Lievekamplaan bij vergunningzone B getrokken. Aan de Lievekamplaan liggen 38 parkeerplaatsen. Op die manier is er voor de bestaande vergunninghouders, waarbij we uitgaan van gemiddeld 35 vergunningparkeerplekken – dicht bij de locatie extra parkeermogelijkheid.

Daarnaast is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om nog extra parkeerplaatsen op te nemen binnen het plangebied. Dit is bedoeld als een extra optie. Overigens is bewoners van de stadswoningen aan de Maasvallei ook voorgesteld om extra parkeerplaatsen aan te leggen vóór hun woningen. Omdat deze parkeerplekken niet exclusief bestemd zouden worden voor de bewoners van de stadswoningen, hebben de bewoners van de stadswoningen aangegeven dat zij dit niet willen.

De indiener van de zienswijze geeft verder aan dat niet voldoende is onderbouwd dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de afwijkingsmogelijkheid uit de Parkeernormennota Oss 2023. De indiener motiveert verder niet wat hij mist in de onderbouwing, zodat we daar niet specifiek op in kunnen gaan.

We hebben paragraaf 5.1.1.1. van de plantoelichting aangepast naar aanleiding van de nieuwe tellingen en de ingediende zienswijzen. Ook de tekst rondom de afwijking van het parkeerbeleid hebben we daarin aangescherpt. Mogelijk komt dit tegemoet aan de zienswijze van de indiener.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan of anderszins

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt de Lievekamplaan toegevoegd aan vergunningzone B.

Tevens hebben wij naar aanleiding van de zienswijze de tekst in paragraaf 5.1.1.1, waarin wordt getoetst aan het gemeentelijke beleid, aangescherpt.

VI. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

Aanpassingen in de regels

- Artikel 3.2.5 lid a is aangepast om de voorwaarden uit het Mobiliteitsplan beter te borgen. Het Mobiliteitsplan is daarom ook toegevoegd aan de bijlagen van de regels;
- In artikel 3.2.5 lid b is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het gemeentelijke geluidbeleid. De 'Geluidsnota Oss' is daarom ook toegevoegd aan de bijlagen van de regels;
- Aan artikel 10 lid c is 'en/of bestemmingsvlak' toegevoegd;
- Aan artikel 10 lid f is 'warmtepomp' als voorbeeld toegevoegd;
- 3.2.2. lid c: aanpassing om aantal woningen in combinatie met friendswoningen beter te omschrijven. Met in combinatie daarmee: opname van begrip 'appartement' in begripsbepalingen.

Verbeelding

Het bouwvlak op het binnenterrein is zeer gering opgeschoven, omdat bij de inmeting van het ontwerp bleek dat het net niet in het bouwvlak paste.

Toelichting

- De tekst met betrekking tot de toets aan het gemeentelijk geluidbeleid in paragraaf 5.3.2. is aangepast. Dit omdat een nadere uitwerking van de gebouwen tot een andere afweging met betrekking tot de maatregelen heeft geleid, waarbij getoetst wordt aan de gebiedstypering 'stedelijk centrum' uit de Geluidsnota;
- Paragraaf 5.2.2.3 (Bomen) is aangepast. Dit onder andere naar aanleiding van de inmiddels uitgevoerde BoomEffectAnalyse die ook als bijlagen bij de toelichting is opgenomen;
- Paragraaf 5.2.2.4. (Natuurtoets) is aangepast. Dit naar aanleiding van het feit dat de ontheffing op basis van een inmiddels opgesteld Mitigatieplan inmiddels is verleend. De ontheffing en het Mitigatieplan zijn opgenomen in de bijlagen;
- Paragraaf 5.2.1.2 (Parkeren). is aangepast. Naar aanleiding van de uitkomsten van de extra tellingen die zijn uitgevoerd en de analyse die op basis daarvan is gemaakt, is een nadere afweging gemaakt die is vertaald in deze paragraaf. In de paragraaf wordt verwezen naar twee nieuwe memo's die in de bijlagen bij de toelichting zitten. De tekst is ook aangepast om deze beter leesbaar te maken. Tevens wordt in de nieuwe tekst ingegaan op de aanpassing van de voorwaardelijke verplichting;
- De tekst van paragraaf 9.1 (omgevingsdialoog) is aangepast. Dit naar aanleiding van een extra bewonersbijeenkomst die op 11 juni 2024 gehouden is. Verder is in de paragraaf ingegaan op de wijzigingen die als gevolg van de omgevingsdialoog zijn doorgevoerd;
- Op verschillende plekken in de toelichting is het begrip 'friendswoning' verduidelijkt. Ook bij de berekening van de stikstof is ingegaan op dit begrip.

Bijlagen bij toelichting

- De BoomEffectAnalyse is toegevoegd;
- De verleende ontheffing en het Mitigatieplan voor vleermuizen zijn toegevoegd;
- Het Programma van Eisen voor archeologie is toegevoegd;
- In het Verkeersonderzoek is ook het scenario opgenomen waarin de friendswoningen als twee goedkope appartementen worden beschouwd;
- Er is een memo parkeren van april 2024 toegevoegd waarin onder andere de nieuwste tellingen zijn opgenomen;
- Er is een memo parkeren van 18 juni 2024 opgenomen waarin een analyse staat van de uitkomsten van de uitgevoerde tellingen;

- De uitgevoerde Aeriusberekening is geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwste rekenmethode en de aanpassing in het Verkeersonderzoek ten aanzien van de friendswoningen;
- Het uitgevoerde Mobiliteitsplan is aangepast;
- Het verslag van de bewonersavond van 11 juni 2024 is toegevoegd;
- De Nota van Vooroverleg is toegevoegd.
- Het Vastgestelde Besluit Hogere Grenswaarden Wet Geluidhinder is toegevoegd. Redactioneel zijn er wat aanpassingen gedaan aan de tekst ten opzichte van het ontwerpbesluit. Dit onder andere omdat een nadere uitwerking van de gebouwen tot een andere afweging met betrekking tot de maatregelen heeft geleid, waarbij getoetst wordt aan de gebiedstypering 'stedelijk centrum' uit de Geluidsnota.