Datum

27 februari 2025

Onderwerp

Herstelbesluit Vaststelling bestemmingsplan ‘Galerij / Heuvel Oss – 2024’

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan ‘Galerij / Heuvel Oss – 2024’, inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPgalerijheuvel-VG02;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Wat is de aanleiding voor dit advies?
Op 27 juni 2024 heeeft uw raad het bestemmingsplan Galerij / Heuvel Oss – 2024 vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt winkelaanbod, 35 appartementen en 3 stadswoningen mogelijk in het centrum van Oss. Tegen dit bestemmingsplan zijn beroepen en voorlopige voorzieningen ingediend. Op 21 november 2024 heeft er een zitting plaatsgevonden waarin de voorlopige voorziening is behandeld. Op 13 december 2024 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over deze voorlopige voorziening. De Raad van State heeft uitgesproken dat voor 8 appartementen aan het horecaplein de voorlopige voorziening wordt getroffen, omdat niet voldoende vaststaat dat de horeca niet wordt belemmerd door de komst van deze appartementen. Dit betekent dat het bouwplan voor deze 8 appartementen niet kan worden ontwikkeld, totdat er uitspraak wordt gedaan in de bodemprocedure.
Daarbij heeft de Raad van State ook geconstateerd dat er nog bepaald moet worden of er geen juridisch kader in het bestemmingsplan opgenomen moet worden voor het raamvrij houden van de gevel die uitkijkt op het dakterras van een appellant. De overige ingediende beroepsgronden worden niet als gegrond ingeschat door de Raad van State.
De bodemprocedure en de daaruit volgende uitspraak willen we niet afwachten. We grijpen de uitspraak actief aan om de geconstateerde gronden te repareren en daarmee het bestemmingsplan de bodemprocedure volledig te laten doorstaan.

Welk resultaat willen we bereiken?
Door dit herstelbesluit willen we proactief de uitspraak van de Raad van State aangrijpen om het geconstateerde gebrek met betrekking tot geluid te repareren en de juridische aanpassing voor de gevel door te voeren. Daarmee komen we tegenmoet aan de rechterlijke uitspraak en worden de beroepsgronden die gegrond zijn verklaard teniet gedaan.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1 De juridische houdbaarheid van dit plan wordt gegarandeerd.
In de uitspraak van de voorlopige voorziening is gebleken dat er, naast de belemmering van de horeca en eventueel de aanwezigheid van ramen in de gevel bij het dakterras, geen verwachting is dat het bestemmingsplan niet in stand zal blijven. Door het repareren van het gebrek rond geluid en het actief wegbestemmen van ramen in de gevel aan de zijde van het dakterras zijn er geen gronden meer die de juridische houdbaarheid van dit plan in de weg staan.

1.2 Het nemen van een herstelbesluit voorziet in tijdswinst.

Door het herstelbesluit repareren we (mogelijke) gebreken die door een uitspraak in de bodemprocedure op een later moment alsnog om een nieuw raadsbesluit vragen. Daarmee kunnen de initiatiefnemers na uitspraak in de bodemprocedure direct aan de slag met de omgevingsvergunningaanvraag. Er hoeft dan niet gewacht te worden op een nieuw raadsbesluit als gevolg van de uitspraak in de bodemprocedure.

Voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan

1. Geluid

Naar oordeel van de Raad van State staat onvoldoende vast dat de horeca niet wordt belemmerd door de komst van de 8 appartementen. Om dit gebrek te repareren wordt in het akoestisch onderzoek verder gespecificeerd dat er een extra scheiding komt tussen de buitenruimte en de geluidsgevoelige ruimten. Daarmee zijn er geen te openen delen aan de gevel, waarachter geluidsgevoelige ruimten bevinden. Deze maatregel wordt geborgd voor deze 8 appartementen door een juridische verplichting in het bestemmingsplan. Door de extra scheiding bij de buitenruimte is er een aanvullende geluidswerende buffer voor de geluidsgevoelige ruimten. Er is dan geen sprake meer van geluidsgevoelige ruimten die zich achter te openen delen in de gevel bevinden.
Daarmee wordt voldaan aan de tussenuitspraak van de Raad van State voor het aspect geluid.

Concreet gaat het om de volgende specifieke bepalingen die worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

3.2.7 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende scheiding

Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ van een woning kan slechts worden verleend als bij de aanvraag aantoonbaar is gemaakt dat voor woningen met een gevel aan de Heuvel nabij de rekenpunten T01, T02 en T04 zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek dat als bijlage 1 van deze regels is opgenomen, scheidingen zijn voorzien tussen de buitenruimtes en de geluidsgevoelige ruimtes die minimaal 20dB geluidsreductie behalen.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende scheiding

Woningen in een op grond van 3.2.2 toelaatbaar gebouw met een gevel aan de Heuvel nabij de rekenpunten T01, T02 en T04 zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek dat als bijlage 1 van deze regels is opgenomen, mogen uitsluitend worden gebruikt als woning indien scheidingen zijn aangebracht tussen de buitenruimtes en de geluidsgevoelige ruimtes die minimaal 20dB geluidsreductie behalen.

2. Gevel uitkijkend op dakterras appellant

In de uitspraak van de voorlopige voorziening wordt aangestipt dat er in de bodemprocedure beoordeeld moet worden of er een juridische borging moet komen in het bestemmingsplan voor het uitsluiten van ramen in de betreffende gevel. De initiatiefnemers hebben aangegeven deze gevel niet met ramen uit te voeren en ook geen bezwaar hebben tegen een juridische borging in het bestemmingsplan.
Daarom wordt voorgesteld om voor deze gevel de aanduiding op te nemen dat er geen ramen gerealiseerd mogen worden. Dit wordt zowel bij de vergunningsfase als voorwaardelijke verplichting bij gebruik geborgd.
Door deze wijziging nu door te voeren komen we tegenmoet aan een mogelijk discussiepunt in de bodemprocedure.

Concreet gaat het om de specifieke bepalingen die worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

3.2.6 Voorwaardelijke verplichting ramen

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' kan slechts worden verleend als ter hoogte van de derde bouwlaag ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dichte gevel’ geen ramen zijn voorzien.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting ramen

Een op grond van 3.2.2 toelaatbaar gebouw ter hoogte van de derde bouwlaag ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dichte gevel’ mag alleen worden gebruikt zolang hierin op de derde bouwlaag ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding ‘dichte gevel’ geen ramen aanwezig zijn.

2.1 Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is gesloten.

De gemeente heeft het kostenverhaal van het eerder vastgestelde bestemmingsplan geregeld via anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers. Hierin zijn zaken geregeld over de realisatie, het proces, kostenverhaal (op basis van de plankostenscan) en planschade. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten. Dit herstelbesluit brengt geen extra kostenverhaal met zich mee ten opzichte van het eerder vastgestelde plan.

3.1 Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst.
Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld mag het besluit tot vaststelling 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) om een reactieve aanwijzing in te dienen. De wet biedt echter de mogelijkheid om GS te verzoeken om toch eerder te mogen publiceren indien geen provinciale belangen worden geraakt. Aan GS dient wel een verzoek hiervoor te worden gedaan. Hiertoe moet nog wel een officieel verzoek worden ingediend. Dit verzoek moet per e-mail bij de provincie worden ingediend.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de wijziging.
De gemeente hoeft niet de hele bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Wel moet het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd. Uitsluitend belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de wijziging. Beroep kan niet worden ingesteld tegen het bestemmingsplan voor zover dit niet is gewijzigd.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
Aan dit voorstel zijn geen financiële gevolgen verbonden.

b. Privacy
Privacy is niet van toepassing op dit voorstel.

c. Communicatie en Participatie
De tervisielegging van het herstelbesluit communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. Daarbij informeren we expliciet de appelanten en Raad van State over dit herstelbesluit.

d. Uitvoering
Door het herstelbesluit sorteren wij voor op de definitieve uitspraak van de Raad van State in de bodemprocedure.

e. Overlegd met

Het voorgenomen herstelbesluit is besproken met de initiatiefnemers. Zij zijn akkoord met de voorgestelde wijzigingen.

Bijlagen

1. ***Uitspraak voorlopige voorziening d.d. 13 december 2024***
2. ***Aangepast bestemmingsplan 'Galerij / Heuvel Oss- 2024'***
3. ***Raadsbesluit herstelbesluit bestemmingsplan 'Galerij / Heuvel Oss – 2024'***