Advies aan B&W

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbesluit hogere waarden en anterieure overeenkomst Kromstraat Oss - 2021

Datum		**Naam en telefoon**	M. van den Hogen, 5700
Afdeling	RO	**Portefeuillehouder**	Wethouder Van Orsouw

Wat adviseer je te besluiten?

1. *Antwoord te geven op de inspraakreacties en de adviezen van de vooroverleginstanties conform bijgaande 'Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Kromstraat Oss – 2021'.*
2. *De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen.*
3. *Te besluiten dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn en dat daarom voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden.*
4. *De procedure 'hogere waarden' te starten door een ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder ter visie te leggen en bekend te maken dat iedereen zienswijzen kan indienen.*
5. *Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kromstraat Oss – 2021' ter kennisneming te sturen naar de adviescommissie.*
6. *In te stemmen met bijgevoegd concept van de anterieure overeenkomst.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 1 december 2020 besloot uw college om de inspraakprocedure en het overleg met de adviesinstanties voor het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Kromstraat Oss -2021' te starten. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 29 nieuwe woningen mogelijk op het terrein achter de bestaande woningen tussen Kromstraat 62 en 86.
Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 10 december 2020 tot en met 20 januari 2021 ter inzage gelegen. Er zijn 19 inspraakreacties ingediend. Sommige reacties zijn door meerdere personen ondertekend, waardoor in totaal 28 verschillende personen gereageerd hebben.
Ook de vooroverleginstanties hebben kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan.
Het bestemmingsplan is nu gereed voor de volgende fase: het ontwerpbestemmingsplan.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

De bouw van 29 woningen draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente.

Welk resultaat willen we bereiken?

We streven ernaar om in het vierde kwartaal van dit jaar een vastgesteld bestemmingsplan te hebben dat de realisatie van 29 woningen op de percelen achter de bestaande woningen tussen Kromstraat 62 en 86 in juridisch-planologische zin mogelijk maakt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De ingekomen inspraakreacties leiden niet tot grote aanpassingen van het plan.
De inspraakreacties leiden op een beperkt aantal onderdelen tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Het betreffen verduidelijkingen van de toelichting.

1.2 De vooroverleginstanties kunnen instemmen met het plan.
De provincie, het waterschap, de Veiligheidsregio en Prorail kunnen instemmen met het plan. Opmerkingen van de Veiligheidsregio en het waterschap zijn vertaald in de toelichting.

2.1 Het plan is wenselijk en voorstelbaar.
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.

2.2. De ambtshalve aanpassingen zijn gering.
Onderdelen van de toelichting zijn geactualiseerd naar aanleiding van nieuw beleid. In de regels zijn de bepalingen met betrekking tot de voorwaardelijke verplichtingen vanwege milieuaspecten wat aangescherpt. Ten behoeve van deze voorwaardelijke verplichtingen zijn aanduidingen opgenomen op de verbeelding. Tot slot zijn in de stukken van het plan enkele redactionele verbeteringen aangebracht.

3.1 Een milieueffectrapport (MER) is niet nodig.
Op grond van de geldende wet- en regelgeving dient het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de planvorming betrokken te worden. Afhankelijk van het soort ontwikkeling of de soort activiteit geldt een verplichting tot het maken van milieueffectrapport of kan uw college volstaan met een m.e.r. beoordelingsplicht of vormvrije m.e.r. beoordeling. In dit geval is een vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld. De aanmeldingsnotitie die hierbij hoort, is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Een milieueffectrapport is dus niet nodig. Uw college moet hier expliciet over besluiten.

4.1 De geluidsbelasting past binnen de wettelijke normen.
De planlocatie ligt in de directe nabijheid van het spoor. Uit onderzoek blijkt dat het - als gevolg van het spoorweglawaai – noodzakelijk is om een scherm te plaatsen. Met dit geluidsscherm wordt voldaan aan de maximale waarde van 68 dB die in de Wet Geluidhinder voor woningen is opgenomen. Voor de woningen aan het spoor geldt dat op de tweede verdieping de maximale waarde overschreden wordt. In het bestemmingsplan zijn geluidgevoelige ruimte op de tweede verdieping van deze woningen daarom uitgesloten.
De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt wel overschreden. Daarom moet een zogenoemde procedure hogere waarden worden doorlopen om de ontwikkeling toe te staan. De Wet Geluidhinder

biedt de mogelijkheid aan het college om een besluit hogere waarde te nemen. Eerst moet een ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd.

5.1 Zo blijft de raad geïnformeerd.
Door het voorstel ter kennisname aan de raad 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.

6.1. De overeenkomst legt de toegestane woningen goed vast.
In de overeenkomst is opgenomen dat de volgende woningen zijn toegestaan:

- 9 goedkope huurwoningen (onder de huurliberalisatiegrens). Hier is een termijn van 15 jaar aan gekoppeld;
- 10 middeldure koopwoningen met een maximale VON-prijs van € 300.000,-;
- 10 betaalbare koopwoningen en/of middeldure huurwoningen. Onder 'betaalbare koopwoningen' worden woningen verstaan met een maximale VON-prijs van € 235.000,- voor de tussenwoningen en een maximale VON-prijs van € 242.400,- voor de hoekwoningen.

In de overeenkomst is opgenomen dat de exploitant deze categorie van woningen niet mag wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Doet de exploitant dit wel, dan is hij een boete verschuldigd van € 25.000,- per woning.

6.2. In de overeenkomst zijn toezeggingen vertaald die in het kader van de inspraakprocedure door de ontwikkelaar zijn gedaan.
Zoals ook in de bij dit voorstel behorende 'Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerp Kromstraat Oss – 2021' is opgenomen, hebben we naar aanleiding van sommige inspraakreacties bepalingen opgenomen in de anterieure overeenkomst, waarbij ook verwezen wordt naar het inrichtingsplan. Het gaat om aspecten die we niet in het bestemmingsplan kunnen opnemen, omdat het uitvoeringsaspecten betreffen, maar die wel privaatrechtelijk geborgd kunnen worden. Het betreft toezeggingen die de ontwikkelaar heeft gedaan om tegemoet te komen aan de inspraakreacties, zoals het realiseren van een extra achterpad en groene afschermingen.

6.3. In de overeenkomst is geborgd dat de ontwikkelaar maatregelen treft op het gebied van milieu.
Door de ligging nabij het spoor zijn maatregelen nodig op het gebied van geluid, trillingen en brandveiligheid. De verplichting tot het treffen van maatregelen is geborgd in het bestemmingsplan en ook in de anterieure overeenkomst.

6.4. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot de openbare ruimte.
In de overeenkomst is opgenomen dat de exploitant de totale openbare ruimte, inclusief de benodigde parkeerplaatsen en de voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen, realiseert. De exploitant zorgt gedurende 1 jaar voor het beheer en onderhoud van infrastructuur en civieltechnische werken ('grijs') en gedurende 2 jaar voor groenvoorzieningen en cultuurtechnische werken ('groen'). Daarna komt het dagelijks beheer voor rekening en risico van de gemeente.

De gronden ten behoeve van de openbare ruimte worden door de exploitant in eigendom overgedragen aan de gemeente.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 en 2.1 Het plan ligt gevoelig in de omgeving.
Voor dit plan zijn relatief veel inspraakreacties ingediend. Vrijwel alle omwonenden hebben bezwaar gemaakt. De bezwaren zijn veelal gelijkluidend. De voornaamste bezwaren zien op het type woningen waarvoor gekozen is (goedkoop en middelduur), het stedenbouwkundig plan, aantasting van rust en privacy en verkeersaspecten (verkeersdrukte, verkeersveiligheid en parkeeroverlast). De verwachting is dat ook veel zienswijzen zullen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en eventueel ook beroep wordt ingesteld.

4.1. Er zijn maatregelen noodzakelijk
Om aan de maximale waarde uit de Wet Geluidhinder te voldoen, is een geluidsscherm noodzakelijk. In de regels van het bestemmingsplan is dit geborgd. Ook in de overeenkomst die wij met de ontwikkelaar hebben gesloten, is dit opgenomen. In het bestemmingsplan is verder opgenomen dat op de tweede verdieping van de woningen aan het spoor geen geluidgevoelige ruimte is toegestaan.

4.2. Het plan wijkt op een klein onderdeel af van het gemeentelijke beleid
Het plan past grotendeels binnen het gemeentelijke geluidsbeleid, zowel voor wat betreft de maximale toegestane norm als de ontheffingscriteria. Op een klein onderdeel wijkt het af. Er is namelijk geen buitenruimte aan de zijde van de geluidsluwe gevel en het verschil in geluidsbelasting tussen de buitenruimte en de geluidsluwe gevel bedraagt méér dan 5 dB. Wij zien hier geen aanleiding in om het plan aan te passen. De afwijking is gering en het anders situeren of verder opschuiven van de woningen richting het spoor is niet wenselijk.

5.1. In het collegevoorstel over het voorontwerpbestemmingsplan staat dat het ontwerpbestemmingsplan ter opiniëring wordt aangeboden.

In het collegevoorstel over het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat het ontwerpbestemmingsplan ter opiniëring aan de Opiniecommissie wordt voorgelegd, nadat de resultaten van de inspraak en het vooroverleg bekend zijn.
Het bestemmingsplan voorleggen aan de opiniecommissie heeft nu geen meerwaarde, omdat het plan op dit moment voldoende concreet is voor de adviescommissie en de raad.
Het bestemmingsplan komt in het kader van de vaststelling in de Adviescommissie Ruimte en de gemeenteraad.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten voor de ontwikkeling, inclusief alle kosten rondom het opstellen van het bestemmingsplan, planschade, ambtelijke kosten et cetera, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Na realisatie van het plan nemen wij de openbare ruimte over. De overeenkomst bevat hier ook afspraken over. De afdeling IBOR zal de kosten voor beheer en onderhoud berekenen. Die berekening ontvangt u later bij het collegevoorstel over de vaststelling van het bestemmingsplan. De afdeling IBOR zal het daarna meenemen in de eerstvolgende MARAP.

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

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde communiceren wij volgens de gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, de Staatscourant en het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. Mensen die een inspraakreactie hebben ingediend, worden persoonlijk geïnformeerd. Ook de diensten met wie vooroverleg is gevoerd, worden op de hoogte gesteld. De wijkraad Noord-West wordt gevraagd om formeel advies uit te brengen over het ontwerpbestemmingsplan.
Ook zal een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst ter inzage worden gelegd.

d. Uitvoering

Na de ontwerpfase kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen.

e. Overlegd met

Extern heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, het waterschap, de Veiligheidsregio en Prorail. Ook de Wijkraad Noord-West is bij het plan en het proces betrokken.
Intern is overleg gevoerd met de afdelingen VTH, IBOR en VB-VO.

Bijlagen

1. Nota van Inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan ' Kromstraat Oss – 2021 '
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kromstraat Oss -2021'
3. Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder inclusief bijlagen
4. Koop-/ realisatieovereenkomst tevens anterieure overeenkomst inclusief bijlagen (VERTROUWELIJK)