

Onderwerp

Ontwerp Herziening 1 Bestemmingsplan Noord-West-Oss - 2013 (Brasem)

Datum	5 januari 2021	Naam en telefoon	R. van Dongen / M. Eurlings 140412
Afdeling	Vastgoed	Portefeuillehouder	J. van Orsouw

Wat adviseer je te besluiten?

1. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening 1 Bestemmingsplan Noord-West-Oss - 2013' ter visie te leggen en bekend te maken dat een ieder zienswijzen kan indienen;
2. De inspraakprocedure te voeren aan de hand van het ontwerp-bestemmingsplan.
3. Te besluiten dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn en dat daarom voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden;
4. Het ontwerp van het bestemmingsplan ter kennisname te sturen aan de raad.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Dit plan gaat over de woonwagenlocatie aan de Brasem in Oss. Op de woonwagenlocatie komen in totaal weer acht standplaatsen. Hiervoor is een nieuw inrichtingsplan gemaakt. Woningcorporatie BrabantWonen gaat de standplaatsen inrichten en de gasloze woonwagens verhuren. Deze herziening van het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling mogelijk.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

De gemeenteraad van Oss heeft eind 2016 nieuw beleid voor de huisvesting van woonwagenbewoners vastgesteld. Kern van dit beleid is dat woonwagenbewoning in de gemeente Oss in de toekomst mogelijk blijft en dat er standplaatsen bijkomen. Dit plan draagt bij aan de realisatie van dit beleid door het aantal toegestane standplaatsen uit te breiden van twee naar acht.

Welk resultaat willen we bereiken?

Met BrabantWonen wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De bedoeling is om in april 2021 een vastgesteld bestemmingsplan te hebben.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Voorontwerp is niet nodig.

Het is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen en een formele inspraakprocedure te volgen. De gemeente mag zelf bepalen of zij dit doet. In 2017, 2018 en 2020 zijn omwonendenbijeenkomsten georganiseerd en is steeds gelijktijdig de vertegenwoordiging van de woonwagenbewoners en de wijkraad geïnformeerd en geconsulteerd over de plannen. Gelet op dit voortraject is een voorontwerp niet nodig en gaan we meteen een ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen.

1.2 Het plan voorziet in een behoefte.

Het plan maakt acht woonwagendstandplaatsen mogelijk. Dit draagt bij aan de opgave voor realisatie van woonwagendstandplaatsen en voorziet in de behoefte binnen Oss. Woningcorporatie BrabantWonen gaat de standplaatsen inrichten en de woonwagens verhuren.

1.3 Het plan is stedenbouwkundig voorstelbaar.

De herontwikkeling van het woonwagencentrum aan de Brasem is passend binnen de woonomgeving.

2.1 Er lijkt draagvlak te zijn voor het plan.

In augustus 2020 zijn omwonenden geïnformeerd over de stand van zaken en is het opnieuw het inrichtingsplan voor woonwagenlocatie Brasem gepresenteerd. De bijeenkomst was georganiseerd samen met woningcorporatie BrabantWonen. Het plan en de samenwerking met BrabantWonen is goed ontvangen door de aanwezigen. Ook de vertegenwoordiging van de woonwagenbewoners en de Wijkraad hebben positief gereageerd op het ontwerp.

3.1 Er zijn geen belemmeringen voor het plan.

Er zijn geen milieuhygiënische of planologische bezwaren tegen het plan.

3.2 Een milieueffectrapport (MER) is niet nodig.

Op grond van de geldende wet- en regelgeving dient het milieubelang volwaardig en vroegtijdig bij de planvorming betrokken te worden. Afhankelijk van het soort ontwikkeling of activiteit geldt er een verplichting tot het maken van een milieueffectrapport of kan uw college volstaan met een m.e.r.-beoordelingsplicht of vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit geval is zijn geen (belangrijke) nieuwe of andere nadelige milieugevolgen te verwachten. Wel zijn in de plantoelichting relevante milieuaspecten beschreven en is uitgelegd dat een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet hoeft plaats te vinden. Een milieueffectrapportage is dus niet nodig. Uw college moet hier expliciet over besluiten.

4.1 Zo is de raad vroegtijdig betrokken.

Het bestemmingsplan wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Door het plan nu al te sturen, kunnen raadsleden er alvast kennis van nemen.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Mogelijkheid van zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Belanghebbenden hebben later de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Budget

De herontwikkeling van woonwagenlocatie Brasem is een ontwikkeling in opdracht van de gemeente Oss. Voor dit project heeft de gemeenteraad eind 2016 krediet beschikbaar gesteld: €500.000 realisatiekosten en €75.000 voor plankosten en advies.

Taak- en rolverdeling

Met BrabantWonen wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin alle relevante financiële en overige afspraken zijn vastgelegd. De gemeente blijft eigenaar van de grond en geeft de gronden onder standplaatsen in gebruik bij BrabantWonen. De gemeente Oss blijft ook eigenaar en beheerder van de openbare ruimte.

Toename areaal openbare ruimte

Dit plan leidt tot een toename van de openbare ruimte. Hierdoor stijgen de kosten voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte met een structureel bedrag van € 1.800. Het gaat hierbij om de kosten van het dagelijks en groot onderhoud van verhardingen, openbare verlichting en het groen. Tegenover deze kosten staan OZB inkomsten (toename aantal eenheden). De OZB inkomsten van dit plan komen uit op een structureel bedrag van € 1.200. Deze cijfers worden in marap 1-2021 financieel verwerkt.

b. Privacy

Deze bestemmingsplanprocedure richt zich op de toekenning van nieuwe functies aan percelen en gebieden. Personen hebben hierbij alleen een rol als initiatiefnemer of als inspreker/belanghebbende. In deze procedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden doorlopen.

c. Communicatie

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan maken wij bekend volgens de gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl. De relevante instanties informeren wij over ons standpunt op hun vooroverlegreacties.

Participatie voorafgaand aan (ontwerp)bestemmingsplan

In 2017, 2018 en 2020 zijn omwonendenbijeenkomsten georganiseerd om de omgeving van de locatie te betrekken bij de planvorming. Het doel van de bijeenkomsten was om te komen tot een vernieuwde locatie waar zowel woonwagenbewoners als buurtbewoners tevreden mee kunnen zijn. Parallel aan deze bijeenkomsten zijn steeds gelijktijdig de vertegenwoordiging van de woonwagenbewoners en de wijkraad geïnformeerd en geconsulteerd over de plannen.

Tijdens de eerste bijeenkomst in oktober 2017 is uitgelegd wat het nieuwe woonwagenbeleid betekent voor de locatie aan de Brasem. Omwonenden konden laten weten welke zorgen er speelden en suggesties aandragen om de locatie zo goed mogelijk te ontwikkelen. In januari 2018 is het ontwerp-inrichtingsplan voor de locatie gepresenteerd met een toelichting hoe de opmerkingen waren verwerkt. Omwonenden konden wederom reageren op dit ontwerp. Daarna is het lange tijd stil geweest. Dat had verschillende oorzaken. Woningcorporatie BrabantWonen gaat de standplaatsen inrichten en de woonwagens verhuren. Dat is niet eerder gedaan in Oss. Gemeente en woningcorporatie hebben dat zorgvuldig voorbereid. Ook was er zonder deze nieuwe samenwerking onvoldoende budget voor het project. Verder hadden het caravanprotest aan de Brasem, de media-aandacht voor de laatste bewoner en Operatie Alfa invloed op de voortgang. In augustus 2020 zijn omwonenden geïnformeerd over de stand van zaken en is opnieuw het inrichtingsplan voor woonwagenlocatie gepresenteerd. De bijeenkomst was georganiseerd samen met woningcorporatie BrabantWonen. Tijdens deze omwonendenbijeenkomst is de tervisielegging reeds aangekondigd en is gevraagd om eventuele opmerkingen voorafgaand aan de formele procedure kenbaar te maken.

d. Uitvoering

Na de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen.

Met BrabantWonen wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De overeenkomst wordt voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan in het college ter besluitvorming gebracht. De gemeente Oss zorgt voor het bouwrijp maken van de locatie en de aanleg van de openbare ruimte. De standplaatsen en gasloze woonwagens worden gerealiseerd in opdracht van BrabantWonen. De woonwagens worden op de locatie van de Brasem gebouwd/gerealiseerd. De realisatie van het project start direct na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

e. Overlegd met

Gedurende de voorbereidingsfase van dit ontwerpbestemmingsplan is afstemming geweest met de afdelingen: communicatie, vastgoed, IBOR, wijkraadcoördinator, afdeling VTH, financiën, WABO (BWM), bouwinspecteur, management RO, politie, brandweer, waterschap, de vertegenwoordiging van de woonwagenbewoners, Nijbod en BrabantWonen.

Het ontwerpbestemmingsplan leggen wij ook voor bij de provincie, veiligheidsregio (brandweer) waterschap en andere relevante instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Herziening 1 Bestemmingsplan Noord-West-Oss-2013' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen
- Areaalwijziging OZB woonwagenlocatie Brasem 2021, 8 december 2020
- Presentatie omwonendenbijeenkomst herontwikkeling woonwagenlocatie Brasem, augustus 2020

Samenvatting

De gemeenteraad van Oss heeft eind 2016 nieuw beleid voor de huisvesting van woonwagenbewoners vastgesteld. Kern van dit beleid is dat woonwagenbewoning in de gemeente Oss in de toekomst mogelijk blijft en dat er standplaatsen bijkomen. Voor de locatie Brasem betekent dit dat er in totaal weer 8 standplaatsen komen. Daarom is er voor deze woonwagenlocatie een nieuw inrichtingsplan gemaakt. Woningcorporatie BrabantWonen gaat de standplaatsen aanleggen en de woonwagens realiseren en verhuren. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan start met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan.