Datum

30 mei 2023

Onderwerp	Aantal bijlagen
Vaststelling bestemmingsplan 'Haagstraat 3-5 Oss - 2023'	2

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan ‘Haagstraat 3-5 Oss – 2023’, inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhaagstraat3-VG01.
2. De zienswijze te beoordelen overeenkomstig de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Haagstraat 3-5 Oss - 2023’.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die zijn aangegeven in de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Haagstraat 3-5 Oss - 2023’.
4. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Voor het plan aan de Haagstraat 3-5 in Oss is door initiatiefnemer een verzoek ingediend. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. Het plan is verder onderbouwd en beoordeeld. Het ontwerpbestemmingsplan is in de collegevergadering van 31 januari 2023 aan de orde geweest. Het college heeft toen besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Er is één zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

Welk resultaat willen we bereiken?

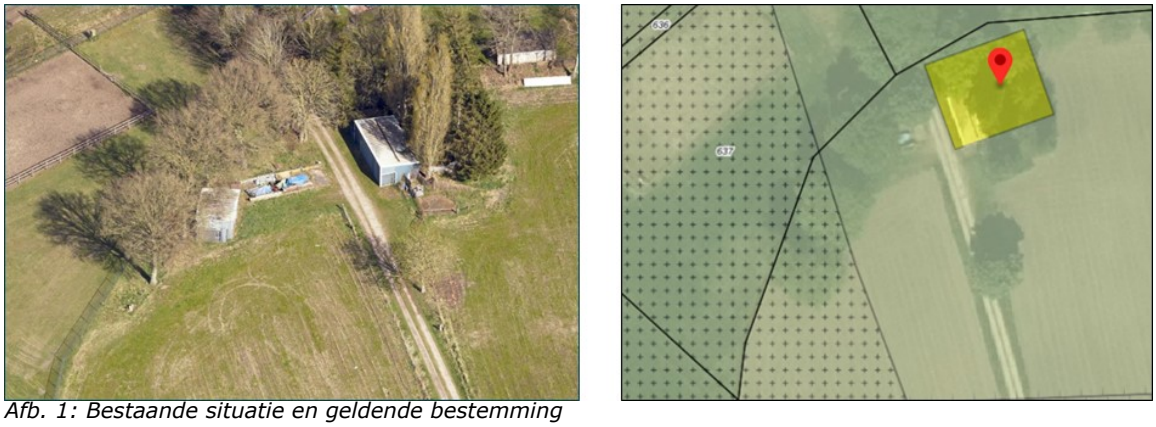
Voor dit ruimtelijke initiatief de planologische mogelijkheid bieden tot realisatie en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

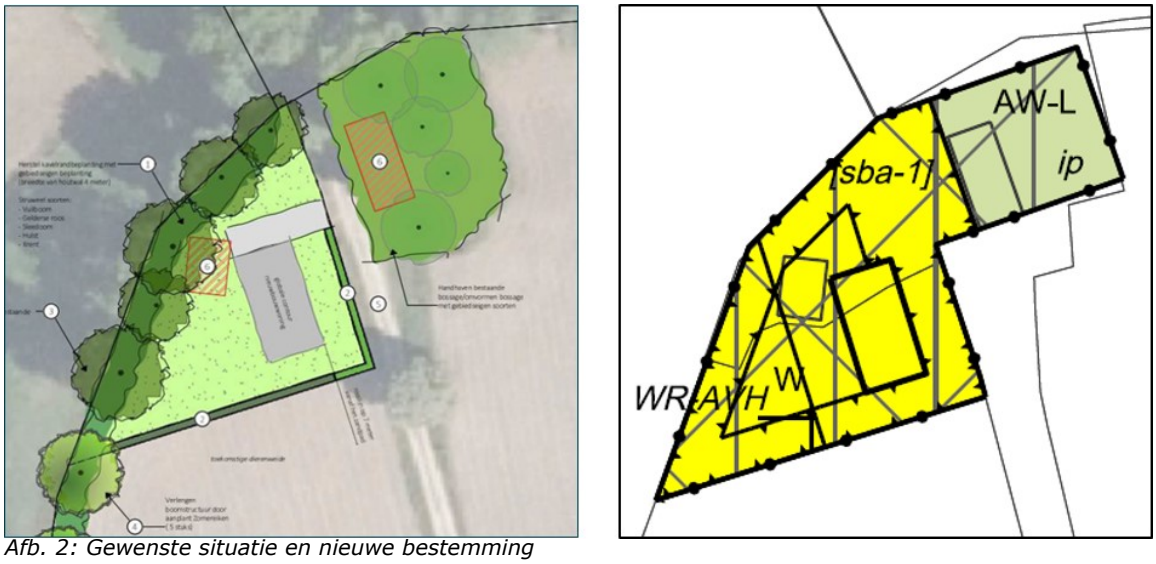
1.1 In het bestemmingsplan zijn zoveel mogelijk concrete, op maat gesneden regelingen opgenomen voor de ontwikkeling.

Bestemmingsplan 'Haagstraat 3-5 Oss – 2023' is een postzegelplan. Dit postzegelplan levert maatwerk voor het ruimtelijk initiatief en is toegeschreven op de specifieke ruimtelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan wordt hierna kort toegelicht.

Bestemmingsplan 'Haagstraat 3-5 Oss – 2023' gaat over de locatie aan de Haagstraat, tussen nummer 3 en 5, in Oss. Hier ligt aan de oostzijde van de Haagstraat, ter plaatse van een voormalige stortplaats, een woonbestemming. Deze locatie is echter wegens grondvervuiling niet geschikt voor het bouwen van een woning. Daarom wordt de bestemming 'Wonen' verplaatst naar de westzijde van de Haagstraat, waar de grond niet vervuild is. De bestemming 'Wonen' wordt daarvoor vergroot en van vorm veranderd. De aanwezige bebouwing wordt gesloopt. De locatie wordt landschappelijk ingepast. Daarbij worden bestaande groenstructuren behouden en op onderdelen versterkt en uitgebreid.



Afb. 1: Bestaande situatie en geldende bestemming



Afb. 2: Gewenste situatie en nieuwe bestemming

1.2 Het ruimtelijk initiatief is voldoende onderbouwd.

Het initiatief is uitgewerkt in voorliggend bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Met het plan wordt een bestaand bouwperceel waarop reeds één woning is toegestaan in westelijke richting verschoven. Deze ontwikkeling heeft daarom geen impact op het gemeentelijk woningbouwprogramma, deze maakt al deel uit van de harde plancapaciteit. Het plan is getoetst aan de provinciale regelgeving. Het plan wordt landschappelijk ingepast, waarbij de bestaande groenstructuren worden behouden en op onderdelen versterkt en uitgebreid. Initiatiefnemer heeft voor het plan een omgevingsdialoog gevoerd. De uitkomst hiervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het plan

Uit de onderzoeken komt naar voren dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan bestaan.

1.4 Het plan doet geen afbreuk aan het bestaand groen

De locatie wordt landschappelijk ingepast. Daarbij wordt het bestaande groen behouden en op onderdelen versterkt en uitgebreid.

1.5 Het wettelijk vooroverleg met andere instanties heeft geleid tot opmerkingen
Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, Veiligheidsregio Brabant Noord, provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat, het Ministerie van Defensie en de wijkraad Oss-Zuid. Het waterschap en de veiligheidsregio hebben inhoudelijke opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen (vooroverlegreacties) zijn verwerkt en vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan.

2.1 De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing
De provincie heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Haagstraat 3-5 Oss - 2023'. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen in het plan. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Haagstraat 3-5 Oss - 2023' lichten wij dit nader toe.

3.1 In het plan zijn ambtelijke wijzigingen opgenomen
In het bestemmingsplan zijn ambtelijke wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat om kleine, vaak redactionele, wijzigingen in de toelichting, regels of bijlagen ter verbetering van het plan. Het betreft dus geen grote inhoudelijke wijzigingen. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Haagstraat 3-5 Oss - 2023'.

5.1 Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten
De gemeente heeft het kostenverhaal van het bestemmingsplan geregeld via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. 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.

6.1 Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) 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. Uw raad dient te besluiten over dit verzoek.
Bij dit gewijzigd vastgestelde plan is geen sprake meer van strijd met provinciale belangen. Het plan is immers aangepast naar aanleiding van de zienswijze van de provincie, waardoor geen provinciale belangen worden geraakt. Het is onnodig om voor de bekendmaking deze langere termijn af te wachten. Verder is het wenselijk om de initiatiefnemer zo snel mogelijk te laten starten met de uitvoering van dit plan. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren. Dit verzoek moet per e-mail bij de provincie worden ingediend.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling
Indiener van de zienswijze kan beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Verder kunnen (andere) belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
Op basis van de Wro is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven waarbij er sprake is van een grondexploitatie kostenverhaal toe te passen. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemers. In die overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten en planschade.

b. Privacy
Deze ontwikkeling richt zich op de toekenning van nieuwe functies aan percelen. Personen hebben hierbij een rol als initiatiefnemer, grondeigenaar 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 gedaan.

c. Communicatie
De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. De wijkraad heeft al eerder een reactie kunnen geven over het plan.

d. Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van het plan.

e. Overlegd met

De afdelingen IBOR, LWE en VTH zijn betrokken bij het beoordelen van de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Haagstraat 3-5 Oss - 2023'
   A. Toelichting
   B. Regels met bijlagen
   C. Verbeelding
   D. Bijlagen bij toelichting
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Haagstraat 3-5 Oss - 2023

Volgvel	Ons kenmerk
7	

Samenvatting

Het bestemmingsplan ‘Haagstraat 3-5 Oss – 2023’ heeft de wettelijke procedure doorlopen. Er is tegen het plan één zienswijze ingediend. De zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing in het bestemmingsplan. Daarnaast worden voor dit plan beperkte ambtelijke wijzigingen voorgesteld. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.