

Datum

9 juli 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Paradijs -
Peperstraat 15 Haren - 2024

Aantal bijlagen

2

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Paradijs – Peperstraat 15 Haren – 2024', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPprdspprstr15hrn-VG01;
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Paradijs – Peperstraat 15 Haren – 2024';
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Paradijs – Peperstraat 15 Haren – 2024';
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?

Het ontwerpbestemmingsplan is in de collegevergadering van 12 december 2023 aan de orde geweest. Het college heeft toen besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te

leggen. Vervolgens is de wettelijke procedure doorlopen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Paradijs – Peperstraat 15 Haren – 2024'. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is nu klaar voor vaststelling.

Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad van Oss het bestemmingsplan 'Groenstraat – Haren – 2012' vastgesteld. Dit plan is vertaald in een grondexploitatie Groenstraat Haren en maakt de bouw van woningen mogelijk. Voor een aantal woningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen gezien het agrarisch bedrijf aan de Peperstraat 15 in Haren. Echter heeft deze wijzigingsbevoegdheid geen stand gehouden bij de Raad van State. Hierdoor is uitsluitend uitvoering gegeven aan de realisatie van 26 woningen aan Het Paradijs in Haren.

In het bestemmingsplan 'Paradijs – Peperstraat 15 Haren – 2024' wordt de locatie Peperstraat 15 in Haren omgezet naar een woonbestemming waarbij op het achtererf twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Hierdoor is het nu mogelijk om het gedeelte van de wijzigingsbevoegdheid in te vullen met woningen. Op deze locatie worden zeven grondgebonden woningen toegevoegd. Hiermee wordt het woningbouwproject 'Het Paradijs' afgerond (grondexploitatie Groenstraat Haren).



Welk resultaat willen we bereiken?

Het bieden van de planologische mogelijkheid voor de realisatie van dit initiatief.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het initiatief is voldoende onderbouwd

Het plan is uitgewerkt in een bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid, milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het plan ligt in het bestaand stedelijk gebied van Haren. Het plan past binnen het woningbouwprogramma en is daarop getoetst. Verder voldoet het plan aan de parkeernormen. Ook voldoet het plan aan het provinciaal beleid. Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Brabant Noord. De inhoudelijke opmerkingen zijn verwerkt in het plan. Tot slot heeft initiatiefnemer van de Peperstraat 15 een omgevingsdialogoog gevoerd. Het verslag hiervan is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Voor de locatie Het Paradijs is een informatieavond gehouden. Het verslag van de informatieavond is opgenomen als bijlage bij de toelichting. De dorpsraad is via de wijkcoördinator geïnformeerd over het plan.

1.2 Het plan doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving

Op de locatie Peperstraat 15 in Haren wordt een veehouderij gesaneerd. Dit levert niet alleen kwaliteitswinst op door de sloop van bedrijfsbebouwing en verwijdering van erfverharding maar ook een milieutechnische verbetering. De veehouderij ligt namelijk in de kern van Haren. Door de veehouderij te saneren ontstaat een milieutechnische verbetering met betrekking tot onder andere geur voor de kern Haren. Daarnaast gaat het plan gepaard met een kwaliteitsverbetering door sloop van overtollige agrarische bebouwing (circa 350 m²). De bouw van de twee vrijstaande woningen op het perceel aan de Peperstraat 15 vormt een logische afronding van de bebouwde kom aan de noordzijde van Haren.

Voor de nieuwe woningen aan Het Paradijs is gekozen om aan te sluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuren van het plan uit 2012. Op de hoek Het Paradijs/Luensestraat zorgt de vrijstaande woning voor een afronding van dit woonbuurtje waarbij tevens wordt aangesloten op de bebouwingsstructuur van de Peperstraat.



Locatie toevoeging twee vrijstaande woningen Peperstraat/Luensestraat



Stedenbouwkundig plan Het Paradijs (rood omlijnd)

1.3 Het plan doet geen afbreuk aan bestaand groen

De nieuwe woningen aan de Peperstraat/Luensestraat worden landschappelijk ingepast door het reeds aanwezige groen in de vorm van bomen, hagen en beplanting op het totale perceel aan de Peperstraat 15. Voor de locatie Het Paradijs wordt aan de zuidwestkant een wadi gerealiseerd. Hiermee wordt er groen toegevoegd aan het plan. Eveneens zorgt deze wadi ervoor dat aan de waterbergingsseis wordt voldaan.

1.4 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het plan

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

3.1 De ingediende zienswijzen leiden niet tot inhoudelijke aanpassingen. Ambtelijk zijn er wel inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd.

Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen leiden tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De zienswijzen leiden niet tot inhoudelijke aanpassingen in het bestemmingsplan (de regels en/of verbeelding). Er zijn wel ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in verband met het definitieve inrichtingsplan van de openbare ruimte. De regels en/of verbeelding zijn hierop aangepast. Daarnaast is het binnen de bestemming 'Groen' in de toekomst mogelijk om een speelgelegenheid te realiseren. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Paradijs – Peperstraat 15 Haren – 2024' lichten wij dit nader toe.

5.1 Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten

Het bestemmingsplan ziet deels toe op een grondexploitatie en deels op een particulier initiatief.

Grondexploitatie

De gemeente Oss heeft reeds voor eigen rekening en risico een grondexploitatie vastgesteld voor de ontwikkeling van "Groenstraat Haren". Kosten voor het bouw- en woonrijp maken worden verhaald op de ontwikkelende partij door het kostenverhaal te verdisconteren in de grondprijs. In de reeds vastgestelde grondexploitatie was een raming opgenomen voor bouw- en woonrijp maken van de gronden. Ten behoeve van voorliggende uitwerking is op basis van het nieuwe inrichtingsplan een actuele raming opgesteld. In vergelijking met de huidige raming die in de grondexploitatie is opgenomen, heeft dit geen negatief effect. Door de grondexploitatie is het kostenverhaal verzekerd en is er geen noodzaak voor het opstellen van

een exploitatieplan. De financiële verwerking vindt plaats in het najaarsbericht van het Grondbedrijf.

Anterieure overeenkomst

De gemeente heeft het kostenverhaal van het plan aan de Peperstraat 15 geregeld via anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over de realisatie, het proces en zaken zoals kostenverhaal (op basis van de plankostenscan) en planschade. Daarom is volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig.

6.1 Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst

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 zes weken – in plaats van twee 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 de mogelijkheid om GS te verzoeken toch eerder te mogen publiceren indien geen provinciale belangen worden geraakt. Uw raad dient te besluiten over dit verzoek.

Bij dit gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan is geen sprake van strijd met provinciale 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. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken 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

Tegen het vaststellingsbesluit staat de mogelijkheid van beroep open. Belanghebbenden mogen 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 initiatiefnemer van de Peperstraat

15 in Haren. In die overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten en planschade over de ontwikkeling aan de Peperstraat 15 in Haren. Voor het nieuwe inrichtingsplan is een raming opgesteld. In vergelijking met de huidige raming die in de grondexploitatie is opgenomen, heeft dit geen negatief effect. De financiële verwerking vindt plaats in het najaarsbericht van het Grondbedrijf.

b. Informatiebeveiliging en 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 en Participatie

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. Daarnaast heeft initiatiefnemer van Peperstraat 15 een omgevingsdialoog gevoerd. Voor de locatie Het Paradijs heeft op 21 november 2023 een informatieavond plaatsgevonden. Het verslag van de omgevingsdialoog en informatieavond zijn te vinden in de bijlagen van de toelichting bij het bestemmingsplan. De dorpsraad is via de wijkcoördinator geïnformeerd 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 afdeling IBOR heeft de toelichting met bijbehorende onderzoeken getoetst. De afdelingen VG en LWE zijn betrokken. F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Paradijs – Peperstraat 15 Haren – 2024'
 - A. Toelichting
 - B. Regels met bijlagen
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen bij toelichting
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Paradijs – Peperstraat 15 Haren - 2024