Advies aan B&W

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan en besluit hogere waarden 'Kromstraat Oss – 2021'

Datum	20 juli 2021	**Naam en telefoon**	Nicole van Zuijlen, 14-0412
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling	**Portefeuillehouder**	wethouder J. van Orsouw

Wat adviseer je te besluiten?

1. De raad voor te stellen:
a. Het bestemmingsplan Kromstraat Oss - 2021 vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPkromstross2021-VG01 en zoals verbeeld op papier;
b. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden Kromstraat Oss - 2021';
c. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Kromstraat Oss - 2021';
d. 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;
e. Geen exploitatieplan vast te stellen;
f. Aan te geven dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is; en
g. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.
2. Een hogere grenswaarde voor de geluidsbelasting vast te stellen overeenkomstig het bijgevoegde besluit.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 22 april 2021 startte de procedure voor vaststelling van het bestemmingsplan Kromstraat Oss - 2021 door terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 29 woningen mogelijk op het terrein achter de bestaande woningen tussen Kromstraat 62 en 86. In totaal zijn 16 zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is nu klaar om vastgesteld te worden.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Het advies draagt bij aan het woningbouwprogramma.
Het plan voorziet in woningen in de volgende categorieën::

- 9 goedkope huur (tot de liberalisatiegrens)
- 10 betaalbare koop of middeldure huur
- 10 middeldure koop

Het plan voorziet daarmee in de dringende kwantitatieve behoefte die er aan woningen is. Het plan voorziet ook in de kwalitatieve behoefte. Door de diverse samenstelling voldoet het plan aan de vraag van kleinere huishoudens in meerdere inkomensklassen en voorziet het in de behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen, zowel in koop als in huur.

De behoefte is uitgebreid onderbouwd in de plantoelichting.

Welk resultaat willen we bereiken?
Een vastgesteld bestemmingsplan 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 Het plan is klaar voor vaststelling
Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 16 zienswijzen ingediend. Deze geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De ambtshalve wijzigingen zijn gering. Voor de verdere onderbouwing van de argumenten wordt verwezen naar het raadsvoorstel dat als bijlage bij dit collegeadvies hoort.

2.1 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 – ook met scherm - de maximale waarde overschreden wordt. In het bestemmingsplan zijn geluidgevoelige ruimtes op de tweede verdieping van deze woningen daarom uitgesloten.
Het plan voldoet hiermee aan de normen uit de Wet Geluidhinder. Omdat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB uit de Wet Geluidhinder wel wordt overschreden, moet een zogenaamde 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.

2.2 Er zien geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere waarden.
Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Iedereen kon zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit hogere waarden. Niemand heeft dit gedaan.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Het plan ligt gevoelig in de omgeving.
Voor dit plan waren veel inspraakreacties ingediend en zijn nu ook veel zienswijzen ontvangen. 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 beroep wordt ingesteld.

2.1 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.

2.2 Het plan wijkt op een klein onderdeel af van het gemeentelijke beleid

Het plan past grotendeels binnen het gemeentelijke geluidsbeleid ("Geluidsnota Oss, Geluidskwaliteit in de leefomgeving"), 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.

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, na een onderhoudsperiode van maximaal 2 jaar, de openbare ruimte over. Hierdoor stijgen de kosten voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte met een structureel bedrag van € 4.300,- per jaar. 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 € 9.100,- per jaar. Deze cijfers worden in de eerstvolgende marap financieel verwerkt.

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

Het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit hogere waarden met bijbehorende stukken worden ter inzage gelegd. De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit hogere waarden communiceren wij volgens de gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. De indieners van zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd over de terinzagelegging.

d. Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de ontwikkelaar starten met sloop van de bestaande bebouwing en bouw- en woonrijpmaken van het gebied. Een inrichtingsplan voor de openbare ruimte en het bestek zijn inmiddels ook goedgekeurd door de gemeente. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken, moet een omgevingsvergunningsprocedure doorlopen worden.

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. Raadsvoorstel en concept-raadsbesluit vaststelling 'Bestemmingsplan 'Kromstraat Oss – 2021'
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden Kromstraat Oss – 2021
3. Het vast te stellen bestemmingsplan Kromstraat Oss - 2021 met bijlagen
4. Besluit tot het vaststellen van een hogere waarde met bijlagen