Datum

09-04-2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem

Aantal bijlagen

div.

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem, inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van een dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPosseweg38abgh-VG01;
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Osseweg 38a Berghem';
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Osseweg 38a Berghem';
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren;
6. Aan te geven dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is;

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Voor het plan in het bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem is door initiatiefnemer een verzoek ingediend. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. Het plan is onderbouwd en beoordeeld.

Het ontwerpbestemmingsplan Osseweg 38a Berghem is in de collegevergadering van 28 november 2023 aan de orde geweest. Het college heeft toen besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Vervolgens is de wettelijke procedure doorlopen. Er zijn 3 verschillende zienswijzen tegen het plan ingediend: 1 zienswijze is door 5 personen ondertekend, 1 zienswijze is pro forma ingediend (en niet meer nader gemotiveerd) en 1 zienswijze is door 1 persoon ingediend. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Voorliggend plan draagt bij aan onze ambitie op het gebied van Wonen: voorzien in de woningbehoefte en een aantrekkelijke woongemeente zijn. Er is een groot tekort aan woningen in de gemeente Oss. Dit project kan bijdragen om dit tekort weg te werken.

Welk resultaat willen we bereiken?

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

Onderstaande afbeelding geeft de bestaande situatie weer:



Onderstaande afbeelding geeft de beoogde situatie weer:



Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Er heeft communicatie, voorlichting en inspraak plaatsgevonden

In het kader van de stedenbouwkundige opzet van project Osseweg 38a Berghem heeft communicatie plaatsgevonden. Omwonenden hebben de mogelijkheid gekregen om in te spreken op de voorgenomen ontwikkelingen. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Op basis van de inbreng uit het participatieproces is het stedenbouwkundig plan op een aantal punten herzien.

- Erfafscheiding: waar het project grenst aan belendende percelen wordt extra aandacht besteed aan een meer kwalitatieve en privacy biedende afscheiding. Tevens zullen de erfafscheidingen goed worden ingepast in de huidige omgeving.
- Ontsluiting: Belendende particuliere percelen worden daar waar mogelijk voorzien van een achterom via de projectlocatie.

2.1 Het plan voorziet in een behoefte
Het plan gaat uit van de realisering van 60 woningen, waarvan 18 sociale huur (30%), 6 middelhuur (10%), 24 koop (maximaal NHG grens) (40%) en 12 koop vrije sector (20%).

2.2 Het plan is stedenbouwkundig voorstelbaar
De woningen zijn passend binnen deze omgeving.

2.3 Er zijn geen belemmeringen voor het plan
Er zijn geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan.

2.4 Het plan kan worden afgehandeld volgens de huidige wetgeving
Sinds 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking treden. Vanaf dat moment gelden nieuwe ruimtelijke instrumenten en procedures. Het voorliggende bestemmingsplan is vóór de datum van inwerkingtreding als ontwerp ter inzage gelegd. Dat betekent dat het plan (als bestemmingsplan) kan worden 'afgehandeld' onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening.

2.5 Het ontwerpbestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 3 verschillende reacties ('zienswijzen') ontvangen: 1 zienswijze is door 5 personen ondertekend, 1 zienswijze is pro forma ingediend en 1 zienwijze is door 1 persoon ondertekend. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.
We hebben de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Dat is uitgewerkt in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. Een van de zienswijzen geeft aanleiding om de verbeelding aan te passen: wijziging van de hoogtemaat van 11 meter naar 9 meter.

Overigens geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast is de verbeelding ambtshalve op 1 onderdeel aangepast om voldoende afstand van de woonbestemming te houden ten opzichte van de A-watergang in het oosten van het plangebied. Dit heeft verder geen gevolgen voor de opzet van het plangebied of het aantal woningen. In de Regels is ter meerdere zekerheid een bepaling opgenomen dat er niet gebouwd kan worden binnen de belemmeringszone van de A-watergang.
Overigens wordt naar aanleiding van een zienswijze wel de huidige opstelplaats voor auto's tussen de Osseweg en het plangebied uit oogpunt van veiligheid iets verbreed, maar dit valt buiten het plangebied en leidt dus niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.6 Groen

Op 28 juni 2018 heeft uw raad de motie 'Consequenties voor groen in ruimtelijke plannen duidelijker in beeld' aangenomen. In de motie wordt uitgesproken dat bij ruimtelijke plannen duidelijker naar de gemeenteraad en de inwoners moet worden gecommuniceerd wat de consequenties zijn voor het groen. Op 10 november 2022 is de motie "Behoud bestaand groen" door uw raad aangenomen. De motie geeft aan dat groen behouden zou moeten blijven, ook als er bijvoorbeeld sprake is van nieuwbouw, en dat waar groen toch moet wijken compensatie zou moeten plaatsvinden.

In het plangebied wordt rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen zoals vasthouden en bergen van hemelwater binnen het plangebied en aanbrengen van groen om bijvoorbeeld hittestress tegen te gaan. Het groen in/rondom het plangebied – voor zover aanwezig - wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Aanvullend hierop wordt als onderdeel van het nieuwe planvoornemen groen toegevoegd. Het gaat om groen in de vorm van tuintjes van de nieuwe bewoners en (bos)plantsoenen.

4.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Het verhaal van plankosten via een exploitatieplan is uitgangspunt in de Wet ruimtelijke ordening. In de wet is ook bepaald dat van een exploitatieplan kan worden afgezien als verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer zijn de voorwaarden voor deze ontwikkeling vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. De afhandeling van eventuele verzoeken om tegemoetkoming planschade is ook in deze overeenkomst geregeld. Kostenverhaal is dus anderszins verzekerd. De gemeente loopt geen financiële risico's. Een exploitatieplan is niet nodig. In de exploitatieovereenkomst wordt tevens geregeld dat er een bijdrage wordt gedaan aan de bovenwijkse voorzieningen conform de gebruikelijke gemeentelijke uitgangspunten bij dergelijke gebiedsontwikkelingen.

5.1 Er kan tijdswinst worden behaald met een versnelde bekendmaking.

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 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 Infrastructuur en Milieu (I&M) 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. De raad dient te besluiten over dit verzoek.
Bij dit gewijzigde vastgestelde plan is geen sprake van strijd met provinciale of nationale 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 dat voorziet in een dringende behoefte. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken om het gewijzigd bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

6.1 Crisis- en herstelwet van toepassing
De Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) is onder meer van toepassing op besluiten ter verwezenlijking van aangewezen ruimtelijke en infrastructurele projecten (bijlage II bij de Chw) en op andere categorieën van projecten (bijlage I bij de Chw). De categorieën van projecten uit bijlage I bestaan bijvoorbeeld uit de bouw van meer dan 11 woningen. Daarvan is hier sprake.

Wat betekent dit?

1. de beroepsgronden moeten in het beroepschrift worden opgenomen;
2. het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
3. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet stelt, dat indien afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw op een besluit van toepassing is, dit bij het besluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit wordt vermeld.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?
1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling
Een ieder kan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State.

1.2 *Mogelijk is voor de sloop van het gebouw een ontheffing op grond van de Omgevingswet nodig*

Voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de haalbaarheid ervan wordt aangetoond. Er dient daarom vanuit de ecologie onderzocht te worden of met de ruimtelijke ontwikkelingen die het plan toestaat sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. Daarom is een QuickScan flora- en fauna uitgevoerd. Uit de QuickScan is naar voren gekomen dat mogelijk verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn. Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Dit nader onderzoek loopt nog. Indien uit het aanvullende onderzoek blijkt dat er inderdaad verblijfplaatsen aanwezig zijn, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen.
Ook kan voor de werkzaamheden een omgevingsvergunning Omgevingswet (voorheen ontheffing van de Wet natuurbescherming) noodzakelijk zijn. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, teneinde zeker te stellen dat - vóórdat het bestaande gebouw gesloopt wordt - een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd.

1.3 Hogere waarde wegverkeerslawaai is nodig
Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat de voorkeursgrenswaarde, maar niet de maximale ontheffingswaarde, wordt overschreden ter plaatse van de zuidgevel van de meest zuidelijk gelegen tweekapper en de direct daarboven gelegen woning. Het ontwerpbesluit hogere waarde heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hiertegen is een zienswijze ingebracht. Deze zienswijze is door ons college niet-ontvankelijk verklaard. De door ons college opgesteld Nota van zienswijze ontwerpbesluit hogere waarde bestemmingsplan ‘Osseweg 38a Berghem’ is ter kennisname als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Het besluit hogere waarde is genomen en zal gelijktijdig met vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
Er is een plankostenscan opgesteld waaruit blijkt welke kosten de gemeente moet maken om medewerking te kunnen verlenen aan dit plan (€ 166.773). Al deze kosten worden op basis van de bepalingen in de exploitatieovereenkomst door de ontwikkelaar vergoed. Tevens doet de ontwikkelaar een bijdrage t.b.v. bovenwijkse voorzieningen van € 160.759,-. Hiermee zijn alle gemeentelijke kosten voor dit project afgedekt. Tot slot is van belang dat mogelijke planschadeclaims ook voor rekening van ontwikkelaar komen.
De initiatiefnemer betaalt de plankosten die vanuit het ambtelijke apparaat worden gemaakt. Deze kosten worden als onderdeel in de anterieure overeenkomst opgenomen.

b. Privacy
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
In het kader van de stedenbouwkundige opzet van project Osseweg 38a Berghem heeft communicatie plaatsgevonden. Omwonenden hebben de mogelijkheid gekregen om in te spreken op de voorgenomen ontwikkelingen. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.
Op basis van de inbreng uit het participatieproces is het stedenbouwkundig plan op een aantal punten herzien.

- Erfafscheiding: waar het project grenst aan belendende percelen wordt extra aandacht besteed aan een meer kwalitatieve en privacy biedende afscheiding. Tevens zullen de erfafscheidingen goed worden ingepast in de huidige omgeving.
- Ontsluiting: Belendende particuliere percelen worden daar waar mogelijk voorzien van een achterom via de projectlocatie.

Het verslag van de omgevingsdialoog is te vinden in bijlage 8 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij volgens gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl.
Over de besluitvorming informeren wij de indieners van zienswijzen per brief.

d. Uitvoering
Na vaststelling door de gemeenteraad wordt gesproken van een vastgesteld bestemmingsplan. Het vastgesteld plan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening (een schorsingsverzoek) is ingediend bij de Raad van State.
Een bestemmingsplan wordt onherroepelijk de dag na afloop van de ter inzage legging van het vastgestelde plan, tenzij er bij de Raad van State beroep is ingesteld. Dan wordt het plan pas onherroepelijk na de uitspraak van de Raad van State over het ingestelde beroep.

e. Overlegd met

De afdelingen VTH en IBOR zijn betrokken. F&C is akkoord met voorliggend voorstel. Extern heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen- ontwerpbestemmingsplan 'Osseweg 38a Berghem'
2. Nota van zienswijze ontwerpbesluit hogere waarde bestemmingsplan 'Osseweg 38a Berghem'
3. Toelichting bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem
4. Regels bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem
5. Verbeelding bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem
6. Bijlagen bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem
7. Besluit raad vaststelling bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem