Datum

2 november 2021

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan ‘Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss-2021’

Wat adviseert het college te besluiten?

Het bestemmingsplan ‘Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss-2021’ vast te stellen op basis van bijgaande stukken: raadsvoorstel, raadsbesluit, nota van zienswijzen en wijzigingen, bestemmingsplan met bijlagen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen. De zienswijzen en overleggen met initiatiefnemers hebben geleid tot aanpassingen. Voor een volledig overzicht van deze aanpassingen verwijzen wij u naar bijgevoegde ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen’.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een vitaal en multifunctioneel buitengebied, waarin een duurzaam evenwicht ontstaat tussen de verschillende functies en opgaven zoals het agrarisch en economisch gebruik, wonen, natuur, recreatie & toerisme, erfgoed, de klimaat- en energieopgaven. Het bieden van maatwerk als het mogelijk en wenselijk is.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het bestemmingsplan beschermt én ontwikkelt het buitengebied.

Het bestemmingsplan bestaat uit 10 losse initiatieven. Dit bestemmingsplan ondersteunt de ambitie van uw Raad om de dynamiek in het buitengebied te bevorderen en de ruimte te geven aan nieuwe mogelijkheden.

1.2 Het bestemmingsplan maakt diverse ontwikkelingen in één keer mogelijk

Het bestemmingsplan maakt verschillende ontwikkelingen in één procedure mogelijk. Het gaat om uiteenlopende ontwikkelingen. Samengevat gaat het om functieveranderingen, legaliseren van activiteiten, uitbreidingen van functies en vormveranderingen. Voor een overzicht van de ontwikkelingen wordt U verwezen naar de bijlage.

1.3 De opgenomen ruimtelijke initiatieven zijn voldoende onderbouwd.

Alle initiatieven die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan zijn getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Per initiatief is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan heeft daarom alleen tot doel de concreet gevraagde ontwikkelingen mogelijk te maken. In de bijlage bij dit raadsvoorstel is een overzicht van deze 10 initiatieven gevoegd.

Ten tijde van de start van de behandeling van de verzoeken gold nog geen algemene regeling voor het voeren van een omgevingsdialoog. Wij hebben voor de omgevingsdialoog daarom aansluiting gezocht bij de regeling in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss – 2020’. Waar een omgevingsdialoog werd gevraagd, is die uitgevoerd.

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het gebied van natuur, archeologie of cultuurhistorie worden gerespecteerd en beschermd. Waar mogelijk bevorderen de plannen deze waarden. Bij ontwikkelingen is proactief rekening gehouden met de aanwezige waarden. In de opgestelde ruimtelijke onderbouwingen zijn ook de waarden die per afzonderlijke ontwikkeling van belang zijn onderzocht. Per ontwikkeling is verantwoord dat rekening is gehouden met de archeologische, cultuurhistorische en natuurwaarden. Elke ontwikkeling levert een kwaliteitsverbetering aan het landschap. Hieraan is per ontwikkeling een inrichtingsplan gekoppeld.

1.4 De plannen zijn afgestemd met de dorpsraden

De dorpsraden zijn op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen die in het plan opgenomen zijn. Er zijn geen bezwaren op de plannen binnengekomen.

2. Er zijn zienswijzen ingediend op de plannen
Het ontwerpbestemmingsplan lag ter visie van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021. Iedereen kon schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. Wij hebben de zienswijzen behandeld en waar nodig de plannen hierop aangepast. Wij verwijzen hiervoor naar de nota van zienswijzen en wijzigingen.

5. Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is gesloten
De gemeente heeft het kostenverhaal van de plannen geregeld via anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers. Met alle initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten over de realisatie, het proces en zaken zoals kostenverhaal en planschade. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk.
Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden en diegenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Daarnaast kan iedereen beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

1.2 3 plannen zijn na het ontwerpbestemmingsplan uit het bestemmingsplan gehaald
In het ontwerpbestemmingsplan zijn 13 initiatieven opgenomen. In het bestemmingsplan zoals nu aan uw raad voorligt, zijn 10 initiatieven opgenomen. De 3 initiatieven die nu niet zijn opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan zijn allen VAB-locaties waarbij een woning op basis van kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties zijn toegestaan. Hiervoor hebben initiatiefnemers een berekening aangeleverd. De provincie stelt in haar zienswijze deze berekeningen ter discussie waardoor de financiële haalbaarheid van deze plannen in het gedrang komt. Hierover hebben wij nog geen overeenstemming met de provincie. De overige 10 initiatieven willen wij niet laten wachten op deze discussie. Daarom leggen wij het bestemmingsplan nu aan u voor met deze 10 plannen. De overige 3 plannen zullen wij ter vaststellen aan u voorleggen wanneer meer duidelijkheid is over de kwaliteitsberekening. Wij hebben initiatiefnemers en degenen die een zienswijze tegen één

van deze drie plannen hebben ingediend hierover geïnformeerd. Wij zullen alle betrokken partijen over het proces blijven informeren.

De drie losgekoppelde plannen zijn initiatieven aan de:
- Bredeweg 25 in Geffen;
- Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem;
- Hamelspoelweg 4 in Herpen.

1.3 In het plan is er sprake van een juridisch risico.
Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De Afdeling bepaalde dat het PAS niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft gevolgen voor ruimtelijke ontwikkelingen, zoals onder andere woningbouw of agrarische activiteiten, die kunnen leiden tot de toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000- gebieden. Er zijn nieuwe rekentools ontwikkeld waar initiatiefnemers gebruik van kunnen maken. Per initiatief is dit ook gedaan. Deze rekentools zijn echter nog niet beoordeeld door de Afdeling. De juridische houdbaarheid van deze rekentools zal in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State getoetst worden.

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 alle ruimtelijke ontwikkelingen is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In die overeenkomsten zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten en planschade.

b. Communicatie
Over de besluitvorming informeren wij de indieners van zienswijzen per brief, waarbij we wijzen op de mogelijkheid tot inspreken bij de Raadsadviescommissie.

Zes weken na de vaststelling (dit is een wettelijk voorgeschreven termijn) publiceren wij het vaststellingsbesluit volgens de gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl.

c. Uitvoering
Het bestemmingsplan biedt een solide grondslag op basis waarvan wij samen met u kunnen voortbouwen bij het opstellen van het toekomstige Omgevingsplan.

d. Overlegd met
Wij hebben de gemeentelijke afdelingen VTH, GIBOR en SLWE en de ODBN betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan en het beoordelen van de ruimtelijke initiatieven. Het raadsvoorstel is afgestemd met de Programmamanager Omgevingswet.