

Datum

20 juli 2021

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Kromstraat Oss -
2021

Uw kenmerk

RO/NvZ

Aantal bijlagen

2

Wat adviseert het college te besluiten?

1. 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;
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden Kromstraat Oss - 2021';
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Kromstraat Oss - 2021';
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. Aan te geven dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is; en
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

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. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 22 april tot en met 2 juni ter inzage. In totaal zijn 16 zienswijzen ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

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 De bouw van de woningen past binnen de woningbouwopgave.*

Het plan kent de volgende samenstelling aan woningen:

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

Het plan voorziet daarmee in de sterke kwantitatieve behoefte die er aan woningen is. Het plan voorziet ook in een kwalitatieve behoefte. Door de diverse samenstelling voldoet het plan aan de vraag van kleine huishoudens in meerdere inkomensklassen en voorziet in de behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen, zowel in koop als huur. De behoefte is uitgebreid onderbouwd in de plantoelichting.

1.2 Het plan is voorstelbaar.

Het plan is zowel vanuit stedenbouwkundig als milieutechnisch oogpunt voorstelbaar. De stedenbouwkundige opzet is helder. Het plangebied biedt voldoende ruimte om 29 volwaardige eengezinswoningen te realiseren. Daarnaast is in het plangebied voldoende ruimte beschikbaar voor een goede openbare ruimte. In het benodigde parkeren ten behoeve van de woningen kan worden voorzien. De milieuaspecten blijven binnen de wettelijke normen. Maatregelen die op het gebied van milieu nodig zijn, zijn geborgd in het bestemmingsplan. Daarmee kan een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen worden gerealiseerd.

1.3 Er verdwijnen ongewenste bestemmingen.

Op de percelen waarop de planontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, rust nu een ruime gemengde bestemming, waarbinnen bijvoorbeeld horeca tot een zware categorie en bedrijven zijn toegestaan. Dit zijn activiteiten die zeer belastend kunnen zijn voor een omgeving. Met dit plan maken deze bestemmingen plaats voor een woonbestemming die veel beter op deze plek past.

3.1. De ingekomen zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het plan.

De ingekomen zienswijzen leiden niet tot een aanpassingen van het plan. In de nota van zienswijzen wordt dit nader toegelicht.

3.2 De ambtshalve wijzigingen zijn gering.

In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden 'Kromstraat Oss- 2021' is aangegeven wat de wijzigingen inhouden. Het gaat niet om grote aanpassingen aan het plan. Naar aanleiding van een inspraakreactie is een strookje grond door de ontwikkelaar verkocht aan een omwonende. De bestemming is hierop aangepast. Verder gaat het om toevoegingen/aanpassingen van stukken in de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan en om kleine redactionele verbeteringen.

6.1 Het betreft een bestemmingsplan voor méér dan 11 woningen.

Aangezien het bestemmingsplan de ontwikkeling van méér dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit maakt een versneld proces mogelijk. Het betekent onder meer dat bij een eventuele beroep alle beroepsgronden in het beroepsschrift dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Ook verloopt de behandeling van het beroep versneld.

7.1 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.

Wat zijn 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. Veel direct omwonenden hebben bezwaar gemaakt. De bezwaren zijn veelal gelijkloidend. De voornaamste bezwaren zien op het type woningen waarvoor gekozen is (goedkoop en middelduur), het stedenbouwkundig plan, aantasting van rust en privacy en verkeersaspecten (verkeersdruk, verkeersveiligheid en parkeeroverlast). De verwachting is dat beroep wordt ingesteld.

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. Dit plan leidt tot een toename van de openbare ruimte. 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 plan wordt voor 6 weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepsprocedure. De terinzagelegging publiceren wij in het Gemeenteblad, Oss Actueel en digitaal via www.oss.nl. Mensen die een zienswijze hebben ingediend, worden persoonlijk geïnformeerd.

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. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Kromstraat Oss – 2021
2. Het vast te stellen bestemmingsplan Kromstraat Oss -2021 met bijlagen