Datum

21 mei 2024

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Galerij/Heuvel Oss - 2024

Aantal bijlagen

div.

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan Galerij/Heuvel Oss - 2024, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPgalerijheuvel-VG01.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de ‘Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Galerij/Heuvel Oss - 2024’.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de ‘Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Galerij/Heuvel Oss - 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. Er zijn een aantal zienswijzen tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

Het plan voorziet in de herontwikkeling van een gedeelte van de Galerij in Oss. De bestaande bebouwing zal plaatsmaken voor nieuwe bebouwing en nieuwe functies. De nieuwbouw bestaat uit vier bouwlagen. Op de begane grond zijn aan de zijde van de Heuvel winkels voorzien. De Galerij worden opengemaakt, waardoor het overdekte karakter van het huidige straatje verdwijnt. Aan dit opengemaakte straatje is op de begane grond de functie 'Wonen' voorzien, net als op de verdiepingen van de bebouwing in het plangebied. Er worden 3 winkels, 35 appartementen en 3 stadswoningen gerealiseerd.

Welk resultaat willen we bereiken?

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

Foto bestaande situatie.



Afbeeldingen toekomstige situatie.







Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het plan is voldoende onderbouwd

Het plan is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het plan past binnen het woningbouwprogramma en is daarop getoetst. Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomst hiervan is opgenomen in de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 Het wettelijk vooroverleg heeft niet geleid tot opmerkingen.

Het plan is o.a. voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Brabant Noord. Zij hebben geen opmerkingen gemaakt.

2.1 Er zijn zienswijzen ingediend.

Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Wij hebben deze zienswijzen beoordeeld. Voor onze beoordeling verwijzen wij naar de ‘Nota van zienswijzen en

wijzigingen' behorende bij het bestemmingsplan. Een aantal zienswijzen leiden tot inhoudelijke aanpassingen (aanpassing in de regels en/of verbeelding en de omgevingsdialoog) van het bestemmingsplan. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' behorende bij het bestemmingsplan lichten wij dit nader toe.

3.1 In het plan zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen.
Bij de verdere uitwerking van het bouwplan is gebleken dat de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk zijn:

- Er is minder grond beschikbaar, waardoor er niet 4 maar 3 stadswoningen gerealiseerd kunnen worden. Deze 3 stadswoningen worden iets breder (en dus ook iets groter) dan de oorspronkelijke woningen. De 3 stadswoningen kunnen door de hogere bouwkosten niet meer binnen de grenzen van middeldure koop worden gerealiseerd, maar zullen circa € 425.000,- gaan kosten (dure koop).
- Voor de trappenhal en het trappenhuis zijn hogere hoogtes noodzakelijk. Om die reden hebben wij hier op de verbeelding een aanduiding voor opgenomen. Deze aanduiding is in de regels uitgewerkt.
- De begrenzing van het plangebied is verkleind gelet op eigendomssituaties.

5.1 Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten.
De gemeente heeft het kostenverhaal van het bestemmingsplan geregeld via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Hierin zijn zaken geregeld over de realisatie, het proces, kostenverhaal (op basis van de plankostenscan) en planschade. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

6.1 Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst.
Er zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom mag het besluit tot vaststelling van dit 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) 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. Uw raad dient te besluiten over dit verzoek.
Er is geen sprake van strijd met provinciale of nationale belangen. Het is onnodig om voor de bekendmaking deze langere termijn af te wachten. Daarnaast raakt het niet de inspraakrechten van de indieners van zienswijzen. Verder is het wenselijk om de initiatiefnemer zo snel mogelijk te laten starten met de uitvoering van hun plannen. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken om 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
Indieners van zienswijzen kunnen beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Verder kunnen (andere) belanghebbenden 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. In die overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten en planschade.

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.
De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag van de omgevingsdialoog is te vinden in het bijlagenboek bij het bestemmingsplan.

d. Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van het plan.

e. Overlegd met

De afdelingen IBOR, VTH, VG, LWE en PB zijn betrokken. F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

Het vast te stellen bestemmingsplan 'Galerij/Heuvel Oss - 2024

A. Toelichting
B. Regels met bijlagen
C. Verbeelding
D. Bijlagen bij toelichting
E. Nota van zienswijzen