

Aan de gemeenteraad

Dienst/afdeling: S/RO

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015 digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhorzaknoord2015-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015' met de aantekening dat de aanvrager van de bouw van een woning tussen Macharensesweg 15 en 17 in de gelegenheid wordt gesteld om de gevraagde bouwmogelijkheid opnieuw te laten beoordelen
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015'
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing
5. Geen exploitatieplan vast te stellen
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Het ontwerpbestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015 heeft met ingang van 12 maart 2015 tot en met 22 april 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 10 zienswijzen ingediend. De beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. Het aangepaste bestemmingsplan moet nu worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Welk resultaat willen we bereiken?

Met de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor de wijk Horzak-noord ontstaat een actueel planologisch kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt voldaan aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te herzien.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1 Het voorstel past in het bestaande beleid

De regels en de verbeelding zorgen ervoor dat de stedenbouwkundige opzet van het plan gerealiseerd wordt. In het bestemmingsplan zijn de standaardregels van de gemeente Oss

grotendeels opgenomen. Dit betekent meer vrijheid voor de bewoners om het eigen bouwperceel in te richten.

1.2 De ingekomen zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

De zienswijzen zijn van eigenaren van woningen of gronden binnen het bestemmingsplangebied. De zienswijzen hebben met name betrekking op de eigen bouwmogelijkheden. Voor zover dit mogelijk is binnen de stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten, hebben wij het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. De beperking van het vergunningsvrij bouwen is naar aanleiding van de zienswijzen vervallen. In enkele gevallen hebben de zienswijzen betrekking op de mogelijkheden die het plan biedt voor beoogde ontwikkelingen in de omgeving van de woning van reclamanten. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een gedetailleerd overzicht wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015.

1.3 Het bestemmingsplan is ambtshalve aangepast.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn ambtshalve aanpassingen doorgevoerd die leiden tot verbetering of verduidelijking van de regels en de verbeelding. Op enkele onderdelen is het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie. Voor een gedetailleerd overzicht wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015.

1.4 De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het bestemmingsplan.

Dit plan omvat de bouw van woningen. Omdat het meer dan 12 woningen betreft, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing op het bestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015. Dit heeft vooral procedurele consequenties. De Raad van State moet binnen een half jaar een uitspraak doen wanneer beroep wordt ingesteld. Wanneer beroep wordt ingesteld, moet de indiener belanghebbende zijn en het beroep bij het indienen ervan onderbouwen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Het vergunningsvrij bouwen heeft invloed op de gewenste beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de wijk.

Naar aanleiding van enige zienswijzen hebben wij de beperking van het vergunningsvrij bouwen in de zijtuin opgeheven. Dit betekent wel dat de ruimte tussen woningen kan worden volgebouwd met aan- en bijgebouwen en met erfafscheidingen. Dit heeft een negatief effect op het straatbeeld. Bij de stedenbouwkundige opzet van het plan (in 2006) gingen wij uit van één massa onder een kap. Dus zonder platte aan- en uitbouwen. Dit is gewenst om de open, groene en landschappelijke kwaliteit van het plan te behouden. Het vergunningsvrij bouwen doorkruist deze wens.

1.2 Niet alle zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Wij verlenen geen medewerking aan verzoeken om één of meer nieuwe woningen te mogen bouwen op percelen waarop nog nooit een woonbestemming heeft gelegen. Dit is gedaan omdat dit stedenbouwkundig niet gewenst is. Daarnaast is het zo dat eerdere (vergelijkbare) verzoeken van andere bewoners zijn afgewezen. En dat derden geconfronteerd zouden worden met een nieuwe woningbouwmogelijkheid naast hun woning waartegen zij alleen nog bij de Raad van State kunnen reageren. Tenslotte zou medewerking ook ongewenste precedentwerking hebben omdat verplicht kostenverhaal niet is geregeld.

Waar moeten we rekening mee houden?*a. Financiën*

De uitvoering van het bestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015 past binnen de voor dit plangebied vastgestelde exploitatieopzet.

b. Communicatie

De wettelijke vaststellingsprocedure is doorlopen. Daarnaast hebben wij informatiebijeenkomsten gehouden en zijn gesprekken gevoerd met belanghebbenden in het gebied. De wijkraad is betrokken bij de opstelling van het bestemmingsplan en is aanwezig geweest bij de informatiebijeenkomsten. Wij hebben het raadsvoorstel en de nota zienswijzen en wijzigingen toegezonden aan de reclamanten en de wijkraad.

c. Uitvoering

De uitvoering van het bestemmingsplan ligt bij de afdelingen PVTH en GVVO.

d. Overlegd met

Het bestemmingsplan is met de afdelingen PVTH en GVVO besproken. Verder is de wijkraad betrokken bij de opstelling van het plan.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,
drs. M.J.H. van Schaijk

De burgemeester,
drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen

1. het bestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015, bestaande uit toelichting, verbeelding en regels

2. de Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015
 3. advies monumentencommissie
 4. het overzicht van de naw-gegevens van reclamanten
 5. de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Horzak-noord-Oss-2015
-