Gemeenteraad

Dienst/afdeling: SRO

Aan de gemeenteraad

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Zone Oss-Berghem-2017'

Wat adviseert het college te besluiten?

Het bestemmingsplan 'Zone Oss-Berghem-2017' gewijzigd vast te stellen op basis van bijgaande stukken: raadsvoorstel, raadsbesluit, nota van zienswijzen en wijzigingen, het bestemmingsplan 'Zone Oss-Berghem-2017' met bijlagen.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zone Oss-Berghem-2017' heeft van 2 februari tot en met 15 maart 2017 ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Ambtshalve zijn er geen aanpassingen wenselijk. Het bestemmingsplan is nu klaar om voor gewijzigde vaststelling aan u voor te leggen.

Wij vragen de raad een Bouwgrondexploitatie (in het vervolg BIE) vast te stellen. Vanaf 1 januari 2016 zijn er nieuwe regels van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) van kracht. Het BBV betreft regelgeving omtrent de jaarlijkse begrotings- en verantwoordingsstukken waar de gemeente zich moet houden. In het verleden was een melding in de begroting of de jaarrekening voldoende om een BIE te openen. Het besluit om een nieuwe grondexploitatie te openen, moet vanaf nu expliciet worden genomen door de raad.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een actueel planologisch kader dat de gewenste inrichting van het gebied Spaander Straatsche Akkers en verbetering van Sportpark De Koppelsteeg mogelijk maakt. Daarnaast biedt het bestemmingsplan een actuele regeling voor de bestaande bebouwing en het bijbehorende gebruik. Door akkoord te gaan met de bouwgrondexploitatie "Spaander Straatsche Akkers" is deze GREX actief. Hierdoor kunnen we verder met het uitvoeringstraject (aanleg van de nieuwe natuur) en kunnen we de kosten en de opbrengsten op de juiste wijze in de tijd boeken.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1. Het voorstel past binnen de visie zone Oss-Berghem.

Op 4 februari 2016 heeft u de visie zone Oss-Berghem vastgesteld. Hierin wordt in het noordelijk deel uitgegaan van behoud van het open landelijke karakter van het gebied met mogelijkheden voor (recreatieve) routes. Ten zuiden van de Osseweg is ruimte voor nieuwe stedelijke functies met het accent op educatie, sport en recreatie. In aansluiting daarop wordt een centrale parkeerplaats aangelegd. Dit biedt ruimte voor het toevoegen van een woning aan de Osseweg waarbij het bebouwingslint wordt afgerond.

1.2 De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
Er zijn zes zienswijzen ingekomen. Sommige daarvan geven aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassingen betreffen:

- Aanpassing van de plangrens. Hierdoor komt een gedeelte van de openbare ruimte langs de Reutstraat in het plangebied te vallen. Reden hiervan is dat de bewoner een stuk grond heeft aangekocht onder de voorwaarden dat deze een voor het gewenste gebruik (vergroten tuin) geschikte bestemming zou krijgen. Hieraan wordt voldaan;
- De regeling voor zend- en ontvangstmasten is geschrapt.

1.3 De uitvoering van twee deelgebieden gaat starten.
Eind 2016 legde de Stichting Landschapsbeheer een klein deel van de padenstructuur in de Spaander Straatsche Akkers aan. Dit pad sluit aan op de Reutstraat en aan het einde verscheen een 'venster' dat zicht geeft op het gebied. De leerlingen van het Hooghuis, locatie De Singel, maakten en plaatsten het venster. De aanleg van het zonnebloemenpark, het natuurgebied langs de Weg van de Toekomst en het resterende deel van de padenstructuur start eind augustus/begin september 2017.

Het verbeterplan voor sportpark De Koppelsteeg is besproken met alle sportverenigingen, bewoners van de Osseweg en de dorpsraad Berghem. De reacties zijn positief. KPJ Berghem behoudt een toegang voor de bevoorrading van hun clubgebouw aan de Osseweg. Het parkeren van alle sportverenigingen vindt plaats op het centrale parkeerterrein. Het clubgebouw van de KPJ is voor voetgangers toegankelijk via het terrein van Berghem Sport. De gemeente zorgt voor een goede bewegwijzering. De werkzaamheden starten in augustus/september 2017. De aanleg van het parkeerterrein start in het voorjaar van 2018 en is in augustus 2018 klaar.

De verplaatsing van de bestaande parkeerplaats van de tennis- en schietvereniging geeft ruimte voor toevoeging van een nieuwe woning. Deze woning vormt een goede stedenbouwkundige afronding van het bebouwingslint.

1.4 De kosten voor beheer en onderhoud moeten worden afgedekt.
Voor de aanleg van de basisstructuur in de Spaander Straatsche Akkers heeft GIBOR een berekening gemaakt van de kosten. Deze basis bestaat uit het zonnebloemenpark, het natuurgebied en de (hoofd)paden door het gebied. De beheer- en onderhoudskosten worden geraamd op € 45.000,- per jaar. De Stichting Landschapsbeheer richt de overige gronden van de gemeente in het gebied in met natuurakkers en zorgt voor beheer en onderhoud van alle gronden van de gemeente in dit gebied. Hierdoor vindt er een reductie van beheer- en onderhoudskosten plaats van 50%. De beheer- en onderhoudskosten bedragen hierdoor € 22.500,- per jaar en worden als 3O-ontwikkeling opgenomen in Marap II 2017.

De basisstructuur kan worden aangevuld met initiatieven vanuit bewoners zelf die zorgdragen voor de aanleg, beheer en onderhoud. De dorpsraad Berghem is aanspreekpunt voor initiatieven vanuit bewoners.

1.5 *Nieuwe regelgeving bepaalt dat u de bouwgrondexploitatie BIE van elk project moet vaststellen.*
Een actieve GREX is een voorwaarde uit de BBV-regels om medewerking te kunnen verlenen aan het verdere uitvoeringsproces van dit plan. Zonder een actieve grex kunnen we de kosten voor de aanleg van de nieuwe natuur niet nu in 2017 al maken. Daarom stellen we voor om nu al deze grex te starten.

1.6 Om in 2017 nog te kunnen starten met de aanleg van de nieuwe natuur, is vaststelling van deze GREX nodig.
De lijn voor het starten van een nieuwe GREX is om dat besluit mee te laten liften met de vaststelling van de programmabegroting. Deze wordt echter pas in november vastgesteld. We willen zo snel mogelijk starten met de aanleg van de nieuwe natuur. Voordat we die kosten gaan maken, moeten de gelden beschikbaar zijn. Dat is pas nadat u de GREX heeft vastgesteld.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1. Tegen het bestemmingsplan staat beroep open.

Diegenen die een zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State.
Iedereen kan beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ook kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. In het laatste geval treedt het bestemmingsplan pas later in werking.

1.2 Als de kosten stijgen kan dat leiden tot een negatief resultaat.
De GREX sluit nu neutraal (€ 0,- winst). Als de kosten onverhoopt hoger uitvallen of de opbrengst van de verkoop valt tegen, wordt deze GREX verliesgevend. Mocht zich dit voordoen, zal het verlies naar verwachting laag zijn. Deze eventuele kostenpost kunnen we dekken uit de ABR van het grondbedrijf.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
De gemeente heeft gelden ter beschikking gesteld voor herstructurering van het sportpark. Deze gelden worden mede geïnvesteerd in het aanleggen van een centrale parkeerplaats.

Aan de Osseweg wordt een woning toegevoegd. Dit is mogelijk op basis van de provinciale regeling voor kwaliteitsverbetering. Deze regeling houdt in dat een bedrag ter hoogte van € 120.000 in het gebied geïnvesteerd moet worden.

In het noordelijk deel van het gebied, Spaander Straatsche Akkers, vindt een groene invulling plaats. De gemeente is eigenaar van de gronden waar deze invulling op is voorzien. De gelden gekoppeld aan de kwaliteitsverbetering worden in Spaander Straatsche Akkers geïnvesteerd. Daarnaast zijn voor aanleg van de basisstructuur financiële middelen beschikbaar met een totaal budget van € 167.250,:

- € 120.000,- vanuit de verkoop van de bouwkavel langs de Osseweg;
- € 30.000,- vanuit het reconstructiebudget;
- € 15.000,- vanuit GIBOR;
- € 750,- vanuit de dorpsraad;
- € 1.500,- (2 vouchers van de Groene Loper voor de dorpsraad voor de uitbreiding van het padennetwerk en voor green junkies langs de N329).

Het zonnebloemenpark wordt gefinancierd vanuit de N329. De totale beschikbare middelen zijn voldoende voor de aanleg van de basisstructuur.

De kosten voor de aanleg van de Spaander Straatsche Akkers worden meegenomen in de GREX.

b. Communicatie
Na de vaststelling publiceren wij het vaststellingsbesluit in het weekblad Oss Actueel, de Staatscourant en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De dorpsraad Berghem en diegenen die een zienswijze hebben ingediend, worden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

c. Uitvoering
Tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan staat beroep open bij de Raad van State.

Naast de twee deelgebieden (Spaander Straatsche Akkers en het sportpark) die in uitvoering zijn, start in 2018 ook de herinrichting van de Osseweg.
Voor de hoek in het zuidwestelijk deel van het plangebied, grenzend aan de N329, is een verzoek ingekomen voor de vestiging van een verkeerseducatiecentrum. Het college heeft met initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van dit verzoek te onderzoeken.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning aan de Osseweg is het noodzakelijk dat er een besluit hogere waarden wordt genomen door het college. Het college zal hierover eveneens op 23 mei 2017 een besluit nemen.

d. Overlegd met
Er is met de dorpsraad Berghem en bewoners overlegd. Daarnaast is er overleg geweest met provincie en waterschap.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. M.J.H. van Schaijk	drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Zone Oss-Berghem-2017' (inclusief bijlagenboek)
- Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Zone Oss-Berghem-2017 (inclusief bijlagen)
- Vertrouwelijk: GREX Spaander Straatsche Akkers