

Onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan Oijense Zij Noord.

Datum	15 april 2019	Naam en telefoon	D. van Dun
Afdeling	SRO	Portefeuillehouder	J. van Orsouw

Wat adviseer je te besluiten?

1. Inspraak te volgen voor het bestemmingsplan 'Oijense Zij Noord' door het voorontwerp bestemmingsplan ter visie te leggen en bekend te maken dat inspraakreacties kunnen worden ingediend.
2. Dit besluit ter kennisname aan de Adviescommissie Ruimte te sturen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Woningbouwlocatie Oijense Zij Noord ligt aan de noordzijde van Oss, ten oosten van de wijk Oijense Zij en ten westen van sportpark Rusheuvel. Op de locatie van circa 10 ha kunnen zo'n 200 woningen worden gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van de locatie is in 2013 met vier bouwbedrijven overeenstemming bereikt. Door de stagnerende woningmarkt is er nog geen overeenkomst aangegaan. Nu de woningmarkt weer aantrekt, wordt de ontwikkeling van Oijense Zij Noord opgepakt. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Op 13 maart 2018 heeft er een informatieavond plaatsgevonden over het woningbouwplan. Veel vragen gingen over de ontsluiting van het gebied en de bezorgdheid over toename van verkeer door de Oosthaag en Haagpoort. Mede naar aanleiding daarvan is de ontsluiting nader onderzocht en is er voor gekozen om niet op de Oosthaag en Haagpoort te ontsluiten met autoverkeer. Het autoverkeer sluit aan op de Oijenseweg en Spitsbergerweg. Er komt wel een aansluiting voor fietsverkeer op de Oosthaag en Haagpoort. Het voorontwerpbestemmingsplan is gereed voor de inspraakprocedure.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een bestemmingsplan dat de realisatie van woningbouw in het gebied Oijense Zij Noord mogelijk maakt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Inspraak is nodig

De ontwikkeling van deze woonbuurt met ca. 200 woningen heeft effect op de directe (woon-)omgeving. Inspraak op plannen van deze omvang past in het gemeentelijke inspraakbeleid.

2.1 De gewenste ontwikkeling past in ons beleid

De ontwikkeling past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid.

Met extra inspanningen wil de gemeente Oss de komende jaren het tekort aan woningen voor starters, ouderen en mensen met een laag inkomen wegwerken door de bouw van zowel betaalbare huurwoningen als betaalbare koopwoningen. Daarnaast is één van de opgaven op het gebied van wonen om de keuzemogelijkheden in het aanbod van woningen en woonmilieus te verhogen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Reactie mogelijkheden op het plan.

Tegen het voorontwerpbestemmingsplan kan iedereen een inspraakreactie indienen. Later bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen en beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Op dit plan is de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing. Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het plangebied kan worden ingedeeld in drie delen. Het grootste deel van de grond is reeds in eigendom van de gemeente. Op de gronden rust een boekwaarde. Deze boekwaarde wordt ingebracht in de grondexploitatie. Bij de verkoop gaan we uit van een marktconforme grondprijs. Deze prijs is voldoende hoog om alle te maken kosten te verdisconteren.

Het tweede deel van de gronden is eigendom van een ontwikkelaar. De gemeente koopt deze gronden op basis van een bouwclaimmodel op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt. De bouwclaimovereenkomst moet gezien worden als een anterieure overeenkomst conform artikel 6.24 Wro. In de verkoopprijs van de grond zijn alle gemeentelijke kosten verdisconteerd. Tot slot is de gemeente in onderhandeling met enkele eigenaren van aanliggende percelen. Met deze eigenaren sluiten we een anterieure overeenkomst voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

b. Communicatie

We publiceren de terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan in het weekblad Oss Actueel en de Staatscourant. De direct omwonenden worden per brief geïnformeerd.

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan het woongebied worden gerealiseerd en kunnen de benodigde omgevingsvergunningen worden verleend.

d. Overlegd met

Wij overleggen met het waterschap, de provincie en die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Bijlagen

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Oijense Zij Noord' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen
