

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Oijense Zij Noord.

Datum	22 oktober 2019	Naam en telefoon	D. van Dun
Afdeling	SRO	Portefeuillehouder	J. van Orsouw

Wat adviseer je te besluiten?

1. Antwoord te geven op de inspraakreacties en de adviezen van de overleginstancies conform bijgaande 'Nota inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Oijense Zij Noord gemeente Oss'.
2. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen.
3. Geen milieueffectrapportage te maken voor dit bestemmingsplan.
4. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Oijense Zij Noord' ter kennisneming te sturen naar de Adviescommissie Ruimte.

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 220 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 heeft ter inzage gelegen en er is vooroverleg gevoerd. Een aantal reacties heeft geleid tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar de 'Nota inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Oijense Zij Noord gemeente Oss'.

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 De inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 mei tot en met 26 juni 2019. Eenieder kon een schriftelijk en mondeling indienen op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn 10

inspraakreacties ontvangen. Verder hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap, die beide hebben gereageerd. In de 'Nota inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Oijense Zij Noord gemeente Oss' zijn de ingekomen inspraak- en overlegreacties samengevat en van een beoordeling voorzien. Een aantal reacties heeft geleid tot aanpassing van het plan.

1.2 Er heeft archeologisch onderzoek, flora en faunaonderzoek, asbestsanering en onderzoek naar stikstofdepositie plaats gevonden en deze leiden niet tot belemmeringen.

In het plangebied is er sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er is daarom een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Er zijn geen vondsten gedaan en de archeologische verwachtingswaarde vervalt.

In het nader flora en faunaonderzoek blijkt dat grote modderkruipers en poelkickers niet verwacht worden in het plangebied. Aan de randen net buiten het plangebied komen vleermuizen voor. Het is niet nodig een ontheffing aan te vragen voor het aantasten van essentieel foerageergebied van gewone dwergvleermuis en het verstoren van deze soort als het werk wordt uitgevoerd volgens bepaalde randvoorwaarden.

Door de asbestsanering is de asbestverontreiniging die vermoedelijk is ontstaan als gevolg van de sloop van de stallen, voldoende gesaneerd. Hiermee is de grond geschikt voor het toekomstige gebruik.

Uit de uitgevoerde effectbeoordeling stikstofdepositie, blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling van 220 woningen zowel in de tijdelijke fase (de bouw van de woningen) als in de permanente fase (bewoning) niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden op nabij gelegen Natura-gebieden. Significante gevolgen door stikstof kunnen op voorhand worden uitgesloten. Er is geen vergunningplicht op grond van de Wet Natuurbescherming ten gevolge van stikstoftoename. Een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

3. Het plan heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

Op grond van artikel 7.18 Wet milieubeheer moet de gemeente als zij zelf initiatiefnemer is van een plan bij de voorbereiding van het besluit beslissen of een MER moet worden gemaakt. Uit de bijgevoegde 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Oijense zij Noord te Oss' is ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en blijkt dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure of m.e.r.-procedure. Voorgesteld wordt dan ook om geen milieueffectrapport voor dit plan op te stellen.

4. Een zienswijzeprocedure is verplicht.

De wet stelt een zienswijzeprocedure verplicht. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Reactie mogelijkheden op het plan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen een zienswijze indienen. Later bestaat de mogelijkheid om 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. Circa 80% van het plangebied 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. Het totale plan kent een sluitende grondexploitatie met een verwacht positief resultaat.

b. Communicatie

We publiceren de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan in het weekblad Oss Actueel en de Staatscourant. De direct omwonenden en de indieners van inspraakreacties 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

wethouder Van Orsouw, LWE, Vastgoed en IBOR.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Oijense Zij Noord
2. Nota inspraak- en overlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Oijense Zij Noord gemeente Oss
3. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Oijense Zij Noord te Oss