

Aan de gemeenteraad

Datum

28 januari 2020

Onderwerp

Uw kenmerk

Aantal bijlagen

Vaststelling bestemmingsplan Oijense Zij Noord

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Oijense Zij Noord' vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPoijenzijnrd2019-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oijense Zij Noord'.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oijense Zij Noord'.
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. Aan te geven dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is.
7. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.
8. De Spitsbergerweg her in te richten volgens de principes van duurzaam veilig wegverkeer zodra 80% van het maximum woningaantal (176 woningen) in bestemmingsplan Oijense Zij Noord is gerealiseerd.

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.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 31 oktober tot en met 11 december 2019 ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad een zienswijze indienen. Gedurende deze termijn zijn er 10 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven of de zienswijzen aanleiding vormen om het bestemmingsplan aan te passen. Het bestemmingsplan is gereed om voor vaststelling aan uw gemeenteraad voor te leggen.

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, 2.1, 3.1 De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt*

In de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien. Een aantal reacties heeft geleid tot aanpassing van het plan. Verder worden er enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

De Hoorcommissie Bestemmingsplannen heeft de indieners van zienswijzen die er gebruik van wilde maken de gelegenheid geboden om hun zienswijzen toe te lichten. Een indiener van zienswijzen heeft daar gebruik van gemaakt tijdens de hoorzitting op 15 januari 2020. Het verslag treft u als bijlage aan.

4.1 Dit is een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

5.1 Omdat er een overeenkomst is afgesloten, is een exploitatieplan niet nodig

De gemeente heeft het kostenverhaal daarvan geregeld via anterieure overeenkomsten met de betrokken grondeigenaren. Daarom is op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

6.1 Het betreft een bestemmingsplan voor meer dan 11 woningen

Aangezien het bestemmingsplan de ontwikkeling van meer dan 11 woningen omvat, is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepsschrift dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

7.1 Er kan tijdwinst worden gehaald met een versnelde bekendmaking

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Omdat bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp wordt het besluit tot vaststelling 6 weken na de vaststelling bekendgemaakt. Dit in verband met de mogelijkheid van een reactieve aanwijzing van de Minister van Infrastructuur en Milieu (I&M) en/of van het college van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant (GS). In de wet is bepaald dat indien geen provinciale en/of nationale belangen worden geraakt met de gewijzigde vaststelling aan GS en het ministerie I&M kan worden verzocht om toestemming om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren. Voornoemd ministerie heeft bericht dat voor plannen die geen nationale belangen raken een verzoek daartoe achterwege kan blijven. De raad dient te besluiten over het verzoek om eerder te publiceren. Omdat er geen sprake van is dat het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan strijdig is met de provinciale en/of nationale belangen is het onnodig om voor de bekendmaking deze lange termijn af te wachten. Aangezien de ontwikkelaar spoedig van start wil gaan en zodoende enkele weken tijdwinst gehaald kunnen worden, wordt geadviseerd om GS te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

8.1 Zekerheid geven over herinrichting Spitsbergerweg

Enkele indieners van zienswijzen maken zich zorgen of en wanneer de Spitsbergerweg wordt heringericht aangezien er extra verkeer op komt van woningbouwlocatie Oijense Zij Noord. Om deze zorgen weg te nemen, wordt gevraagd om hier een expliciet besluit over te nemen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's? (=maar)*1.1 Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan*

De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In bijgevoegde nota 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oijense Zij Noord' hebben wij de zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Naast de wijzigingen die het gevolg zijn van de ingediende zienswijzen, zijn in het vast te stellen bestemmingsplan ambtshalve wijzigingen aangebracht. Het overzicht ervan treft u aan in de zienswijzennota. Deze veranderingen zijn vatbaar voor beroep.

1.2 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Diegene die zienswijzen 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.

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 overgrote deel van het plangebied is 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 een klein deel in eigendom van enkele eigenaren van aanliggende percelen. Indien de ontwikkeling van deze percelen meegenomen wordt in dit bestemmingsplan, dient met deze eigenaren vóór vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst afgesloten te zijn. Er is inmiddels mondeling overeenstemming bereikt. Indien er vóór vaststelling geen ondertekende overeenkomst ligt, worden de gronden uit het

bestemmingsplan gehaald. Verwezen wordt naar de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

Het totale plan kent een sluitende grondexploitatie met een verwacht positief resultaat.

Met de realisatie van de Oijense Zij Noord wordt de totale openbare ruimte met ca. 63.500 m² uitgebreid. Onderverdeeld naar 31.000 m² groen, 19.500 m² water en 13.000 m² verharding. Dit zorgt voor extra structurele beheer- en onderhoudskosten. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de structurele meeropbrengsten die het project oplevert. Een kostenoverzicht is in een bijlage opgenomen.

b. Communicatie

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij volgens gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl.

Over de besluitvorming informeren wij de indieners van zienswijzen per brief. Zes weken na de vaststelling (of zo veel eerder als mogelijk indien we van GS toestemming hebben ontvangen voor eerdere bekendmaking) publiceren wij het vaststellingsbesluit in de Staatscourant en in Oss Actueel.

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen op basis daarvan vergunningen worden verleend.

d. Overlegd met

De wettelijke vooroverlegpartners is gevraagd een reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan. De weergave hiervan treft u aan in de toelichting van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. bestemmingsplan Oijense Zij Noord, bestaande uit regels met bijlagen, verbeelding en toelichting met bijlagen
2. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Oijense Zij Noord gemeente Oss
3. Verslag hoorzitting bestemmingsplannen
4. Kostenoverzicht beheer- en onderhoudskosten

