

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan "Herziening 2-bestemmingsplan Noord-West-Oss-2013" (Jeneverbes 7A)

Datum 19 mei 2020 **Naam en telefoon** M. van den Hogen/5700

Afdeling RO **Portefeuillehouder** Wethouder Van Orsouw

Wat adviseer je te besluiten?

1. Geen inspraakprocedure te volgen voor dit plan;
2. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening 2-bestemmingsplan Noord-West-Oss-2013' ter visie te leggen en bekend te maken dat een ieder zienswijzen kan indienen;
3. Te besluiten dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn en dat daarom voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden;
4. Het ontwerp van het bestemmingsplan ter kennisneming te sturen aan de adviescommissie Ruimte.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Combinatie Muller Wagemakers V.O.F. wil vijf patiobungalows realiseren aan de Jeneverbes 7A in Oss. Woningbouw past niet in het geldende bestemmingsplan. Er moet daarom een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. De ter inzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan is de eerste stap in de bestemmingsplanprocedure.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Het plan voorziet in de bouw van vijf patiobungalows en draagt zo bij aan de doelen zoals die in de "Woonvisie Oss-2013" zijn geformuleerd. In dit geval gaat het om het creëren van een woningvoorraad die aansluit bij de behoefte en wensen van bewoners en toekomstbestendig is.

Welk resultaat willen we bereiken?

We streven ernaar om in december van dit jaar een vastgesteld bestemmingsplan te hebben dat de bouw van vijf patiowoningen aan de Jeneverbes 7A mogelijk maakt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Inspraak is niet nodig.

Het is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen en een formele inspraakprocedure te volgen. De gemeente mag zelf bepalen of zij dit doet. Het gemeentelijk beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij "kleine plannen" af te zien van inspraak. Omdat het plan een beperkt effect heeft, is inspraak niet nodig. We gaan dan ook meteen een ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen.

2.1 Het plan voorziet in een behoefte.

Het plan maakt vijf patiowoningen mogelijk. Dit draagt bij aan de woningbouwopgave en voorziet in de behoefte binnen de kern Oss.

2.2 Het plan is stedenbouwkundig voorstelbaar.

De patiowoningen zijn passend binnen deze woonomgeving.

2.3 Er lijkt draagvlak te zijn voor het plan.

De ontwikkelaar heeft verschillende keren overleg gehad met een vertegenwoordiging uit de buurt, namelijk met bewoners van Jeneverbes 3 en 5 en een afvaardiging van de bewoners van het appartementencomplex Oschford Gardens. Zij reageerden enthousiast op de plannen.

2.4 Er zijn geen belemmeringen voor het plan.

Er zijn geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan. Ook parkeren kan worden opgelost. Niet alle parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd, maar uit een uitgevoerde parkeerdrukmeting blijkt dat er voldoende ruimte is in de openbare ruimte om dit op te vangen.

3.1 Een milieueffectrapport (MER) is niet nodig.

Op grond van de geldende wet- en regelgeving dient het milieubelang volwaardig en vroegtijdig bij de planvorming betrokken te worden. Afhankelijk van het soort ontwikkeling of activiteit geldt er een verplichting tot het maken van een milieueffectrapport of kan uw college volstaan met een m.e.r.-beoordelingsplicht of vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit geval is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De aanmeldingsnotitie die hierbij hoort, is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Een milieueffectrapportage is dus niet nodig. Uw college moet hier expliciet over besluiten.

4.1 Zo is de raad vroegtijdig betrokken.

Het bestemmingsplan wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Door het plan nu al te sturen, kunnen raadsleden er alvast kennis van nemen. Aangezien het een "eenvoudig" bestemmingsplan betreft, is het voldoende om het "ter kennisneming" aan te bieden.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 . Er kunnen zienswijzen worden ingediend.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Belanghebbenden hebben later de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Gelet op de eerdere positieve geluiden uit de buurt, verwachten wij niet veel zienswijzen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De grond is nu nog in eigendom van de gemeente. De ontwikkelaar zal het perceel in de huidige staat van de gemeente kopen. Daar heeft u op 3 december 2019 mee ingestemd. Met de ontwikkelaar is een koop-/realisatieovereenkomst gesloten waarin ook de anterieure afspraken zijn opgenomen. Alle kosten komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Het betreft alle kosten voor de ruimtelijke procedures, inclusief de noodzakelijke onderzoeken, maar ook alle kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de aanleg van de parkeerplaatsen en de openbare ruimte etcetera. Eventuele planschadekosten zijn verdisconteerd in de grondprijs. Deze zijn overigens niet te verwachten, gelet op de huidige "maatschappelijke bestemming" die op het perceel rust. Gezien het voorgaande zijn er geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente te verwachten. Omdat een anterieure overeenkomst gesloten is, is het kostenverhaal "anderszins verzekerd" en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

b. Communicatie

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl. Tevens zullen wij de direct aanwonenden persoonlijk informeren over de terinzagelegging door middel van een brief. Wij hebben de Wijkraad Noord-West al informeel betrokken bij het opstellen van dit ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan leggen wij formeel aan de wijkraad voor. Het advies van de wijkraad wordt meegenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

c. Uitvoering

Na de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen. Daarna kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de woningen.

d. Overlegd met

Gedurende de voorbereidingsfase van dit ontwerpbestemmingsplan is afstemming geweest met de afdelingen Vastgoed (V. Snels), VTH (A. Ibrahim), IBOR (B. Jansen) en Wijkzaken (M.C. van de Wiel).

Het ontwerpbestemmingsplan leggen wij ook voor bij de provincie, waterschap en andere relevante instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan 'Herziening 2, bestemmingsplan Noord-West-Oss-2013' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen

