

Onderwerp: Volgnummer 2020-70
Vaststelling Bestemmingsplan 'Herziening 2- Dienst/afdeling RO
Noord-West-Oss-2013

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 september 2020;

gelet op het advies van de adviescommissie van 14 oktober 2020;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Herziening 2 – Noord-West-Oss-2013' vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.HZ2noordwestoss-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Herziening 2 – Noord-West-Oss-2013'
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Herziening 2 – Noord-West-Oss-2013'
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

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 oktober 2020.

De gemeenteraad voornoemd,

Mede namens de voorzitter,

De griffier,

Coll:

Door RvandenAkker op 30 okt 2020

drs. P.H.A. van den Akker

Datum

22 september 2020

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Herziening 2-Noord-West-Oss-2013'

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.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan maakt de bouw van vijf patiowoningen aan de Jeneverbes mogelijk.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 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.

1.2 Het plan is aanvaardbaar

Patiowoningen passen goed op deze plek. Er zijn geen milieuhygiënische of andere belemmeringen. Een milieueffectrapportage is niet nodig. Ook parkeren kan worden opgelost.

Niet alle parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd, maar dit kan worden opgelost in het openbaar gebied. Hiervoor worden parkeerstroken aangelegd.

1.3 De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Er is één zienswijze ingediend. De bewoner die het pand Jeneverbes 7A anti-kraak bewoont, verzoekt de gemeente om een alternatieve sociale huurwoning toe te wijzen.

Reclamant bewoont het pand aan de Jeneverbes 7A als anti-kraakbewoner. Daarvoor is een bruikleenovereenkomst met Prevenda afgesloten. Daarin is afgesproken dat reclamant het pand op grond van anti-kraak tijdelijk mag bewonen tegen betaling van servicekosten. Er is geen sprake van een huurovereenkomst.

Reclamant is zelf verantwoordelijk voor het vinden van woonruimte. Reclamant kan zich richten tot een woningcorporatie of tot Prevenda voor woonruimte.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

1.4. Er is draagvlak vanuit de buurt voor het plan.

In de voorbereiding van de plannen heeft de initiatiefnemer verschillende keren contact gehad met een vertegenwoordiging vanuit de buurt. Er is met enthousiasme gereageerd op de plannen.

Omwonenden van de locatie zijn verder persoonlijk geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Behalve bovengenoemde zienswijze, is er geen reactie binnengekomen.

1.5. De vooroverleginstanties kunnen instemmen met het plan.

Het plan is volgens de wettelijke verplichting voorgelegd aan de Provincie Noord- Brabant, het Waterschap en de Veiligheidsregio Brabant-Noord.

De instanties zien geen belemmeringen voor het plan. De aanvulling in de toelichting van het plan waar het Waterschap om heeft verzocht, is opgenomen. Het advies van de brandweer om toekomstige bewoners te informeren over de situatie ter plaatse en over de wijze van handelen bij calamiteiten, is doorgegeven aan de ontwikkelaar.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1. Er kan beroep worden ingesteld.

Belanghebbenden die eerder een zienswijze hebben ingediend of belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze in te kunnen dienen, kunnen tegen het bestemmingsplan in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 het college 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, 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

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd voor de beroepsfase. Dit communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl. De indiener van de zienswijze zal persoonlijk worden geïnformeerd.

Tevens zullen de vooroverleginstanties geïnformeerd worden over de vaststelling.

c. Uitvoering

Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, kunnen omgevingsvergunningen worden aangevraagd en verleend voor de bouw van de woningen.

d. Overlegd met

Het bestemmingsplan is intern afgestemd met de afdelingen Vastgoed, VTH, IBOR en Wijkzaken.

Het bestemmingsplan is verder voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas, de Veiligheidsregio Brabant-Noord en de Wijkraad Noord-West.

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Herziening 2 – Noord-West-Oss-2013'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijze
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrenge(n) (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden.

Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 28 mei tot en met 8 juli 2020 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 27 mei 2020 en op www.oss.nl. Omwonenden aan de Jeneverbes zijn tevens persoonlijk geïnformeerd. Van 28 mei tot en met 8 juli 2020 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft één reactie ('zienswijze') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft de indiener van de zienswijze niet gedaan.

III. ZIENSWIJZE

Wij vinden de zienswijze ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indiener aan alle eisen heeft voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij de ontvankelijke zienswijze samen. Daarna volgen ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van de zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZE

Zienswijze

Samenvatting zienswijze

Reclamant bewoont een gedeelte van het pand aan de Jeneverbes 7A. Verzocht wordt om een vergelijkbare, betaalbare vervangende sociale huurwoning toe te wijzen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

Reclamant bewoont het pand aan de Jeneverbes 7A als anti-kraakbewoner. Daarvoor is een bruikleenovereenkomst met Prevenda afgesloten. Daarin is afgesproken dat reclamant het pand op grond van anti-kraak tijdelijk mag bewonen tegen betaling van servicekosten. Er is geen sprake van een huurovereenkomst.

Reclamant is zelf verantwoordelijk voor het vinden van woonruimte. Reclamant kan zich richten tot een woningcorporatie of tot Prevenda voor woonruimte.

Het is vaste jurisprudentie dat aan bestaande privaatrechtelijke verhoudingen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen doorslaggevende betekenis toekomt. Dit is slechts anders indien op voorhand duidelijk is dat deze verhoudingen aan de verwezenlijking van de bestemming binnen de planperiode van tien jaar in de weg staan. Voor de stelling dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, is slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. In dit geval is van een dergelijk evident karakter geen sprake, omdat de overeenkomst tijdig kan worden opgezegd.

Wij komen daarom niet tegemoet aan het verzoek in de zienswijze.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij aangegeven dat de zienswijze niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan heeft geleid.

Wij hebben hoofdstuk 8 van de toelichting die bij het bestemmingsplan hoort, aangevuld met de vooroverlegreacties en de zienswijze en kleine redactionele verbeteringen in de toelichting aangebracht. Verder is de lay-out van de regels aangepast.