

Datum

17 oktober 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Macharen-west –
2024" en activering bijbehorende grondexploitatie

Aantal bijlagen

div

Wat adviseert het college te besluiten?

1. De grondexploitatie 'Macharen-west – 2024' per heden te activeren en daartoe:
 - a. de getroffen voorziening IMVA en het deel van het voorbereidingskrediet 2024 tezamen groot € 542.000 als dekking in te zetten voor het financieel tekort;
 - b. het niet benodigde deel van het voorbereidingskrediet 2024 groot € 5.000 in de algemene bedrijfsreserve grondbedrijf te laten vloeien;
 - c. de voornoemde dekking onder te brengen in de voorziening te verwachten exploitatieverliezen ter grootte van gezamenlijk € 542.000 conform het exploitatieverlies op basis van netto contante waarde; en
 - d. derhalve geen exploitatieplan vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Macharen-west – 2024', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPmacharenwst-VG01;
3. de zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Macharen-west – 2024';
4. de wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Macharen-west – 2024';
5. 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;
6. Gedeputeerde-Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

7. De raad voor te stellen aan te geven dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is;

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het ontwerpbestemmingsplan is in de collegevergadering van 19 december 2023 aan de orde geweest. Het college heeft toen besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Vervolgens is de wettelijke procedure doorlopen. Er zijn twee zienswijzen tegen het plan ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Macharen-west 2024'. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

Tevens wordt voorliggend voorstel benut om voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan de bijbehorende grondexploitatie te activeren en daarbij de verschillende dekkingsmiddelen aan te wijzen. Dit in het kader van de vereiste economische uitvoerbaarheid voorafgaand aan het bestemmingsplan en het daarmee vervallen van de noodzaak van een exploitatieplan.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

De gemeente werkt in samenwerking met het dorp Macharen reeds geruime tijd aan een scenario voor een ontwikkeling met wonen, ontmoeten en sport in Macharen. De vraag naar woningbouw vanuit het dorp is de afgelopen jaren flink toegenomen. In samenspraak met het dorp is hard gewerkt om de plannen uit te werken. Het mogelijk maken van de woonbehoefte heeft onze prioriteit. Dat het plan integraal uitgewerkt is, met de andere voorzieningen, is een verrijking van het woningbouwplan. Dit draagt bij aan de toekomst van een dorp als Macharen. Dit plan voorziet in het realiseren van ongeveer 55 woningen en de verplaatsing van gemeenschapshuis de Bongerd en de tennisvelden.

De ontwikkeling sluit aan bij Programma 7 van de programmabegroting 2022-2025 en bij de Osse Woonagenda: de woonvraag van onder meer kleine huishoudens.

Welk resultaat willen we bereiken?

Voor het initiatief de planologische mogelijkheid bieden tot realisatie en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.

Door een integrale aanpak en de uitwerking van het voorkeursscenario creëren we samenhang. Samenhang tussen het nieuwe sociale hart van Macharen met De Bongerd, de woningbouw en de sportvoorziening.

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de bebouwde kom van Macharen.
Met het voorliggende plan kunnen circa 55 nieuwe woningen en een voorziening voor ontmoeting en sport gerealiseerd worden, grenzend aan de bestaande kern van Macharen.
Door deze integrale aanpak hebben wij een voor Macharen toekomstbestendige oplossing gevonden.



Plangebied, links het huidige bestemmingsplan, rechts de nieuwe plankaart

Enkele randvoorwaarden en uitgangspunten van het voorkeursscenario:

- Handhaven van waardevol groen, met name de rand van het voormalig voetbalcomplex
- Verleggen van de drie tennisbanen naar de noordwestzijde van het plangebied
- Vergroten van de bergingscapaciteit voor water. Dit gebeurt ten oosten van de tennisbanen om geluidhinder en waterberging zoveel mogelijk te combineren
- De noordoostzijde benutten voor woningbouw; circa 55 woningen met de nadruk op starters en senioren
- Centraal in het plangebied, zichtbaar vanaf de nieuwe weg, een nieuw gemeenschapshuis / ontmoetingsplek voor het dorp met vele functies waaronder een kinderdagverblijf en tenniskantine.
- Rekening houden met de diverse hindercontouren vanuit de diverse functies
- Een volwaardige nieuwe centrale ontsluitingsweg en een calamiteitenroute

Het plan kent voor de volgende programmering: 8 sociale huurwoningen en een mix aan diverse typen koopwoningen. Zowel in de goedkope koop (rug aan rug woningen), middel dure koop tot de landelijke betaalbaarheidsgrens en dure koopwoningen, onder meer specifiek gericht op senioren met de slaap- en badkamer beneden.

De ontwikkeling van het programma voor woningbouw in dit bestemmingsplan is afgestemd op de uitgangspunten van de Woonvisie Oss 2020, Woonagenda 2022-2024 en PFM Wonen Oss. Ook is rekening gehouden met de kaders vanuit de provincie en de regionale afspraken.



Inrichtingsschets plangebied

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1. Het gebied is eigendom van de gemeente en uitgifte daarvan vergt een grondexploitatie. Het beoogde gebied inclusief de voormalige voetbalvelden en de bestaande tennisvereniging is in eigendom van de gemeente. Wij hebben het oogmerk om dit gehele gebied voor woningbouw en maatschappelijke doeleinden te ontwikkelen. Daartoe wordt ook het bestaande gemeenschapshuis verworven alsmede gesloopt en heeft de voetbalvereniging de locatie in het verleden verlaten. Om vervolgens binnen ons zogenaamde actieve grondbeleid

kavels aan een ontwikkelaar en/of corporatie te verkopen, is het zaak dat wij het gebied bouw- en woonrijp maken. Voor de verplaatsing van de tennisvereniging en de nieuwbouw van het gemeenschapshuis vinden interne leveringen plaats conform de tarieven van de grondprijnsbrief. Gelet op de verslagleggingsregels is de gemeente gehouden een zogenaamde grondexploitatie te treffen. Dit betreft uw raadsbevoegdheid. Daarbij is het noodzakelijk een eventueel tekort direct af te dekken middels een verliesvoorziening. Middels uw besluitvorming voor het MPG 2024 heeft u binnen de voorziening IMVA (voorbereidingskredieten voor toekomstige grondexploitaties) reeds het tekort van de exploitatie afgedekt. In het onderdeel Financiën vindt u meer informatie omtrent de financiële afdoening (beslispunten 1.a tot en met 1.c) in relatie tot uw budgetrecht. In het vertrouwelijke projectblad leest u meer over de oppervlakten, programma, kosten en opbrengsten en de (financiële) risico's van de exploitatie. Voor de inhoudelijke argumentatie van het plan wordt verwezen naar de omgevingsrechtelijke beslispunten hierna.

1.2. De uitvoering geschiedt op basis van afspraken met de ontwikkelaars.

De potentiële afnemers Reuvers en Mooiland nemen de gronden af conform afspraken uit het verleden. De zogenaamde Didam-publicatie vond plaats, waarbij eventuele andere potentiële gegadigden geen interesse kenbaar hebben gemaakt. De genoemde afnemers verkrijgen bouw- en woonrijpe grond met een titel tegen de tarieven uit de vigerende grondprijzenbrief.

1.3. Er zijn geen aanvullende financiën benodigd.

Omdat de bestaande voorziening IMVA het tekort overstijgt, zijn geen aanvullende financiën vereist. Een klein bedrag vloeit zelfs terug de ABR in. Zie verder het onderdeel Financiën.

1.4. Gelet op de grondexploitatie is extern kostenverhaal niet vereist.

Voor dit bestemmingsplan is nog de afdeling Grondexploitatie van de (voormalige) Wet ruimtelijke ordening van toepassing. De gemeente Oss is eigenaar van het complete projectgebied. Het uit te geven gebied wordt op basis van een verkoopovereenkomst verkocht. Hiervoor hanteert de gemeente zoals genoemd voor eigen rekening en risico een zogenaamde grondexploitatie, van waaruit ook de plankosten en eventuele planschade/nadeelcompensatie betaald worden. Dankzij deze grondexploitatie is het kostenverhaal tijdig 'anderszins verzekerd' en hoeft daarom geen exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst met kostenverhaal afgesloten te worden met de afnemers. Om deze formele reden vindt formeel het treffen van de grondexploitatie plaats voorafgaand aan de inhoudelijke omgevingsrechtelijke beslispunten en is de daarvoor vereiste economische uitvoerbaarheid daarmee gewaarborgd.

2.1. Het opgenomen ruimtelijke initiatief is voldoende onderbouwd.

Het initiatief is uitgewerkt in een bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het plan past binnen het woningbouwprogramma en is daarop getoetst. Daarnaast is het plan getoetst aan de provinciale regelgeving: het plangebied ligt in het bestaande stedelijke gebied.

2.2. Het plan doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving

Het plan maakt circa 55 woningen mogelijk in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande woningen, aaneengebouwde en gestapelde woningen. Het plan kent een voor Macharen gevarieerde samenstelling naar zowel woningbouwtype, beoogde doelgroep als prijscategorieën. Het programma sluit aan bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss. In het plan is goed onderbouwd waarom deze locatie hiervoor de meest geschikte locatie in Macharen is en dat de opzet van het plan aansluit bij de structuur en karakteristiek van het dorp.

2.3. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de plannen

Uit de onderzoeken komt naar voren dat met het plan in de huidige opzet de functies maatschappelijk, sport en wonen milieutechnisch inpasbaar zijn. De planopzet houdt voldoende rekening met de hindercontouren vanuit de diverse functies.

Wel dient nog nader bodemonderzoek plaats te vinden na de sanering van bebouwing en dient nader archeologisch onderzoek plaats te vinden in de vorm van proefsleuven. Dit is voorwaardelijk geregeld in het bestemmingsplan.

Uit flora en fauna onderzoek is gebleken dat het plangebied leefgebied is voor diverse beschermde diersoorten w.o. marterachtigen, bever en buizerd. Het treffen van maatregelen en/of verkrijgen van een ontheffing op basis van de Wet Natuurbescherming zal hiervoor noodzakelijk zijn. Wij gaan er vooralsnog vanuit dat met maatregelen een te verkrijgen ontheffing mogelijk is. Het is op dit moment nog onzeker of de ontheffing verleend kan worden en of dat consequenties heeft voor de planning voor de diverse beoogde functies in het plangebied.

2.4. Plan doet geen afbreuk aan bestaand groen/ versterkt bestaand groen

De grond waarop het plan is geprojecteerd, betreft de voormalige voetbalvelden en het terrein van tennis en Bongerd. Hier is geen sprake van bestaand waardevol groen. De houtwal rondom de voormalige voetbalvelden is wel van waarde als bestaand groen. Deze blijft behouden en wordt versterkt (via onderhoud en nieuwe aanplant).

Bestaande bomen in het plangebied blijven behouden.

2.5 Er is een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd

Om de belangen van het dorp goed te behartigen, werd er op verzoek van de gemeente een "kopgroep" samengesteld. Deze bestaat uit leden van de werkgroep Ontmoeten, het bestuur van stichting Gemeenschapshuis De Bongerd, de werkgroep Wonen, het bestuur van de tennisvereniging en vertegenwoordiging vanuit de dorpsraad. De kopgroep heeft de gezamenlijke belangen en samenhang bewaakt en ondersteund in dit proces. Samen met het dorp is er voor de diverse projecten (Wonen, Ontmoeten en Sport) een aantal scenario's ontwikkeld. Een van de scenario's kreeg unaniem de voorkeur van alle betrokkenen. Helaas bleek dit uiteindelijk niet haalbaar door verschillende factoren waaronder de ontsluiting, geluid en waterberging. Daarna is het proces, na het uitvoeren van verschillende onderzoeken, weer opgepakt met alle betrokkenen.

Sinds de start van het woningbouwproject in 2019, zijn er regelmatig gesprekken gevoerd met de werkgroep Wonen. Synchroon daaraan zijn vanuit de betrokken ambtenaren voor de ontwikkeling van De Bongerd gesprekken gevoerd met de werkgroep Ontmoeten. Uiteindelijk zijn deze gezamenlijk opgepakt vanwege het ontstaan van de Kopgroep en het integrale projectteam vanuit de gemeente.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is er op dinsdag 29 augustus 2023 een bijeenkomst georganiseerd voor de direct omwonenden van het plangebied. Over het algemeen waren de dorpsbewoners positief over de plannen. Op 4 september 2023 is er een algemene informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens de algemene informatiebijeenkomst is steun geuit en zijn er vragen gesteld. Daarna zijn er op 12 december 2023 en 2 juli 2024 nogmaals 2 bijeenkomsten georganiseerd waarbij de direct omwonenden van het plangebied zijn uitgenodigd.

Door deze manier van informeel overleg is de omgeving meegenomen in de voorgestelde ontwikkeling.

3. De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan

Er zijn twee zienswijzen van omwonenden ontvangen over het bestemmingsplan. Deze zijn samengevat in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Macharen-west – 2024'. Deze zienswijzen leiden niet tot een aanpassing of aanvulling van het plan.

Provincie en Waterschap hebben laten weten in te kunnen stemmen met het plan en geen aanleiding te zien voor het indienen van een zienswijze.

4. Het plan wordt gewijzigd vastgesteld

Er is ambtshalve aanleiding tot een gewijzigde vaststelling. De voornaamste aanpassingen zijn de volgende:

Om het plan financieel haalbaar te maken, is het gemeenschapshuis nog wat verkleind. Het bestemmingsvlak is hier op aangepast.

De ruimte voor woningbouw is geoptimaliseerd door de bouwvlakken nog wat te vergroten. Daarmee houdt het plan ook nog flexibiliteit.

De Aeriusberekening en het waterhuishoudingsplan zijn geactualiseerd en er is een onderzoek toegevoegd wat het geluid van het nieuwe gemeenschapshuis op de beoogde woningbouw heeft berekend.

6. Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom mag het besluit tot vaststelling van dit plan in beginsel pas na zes weken bekend worden gemaakt. Bij dit gewijzigde vastgestelde plan is geen sprake van strijd met provinciale of nationale belangen. Het is onnodig om voor de bekendmaking deze langere termijn af te wachten. Daarnaast raakt het niet de inspraakrechten van de indieners van zienswijzen. Verder is het wenselijk om de initiatiefnemers zo snel mogelijk te laten starten met de uitvoering van het plan. Daarom wordt geadviseerd om bij de provincie te verzoeken om het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren. Dit verzoek moet per e-mail bij de provincie worden ingediend.

7. Crisis- en herstelwet van toepassing

De Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) is onder meer van toepassing op besluiten ter verwezenlijking van aangewezen ruimtelijke en infrastructurele projecten (bijlage II bij de Chw) en op andere categorieën van projecten (bijlage I bij de Chw). De categorieën van projecten uit bijlage I bestaan bijvoorbeeld uit de bouw van meer dan 11 woningen. Daarvan is hier sprake. Wat betekent dit?

1. de beroepsgronden moeten in het beroepsschrift worden opgenomen;

2. het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
3. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet stelt, dat indien afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw op een besluit van toepassing is, dit bij het besluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit wordt vermeld.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1. De grondexploitatie kent een tekort.

Het tekort van de exploitatie betreft € 542.000. De verklaring van het tekort hangt onder meer samen met de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, in het bijzonder vanwege de hoogteverschillen. Daarnaast is er relatief veel groen en water, hoewel door de omstandigheden deze gronden goeddeels niet voor woningbouw konden worden ingezet. Tevens ligt het uitgiftepercentage relatief laag vanwege de komst van een gemeenschapshuis en tennisvereniging in het plangebied. Hoewel hiervoor een maatschappelijk tarief wordt afgerekend aan de grondexploitatie als bijdrage voor het bouw- en woonrijp maken, ligt dit lager dan het tarief voor woningbouw terwijl de kosten niet bijzonder afwijken. Tot slot zijn er al de nodige voorbereidingskosten gemaakt. Uiteraard zijn waar mogelijk de mogelijke optimalisaties doorgevoerd en zijn de grondprijzen recent verhoogd. Ondanks het tekort, waarover bij het onderdeel Financiën meer uitleg wordt gegeven over de dekkingscomponenten, wordt de investering als een aanvaardbare geacht. Het plan levert immers een substantiële bijdrage aan de woningvoorraad van Macharen, zowel in de vrije als huursector, en vormt het een aantrekkelijke uitbreiding van het dorp. Bovendien is het tekort kleiner dan de bestaande voorziening zoals eerder genoemd, zodat geen aanvullende financiën beschikbaar hoeven te worden gesteld. Indien de ontwikkeling niet zou plaatsvinden, betekent dit dat de afboeking meer geld kost.

2. Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Indieners van de zienswijzen kunnen beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Verder kunnen (andere) belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend.

2.1 Er is een risico dat er niet tijdig of geen ontheffing wordt verleend op basis van de Wet Natuurbescherming.

Wij gaan er vooralsnog vanuit dat met maatregelen een te verkrijgen ontheffing mogelijk is. Het is op dit moment nog onzeker of de ontheffing verleend kan worden en of dat consequenties heeft voor de planning voor de diverse beoogde functies in het plangebied.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Dekking tekort

Het tekort op basis van netto contante waarde van de exploitatie betreft zoals vermeld € 542.000. U heeft reeds € 547.000 afgedekt door middel van de verliesvoorziening IMVA. Dit bedrag is inclusief de ophoging van € 96.000 zoals verwerkt in het MPG 2024. Deze afdekking overstijgt het tekort. Vandaar dat dit (beperkte) overschot van € 5.000 kan terugvloeien in de ABR. Middels uw besluitvorming worden de noodzakelijke mutaties doorgevoerd binnen het grondbedrijf. Een en ander is hieronder zichtbaar:

Financieel tekort m.u.v. dekkingsmiddelen	Bedrag	Opmerkingen
Netto contante waarde (NCW)	€ -542.380	Verlies grondexploitatie op basis van huidig prijspeil
Eindwaarde	€ -623.024	Verlies grondexploitatie op moment van afsluiting
Verschil tussen beide waarden	€ 80.644	
Verdeling dekkingsmiddelen t.b.v. tekort	Bedrag	Opmerkingen
Voorziening IMVA conform boekwaarde d.d. 1 januari 2024	€ 451.428	Gemaakte kosten voorbereidingskrediet t/m 31 december 2023
Aanvulling voorziening IMVA conform MPG 2024	€ 96.000	Aanvullend krediet 1 januari 2024 tot moment van activering
Subtotaal bestaande voorzieningen	€ 547.428	Totaalbedrag aan bestaande dekkingsmiddelen
Aanvulling/overschot voorziening	€ -5.048	Overschot bestaande voorzieningen t/m verlies (NCW)
Totaal voorziening te verwachten exploitatieverlies	€ 542.380	Overschot voorziening (regel hierboven) ten gunste van ABR

* In de beslispunten en argumenten worden bovenstaande bedragen afgerond op duizendtallen.

Risicoanalyse en weerstandsvermogen

Tot slot kent dit plan een risicoanalyse van circa € 800.000 op basis van de Monte Carlo-analyse. Voor deze exploitatie gelden algemene/conjuncturele risico's en een klein aantal bijzondere projectspecifieke risico's, voornamelijk vanwege het grondverzet en archeologie. Genoemd bedrag vormt een ophoging van het benodigde weerstandsvermogen over de ABR van het grondbedrijf ten opzichte van de situatie zoals neergelegd in het recentste MPG 2024. Voor meer achtergrondinformatie over deze theoretische uitwerking verwijzen wij u naar laatstgenoemd document (dit beschouwde voorliggend project overigens nog als een IMVA). Zolang de risico's zich niet manifesteren, is er overigens geen sprake van nadelige financiën ten opzichte van wat hier gepresenteerd wordt.

Afdracht bovenwijkse voorzieningen

Als gevolg van de op te leveren woningbouw in dit project dient er een bijdrage aan bovenwijkse netwerkvoorzieningen gedaan te worden. Deze bijdrage wordt niet onttrokken uit de grondexploitatie zelf, maar ten laste van de ABR gebracht ten gunste van de reserve bovenwijken. Dit gebeurt in het jaar van verkoop op basis van het aantal uitgegeven kavels

vermenigvuldigd met het aantal m² bruto vloeroppervlakte. Dit geeft voor dit project de rekensom van circa 55 woningen x 130 m² gemiddeld = € 87.750, waarbij dit bedrag de komende jaren in stappen gemuteerd wordt. Een afdracht reguliere bovenwijkse voorzieningen is voor de kern Macharen niet van toepassing. Een en ander is beschreven in de Nota Kostenverhaal.

Relatie krediet De Bongerd

Eerder besloot u over de toekenning van een krediet voor de nieuwbouw van het gemeenschapshuis De Bongerd en de verplaatsing van de tennisvereniging. Deze ontwikkelingen landen in het exploitatiegebied, hoewel de kosten van realisatie van het vastgoed via het krediet worden afgewikkeld en dus los staan van de grondexploitatie. Kosten voor maatschappelijk vastgoed mogen namelijk niet uit de grondexploitatie worden betaald. Wel mag in dit geval een bepaald deel van het bouw- en woonrijp vanuit de exploitatie worden betaald als onderdeel van de verplaatsing. Deze kosten zijn dan ook meegenomen in de exploitatieberekening en hiervoor ontvangt de exploitatie een bedrag vanuit het krediet van De Bongerd. Behalve dit krediet is er binnen de gemeentelijke financiën geen sprake van overige boekwaarden voor panden en gronden of iets dergelijks.

Toename areaal openbare ruimte

Dit plan leidt tot een toename van het areaal aan openbare ruimte. Hierdoor stijgen de kosten voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte met een structureel bedrag van € 28.100. Het gaat hierbij om de kosten van het dagelijks en groot onderhoud van verhardingen, openbare verlichting en het groen. Tegenover deze kosten staan OZB inkomsten (toename aantal eenheden). De OZB inkomsten van dit plan komen uit op een structureel bedrag van € 23.400. Deze cijfers worden in de eerstvolgende marap financieel verwerkt.

b. Privacy

In deze procedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden gedaan.

c. Communicatie en Participatie

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeentebled en digitaal via www.oss.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

d. Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt gesproken van een vastgesteld bestemmingsplan. Het vastgesteld plan treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening (schorsingsverzoek) is ingediend bij de Raad van State. Een bestemmingsplan wordt onherroepelijk de dag na afloop van de ter inzagelegging van het vastgestelde plan, tenzij er bij de Raad van State beroep is ingesteld. Dan wordt het plan pas onherroepelijk na de uitspraak van de Raad van State over het ingestelde beroep.

De grondexploitatie verkrijgt direct na uw besluitvorming een geactiveerde status en loopt vervolgens mee in de reguliere P&C-cyclus, oftewel het jaarlijkse MPG en Najaarsbericht. Tegen het activeringsbesluit voor de grondexploitatie zijn geen rechtsmiddelen beschikbaar.

e. Overlegd met

De afdelingen Projectenbureau, LWE, RO, Vastgoed en IBOR zijn betrokken.

F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Extern heeft overleg plaatsgevonden met de Provincie, het Waterschap en de dorpsraad. Het nieuwe plan is opgesteld met de dorpsbewoners. Vanuit het dorp is een kopgroep samengesteld die een leidende en verbindende rol speelt in en voor het dorp.

Bijlagen

1. Toelichting en regels Macharen-west - 2024
2. Verbeelding Macharen-west – 2024
3. Bijlagenboek Macharen-west – 2-24
4. Nota van zienswijzen en wijzigingen Macharen-west – 2024
5. Concept raadsbesluit