

Datum

21 januari 2025

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Osseweg 38a
Berghem

Aantal bijlagen

div.

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem, inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van een dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPosseweg38abgh-VG01;
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Osseweg 38a Berghem';
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Osseweg 38a Berghem';
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren;
6. 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?

Voor het plan in het bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem is door initiatiefnemer een verzoek ingediend. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. Het plan is onderbouwd en beoordeeld.

Het ontwerpbestemmingsplan Osseweg 38a Berghem is in de collegevergadering van 28 november 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 4 verschillende zienswijzen tegen het plan ingediend: 1 zienswijze is door 5 personen ondertekend. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Voorliggend plan draagt bij aan onze ambitie op het gebied van Wonen: voorzien in de woningbehoefte en een aantrekkelijke woongemeente zijn. Er is een groot tekort aan woningen in de gemeente Oss. Dit project kan bijdragen om dit tekort weg te werken.

Welk resultaat willen we bereiken?

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

Onderstaande afbeelding geeft de bestaande situatie weer:



Onderstaande afbeelding geeft de beoogde situatie weer:



Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Er heeft communicatie, voorlichting en inspraak plaatsgevonden

In het kader van de stedenbouwkundige opzet van project Osseweg 38a Berghem heeft communicatie plaatsgevonden. Omwonenden hebben de mogelijkheid gekregen om in te spreken op de voorgenomen ontwikkelingen. Het verslag van de omgevingsdialog is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Op basis van de inbreng uit het participatieproces is het stedenbouwkundig plan op een aantal punten herzien.

- Erfafscheiding: waar het project grenst aan belendende percelen wordt extra aandacht besteed aan een meer kwalitatieve en privacy biedende afscheiding. Tevens zullen de erfafscheidingen goed worden ingepast in de huidige omgeving.
- Ontsluiting: Belendende particuliere percelen worden daar waar mogelijk voorzien van een achterom via de projectlocatie.

2.1 Het plan voorziet in een behoefte

Het plan gaat uit van de realisering van 60 woningen, waarvan 18 sociale huur (30%), 6 middelhuis (10%), 24 koop (maximaal NHG-grens) (40%) en 12 koop vrije sector (20%).

2.2 Het plan is stedenbouwkundig voorstelbaar

De woningen zijn passend binnen deze omgeving.

2.3 Er zijn geen belemmeringen voor het plan

Er zijn geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan.

2.4 Het plan kan worden afgehandeld volgens de huidige wetgeving

Sinds 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking treden. Vanaf dat moment gelden nieuwe ruimtelijke instrumenten en procedures. Het voorliggende bestemmingsplan is vóór de datum van inwerkingtreding als ontwerp ter inzage gelegd. Dat betekent dat het plan (als bestemmingsplan) kan worden 'afgehandeld' onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening.

2.5 Het ontwerpbestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 4 verschillende reacties ('zienswijzen') ontvangen: 1 zienswijze is door 5 personen ondertekend, 1 zienswijze is pro forma ingediend (en later aangevuld) en 2 zienswijzen zijn elk door 1 persoon ondertekend. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

We hebben de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Dat is uitgewerkt in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. Twee zienswijzen geven aanleiding om de verbeelding aan te passen op de volgende punten:

- Wijziging van de hoogtemaat van 11 meter naar 9 meter;
- Toevoeging van een gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting haag' aan de noordzijde van het plangebied

Verder is naar aanleiding van een van de zienswijzen een locatie specifiek onderzoek uitgevoerd (als gevolg van gebruik gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische grond ten noorden van het plangebied). De rapportage is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Daarnaast is als gevolg van dit onderzoek in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting tot aanleg en instandhouding van een windhaag opgenomen en zijn de doeleinden binnen de bestemming Groen aangepast.

Overigens geven de zienswijzen dus geen aanleiding om het bestemmingsplan ingrijpend aan te passen. Aanvullend is de verbeelding ambtshalve op 1 onderdeel aangepast om voldoende afstand van de woonbestemming te houden ten opzichte van de A-watergang in het oosten van het plangebied. Dit heeft verder geen gevolgen voor de opzet van het plangebied of het aantal woningen. In de Regels is ter meerdere zekerheid een bepaling opgenomen dat er niet gebouwd kan worden binnen de belemmeringszone van de A-watergang. Tenslotte zijn ook de resultaten van het uitgevoerde aanvullend onderzoek naar vleermuizen verwerkt in de Toelichting van het bestemmingsplan; de werkzaamheden vormen geen belemmering voor de vleermuizen.

Naar aanleiding van een zienswijze wordt wel de huidige opstelplaats voor auto's tussen de Osseweg en het plangebied uit oogpunt van veiligheid iets verbreed/verdiept, maar dit valt buiten de begrenzing van het plangebied en leidt dus niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.6 Groen

Op 28 juni 2018 heeft uw raad de motie 'Consequenties voor groen in ruimtelijke plannen duidelijker in beeld' aangenomen. In de motie wordt uitgesproken dat bij ruimtelijke plannen duidelijker naar de gemeenteraad en de inwoners moet worden gecommuniceerd wat de consequenties zijn voor het groen. Op 10 november 2022 is de motie "Behoud bestaand groen" door uw raad aangenomen. De motie geeft aan dat groen behouden zou moeten blijven, ook als er bijvoorbeeld sprake is van nieuwbouw, en dat waar groen toch moet wijken compensatie zou moeten plaatsvinden. In het plangebied wordt rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen zoals vasthouden en bergen van hemelwater binnen het plangebied en aanbrengen van groen om bijvoorbeeld hittestress tegen te gaan. Het groen in/rondom het plangebied – voor zover aanwezig - wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Aanvullend hierop wordt als onderdeel van het nieuwe planvoornemen groen toegevoegd. Het gaat om groen in de vorm van tuintjes van de nieuwe bewoners en (bos)plantsoenen.

4.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Het verhaal van plankosten via een exploitatieplan is uitgangspunt in de Wet ruimtelijke ordening. In de wet is ook bepaald dat van een exploitatieplan kan worden afgezien als verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer zijn de voorwaarden voor deze ontwikkeling vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. De afhandeling van eventuele verzoeken om tegemoetkoming planschade is ook in deze overeenkomst geregeld. Kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.

De gemeente loopt geen financiële risico's. Een exploitatieplan is niet nodig. In de exploitatieovereenkomst wordt tevens geregeld dat er een bijdrage wordt gedaan aan de bovenwijkse voorzieningen conform de gebruikelijke gemeentelijke uitgangspunten bij dergelijke gebiedsontwikkelingen.

5.1 Er kan tijdswinst worden behaald met een versnelde bekendmaking.

Omdat bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in beginsel pas na 6 weken – in plaats van 2 weken – bekend worden gemaakt. Dit in verband met de mogelijkheid voor het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) om een reactieve aanwijzing in te dienen. De wet biedt echter de mogelijkheid om GS en het Ministerie te verzoeken om toch eerder te mogen publiceren indien geen provinciale of nationale belangen worden geraakt. Voornoemd ministerie heeft bericht dat voor plannen die geen nationale belangen raken een verzoek daartoe achterwege kan blijven. Aan GS dient wel een verzoek te worden gedaan. De raad dient te besluiten over dit verzoek. 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. Verder is het wenselijk om zo snel mogelijk te starten met de uitvoering van dit plan dat voorziet in een dringende behoefte. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken om het gewijzigd bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

6.1 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 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Eenieder kan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State.

De afweging die is gemaakt omtrent de spuitzone/de te bewaren afstand tot de woningen, is gebaseerd op de actuele stand van zaken van de jurisprudentie, wetenschap en regelgeving. De actuele lijn der jurisprudentie is dat er een aandachtszone is geformuleerd van 50m tussen gevoelige functies en agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt. Indien een kortere afstand wordt aangehouden tussen een gevoelige functie en gronden waar sprake kan zijn van toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, dient een besluit volgens de genoemde rechtspraak te voorzien in een deugdelijke motivering middels een locatiespecifiek onderzoek.

Dat onderzoek is uitgevoerd door Adromi bv, in opdracht van de initiatiefnemer. De methoden uit de milieuregelgeving en de in die context gangbare toxicologische benaderingswijzen, waarmee wordt vastgesteld of er een risico is voor de volksgezondheid, mogen namelijk, gelet op de jurisprudentie van de Afdeling, niet worden benut ter onderbouwing van planologische besluitvorming. In recentere uitspraken is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een kleinere afstand tot gevoelige functies geaccepteerd wanneer driftreducerende maatregelen worden getroffen en de kortere afstand deugdelijk werd gemotiveerd. Middels het rapport van Adromi en de daarin geadviseerde maatregelen, wordt aansluiting gezocht bij deze methodiek/jurisprudentie. Of deze motivering overeind blijft wanneer de Raad van State zich hierover buigt, zal moeten blijken.

1.2 Hogere waarde wegverkeerslawaaï is nodig

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat de voorkeursgrenswaarde, maar niet de maximale ontheffingswaarde, wordt overschreden ter plaatse van de zuidgevel van de meest zuidelijk gelegen tweekapper en de direct daarboven gelegen woning. Het ontwerpbesluit hogere waarde heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hiertegen is een zienswijze ingebracht. Deze zienswijze is door ons college niet-ontvankelijk verklaard. De door ons college opgesteld Nota

van zienswijze ontwerpbesluit hogere waarde bestemmingsplan 'Osseweg 38a Berghem' is ter kennisname als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Het besluit hogere waarde is genomen en zal gelijktijdig met vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De kosten voor Gemeente Oss voor dit project zijn financieel afgedekt. Er is eind 2023 een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar met daarin de financiële bepalingen. Op basis van de plankostenscan zijn de plankosten die het ambtelijk apparaat maakt bepaald en hiervoor is de nota al verstuurd (en betaald) door de initiatiefnemer van € 160.759. Dit zorgt voor dekking van de uren en overige kosten die we als gemeente aan het project besteden. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een bijdrage gedaan in de bovenwijkse (netwerk)voorzieningen voor € 66.541. Tot slot is van belang dat mogelijke planschadeclaims ook voor rekening van ontwikkelaar komen. Dit is opgenomen in de overeenkomst. De kosten voor bouwrijp/woonrijp maken en aanleg van de Openbare ruimte komen geheel voor rekening van de Initiatiefnemer.

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

In het kader van de stedenbouwkundige opzet van project Osseweg 38a Berghem heeft communicatie plaatsgevonden. Omwonenden hebben de mogelijkheid gekregen om in te spreken op de voorgenomen ontwikkelingen. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Op basis van de inbreng uit het participatieproces is het stedenbouwkundig plan op een aantal punten herzien:

- Erfafscheiding: waar het project grenst aan belendende percelen wordt extra aandacht besteed aan een meer kwalitatieve en privacy biedende afscheiding. Tevens zullen de erfafscheidingen goed worden ingepast in de huidige omgeving.
- Ontsluiting: Belendende particuliere percelen worden daar waar mogelijk voorzien van een achterom via de projectlocatie.

Het verslag van de omgevingsdialoog is te vinden in bijlage 8 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

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.

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 (een 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.

e. Overlegd met

De afdelingen VTH en IBOR zijn betrokken. F&C is akkoord met voorliggend voorstel. Extern heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen- ontwerpbestemmingsplan 'Osseweg 38a Berghem'
2. Nota van zienswijze en wijzigingen ontwerpbesluit hogere waarde 'Osseweg 38a Berghem'
3. Toelichting bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem
4. Regels bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem
5. Verbeelding bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem
6. Bijlagen bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem
7. Besluit raad vaststelling bestemmingsplan Osseweg 38a Berghem
8. Verslag Omgevingsdialoog