

Datum

8 december 2020

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Walkwartier - Oss - 2021'

Aantal bijlagen

div.

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Walkwartier – Oss – 2021' vast te stellen;
2. De zienswijze te beoordelen overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en wijzigingen Walkwartier – Oss - 2021';
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Aan te geven dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 13 september 2020 besloot het college om in te stemmen met het ontwerp van het bestemmingsplan 'Walkwartier - Oss - 2021'. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om de herontwikkeling van het voormalige V&D pand, de achterliggende winkelstrip en parkeerterrein de Wal met bijbehorend programma te realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Walkwartier- Oss – 2021' heeft ter inzage gelegen van 1 oktober 2020 tot en met 11 november 2020. We hebben één zienswijze ontvangen. Omdat

niet verzocht is om gehoord te worden heeft er geen Hoorcommissie Bestemmingsplannen plaatsgevonden.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het plan voorziet in de realisatie van het voorziene programma in het Walkwartier met wonen (incl. parkeren), retail, cultuur, horeca en een herinrichting van de openbare ruimte. Een vastgesteld bestemmingsplan maakt de realisatie van het Walkwartier planologisch mogelijk.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

2.1 De ingekomen zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan

In de 'Nota zienswijzen en wijzigingen' is de ingekomen zienswijze samengevat en van een beoordeling voorzien. De ingekomen zienswijze leidt niet tot aanpassingen van de toelichting, regels of verbeelding. Wel zijn er ambtshalve aan de toelichting 2 extra bijlagen toegevoegd, te weten het besluit dat er geen MER noodzakelijk is, en de concept Rapportage soortgericht onderzoek van Bureau Buitenwaard.

3.1 Er is geen exploitatieplan nodig

De gemeente Oss heeft de gronden binnen het bestemmingsplan Walkwartier volledig in eigendom. De gemeente hoeft daarom geen wettelijk instrumentarium in te zetten om haar kosten te verhalen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken voert de gemeente een grondexploitatie waarin zowel kosten als opbrengsten zijn opgenomen. Voor de verkoop van de bouwrijpe grond is een overeenkomst aangegaan met de ontwikkelaar.

Daarom is op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig.

De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

4.1 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 beroepschrift dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

5.1 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, door het

toevoegen van 2 bijlagen, 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 met de verkoop en zodoende enkele weken tijdswinst gehaald kunnen worden, wordt geadviseerd om GS te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Wat zijn tegenargumenten of risico's? (=maar)

1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Diegene die een zienswijze heeft ingediend, kan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt tenzij kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd of er geen sprake is van kostenverhaal. De gemeente Oss heeft de gronden binnen het bestemmingsplan Walkwartier echter volledig in eigendom. De gemeente hoeft daarom geen wettelijk instrumentarium in te zetten om haar kosten te verhalen.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken voert de gemeente een grondexploitatie waarin zowel kosten als opbrengsten zijn opgenomen. Onderdeel van deze opbrengsten is de verkoop van de grond aan een ontwikkelaar. Voor de verkoop van deze grond heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar waarin ook voorwaarden zijn gesteld. Per saldo kent de grondexploitatie een tekort. Dit tekort is afgedekt binnen de begroting van de gemeente door vaststelling van de grondexploitatie Walkwartier door de gemeenteraad. Naast de grondexploitatie wordt de gemeente eigenaar van een deel van het te realiseren vastgoed

(het Warenhuis). Ook hiervoor zijn in de gemeentelijke begroting dekkingsmiddelen opgenomen.

Gezien het bovenstaande is er geen sprake van kostenverhaal en is het bestemmingsplan, met de door de raad beschikbaar gestelde dekkingsmiddelen, economisch uitvoerbaar.

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 indiener van de zienswijze 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

Het bestemmingsplan is overlegd met Van Wanrooij. Intern zijn de afdelingen RO, VTH, IBOR en LWE betrokken bij het plan.

Bijlage

- Het vast te stellen bestemmingsplan 'Walkwartier Oss 2021' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen;
- Nota van zienswijzen en wijzigingen 'Walkwartier-Oss-2021'.