

Onderwerp: Volgnummer 2018-28
Vaststelling bestemmingsplan 'Sassendreef ongenummerd Geffen – 2017' Dienst/afdeling SRO

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 april 2018;

gelet op het advies van de adviescommissie van 17 mei 2018;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Sassendreef ongenummerd (naast 10) Geffen – 2017' vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPsassendrfonggff-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijze te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Sassendreef ongenummerd (naast 10) Geffen – 2017''
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Sassendreef ongenummerd (naast 10) Geffen – 2017''
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
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 31 mei 2018.

De gemeenteraad voornoemd,

Mede namens de voorzitter,

De griffier,

Coll:

Door RvandenAkker op 01 juni 2018

drs. P.H.A. van den Akker

Aan de gemeenteraad

Dienst/afdeling: SRO

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan 'Sassendreef ongenummerd Geffen – 2017'

Wat adviseert het college te besluiten?

Het bestemmingsplan 'Sassendreef ongenummerd Geffen – 2017' vast te stellen op basis van bijgaande stukken: raadsvoorstel, raadsbesluit, nota van zienswijzen en wijzigingen, het bestemmingsplan 'Sassendreef ongenummerd Geffen – 2017' met bijlagen.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Initiatiefnemer wil een nieuwe woning bouwen aan de Sassendreef ten zuiden van nummer 10 te Geffen. Het college van de voormalige gemeente Maasdonk heeft een principebesluit genomen om aan het plan mee te werken. Het college van Maasdonk baseerde dit besluit op de Maasdonkse Gebiedsvisie Geffen-Oss. Als compensatie stort de initiatiefnemer een bijdrage in het Groenfonds Geffen-Oss, legt hij natuur aan op de betreffende percelen, sloopt overtollige bebouwing en past de woning groen in.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het resultaat van de vaststelling van dit bestemmingsplan is een goede planologisch-juridische regeling voor het perceel Sassendreef ongenummerd te Geffen waarmee de bouw van de woning mogelijk wordt.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1 Het plan past in het ruimtelijke beleid

De bestemming wijzigt van een agrarische bestemming naar een woon- en natuurbestemming. Het te bebouwen perceel ligt in een bebouwingsconcentratie, op een ontwikkellocatie. De nieuwe woning past in de ruimtelijke structuur en wordt groen ingepast. Er is een beplantingsplan opgesteld voor de landschappelijke inpassing en de aanleg van natuur. Het plan past in de Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 van de gemeente Oss.

1.2 Het bestemmingsplan maakt gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk – 2012' laat de ontwikkeling niet toe. Door deze planherziening wordt de bouw van de woning mogelijk gemaakt.

1.3 De bouw van de woning levert een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op

De compensatie voor het bouwen van de woning wordt geleverd door een financiële bijdrage te storten in het groenfonds Geffen-Oss van ruim 50.000 euro. Ook wordt natuur aangelegd en er worden bestaande gebouwen op het perceel gesloopt. Het bestemmingsplan legt deze natuurfunctie vast. Dit is tevens verzekerd in de anterieure overeenkomst. Het geld wordt besteed aan kwaliteitsverbetering in het gebied Geffen-Oss.

2.1 Er is een zienswijze ingediend over het bestemmingsplan

Het plan heeft van donderdag 9 maart 2017 tot en met woensdag 19 april 2017 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingekomen. De provincie gaf aan niet akkoord te zijn met de manier van berekenen van de verplichte kwaliteitsbijdrage. Voor verdere inhoud verwijs ik u naar de bijgaande Nota.

4.1 Dit is een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

5.1 Omdat er een overeenkomst is aangegaan, is een exploitatieplan niet nodig

De gemeente heeft het kostenverhaal verzekerd via een anterieure overeenkomst. Daarom is volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

6.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig

Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Na vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepsprocedure

Het gaat hier om de gebruikelijke rechtsbescherming. Deze ligt vast in de wet.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Voor dit bestemmingsplan is het kostenverhaal, de kwaliteitsslag en de vergoeding van eventuele planschade verzekerd via een anterieure overeenkomst.

b. Communicatie

Wij maken de vaststelling openbaar bekend.

c. Uitvoering

-

d. Overlegd met

- Wettelijke overlegpartners: provincie en waterschap
- Afdeling Grondzaken: Lenard Schoonen

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,
drs. M.J.H. van Schaijk

De burgemeester,
drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen

Vast te stellen bestemmingsplan:

- Verbeelding
- Regels
- Toelichting
- Nota van zienswijzen

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Sassendreef ongenummerd (naast 10) Geffen - 2017'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- 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 aanbrengen (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 Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) 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 B.V. of een v.o.f.)
- 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. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van donderdag 9 maart 2017 tot en met woensdag 19 april 2017 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 8 maart 2017 en op www.oss.nl.

Van donderdag 9 maart 2017 tot en met woensdag 19 april 2017 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 1 reactie ('zienswijze') ontvangen.

III. ZIENSWIJZEN

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

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een 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 ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Initiatiefnemer mag op basis van de gebiedsvisie Geffen-Oss een nieuwe woning bouwen onder andere in ruil voor een financiële storting (compensatie/kwaliteitsbijdrage) in het groenfonds Geffen-Oss. De provincie is niet akkoord met de manier van het berekenen van de kwaliteitsbijdrage en de hoogte daarvan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen de verbeelding en de regels aan mede omdat aanvullend ook natuur wordt aangelegd als compensatie. Ook wordt het (woon)bouwkavel aangepast qua m2. Bij de regels worden bijlagen toegevoegd voor de inpassing en de aanleg van natuur. In de toelichting gaan wij nader in op de herberekening.

Toelichting van de gemeenteraad

De zienswijze ziet vooral op de wijze waarop de kwaliteitsverbetering is berekend. Het gaat dan vooral om de wijze waarop de te slopen bebouwing is gewaardeerd. Bij de 1^e berekening is uitgegaan van de marktwaarde van de te slopen bebouwing terwijl uitgegaan zou moeten worden van een standaard bijdrage per m2 sloop, ongeacht de marktwaarde. Omdat door de gehanteerde rekenmethode de uiteindelijke inspanning niet vergelijkbaar is met de inspanning voor een Ruimte-voor-Ruimte woning is het plan niet in overeenstemming met de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. De kwaliteitsbijdrage is ambtelijk herberekend en voorgelegd aan de provincie. De provincie is akkoord. Daarom passen wij het bestemmingsplan aan. Ook passen wij de anterieure overeenkomst aan en gaan we deze opnieuw aan (allonge) voor de onderdelen die wijzigen. De allonge gaan we aan voordat het plan voorligt bij de raad voor vaststelling.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.

Ook zijn de regels meer toegespitst op onderhavige ontwikkeling.