

Onderwerp

Vaststelling van het wijzigingsplan wijziging 2 bestemmingsplan Bedrijventerreinen
Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss;

Overwegende:

- dat de gemeenteraad op 23 juni 2011 het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 heeft vastgesteld;
- dat dit bestemmingsplan op 15 september 2011 in werking is getreden;
- dat in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor burgemeester en wethouders om het plan te wijzigen door toe te staan dat gronden en gebouwen worden gebruikt en bebouwd voor detailhandel in de vorm van een bouwmarkt;
- dat er op 18 mei 2010 een verzoek is gedaan om het realiseren van een bouwmarkt planologisch-juridisch mogelijk te maken;
- dat er op 3 februari 2012 en op 23 mei 2012 aanvullingen zijn ontvangen ter onderbouwing van het verzoek van 18 mei 2010;
- dat de wijziging is opgesteld in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid;
- dat gelet op de beperkte impact van het wijzigingsplan er geen inspraak is gehouden op basis van het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen;
- dat in het kader van het verplichte vooroverleg het plan is aangeboden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas;
- dat de vaststelling van een exploitatieplan niet aan de orde is, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is doordat er een anterieure overeenkomst afgesloten is tussen de aanvrager en de gemeente Oss;

- dat op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet is gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht;
- dat de ontwerpwijziging met ingang van 28 juni 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure;
- dat de terinzagelegging is gepubliceerd in het weekblad Regio Oss en op de website van de gemeente Oss onder vermelding van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen;
- dat er één zienswijze is ingediend;
- dat de zienswijze beantwoord is in de nota zienswijzen en wijzigingen;

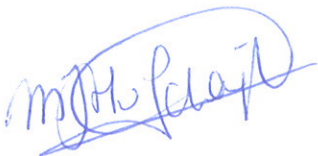
gelet op bovenstaande overwegingen alsmede de relevante wetgeving;

besluiten:

1. het wijzigingsplan Wijziging 2 bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 digitaal vast te stellen, zoals vastgelegd in de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.WZ2moladaoss2011-VG01 en zoals verbeeld op papier;
2. de zienswijze te beoordelen overeenkomstig de beantwoording zoals vermeld in de nota zienswijzen en wijzigingen;
3. geringe tekstuele wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de nota zienswijzen en wijzigingen;
4. aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het wijzigingsplan op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond;
5. geen exploitatieplan vast te stellen;
6. geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

De secretaris,



Drs. M. J. H. van Schaijk

De burgemeester,



Drs. W. J. L. Buijs-Glaudemans

Advies aan B&W**4 september 2012**

Dienst Stadsbeleid**Afdeling** Stedelijke Ontwikkeling

Ambtenaar, tel.nr. R. van Engeland, 629684**Portefeuillehouder** H. G. Hoeksema

Onderwerp:

Vaststelling van het wijzigingsplan Wijziging 2 bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011

Voorstel

1. Het wijzigingsplan Wijziging 2 bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 vast te stellen overeenkomstig bijgaande stukken (collegevoorstel, collegebesluit, nota zienswijzen en wijzigingen en het wijzigingsplan);
2. de zienswijze te beoordelen overeenkomstig de nota zienswijzen en wijzigingen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Op 18 mei 2010 is er een verzoek gedaan om het realiseren van een bouwmarkt aan de Kantsingel planologisch-juridisch mogelijk te maken. Op 3 februari 2012 is er een brief ontvangen met ter onderbouwing van het verzoek een situatietekening en een parkeernotitie als bijlagen. Tot slot zijn op 23 mei 2012 actuele tekeningen met een beschrijving ontvangen als aanvulling op het verzoek van 18 mei 2010. Hierop zijn de juiste bruto vloeroppervlakten, het juiste aantal m² verkoopvloeroppervlakte en ook de situering van de parkeerplaatsen aangegeven. Door te besluiten het wijzigingsplan Wijziging 2 bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef-Oss-2011 vast te stellen, wordt het verzoek planologisch-juridisch mogelijk gemaakt na inwerkingtreding van het besluit.

Beoogd effect

Nadat het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan in werking is getreden kan er planologisch-juridisch een bouwmarkt gerealiseerd worden aan de Kantsingel in Oss.

Argumenten

1.1 De wettelijke procedure voor het kunnen vaststellen van een wijzigingsplan is doorlopen

In artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald welke procedure doorlopen moet worden voordat een wijzigingsplan vastgesteld kan worden. Hieraan is voldaan doordat het wijzigingsplan na kennisgeving hiervan op de juiste manier, gedurende zes weken ter inzage is gelegd. Tijdens deze zes weken was het mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen. Hiervan heeft één iemand gebruik gemaakt.

1.2 Er zijn behalve enkele geringe tekstuele wijzigingen, geen aanpassingen ten opzichte van het ontwerp van het wijzigingsplan

Afgezien van enkele geringe tekstuele aanpassingen zijn er geen wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp van het wijzigingsplan. De aanpassingen zijn niets meer dan bijvoorbeeld het toevoegen van een paragraaf waarin de zienswijzenprocedure is beschreven en de aanpassing van data in het wijzigingsplan.

2.1 Er is één zienswijze naar voren gebracht die niet leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan

De heer S. van Zoelen van Rotteveel M4 BV heeft een zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze is beoordeeld in de nota van zienswijzen en wijzigingen. Het voorstel aan het college is om de zienswijze ongegrond te verklaren.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat het verhalen van kosten door een afgesloten overeenkomst is verzekerd

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om grondexploitatiekosten te verhalen. Daartoe dient het college in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Onder bepaalde voorwaarden is dit niet nodig. Omdat er een overeenkomst gesloten is tussen de initiatiefnemers en de gemeente is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. In de overeenkomst zijn de plankosten verhaald en is vastgelegd dat eventuele planschade verhaald wordt op de initiatiefnemer. Er moet wel een expliciet besluit genomen worden over het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Kanttekeningen

1.1. Mogelijkheid instellen beroep

Als het college besluit om het wijzigingsplan vast te stellen kan de indiener van de zienswijze, of een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat hij of zij geen zienswijze naar voren heeft gebracht beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.2 Meer belangstelling realiseren bouwmarkt

Het is bekend bij de gemeente dat er meerdere partijen interesse hebben voor het realiseren van een bouwmarkt op het bedrijventerrein Landweer. Het later aangevulde verzoek van 18 mei 2010 waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft is het eerste (en vooralsnog enige) verzoek dat concreet

genoeg is om in behandeling te nemen. Mede gelet op de gewenste liberalisering van het bouwmarktenbeleid in de gemeente Oss is aan deze aanvraag meegewerkt.

Randvoorwaarden

a. Financiën

Er is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de aanvrager van het verzoek. De kosten voor het opstellen van dit wijzigingsplan (zoals plankosten en eventuele planschade) betaalt de aanvrager.

b. Procedure

Als het wijzigingsplan is vastgesteld zal dit plan de gebruikelijke wettelijke procedure verder doorlopen. Dit betekent dat het plan met de bijbehorende stukken na kennisgeving in de Staatscourant, het huis-aan-huisblad Regio Oss (katern Oss Actueel) en op de gemeentelijke website zes weken ter inzage ligt en digitaal raadpleegbaar zal zijn.

Bijlage

Nota zienswijzen en wijzigingen

Nota zienswijzen en wijzigingen

I INLEIDING

Deze nota bevat de volgende elementen:

- een weergave van de gevolgde procedure;
- een overzicht en samenvatting van de zienswijze, die over het wijzigingsplan is ingediend;
- een beoordeling van de zienswijze op ontvankelijkheid en inhoud;
- de gevolgen van de zienswijze voor de inhoud van het wijzigingsplan
- een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, die geen gevolg zijn van de ingediende zienswijze, maar die ambthalfve worden aangebracht.

Deze nota behoort bij het voorstel aan het college en bij het besluit van het college over de vaststelling van het wijzigingsplan.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp digitaal beschikbaar te stellen. Dit is niet van toepassing op gegevens van ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon en op personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Indien het voor de uitoefening van een publieke taak noodzakelijk is, mogen persoonsgegevens wel digitaal beschikbaar gesteld worden (bijvoorbeeld bij persoonsgebonden overgangsrecht).

II PROCEDURE

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft in het kader van de zienswijzenprocedure van 28 juni 2012 tot en met 8 augustus 2012 ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn is één zienswijze ontvangen van de heer S. van Zoelen namens Rotteveel M4 BV, Postbus 1013, 1810 KA, Alkmaar.

III ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

De zienswijze is gedagtekend op 27 juli 2012, heeft een poststempel van 27 juli 2012 en is op 30 juli 2012 ingeboekt door de gemeente Oss. De zienswijze is tijdig binnengekomen en ontvankelijk.

IV BEOORDELING ZIENSWIJZEN

1 Zienswijze nr 1, gedagtekend op 27 juli 2012.

Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat hij het plan heeft opgevat om in een leegstaand pand aan de Hoogheuvelweg in Oss een bouwmarkt te vestigen. In tegenstelling tot dat pand, voldoet volgens reclamant het pand waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft niet aan de detailhandelsvisie 'Visie op detailhandelstructuur 2007-2015' omdat het niet in de nabijheid van de huidige woonboulevard ligt. Het realiseren van een bouwmarkt zoals beoogd met dit wijzigingsplan is slecht voor de ondernemers op de woonboulevard en er blijft een prima geschikt pand leeg staan.

Beoordeling zienswijze

Strijd met de detailhandelsvisie

In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft is het vestigen van een bouwmarkt op de met dit wijzigingsplan voorgestelde locatie niet in strijd met de detailhandelsvisie 'Visie op detailhandelstructuur 2007-2015' Hierin staat namelijk onder meer dat op het bedrijventerrein aan de oostzijde van de Kantsingel ruimte kan worden geboden voor bouwmarkten.

Daarnaast is het gebied rondom de woonboulevard aangewezen als concentratiegebied voor de vestiging van perifere detailhandelsvestigingen waarbij het in eerste instantie gaat om een verdere concentratie en uitbreiding van de woninginrichtingsbranche. Een bouwmarkt valt hier op basis van de detailhandelsvisie niet onder.

Nadeel voor ondernemers op de woonboulevard

Indien er al sprake zou zijn van nadelige effecten voor de ondernemers in de woonboulevard dan betekent dit in beginsel niet dat er aanleiding is voor de gemeente Oss om in het kader van een goede ruimtelijke ordening in dit geval regulerend op te treden. Dit is geen grond om het verzoek voor het realiseren van een bouwmarkt dat op grond van het wijzigingsplan 'Wijziging 2 bestemmingsplan Bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoeft-Oss-2011' mogelijk wordt gemaakt, af te wijzen.

Er is ook geen aanleiding om te veronderstellen dat de vestiging van de bouwmarkt zal leiden tot een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau.

De Vereniging van Eigenaars woonboulevard heeft zelf overigens geen zienswijze naar voren gebracht.

Een ander geschikt pand voor de bouwmarkt blijft leeg

Het (op dit moment nog) niet kunnen invullen van een ander geschikt pand voor een gepast gebruik is geen grond om het verzoek waarvoor dit wijzigingsplan opgesteld wordt af te wijzen. De gemeente bepaalt door middel van haar beleid en regelgeving de randvoorwaarden voor vestiging van bijvoorbeeld een bouwmarkt. Het is echter uiteindelijk aan de ondernemers zelf om binnen de gestelde randvoorwaarden te bepalen waar zij zich willen vestigen. Dat een ander geschikt pand (op dit moment nog) leeg blijft maakt niet dat het wijzigingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Besluit

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Wijzigingen in het wijzigingsplan

Geen wijzigingen naar aanleiding van deze zienswijze.

V AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er zijn los van enkele geringe tekstuele verbeteringen in de toelichting geen ambtshalve wijzigingen aangebracht.