Datum

8 november 2022

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Wildseweg 1-2-4 Maren-Kessel'

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan ‘Wildseweg 1-2-4 Maren-Kessel’, inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPwildseweg1mk-VG01.
2. 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.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Voor de plannen in het bestemmingsplan ‘Wildseweg 1-2-4 Maren-Kessel’ zijn door initiatiefnemers verzoeken ingediend. Het gaat om de adressen Wildseweg 1, Wildseweg 2 en Wildseweg 4 in Maren-Kessel. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. Het plan is per perceel verder onderbouwd en beoordeeld en in ontwerp ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

Welk resultaat willen we bereiken?

Voor de drie initiatieven (Wildseweg 1, Wildseweg 2 en Wildseweg 4) de planologische mogelijkheid bieden tot realisatie en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.
De volgende drie adressen worden meegenomen in dit bestemmingsplan:

Wildseweg 1 Maren-Kessel

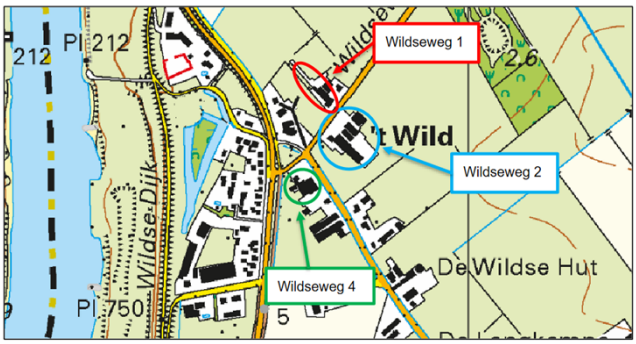
De locatie Wildseweg 1 is nog bestemd voor agrarische doeleinden, terwijl de agrarische activiteiten al jaren geleden zijn gestaakt. Daarom wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning waarbij de bestaande bijgebouwen ruimte bieden voor een bedrijf aan huis.

Wildseweg 2 Maren-Kessel

Op de locatie Wildseweg 2 wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. Met de sanering wordt overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt en omliggende verharding wordt verwijderd. De westelijk gelegen stal met een oppervlakte van 590 m² blijft behouden bij de huidige bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning waarbij de huidige stal ruimte biedt voor een bedrijf aan huis. Ter compensatie van de sanering van de intensieve veehouderij worden twee nieuwe woningen opgericht. Eén van deze woningen wordt gesitueerd bij de oostelijk gelegen stal, die dient als ruimte voor een bedrijf aan huis. De andere woning wordt gesitueerd aan de Leeuwkesgraaf.

Wildseweg 4 Maren-Kessel

Op de locatie Wildseweg 4 wordt een opslagbedrijf beëindigd. Daarbij wordt een deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt en erfverharding verwijderd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Ter compensatie voor de sanering van het opslagbedrijf wordt er een nieuwe woning gerealiseerd die is gericht op de Leeuwkesgraaf.



Afbeelding 1 Ligging locaties



Afbeelding 2 Het te realiseren plan

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De opgenomen ruimtelijke initiatieven zijn voldoende onderbouwd

De drie initiatieven zijn in één bestemmingsplan uitgewerkt. Dit bestemmingsplan is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het plan is gelegen in bestaand stedelijk gebied (provinciaal beleid). Het gaat om het toevoegen van drie woningen. Dit plan past binnen het woningbouwprogramma en is daarop getoetst. Het plan is ook getoetst aan de provinciale regelgeving. Ook hebben de initiatiefnemers een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomst hiervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

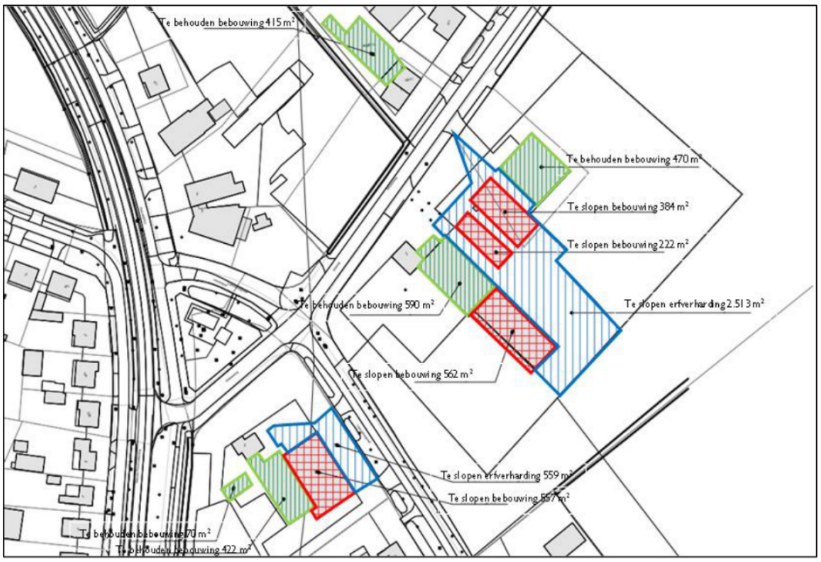
Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Brabant Noord. De inhoudelijke opmerkingen van het Waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant Noord zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. In het ontwerpbestemmingsplan zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in paragraaf 9.5 van de toelichting. Tevens zijn naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022 (Porthos-project) de toelichting en zijn in de bijlagen van de toelichting de Aerius-berekeningen opgenomen.

Met alle initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten over de realisatie, proces en zaken zoals kostenverhaal en planschade. Het voorliggend bestemmingsplan heeft alleen tot doel de concreet gevraagde ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.2 Het plan draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

De locaties liggen in het stedelijk gebied. Hierdoor is het mogelijk om woningen toe te voegen. Het is wel zo dat het toevoegen van woningen moet samenhangen met een kwaliteitsverbetering van het gebied. Met dit plan hangt het toevoegen van drie woningen samen met kwaliteitsverbetering van het gebied. Zowel aan de Wildseweg 1 als aan de Wildseweg 2 wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd. Met name de sanering van het agrarisch bedrijf aan de Wildseweg 2 is een kwaliteitswinst. Er verdwijnt namelijk een agrarisch bouwperceel van bijna anderhalf hectare. Daarnaast ligt het agrarisch bedrijf dichtbij de woonkern van ‘t Wild en er wordt ca. 1.170 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt en ca. 2.500 m² aan erfverharding verwijderd. Ook de sanering van het bedrijf aan de Wildseweg 4 zorgt voor een kwaliteitswinst. Hier wordt ca. 560 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt en ca. 560 m² aan erfverharding verwijderd. Tevens verdwijnt er een bedrijfsbestemming die dicht tegen de woonkern van ‘t Wild aan ligt.

Bij twee van de drie locaties vindt sloop van bebouwing plaats en het verwijderen van erfverharding. Met de sloop en verwijdering van erfverharding vindt een aanzienlijke ontstening plaats (zie afbeelding 3). De ontstening draagt bij aan de openheid van de omgeving en zorgt voor meer doorzichten vanuit de kern naar het open buitengebied.



Afbeelding 1 Te slopen bebouwing (rood) en te verwijderen erfverharding (blauw)

Bij de locatie Wildseweg 2 wordt ter compensatie van het saneren van de agrarische bedrijvigheid twee nieuwe woningen opgericht. Bij de locatie Wildseweg 4 wordt ter compensatie van het saneren van de bedrijvigheid één woning opgericht. Zoals op afbeelding 4 is te zien, zijn de nieuwe woningen onderdeel van het bestaande bebouwingslint van de Wildseweg of Leeuwkesgraaf. Er blijft voldoende ruimte aanwezig zodat doorzichten naar het buitengebied behouden blijven c.q. worden hersteld.



Afbeelding 2 Locaties nieuwe woningen

3.1 Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met de initiatiefnemers anterieure overeenkomsten zijn gesloten

De gemeente heeft het kostenverhaal van dit bestemmingsplan geregeld via anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers. Hierin zijn zaken geregeld over de realisatie, het proces, kostenverhaal (op basis van de plankostenscan), planschade en de benodigde compensatie door initiatiefnemers. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

4.1 Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst

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) om een reactieve aanwijzing in te dienen. De wet biedt de mogelijkheid om GS te verzoeken toch eerder te mogen publiceren indien geen provinciale belangen worden geraakt. Uw raad dient te besluiten over dit verzoek.

Bij dit gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan is geen sprake van strijd met provinciale 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. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken om het gewijzigd bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling.

Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend of er geen wijzigingen zijn in het bestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Op basis van de Wro is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven waarbij er sprake is van een grondexploitatie kostenverhaal toe te passen. Voor deze ruimtelijke ontwikkelingen is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemers. In die overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten en planschade.

b. Privacy

Deze ontwikkeling richt zich op de toekenning van nieuwe functies aan het perceel. Personen hebben hierbij een rol als initiatiefnemer, grondeigenaar of als inspreker/belanghebbende. 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

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

d. Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van het plan.

e. Overlegd met

De afdelingen IBOR, LWE en VTH zijn betrokken bij het beoordelen van de ruimtelijke onderbouwingen met bijbehorende onderzoeken. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlage

1. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Wildseweg 1-2-4 Maren-Kessel’ met bijlagen