

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat-Zevenbergseweg Berghem – 2023'

Datum	19 december 2023	Naam en telefoon	Annelien Meulkens, 9043
Afdeling	PB/RO	Portefeuillehouder	Wethouder S. van den Bergh

Wat adviseer je te besluiten?

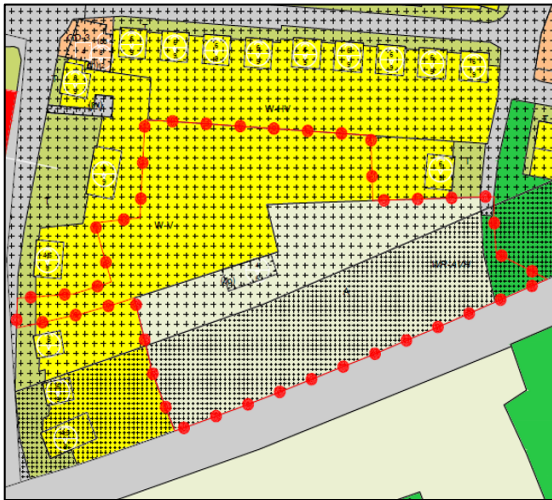
1. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat-Zevenbergseweg Berghem – 2023' ter visie te leggen en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen;
2. Geen milieueffectrapportage voor dit bestemmingsplan op te stellen, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. De procedure hogere grenswaarden Wet geluidhinder te starten voor de nieuwe woningen door ter visie legging van het ontwerpbesluit hogere waarden, en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen;
4. Geen formele inspraakprocedure te volgen voor dit bestemmingsplan;
5. In te stemmen met door de exploitant reeds getekende anterieure overeenkomst;
6. Het ontwerpbestemmingsplan ter kennisnaming te sturen naar de Adviescommissie Ruimte.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Ten zuidoosten van de oude dorpskern van Berghem, ingeklemd tussen de Kerkstraat, de Zevenbergseweg en de spoorlijn Oss-Nijmegen, liggen agrarische gronden die nu in gebruik zijn als paardenweide. Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om woningbouw op deze locatie te realiseren. De centrale ligging van dit gebied tegen de dorpskern aan vinden wij een wenselijke locatie voor woningbouw. De locatie is verder uitgewerkt in een woningbouwplan voor 38 woningen. Het plan is verder onderbouwd en beoordeeld in het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat-Zevenbergseweg Berghem – 2023'. Het ontwerpbestemmingsplan ligt nu klaar voor de wettelijke procedure.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

De bouw van 38 woningen draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente. Het woningbouwprogramma bestaat uit: 6 vrijstaande woningen, 4 halfvrijstaande woningen, 4 levensloopbestendige patiowoningen, 14 rijwoningen en 10 rug-aan-rugwoningen.



Bestaande situatie bestemmingsplan



Toekomstige situatie bestemmingsplan

Welk resultaat willen we bereiken?

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

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het plan is voldoende onderbouwd

Het plan is uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid, milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het plan ligt in het bestaand stedelijk gebied van Berghem. Het plan voldoet aan de parkeernormen. Ook voldoet het plan aan het provinciaal beleid. Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant, de Veiligheidsregio Brabant Noord en ProRail. De inhoudelijke opmerkingen zijn verwerkt in het plan.

1.2 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave

Het plan maakt de bouw van 38 woningen mogelijk. Er is sprake van een gedifferentieerde samenstelling van het woningbouwprogramma. Er worden 10 rug-aan-rugwoningen in het segment goedkope koop gerealiseerd (26%), 14 rij/hoekwoningen in het betaalbare koopsegment (37%) en 4 patiowoningen voor senioren, 6 vrijstaande en 4 tweekappers in het dure koopsegment, waarvan 9 levensloopbestendig (37%). Dit betekent dat in het totaal 63% van de woningen in de categorie betaalbaar valt.

1.3 Het plan voorziet in een groene woonomgeving

In het stedenbouwkundig plan is ingezet op maximale ruimte voor openbaar groen en bomen, door het verkeer en parkeren zoveel mogelijk te centraliseren en tegelijkertijd de woningen ruim op te zetten. Hierdoor ontstaat in het midden van het plangebied en tussen de woningen een parkachtige omgeving. Door de auto niet voor de deur te zetten, geeft de mogelijkheid om ook de collectieve buitenruimte aan de voorzijde van de woning te verfraaien middels groen. Er kunnen bomen en een

groen gazon gemaakt worden, wat de beleving van wonen in het park extra kracht bijzet. Door het park in de voortuin wordt het ook interessant om aan de voorzijde van de woning een zitgelegenheid te maken. Dit verbetert de ontmoeting in de wijk. Verder zorgt de groene opzet van het plan voor voldoende waterbergingscapaciteit.



2.1 Een milieueffectrapportage (MER) is niet nodig

Op grond van de geldende wet- en regelgeving dient het milieubelang volwaardig en vroegtijdig bij de planvorming betrokken te worden. Afhankelijk van het soort ontwikkeling of activiteit geldt er een verplichting tot het maken van een milieueffectrapport of kan uw college volstaan met een m.e.r.-beoordelingsplicht tot vormvrije m.e.r.-beoordeling. In voorliggend plan zijn geen (belangrijke) nieuwe of andere nadelige milieugevolgen te verwachten. In de toelichting horend bij het ontwerpbestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Daaruit blijkt dat voor dit plan geen aanleiding of noodzaak is voor het doorlopen van formele m.e.r.-(beoordelings)procedure. Een milieueffectrapportage is voor dit plan dus niet nodig. Uw college moet hier expliciet over besluiten.

3.1 De geluidbelasting past binnen de wettelijk normen

Het plan grenst direct aan het spoor. De voorkeurswaarde voor spoorweglawaai bedraagt maximaal 55 dB en de maximaal te verlenen hogere waarde is 68 dB. Uit onderzoek blijkt dat het – als gevolg van het spoorweglawaai – noodzakelijk is om een scherm van 3 meter te plaatsen. Alsnog wordt de voorkeurswaarde van 55 dB overschreden. Daarom moet een zogenoemde procedure hogere waarden worden doorlopen om de ontwikkeling toe te staan. De Wet Geluidhinder biedt de mogelijkheid aan het college om een besluit hogere waarde te nemen. Eerst moet een

ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd. Naast het plaatsen van een geluidscherm dienen sommige woningen ook uitgevoerd te worden met een dove gevel om te kunnen voldoen aan de maximaal te ontheffen waarde van 68 dB. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het spoor (geluid en trillingen). Het plaatsen van een geluidscherm van 3 meter en het uitvoeren van dove gevels is uitgewerkt in het akoestisch rapport dat is gekoppeld aan de planregels.

4.1 Er is een omgevingsdialoog gevoerd

Het is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen en de formele inspraakprocedure te volgen. De gemeente mag zelf bepalen of zij dit doet. Het gemeentelijk beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij 'kleine plannen' af te zien van inspraak. Initiatiefnemer heeft met de directe omwonenden en de Dorpsraad Berghem een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag van deze omgevingsdialoog is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan. Door deze manier van informeel overleg is de omgeving meegenomen in de voorgestelde ontwikkeling. Wij gaan dan ook meteen een ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen.

5.1 Door het aangaan van een anterieure overeenkomst wordt het kostenverhaal verzekerd

Uw college is op grond van artikel 160 lid 1 onder d van de Gemeentewet bevoegd de overeenkomst te sluiten. Door de overeenkomst eerst te laten ondertekenen door de exploitant blijkt dat hij zich aan de afspraken gecommitteerd heeft. De burgemeester of een door de burgemeester gevolmachtigde is bevoegd om de overeenkomst te ondertekenen. Door het ondertekenen ontstaan er voor partijen rechtsgevolgen, dus over en weer verplichtingen die nagekomen moeten worden.

6.1 Zo is de raad vroegtijdig betrokken

Het bestemmingsplan wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Door het ontwerpbestemmingsplan nu ter kennisneming toe te sturen, kunnen raadsleden er alvast kennis van nemen. Omdat het om een 'eenvoudig' bestemmingsplan gaat, is het voldoende om het ter kennisneming aan te bieden.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Het plan wijkt af van de woonagenda

Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling wordt er gezocht naar woonproducten geschikt voor doelgroepen als starters en senioren. In dit plan komen onder meer patiowoningen voor senioren en betaalbare rug-aan-rug woningen voor starters naar voren. Dit plan voldoet niet volledig aan de Woonagenda, maar gezien de beoogde woonproducten (inzet op levensloopbestendige woningen en een specifiek startersproduct) is het hier ook vanwege de financiële haalbaarheid akkoord bevonden om tot het voorliggende programma te komen.

1.2 Er kunnen zienswijzen worden ingediend

Tegen het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden kunnen zienswijzen worden ingediend. Belanghebbenden hebben later de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan en besluit hogere waarden.

1.3 Het kappen van bomen is noodzakelijk voor parkeren

Aan de oostzijde van het plan, aansluitend op de Kerkstraat, moeten enkele bomen wijken voor het toevoegen van parkeerplaatsen en het maken van inrit. Toch is het een stedenbouwkundig plan waarbij juist heel veel aandacht is voor een groene leefomgeving.

3.1 Het plan wijkt op een klein onderdeel af van het gemeentelijk beleid

Het plan past grotendeels binnen het gemeentelijk geluidsbeleid, zowel voor wat betreft de maximale toegestane norm als ontheffingscriteria. Op een klein onderdeel wijkt het af. Het gemeentelijk beleid stelt een aantal randvoorwaarden voor het verlenen van hogere grenswaarden. Voor de woningindeling wordt vereist dat ten minste de helft van het aantal verblijfsruimten of de helft van de oppervlakte van het verblijfsgebied aan een geluidluwe gevel moet worden gesitueerd. Voor dit plan geldt dat 19 van de 38 woningen aan deze eis voldoet. De overige woningen hebben enkel een geluidluwe gevel op de begane grond. Daarvan kunnen de 10 rug-aan-rugwoningen en de 4 patiowoningen wellicht zonder maatregelen voldoen aan de indelingsvereiste mits hier rekening mee wordt gehouden bij de uitwerking van de woningplattegronden. Voor 9 woningen geldt dat de woningindelingseis niet dan wel moeilijk realiseerbaar is. Om bij deze woningen te voldoen aan de indelingsvereiste, dienen geluidwerende voorzieningen aan de gevel getroffen worden (kunstmatige geluidluwe gevel). Dergelijke lokale gebouwgebonden gevelschermen stuiten op stedenbouwkundige bezwaren. Gelet op het feit dat de geluidbelasting wel aanvaardbaar is en het toevoegen van een kunstmatige geluidluwe gevel door middel van het plaatsen van schermen niet wenselijk is, zien wij aanleiding om op dit punt van het gemeentelijk beleid af te wijken. Daarnaast moet in het kader van het Bouwbesluit ten alle tijden worden voldaan aan de binnenwaarde, zodat in de woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

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 ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In die overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten en planschade. De kosten voor het realiseren van het geluidscherm komen geheel toe aan initiatiefnemer.

b. Informatiebeveiliging en Privacy

Deze ontwikkeling richt zich op de toekenning van nieuwe functies aan percelen. 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 ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. De dorpsraad is geïnformeerd over het plan.

d. Uitvoering

Na de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen. Daarna kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van het plan.

e. Overlegd met

De afdeling IBOR heeft de onderbouwing met bijbehorende onderzoeken getoetst. De afdelingen VG, LWE en PB zijn betrokken. F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat-Zevenbergseweg Berghem – 2023'
 - A. Toelichting
 - B. Regels met bijlagen
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen bij toelichting (inclusief ontwerpbesluit hogere waarden)
2. Getekende anterieure overeenkomst 'Locatie Kerkstraat in Berghem' door exploitant