

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan herontwikkeling Broekstraat 13, 13a en 13b Berghem

Datum	13-01-2021	Naam en telefoon	R.O. v.d. Vorst, 14 0412
Afdeling	SRO	Portefeuillehouder	J vd Schoot

Besluit:

1. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening 1 Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020' ter visie te leggen, en bekend te maken dat zienswijzen kunnen worden ingediend.
2. Dit besluit ter kennisname aan de Advies Commissie Ruimte toe te sturen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Initiatiefnemer verzoekt ons de huidige agrarische bestemming op zijn perceel aan de Broekstraat 13, 13a en 13 b te Berghem te wijzigen in een bedrijfs- en woonbestemming.

Op de locatie is een agrarisch tuinbouwbedrijf gevestigd met twee bedrijfswoningen. In de gewenste situatie zal één van deze woningen worden gebruikt als (burger)woning. De andere woning blijft gekoppeld aan het bedrijf, echter is dat niet meer een agrarisch bedrijf. Het bedrijf richt zich op opslagactiviteiten met ruimte voor ZZP-activiteiten van de eigenaar (stukadoor). Een voorwaarde om mee te werken is de groene inrichting (inpassing) die geborgd is in de overeenkomst en de regels van het bestemmingsplan.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een bedrijfs- en woonbestemming voor het voormalig agrarisch perceel.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

- 1.1. *Het plan niet is gewijzigd ten opzichte van het positief beoordeelde principeverzoek*

Aan de principemedewerking zijn voorwaarden gekoppeld. De initiatiefnemer voldoet aan de gestelde voorwaarden.

- 1.2. *Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening*

Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Zo is voor geluid in de wet vastgelegd welke geluidsbelasting acceptabel is en geldt voor geur de Wet geurhinder. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Hiertoe heeft hij bij dit verzoek verschillende

onderzoeken en een Ruimtelijke Onderbouwing (toelichting) aangeleverd waaruit blijkt dat het plan voldoet en ruimtelijk acceptabel is. Uit de rapporten blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wetgeving op het gebied van o.a. geluidhinder, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en externe veiligheid. Verder is aangetoond dat geen sprake is van verstoring van archeologische waarden of van de leefomgeving van planten en dieren. Voor meer informatie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlagen.

- 1.3. *Het plan in overeenstemming is met de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening*
De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Brabant staan daarmee uitvoering van dit initiatief niet in de weg. De provincie heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg opmerkingen geplaatst bij de kwaliteitsverbeterende maatregelen. Het plan is hierop aangepast.
- 1.4. *Er is sprake van landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap*
Voor het plan is een inrichtingsplan opgesteld deze is akkoord bevonden en aangepast naar aanleiding van de door de provincie gemaakte opmerkingen.
- 1.5. *Het is een zogenaamd "klein plan"*
Het gemeentelijk beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij "kleine plannen" af te zien van inspraak. Vanwege de kleine omvang en impact van dit initiatief is gekozen om geen inspraak te verlenen over de bestemmingsplan.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

2.1 Mogelijkheid indienen zienswijzen en instellen beroep

Belanghebbenden kunnen tijdens de zes weken dat het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage ligt een zienswijze indienen.

Tegen een vastgesteld bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

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

b. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de wettelijke openbare voorbereidingsprocedure.

c. Uitvoering

Na de voorbereidingsprocedure kan de raad het bestemmingsplan vaststellen.

d. Overlegd met

- Wettelijke overlegpartners: provincie en waterschap

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)