Advies aan B&W

Onderwerp

Gebundelde procedure ontwerpbestemmingsplannen 'Binnenstraat ong. Herpen - 2022', 'Polderstraat 12 Macharen – 2022', 'Wilgenstraat 8 Geffen – 2022' en 'Berghemseweg 7 Herpen - 2022'

Datum	19 oktober 2021	**Naam en telefoon**	B. Tax, 9327
Afdeling	RO	**Portefeuillehouder**	J. van der Schoot

Wat adviseer je te besluiten?

1. *Geen inspraakprocedure te volgen voor deze plannen;*
2. *De vaststellingsprocedure te starten door de ontwerpbestemmingsplannen 'Binnenstraat ong. Herpen - 2022', 'Polderstraat 12 Macharen – 2022', 'Wilgenstraat 8 Geffen – 2022' en 'Berghemseweg 7 Herpen - 2022' ter visie te leggen en bekend te maken dat een ieder zienswijzen kan indienen;*
3. *Te besluiten dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn en dat daarom voor deze bestemmingsplannen geen milieueffectrapportage opgesteld hoeven te worden;*
4. *De procedure hogere grenswaarden Wet geluidhinder te starten voor het plan aan de Berghemseweg 7 in Herpen en de Polderstraat 12 in Macharen door ter visie legging van de ontwerpbesluiten hogere waarden, en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen;*
5. *De ontwerpbestemmingsplannen ter kennisneming te sturen aan de Adviescommissie Ruimte.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Voor de plannen aan de Binnenstraat ongenummerd in Herpen, de Polderstraat 12 in Macharen, de Wilgenstraat 8 in Geffen en de Berghemseweg 7 in Herpen zijn door initiatiefnemers verzoeken ingediend. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. De plannen zijn verder onderbouwd en beoordeeld. De plannen zijn nu klaar voor de wettelijke bestemmingsplanprocedure.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Gezien het grote aantal principeverzoeken dat jaarlijks bij de gemeente Oss (lees: de afdeling RO) binnenkomt, de beloftes die al gedaan zijn richting initiatiefnemers en de beschikbare capaciteit binnen de afdeling RO, is het noodzaak een systematische en efficiëntere beoordeling en afhandeling van planologische procedures voor positief beoordeelde principeverzoeken in het buitengebied en de kernen in te voeren. We werken hiervoor met 'gebundelde procedures' voor een mix van plannen in het buitengebied en de kernen. Dit is een stap in efficiënter werken. Deze 'gebundelde procedures' zijn in eerste instantie bedoeld voor het mogelijk maken van projecten, maar nieuw beleid en het aanbrengen van flexibiliteit in een bestemmingsplan is eventueel ook mogelijk.

Hoe gaat een 'gebundelde procedure' in zijn werk?
We sparen positief beoordeelde kleinschalige principeverzoeken, waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is, op. Deze verschillende projecten en aanpassingen van het planologisch regime volgen via 'gebundeld' hetzelfde proces met bijbehorende planning, die uiteindelijk via één raadsbesluit aan de raad ter vaststelling worden aangeboden. Elk plan heeft hierbij een eigen opzichzelfstaand bestemmingsplan; slechts de besluitvorming is gebundeld. We maken met initiatiefnemers afspraken over wat we van elkaar verwachten; dit vraagt discipline over en weer. Wij faciliteren dit proces. Dat geeft initiatiefnemers meer zekerheid over doorlooptijden, minder werk voor het opstellen van regels en verbeelding en maakt dat de gemeente Oss haar planologisch regime uniform kan houden en minder losse plannen in procedure hoeft te brengen. Het idee is om zo'n procedure een paar keer per jaar te doorlopen, afhankelijk van het aantal verzoeken dat er ligt.

De volgende vier plannen worden nu voorgelegd:
Berghemseweg 7 Herpen – 2022
Het wijzigen van de woonbestemming aan de Berghemseweg 7 in Herpen om de herbouw van een woning op een andere locatie binnen dit perceel mogelijk te maken.

Polderstraat 12 Macharen - 2022
De bouw van een woning aan de Polderstraat 12 in Macharen.

Wilgenstraat 8 Geffen – 2022
De bouw van een woning aan de Wilgenstraat 8 in Geffen.

Binnenstraat ong. Herpen – 2022
De bouw van twee seniorenwoningen aan de Binnenstraat in Herpen.

Welk resultaat willen we bereiken?
Voor vier ruimtelijke initiatieven de planologische mogelijkheid bieden tot realisatie en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1 Inspraak is niet nodig omdat het hier om kleine plannen gaat.
Het is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen en een formele inspraakprocedure te volgen. De gemeente mag zelf bepalen of zij dit doet. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij "kleine plannen" af te zien van inspraak. Omdat deze plannen een beperkt effect hebben, is inspraak niet nodig. We gaan dan ook direct de ontwerpbestemmingsplannen ter visie leggen.

1.2 Het wettelijk vooroverleg met andere overheden heeft niet geleid tot opmerkingen.

De bestemmingsplannen zijn voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat, het Ministerie van Defensie en de Veiligheidsregio Brabant Noord. Deze instanties hadden geen inhoudelijke opmerkingen over deze plannen.

2.1 In de vier bestemmingsplannen zijn zoveel mogelijk een concrete, op maat gesneden regeling opgenomen voor de ontwikkeling.
De ruimtelijke initiatieven die we in de ontwerpbestemmingsplannen 'Binnenstraat ong. Herpen - 2022', 'Polderstraat 12 Macharen – 2022', 'Wilgenstraat 8 Geffen – 2022' en 'Berghemseweg 7 Herpen - 2022' meenemen zijn losse postzegelplannen. Deze losse postzegelplannen leveren voor de ruimtelijke initiatieven maatwerk, toegeschreven op de specifieke ruimtelijke ontwikkeling.

2.2 De opgenomen ruimtelijke initiatieven zijn voldoende onderbouwd.
Alle vier de initiatieven zijn uitgewerkt in een apart bestemmingsplan die zijn getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het betreft drie plannen die in de kom liggen. Bij twee van deze plannen staan wij een nieuwe woning toe en bij één plan staan wij twee seniorenwoningen toe. Deze plannen passen binnen het woningbouwprogramma en zijn daarop getoetst. Het vierde plan ligt in het buitengebied en laat de herbouw van een woning toe op een andere plek op het perceel. Dit plan is getoetst aan de provinciale regelgeving en gezien de omvang van het plan hoeft initiatiefnemer hiervoor geen kwaliteitsverbetering te realiseren.

Met alle initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten over de realisatie, het proces en zaken zoals kostenverhaal (conform toelichting bij de plankostenscan) en planschade. Voorliggende bestemmingsplannen hebben daarom alleen tot doel de concreet gevraagde ontwikkelingen mogelijk te maken. In de bijlage bij dit collegevoorstel zijn deze vier plannen gevoegd.

Initiatiefnemers hebben voor hun plan ook een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomst hiervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

3.1 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het plan.
Uit onderzoek komt naar voren dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan bestaan.

3.2 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 deze gevallen is er geen sprake van besluiten in de zin van het Besluit m.e.r.

4.1 Voor twee ontwikkelingen is een besluit hogere waarde voor geluid nodig.

Voor de ontwikkeling aan de Polderstraat 12 in Macharen en voor de Berghemseweg 7 in Herpen is een besluit hogere waarden nodig. Op de locatie Polderstraat 12 in Macharen wordt een nieuwe woning aan de Polderstraat gebouwd. Op de locatie Berghemseweg 7 in Herpen wordt de woonbestemming aan de Berghemseweg gewijzigd om de herbouw van een woning op een andere locatie binnen dit perceel mogelijk te maken. Er is sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai voor de woning aan de Polderstraat 12 in Macharen en een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai voor de woning aan de Berghemseweg 7 in Herpen. Er is geen sprake van overschrijding van de maximale grenswaarden. De geluidsbelasting voldoet wel aan geldende wet- en regelgeving. Bovendien past de geluidsbelasting binnen het gemeentelijke geluidsbeleid. De geluidbelasting op de twee nieuw te bouwen woningen is met het nemen van deze besluiten geen knelpunt. Daarom stellen wij voor een (ontwerp)besluit voor hogere waarde in het kader van geluid te nemen. Het ontwerpbesluit leggen wij daarom tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage.

5.1 Zo is de raad vroegtijdig betrokken
De bestemmingsplannen worden uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Door het plan nu al te sturen, kunnen raadsleden er alvast kennis van nemen. Omdat het om "eenvoudige" bestemmingsplannen gaat, is het voldoende om het ter kennisneming aan te bieden.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?
1.1 Onduidelijkheid toetsing kwaliteitsverbetering Provincie Noord-Brabant
In de gebundelde procedure van april lopen nog maar vier bestemmingsplannen mee. In eerste instantie liepen er zeven plannen mee. Drie plannen zijn uit de gebundelde procedure van 1 april gehaald, omdat de planning niet gehaald werd. De reden van het niet halen van de planning heeft ermee te maken dat er onduidelijkheid is over de toetsing van kwaliteitsverbetering door de Provincie Noord-Brabant. De aangepaste toetsing van de provincie maakt dat er grote financiële consequenties zijn voor de initiatiefnemers als de gemeente de plannen en berekeningen laat aanpassen conform de nieuwe toetsingsmethode van de provincie. Daarnaast is er ook nieuw beleid in de maak dat de drie plannen dient te ondersteunen. Om deze redenen is er gekozen om drie plannen uit deze procedure te halen om deze in een later stadium weer op te pakken, zodra er duidelijkheid is/of overeenstemming is met de provincie, zodat de andere vier plannen (via dit voorstel) doorgang kunnen vinden.

2.1 Er kunnen zienswijzen worden ingediend.
Tegen de ontwerpbestemmingsplannen kunnen zienswijzen worden ingediend. Belanghebbenden hebben later de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen de vastgestelde bestemmingsplannen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De kosten van deze procedures worden op de initiatiefnemers verhaald middels een anterieure overeenkomst. Tevens worden er kosten in rekening gebracht voor de realisatie van de openbare ruimte en het toekomstige beheer.

b. Privacy

Deze ontwikkelingen richten 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 de ontwerpbestemmingsplannen communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl. De dorpsraden hebben al eerder positief over de plannen geadviseerd.

d*. Uitvoering*

Na de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad de bestemmingsplannen vaststellen. Daarna kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de woningen.

e. Overlegd met

De afdeling IBOR heeft alle ruimtelijke onderbouwingen met bijbehorende onderzoeken getoetst. De afdelingen VTH en LWE zijn betrokken. F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

1. (ontwerp)Besluit hogere waarde met Akoestisch onderzoek Polderstraat 12 Macharen
2. (ontwerp)Besluit hogere waarde met Akoestisch onderzoek Berghemseweg 7 in Herpen.
3. Ontwerpbestemmingsplan 'Binnenstraat ong. Herpen - 2022',
    A. Regels en toelichting
    B. Verbeelding
    C. Bijlagen
4. Ontwerpbestemmingsplan 'Polderstraat 12 Macharen – 2022'
    A. Regels en toelichting
    B. Verbeelding
    C. Bijlagen
5. Ontwerpbestemmingsplan 'Wilgenstraat 8 Geffen – 2022'
    A. Regels en toelichting
    B. Verbeelding
    C. Bijlagen
6. Ontwerpbestemmingsplan 'Berghemseweg 7 Herpen - 2022'
    A. Regels en toelichting
    B. Verbeelding
    C. Bijlagen

Samenvatting

Voor de plannen aan de Binnenstraat ongenummerd in Herpen, de Polderstraat 12 in Macharen, de Wilgenstraat 8 in Geffen en de Berghemseweg 7 in Herpen zijn door initiatiefnemers planologische verzoeken ingediend. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. De plannen zijn verder onderbouwd en beoordeeld. De plannen zijn nu klaar voor de wettelijke bestemmingsplanprocedure.