Datum

7 juni 2022

Onderwerp

Vaststelling van de bestemmingsplannen ‘Bredeweg 25 Geffen -2022’, Burgemeester van Erpstraat 70 Berghem – 2022’ en ‘Hamelspoelweg 4 Herpen – 2022’

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan ‘Bredeweg 25 Geffen – 2022’ vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbredeweg25gff-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 1.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 1.
4. Het bestemmingsplan ‘Burgemeester van Erpstraat 70 Berghem – 2022’ vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbrgvnerpstr70bgh-VG01 en zoals verbeeld op papier.
5. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 4.
6. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 4.
7. Het bestemmingsplan ‘Hamelspoelweg 4 Herpen – 2022’ vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhamelsplwg4hrp-VG01 en zoals verbeeld op papier.

8. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 7.
9. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 7.
10. 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.
11. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?
Voor de plannen aan de Bredeweg 25 in Geffen, Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem en Hamelspoelweg 4 in Herpen zijn door initiatiefnemers verzoeken voor een herziening van het bestemmingsplan ingediend. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. De plannen zijn verder onderbouwd en beoordeeld en opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021'.
Het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021' heeft de wettelijke procedure doorlopen. In dit ontwerpbestemmingsplan waren 13 ontwikkelingen opgenomen. Dit bestemmingsplan is inmiddels door uw raad op 16 december 2021 vastgesteld. Hiermee zijn tien ontwikkelingen vastgesteld. Onderhavige drie plannen hebben we losgekoppeld van het bestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021'. De beantwoording van de zienswijzen op deze drie plannen nam namelijk meer tijd in beslag. Met het oog op efficiency hebben deze drie plannen gebundeld/synchroon de verdere procedure doorlopen. Deze drie plannen zijn nu klaar voor de vaststelling. Wij leggen deze 3 afzonderlijke bestemmingsplannen gebundeld aan u ter vaststelling voor. Het betreft de bestemmingsplannen 'Bredeweg 25 Geffen -2022', Burgmeester van Erpstraat 70 Berghem – 2022' en 'Hamelspoelweg 4 Herpen – 2022'.

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

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1, 4.1, 7.1 De bestemmingsplannen beschermen én ontwikkelen het buitengebied.
De bestemmingsplannen ondersteunen de ambitie van uw Raad om de dynamiek in het buitengebied te bevorderen en de ruimte te geven aan nieuwe mogelijkheden. Alle drie de ontwikkellocaties zijn VAB-locaties waarbij de huidige agrarische bedrijfswoningen worden omgezet in een burgerwoning en er daarnaast één nieuw te bouwen woning wordt toegevoegd

op basis van kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties. Deze plannen worden allemaal landschappelijk ingepast.

1.2, 4.2, 7.2 In de drie bestemmingsplannen is zoveel mogelijk een concrete, op maat gesneden regeling opgenomen voor de ontwikkeling.
De ruimtelijke initiatieven die we in de bestemmingsplannen 'Bredeweg 25 Geffen -2022', Burgemeester van Erpstraat 70 Berghem – 2022' en 'Hamelspoelweg 4 Herpen – 2022' meenemen, zijn losse postzegelplannen. Deze losse postzegelplannen leveren voor de ruimtelijke initiatieven maatwerk, toegeschreven op de specifieke ruimtelijke ontwikkeling.

1.3, 4.3, 7.3 De opgenomen ruimtelijke initiatieven zijn voldoende onderbouwd.
Alle initiatieven zijn getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Per initiatief is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen als bijlage bij de toelichting van het desbetreffende bestemmingsplan. Binnen de plangebieden voorkomende waarden op het gebied van natuur, archeologie of cultuurhistorie worden gerespecteerd en beschermd. Waar mogelijk bevorderen de plannen deze waarden. Elke ontwikkeling levert een kwaliteitsverbetering aan het landschap. Hieraan is per ontwikkeling een inrichtingsplan gekoppeld.

1.4, 4.4, 7.4 De plannen zijn afgestemd met de dorpsraden
De dorpsraden zijn op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen die in het plan opgenomen zijn. Er zijn geen bezwaren op de plannen binnengekomen.

2.1, 5.1, 8.1 Er zijn zienswijzen ingediend op de plannen
Het ontwerpbestemmingsplan lag ter visie van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021. Iedereen kon schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. Wij hebben de zienswijzen behandeld en waar nodig de plannen hierop aangepast. De behandeling van de zienswijzen duurde helaas langer dan normaal gesproken, omdat met de provincie overleg moest plaatsvinden over de berekeningen voor de kwaliteitsverbetering. Wij verwijzen hiervoor naar de nota van zienswijzen en wijzigingen.

11.1 Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is gesloten
De gemeente heeft het kostenverhaal van de plannen geregeld via anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers. Met alle initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten over de realisatie, het proces en zaken zoals kostenverhaal en

planschade. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1, 4.1, 7.1 Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk.

Tegen de vaststelling van de bestemmingsplannen kunnen belanghebbenden en diegenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Daarnaast kan iedereen beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

1.2, 4.2, 7.2 De berekende tegenprestaties staan ter discussie.

De drie initiatieven zijn allen VAB-locaties waarbij een woning op basis van kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties is toegestaan. Hiervoor hebben initiatiefnemers een berekening aangeleverd. De provincie stelt in haar zienswijze deze berekeningen ter discussie waardoor de financiële haalbaarheid van deze plannen in het gedrang komt. Deze initiatieven zijn daarom losgekoppeld van het bestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021', welk bestemmingsplan op 16 december 2021 door uw raad is vastgesteld. We hebben in de tussentijd zowel ambtelijk als bestuurlijk overleg gehad met de provincie om tot overeenstemming over deze berekeningen te komen. De provincie kan echter niet aantonen op basis van welke regeling zij deze zienswijzen heeft ingediend. Wij staan nog steeds achter ons standpunt dat de berekeningen op juiste uitgangspunten zijn gebaseerd en er een goede balans is tussen het saneren van het agrarisch bedrijf en het toevoegen van een woning. Daarom hebben wij aan initiatiefnemers de keuze voorgelegd om de plannen ter vaststelling aan uw raad voor te leggen op grond van de berekeningen uit het ontwerpbestemmingsplan of om de berekeningen uit het ontwerpbestemmingsplan aan te passen conform de zienswijze van de provincie. We hebben de risico's van een eventueel beroep van de provincie besproken met initiatiefnemers. De initiatiefnemer van de ontwikkeling aan de Bredeweg 25 in Geffen heeft ervoor gekozen om door te gaan met de procedure op grond van de berekeningen uit het ontwerpbestemmingsplan. De initiatiefnemers van de ontwikkelingen aan de Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem en de Hamelspoelweg 4 in Herpen hebben ondanks bovengenoemde gemeentelijke standpunt toch gekozen om tegemoet te komen aan de zienswijze van de provincie op dit punt. Om zeker te zijn van een snelle uitvoering van het plan. De berekeningen van deze plannen zijn op dit punt dan ook aangepast. Ons standpunt verandert hier echter niet mee. Daarnaast hebben we de beantwoording van de zienswijzen ook met de provincie voorbesproken.

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 alle ruimtelijke ontwikkelingen is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In die overeenkomsten zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten en planschade.

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

Wij hebben indieners van zienswijzen per brief geïnformeerd over de besluitvorming van deze bestemmingsplannen. In deze brief staat de mogelijkheid genoemd tot inspreken bij de Raadsadviescommissie.
Zes weken na de vaststelling (dit is een wettelijk voorgeschreven termijn) publiceren wij het vaststellingsbesluit volgens de gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl.

d. Uitvoering

Na de vaststelling van de bestemmingsplannen kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de woningen.

e. Overlegd met

Wij hebben de gemeentelijke afdelingen VTH, IBOR en LWE en de ODBN betrokken bij het opstellen van de bestemmingsplannen en het beoordelen van de ruimtelijke initiatieven. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan ‘Bredeweg 25 Geffen - 2022’,
    A. Regels
    B. Toelichting
    C. Verbeelding
    D. Bijlagen
    E. Nota van zienswijzen
2. Het Bestemmingsplan ‘Burgemeester van Erpstraat 70 Berghem - 2022’,
    A. Regels
    B. Toelichting
    C. Verbeelding
    D. Bijlagen
    E. Nota van zienswijzen
3. Het bestemmingsplan ‘Hamelspoelweg 4 Herpen - 2022’
    A. Regels
    B. Toelichting
    C. Verbeelding
    D. Bijlagen
    E. Nota van zienswijzen