

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Wildseweg 1-2-4 Maren-Kessel'

Datum	19 juli 2022	Naam en telefoon	A. Meulkens, 9043
Afdeling	RO	Portefeuillehouder	Wethouder S. van den Bergh

Wat adviseer je te besluiten?

1. De vaststellingsprocedure te starten voor het ontwerpbestemmingsplan 'Wildseweg 1-2-4 Maren-Kessel';
2. Geen milieueffectrapportage voor dit bestemmingsplan op te stellen, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. Geen formele inspraakprocedure te volgen voor dit bestemmingsplan;
4. Het ontwerpbestemmingsplan ter kennisneming te sturen aan de Adviescommissie Ruimte.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Voor de plannen in het ontwerpbestemmingsplan '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 in het ontwerpbestemmingsplan 'Wildseweg 1-2-4 Maren-Kessel'. Het plan ligt nu klaar voor de wettelijke planprocedure.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

De bouw van drie extra woningen draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente.

De volgende drie adressen worden meegenomen in dit plan:

Wildseweg 1 Maren-Kessel

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

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.

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 past binnen het woningbouwprogramma en zijn daarop getoetst. Het plan is ook getoetst aan de provinciale regelgeving.

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 plan.

Met alle initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten over de realisatie, proces en zaken zoals kostenverhaal en planschade. Het voorliggend ontwerpplan heeft alleen tot doel de concreet gevraagde ontwikkelingen mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan is als bijlage bij dit collegevoorstel gevoegd.

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 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. Daarnaast verdwijnt er een bedrijfsbestemming die dicht tegen de woonkern van 't Wild aan ligt.

2.1 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het plan

Uit de onderzoeken bij het plan komt naar voren dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan bestaan.

2.2 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 voorliggend geval zijn geen (belangrijke) nieuwe of andere nadelige milieugevolgen te verwachten. In de toelichting horend bij het plan 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 Inspraak is niet nodig omdat het hier om een klein plan gaat en een omgevingsdialoog is gevoerd

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 gemeentelijk beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij 'kleine plannen' af te zien van inspraak. Omdat dit plan een beperkt effect heeft, is inspraak niet nodig. Wij gaan dan ook direct het ontwerpplan ter visie leggen. Omwonenden zijn in de fase van voorbereiding van de plannen op de hoogte gesteld. Voor het plan is een omgevingsdialoog gevoerd. De uitkomst hiervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De dorpsraad is via de wijkcoördinator geïnformeerd over de plannen.

4.1 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 Er kunnen zienswijzen worden ingediend

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

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De kosten van deze procedure wordt op de initiatiefnemers verhaald middels afgesloten anterieure overeenkomsten.

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 het ontwerpbestemmingsplan 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 toelichting met bijbehorende onderzoeken getoetst. De afdelingen VTH en LWE zijn betrokken. F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlage

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Wildseweg 1-2-4 Maren-Kessel'
 - A. Toelichting
 - B. Regels met bijlagen
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen bij toelichting