Advies aan B&W

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Heuveleindstraat 4 Huisseling – 2021'

Datum	26 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 'Heuveleindstraat 4 Huisseling – 2021';
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 het ontwerpbestemmingsplan 'Heuveleindstraat 4 Huisseling – 2021' is door initiatiefnemer een verzoek ingediend. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. Het plan houdt in het saneren van een intensieve veehouderij waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en er twee ruimte-voor-ruimtewoningen worden toegevoegd. Het plan is verder onderbouwd en beoordeeld in het ontwerpbestemmingsplan 'Heuveleindstraat 4 Huisseling – 2021'. Het plan ligt nu klaar voor de wettelijke planprocedure.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

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

Welk resultaat willen we bereiken?

Voor het initiatief aan de Heuveleindstraat 4 de planologische mogelijkheid bieden tot realisatie en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het ruimtelijke initiatief is voldoende onderbouwd

Het initiatief is uitgewerkt in een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het gaat om het toevoegen van twee 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 deze instanties zijn verwerkt in het plan.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over de realisatie, proces en zaken zoals kostenverhaal en planschade. Het voorliggend ontwerpbestemmingsplan heeft alleen tot doel

de concreet gevraagde ontwikkeling 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 sanering van de intensieve veehouderij zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied. Op de locatie wordt de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en de milieurechten ingetrokken. Hierdoor verbetert de woon- en leefomgeving van de omliggende percelen. In de omgeving van de Heuveleindstraat 4 staan al meerdere woningen. Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en het toevoegen van twee ruimte-voor-ruimtewoningen in een erfconstructie doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

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 ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen. Omwonenden zijn in de fase van voorbereiding van het plan 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 het plan.

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.

De provincie Noord-Brabant heeft in haar wettelijk vooroverleg een reactie gegeven met betrekking tot het onderbouwen van de bebouwingsconcentratie. Het toevoegen van ruimte-voor-ruimtewoningen is namelijk alleen mogelijk binnen een bebouwingsconcentratie. Wij hebben in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de onderbouwing voor de bebouwingsconcentratie uitgebreid in paragraaf 2.3. Wij vinden dat wij hiermee voldoende hebben onderbouwd dat de locatie gezien kan worden als een bebouwingsconcentratie. Mogelijk dat de provincie de onderbouwing nog steeds onvoldoende vindt en hierover zienswijze indient.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De kosten van deze procedure wordt op de initiatiefnemer verhaald middels een afgesloten anterieure overeenkomst.

b. Privacy

De ontwikkeling richt zich op de toekenning van een nieuwe functie aan de 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.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Heuveleindstraat 4 Huisseling – 2021'
   A. Toelichting
   B. Regels met bijlagen
   C. Verbeelding
   D. Bijlagen bij toelichting