

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Oijense Bovendijk 19 Oijen - 2023

Datum	7 november 2023	Naam en telefoon	I.Loos (06 11208225)
Afdeling	RO	Portefeuillehouder	Wethouder S. van den Bergh

Wat adviseer je te besluiten?

1. De vaststellingsprocedure te starten door het nieuwe ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen.
2. Het ontwerp van het bestemmingsplan ter kennisneming te sturen naar de Adviescommissie Ruimte.
3. Voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport op te stellen.
4. Geen formele inspraakprocedure te volgen voor het bestemmingsplan.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Initiatiefnemer verzoekt de agrarische bestemming op zijn perceel aan de Oijense Bovendijk 19 te Oijen te wijzigen in een woonbestemming.

Op de locatie was een varkenshouderij gevestigd. Voor de beëindiging van de varkenshouderij heeft hij deelgenomen aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (Srv). In navolging hierop vraagt hij om medewerking aan de bouw van vijf ruimte-voor-ruimte woningen.

Eerder, in 2021, heeft uw college ingestemd met het in procedure brengen van een ontwerpplan voor drie ruimte-voor-ruimte woningen op deze locatie. Vanwege zienswijzen van de provincie en de directe burens, bleek dit plan niet uitvoerbaar.

Er is een aangepast stedenbouwkundig ontwerp tot stand gekomen dat rekening houdt met de ingediende zienswijzen. Omdat dit ontwerp niet meer lijkt op het eerste ontwerp en vanwege het tijdsverloop, stellen we voor opnieuw de uitgebreide voorbereidingsprocedure te volgen en het aangepaste ontwerpplan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen. Daarna kan de raad een besluit nemen.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit bestemmingsplan zorgt voor een nieuwe passende bestemming voor een voormalig agrarisch bouwvlak en het draagt bij aan de woningbouwopgaaf.

Welk resultaat willen we bereiken?

We streven ernaar om in het eerste kwartaal van 2024 een vastgesteld bestemmingsplan te hebben.

Korte toelichting op inhoud van het plan

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van vijf woningen mogelijk met toepassing van de regeling ruimte-voor-ruimte. Hiervoor koopt initiatiefnemers twee bouwtitels aan. De vijf woningen worden gerealiseerd in twee bouwvolumes; een volume voor twee woningen en een volume voor drie

woningen. Er kunnen twee bijgebouwen worden opgericht binnen een zone 'bijgebouwen'. Deze doen dienst als gemeenschappelijke ruimte.

De sloop van ruim 3000 m² varkensstallen heeft reeds plaatsgevonden, waarbij gebruik is gemaakt van de Saneringsregeling veehouderijen.



Inrichting nieuwe situatie

Aan weerszijden van het woonerf worden landschapszones aangelegd met een breedte van 10 meter. Hier mag niet worden gebouwd. Aan de achterzijde van het woonerf wordt een poel gerealiseerd in combinatie met een landschappelijke inrichting.

De aanleg en het behoud van deze landschapszones is als voorwaarde in het bestemmingsplan opgenomen en geregeld in de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten.

Hierover nog het volgende:

In de adviescommissie Ruimte d.d. 30 september 2021 heeft de SP aan de wethouder gevraagd of er in het bestemmingsplan aandacht komt voor een deel natuurbestemming. De wethouder heeft toegezegd dat dit in het bestemmingsplan terugkomt.

Met dit plan wordt naast de woningbouw tevens een flinke investering gedaan in landschap en natuur door de aanleg van de groenstroken en de poel met landschappelijke inrichting. We bestemmen dit in het nieuwe plan met de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – landschap' en 'Groen'. Dat zijn de bestemmingen die hier het beste bij passen gelet op de omvang van deze zones

en het toekomstig gebruik. We kiezen niet voor een bestemming 'Natuur' omdat deze bestemming, ook vanuit provinciaal beleid, is bedoeld voor de grotere natuurgebieden die samen het Natuur Netwerk Brabant vormen. De gronden in dit plan zijn beperkt van omvang en sluiten niet aan bij dit netwerk. Daarom kiezen we hier voor de wijze van bestemmen zoals hierboven aangegeven.

Een strook grond die binnen het huidige agrarische bouwvlak ligt, maar eigendom is van de burens op nr. 21, behoudt de agrarische bestemming maar zonder bouw mogelijkheden. De op dit perceel aanwezige erfafscheiding van 2 meter hoogte, is toegestaan op basis van de nieuwe regels.



Plankaart ontwerp bestemmingsplan

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

De locatie ligt de zone stads- en dorpsranden. Daarbinnen bieden we ruimte voor transformatie en herontwikkeling, passend bij de beoogde ruimtelijke kwaliteit en ontwikkelrichting van het gebied. Er is sprake van maatschappelijke meerwaarde in de vorm van sanering van een varkenshouderij binnen een straal van 250 meter van de kom van het dorp en versterking van de landschappelijke waarde.

Uit de onderbouwing van het plan blijkt dat het voldoet aan wet- en regelgeving. Zo wordt er met de nieuwe woonbebouwing voldoende afstand gehouden tot het naastgelegen agrarisch bedrijf.

Dit was een bezwaarpunt van de burens.

In de toelichting van het plan en de bijlagen staat de volledige onderbouwing van dit plan.

Het nieuwe plan is vanwege de gewijzigde opzet opnieuw voor vooroverleg voorgelegd aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. De reacties uit dit vooroverleg zijn verwerkt in het voorliggend ontwerpplan.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over de realisatie, het proces en zaken zoals kostenverhaal en planschade.

2.1 Zo blijft de raad geïnformeerd

Door het voorstel ter kennisname aan de raadscommissie te sturen, blijft de raad op de hoogte van de voortgang en het proces. Het is aan de raad om het plan uiteindelijk vast te stellen.

3.1 Een milieueffectrapport (MER) is niet nodig

In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is.

Voor de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, volstaat een m.e.r.-aanmeldnotitie. De notitie kent de navolgende conclusie: de potentiële effecten van het project, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het project zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat geen belangrijk nadelige milieugevolgen worden veroorzaakt die het doorlopen van een m.e.r.procedure dan wel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk maken.

Een milieueffectrapportage is dus niet nodig. Uw college moet hier expliciet over besluiten.

4.1 1 Er is een omgevingsdialoog 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.

Initiatiefnemer is met zijn directe omgeving in gesprek gegaan over zijn plannen. De reacties hierop waren overwegend positief. Het is bij ons bekend dat de directe burens bezwaren hebben tegen het initiatief. Zij hebben tegen het eerdere ontwerpplan een zienswijze ingediend. Die mogelijkheid krijgen zij nu opnieuw.

Door deze manier van informeel overleg is de omgeving meegenomen in de voorgestelde ontwikkeling. We gaan dan ook meteen een ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Er kunnen zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen zienswijzen indienen. Belanghebbenden hebben later de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Dit kan gevolgen hebben voor de datum van start bouw.

Zoals hierboven benoemd, hebben de burens tegen het eerdere ontwerpplan een zienswijze ingediend omdat ze van mening waren dat het plan onvoldoende rekening hield met hun agrarische bedrijfsvoering. Het nieuwe ontwerp is hierop aangepast; in de toelichting wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling van de woningbouw geen beperkingen oplevert voor het agrarisch bedrijf. Er wordt voldaan aan de geldende regelgeving en de te hanteren afstanden tussen woningen en een melkveehouderij.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De kosten van deze procedure worden op de initiatiefnemer verhaald middels een gesloten anterieure overeenkomst.

De gemeente heeft voor dit perceel een bijdrage ontvangen vanuit de Srv regeling. De gemeentelijke kosten voor dit plan worden verrekend met deze bijdrage en zijn lager dan de bijdrage uit de regeling, waardoor initiatiefnemer geen betaling meer verschuldigd is.

b. Informatiebeveiliging en Privacy

Deze ontwikkeling richt 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

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de wettelijke openbare voorbereidingsprocedure.

d. Uitvoering

Na het doorlopen van de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen. Daarna kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van de plannen.

e. Overlegd met

Extern heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, het waterschap en de Veiligheidsregio. Intern is overleg gevoerd met de afdelingen LWE en IBOR.

Met de griffie heeft overleg plaatsgevonden vanwege het feit dat het bestemmingsplan nu opnieuw als ontwerp ter inzage wordt gelegd, terwijl er over het eerste ontwerp geen besluit is genomen. De griffie ziet hier op grond van de wet Ruimtelijke Ordening een juridisch risico omdat over het eerdere ontwerpplan hiermee formeel niet door de raad wordt besloten waar dit volgens de griffie op grond van artikel 3.8 van voorgenoemde wet wel vereist is. Dit zou volgens de griffie betekenen dat de raad aan zet is voor het nemen van het besluit tot het niet vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan (met als ruimtelijke onderbouwing de genoemde zienswijzen) en het college de opdracht te geven een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor te leggen. Volgens de griffie is er een risico dat bij de Raad van State de gemeente dit tegengeworpen zou kunnen krijgen.

Vanuit afdeling RO zien we dit risico niet; ingeval van een wezenlijk ander plan, dient de voorbereidingsprocedure opnieuw te worden gevolgd. Wat betekent dat opnieuw een ontwerpplan ter inzage wordt gelegd met de mogelijkheid van zienswijzen. Dit is een bevoegdheid van het college. Een besluit over het eerste ontwerp door de raad is hiervoor niet nodig.

F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan 'Oijense Bovendijk 19 Oijen-2023' bestaande uit toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.

Samenvatting

Voor het perceel Oijense Bovendijk 19 in Oijen is een bestemmingsplan opgesteld dat de bouw van vijf ruimte-voor-ruimte woningen (in twee bouwvolumes) mogelijk maakt. Dit nadat eerder al de ter plaatse aanwezige varkenshouderij is gesaneerd.

Het perceel wordt tevens landschappelijk ingepast door de aanleg van landschapszones aan weerszijde van het perceel en aan de achterzijde van het erf.

Dit ontwerp komt in de plaats van een eerder ontwerp waartegen zienswijzen waren ingediend door de provincie en de burens.

Het nieuwe ontwerp houdt rekening met deze zienswijzen en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

We zijn nu zover dat we het ontwerpbestemmingsplan 'Oijense bovendijk 19 Oijen – 2023" ter visie kunnen leggen.