Advies aan B&W

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Meester Gielenplein Berghem - 2021'

Datum	20 juli 2021	**Naam en telefoon**	A. Zaadnoordijk
Afdeling	Vastgoed	**Portefeuillehouder**	J. van Orsouw

Wat adviseer je te besluiten?

1. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen, en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen.
2. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meester Gielenplein Berghem - 2021' ter kennisneming te sturen naar de adviescommissie.
3. Voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport op te stellen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Meer dan 10 jaar geleden is de centrumontwikkeling van Berghem in gang is gezet met het toenmalige bestemmingsplan 'Berghem-Centrum 2009'. In dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkelingsrichting van het centrum van Berghem uitgebreid beschreven. Nadien is in het bestemmingsplan 'Berghem Dorp 2015' de in gang gezette ontwikkelingsrichting onverkort overgenomen.
Onderdelen van het centrumplan zijn inmiddels gerealiseerd en andere delen hebben een net wat andere invulling gekregen. De nieuwbouw van De Berchplaets, het dorpshuis, de tweede supermarkt met daarop appartementen in sociale huur en koop zijn gerealiseerd. Het braakliggende terrein achter De Berchplaets wacht nog een invulling.

In 2019 is op verzoek van de dorpsraad Berghem en omwonenden een heroverweging van het bouwplan gemaakt. Verschillende varianten zijn eind 2019 voorgelegd aan de opiniecommissie. Op 17 december 2019 besloot het college tot uitwerking en uitvoering van variant 2. Variant 2 bestaat uit het maken van een appartementengebouw van 3 verdiepingen en een evenemententerrein. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies draagt bij aan het besluit van het college van 17 december 2019: uitwerken en uitvoeren van het terrein achter de Berchplaets volgens Variant 2 uit de opinienota. Variant 2 bestond uit het realiseren van een appartementengebouw van 3 verdiepingen en het realiseren van een evenemententerrein, waarop bijvoorbeeld de kermis zou kunnen.

Welk resultaat willen we bereiken?

We streven er naar om in het laatste kwartaal van dit jaar een vastgesteld bestemmingsplan te hebben, dat de realisatie van de appartementen en het evenemententerrein planologisch mogelijk maakt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het bestemmingsplan maakt gewenste uitvoering mogelijk

In 2019 besloot het college om het terrein achter de Berchplaets gewijzigd uit te voeren. Om deze wijziging mogelijk te maken, passen we het bestemmingsplan aan. De wijziging is in 2019 ook besproken in de opiniecommissie van de raad.

1.2 Bestemmingsplan houdt rekening met wensen vanuit dorpsraad en belanghebbenden

Vanuit dorpsraad Berghem en omgeving is verzocht tot heroverweging van de plannen op het terrein achter de Berchplaets, om daar meer ruimte over te houden voor evenementen.
Dorpsraad en belanghebbenden zijn geïnformeerd en betrokken bij de uitwerking van de nieuwe plannen. In het bestemmingsplan wordt daar rekening mee gehouden. Zo zijn bijvoorbeeld in de regels en de toelichting, de afspraken omtrent evenementen opgenomen.

2.1 De raad blijft geïnformeerd over de voortgang

Door het voorstel ter kennisname toe te sturen, blijft de raad op de hoogte van de verschillende stappen in het proces dat uiteindelijk moet leiden tot de bouw van de appartementen en het realiseren van het evenemententerrein op het Meester Gielenplein in Berghem.

3.1 Een milieueffectrapport (MER) is niet nodig

Op grond van de geldende wet- en regelgeving dient het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in 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. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Onderhavig geval valt onder de D-drempel, zodat een vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing is. Ten behoeve van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een aanmeldnotitie opgesteld die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd. Uw college dient op basis van deze aanmeldnotitie expliciet te besluiten dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn en dat daarom voor dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.2 Er kunnen zienswijzen worden ingediend.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen zienswijzen indienen. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om later beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De kosten van het bestemmingsplantraject zijn opgenomen in de grondexploitatie.

b. Privacy

Een bestemmingsplanprocedure richt zich op de toekenning van nieuwe functies aan percelen en gebieden. Personen hebben in deze bestemmingsplanprocedure alleen een rol als initiatiefnemer 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 doorlopen.

c. Communicatie

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan communiceren wij volgens de gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl. De relevante instanties informeren wij over het ontwerpbestemmingsplan.

d*. Uitvoering*

Na de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen.

e. Overlegd met

Gedurende de voorbereidingsfase van dit ontwerpbestemmingsplan hebben wij overlegd met Afdeling IBOR, VG, RO, F&C. Extern is gesproken met de architect van combinatie Muller Wagemakers (het bouwbedrijf dat het appartementengebouw gaat maken), met dorpsraad en belanghebbenden (zoals omwonenden en organisatoren van evenementen in Berghem).

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan inclusief alle onderzoeken