Datum

28 september 2021

Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Herziening 1 Buitengebied Oss - 2020’	4628883	4

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan ‘Herziening 1 Buitengebied Oss - 2020’ gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.HZ1buitengboss2020-VG01 en zoals verbeeld op papier;
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Herziening 1 Buitengebied Oss – 2020’, Broekstraat 13 Berghem’;
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Herziening 1 Buitengebied Oss – 2020’, Broekstraat 13 Berghem’;
4. 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;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Wat is de aanleiding voor dit advies?
Initiatiefnemer wil de huidige agrarische bestemming op zijn perceel aan de Broekstraat 13, 13a en 13b te Berghem wijzigen in een bedrijfs- en woonbestemming.
Op de locatie is een agrarisch tuinbouwbedrijf gevestigd met twee bedrijfswoningen. In de gewenste situatie zal één van deze woningen worden gebruikt als (burger)woning. De andere woning blijft gekoppeld aan het bedrijf, echter is dat niet meer een agrarisch bedrijf. Het bedrijf richt zich op opslagactiviteiten met ruimte voor ZZP-activiteiten van de eigenaar (stukadoor). Een voorwaarde om mee te werken is de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering die wordt gerealiseerd. Deze is geborgd in de regels van het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst.

Welk resultaat willen we bereiken?
Een passende herbestemming voor een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij de landschappelijke inpassing bijdraagt aan herstel van het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter van het gebied.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1 De gewenste ontwikkeling past in het beleid
De omschakeling van het agrarisch bedrijf naar de functies wonen en bedrijvigheid op deze locatie is onder een aantal voorwaarden voorstelbaar op basis van de structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 en het Vab-beleid.

1.2 Ontwikkeling voldoet aan de Interim omgevingsverordening
Op basis van de interim verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn wij verplicht om te komen tot een kwalitatieve verbetering van het landschap. In de Regio Noordoost Brabant hebben de gemeenten met de provincie afspraken gemaakt over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering in de praktijk. Het plan is beoordeeld door de provincie en voldoet aan het afsprakenkader kwaliteitsverbetering.

1.3 Ontwikkeling draagt bij aan versterking en herstel van het landschap
De landschappelijke inpassing draagt bij aan het herstel van het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter van het gebied. Het terugbrengen van de kleinschaligheid kan plaatsvinden door de aanplant van opgaand groen (kavelrandbeplanting) in de vorm van houtwallen en singels. Nieuwe aanplant en herstel van houtwallen draagt bij aan de verhoging van de natuurwaarden in dit gebied. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt invulling gegeven aan de Nota Landschapsbeleid.

1.4 De ontwikkeling is ruimtelijk en milieu-hygiënisch verantwoord
Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat de omschakeling vanuit ruimtelijk en milieu-hygiënisch oogpunt verantwoord is.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 reacties (zienswijzen) ontvangen. We hebben de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Dit is uitgewerkt in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.1 De wijzigingen zijn verduidelijkend van aard
De aangebrachte wijzigingen zijn beperkt en hebben betrekking op de regels, toelichting en bijlagen bij het bestemmingsplan. In 'art 4.1 overige zones –inrichtingsplan' is de term 'bouwen' aangepast in de term 'gebruik'. Daarnaast is de inbreng van het asbest dak uit de berekening kwaliteitsverbetering gehaald en de waterparagraaf is aangepast conform de opmerkingen van het waterschap.

4.1 Dit is een wettelijke verplichting
Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

5.1 Omdat er een overeenkomst is aangegaan, is een exploitatieplan niet nodig
De gemeente heeft het kostenverhaal verzekerd via een anterieure overeenkomst. Daarom is volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

6.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig
Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Diegenen die zienswijzen hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Iedereen kan beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

b. Communicatie

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij volgens gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl.

Over de besluitvorming informeren wij de indieners van zienswijzen per brief. Zes weken na de vaststelling (dit is een wettelijk voorgeschreven termijn) publiceren wij het vaststellingsbesluit in de Staatscourant en in Oss Actueel.

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen op basis daarvan vergunningen worden verleend.

d. Overlegd met

Er heeft afstemming en overleg plaatsgevonden tussen de diverse overheden die betrokken zijn bij onderdelen van de planvorming, zoals provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

Volgvel	Ons kenmerk
5	

Samenvatting

Initiatiefnemer wil de huidige agrarische bestemming op zijn perceel aan de Broekstraat 13, 13a en 13 b te Berghem wijzigen in een bedrijfs- en woonbestemming.
Op de locatie is een agrarisch tuinbouwbedrijf gevestigd met twee bedrijfswoningen.
Het voorstel is een passende herbestemming voor een voormalig agrarisch bedrijf conform ons VAB-beleid en de structuurvisie Buitengebied Oss – 2015. De landschappelijke inpassing bijdraagt aan herstel van het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter van het gebied. Hiervoor wordt, conform de Nota Landschapsbeleid, kavelrandbeplanting in de vorm van houtwallen en singels opgericht.