Datum

31 mei 2022

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplannen ‘Dorpenweg 39 Deursen-Dennenburg - 2022’, ‘Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022’, ‘Aalstvoortsestraat 2c Herpen – 2022’, ‘Rondestraat 16 Deursen-Dennenburg - 2022’ en ‘Nonnenstraat 10 Megen – 2022’.

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan ‘Dorpenweg 39 Deursen-Dennenburg - 2022’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPdorpenweg39dd-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Dorpenweg 39 Deursen-Dennenburg – 2022’.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Dorpenweg 39 Deursen-Dennenburg – 2022’.
4. Het bestemmingsplan ‘Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhoessenbsln45bgh-VG01 en zoals verbeeld op papier.
5. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022’.
6. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022’.

7. Het bestemmingsplan ‘Aalstvoortsestraat 2c Herpen – 2022’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPaalstvrtstr2chrp-VG01 en zoals verbeeld op papier.
8. Het bestemmingsplan ‘Rondestraat 16 Deursen-Dennenburg - 2022’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BProndestraat16dd-VG01 en zoals verbeeld op papier.
9. Het bestemmingsplan ‘Nonnenstraat 10 Megen – 2022’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPnonnenstr10mgn-VG01 en zoals verbeeld op papier.
10. Aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
11. Geen exploitatieplannen vast te stellen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Voor de plannen aan de Dorpenweg 39 in Deursen-Dennenburg, Hoessenboslaan 45 in Berghem, Aalstvoortsestraat 2c in Herpen, Rondestraat 16 in Deursen-Dennenburg en Nonnenstraat 10 in Megen zijn door initiatiefnemers verzoeken ingediend. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. De plannen zijn verder onderbouwd en beoordeeld. Met het oog op efficiency hebben deze vijf postzegelplannen gebundeld/synchroon de wettelijke procedure doorlopen. Er zijn voor twee plannen zienswijzen ingediend door de provincie. De zienswijzen leiden tot beperkte aanpassingen in deze bestemmingsplannen. Nagenoeg alle bestemmingsplannen zijn nu klaar voor de vaststelling. Eén plan was niet klaar en schuift door naar de volgende gebundelde procedure. De wijzigingsplannen, die in ontwerp ter inzage hebben gelegen, worden vastgesteld door ons.

Welk resultaat willen we bereiken?

Voor vijf ruimtelijke initiatieven de planologische mogelijkheid bieden tot realisatie en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 In de vijf bestemmingsplannen zijn zoveel mogelijk concrete, op maat gesneden regelingen opgenomen voor de ontwikkeling.

De ruimtelijke initiatieven die we in de bestemmingsplannen ‘Dorpenweg 39 Deursen-Dennenburg - 2022’, ‘Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022’, ‘Aalstvoortsestraat 2c Herpen – 2022’, ‘Rondestraat 16 Deursen-Dennenburg - 2022’ en ‘Nonnenstraat 10 Megen – 2022’

meenemen, zijn losse postzegelplannen. Deze losse postzegelplannen leveren voor de ruimtelijke initiatieven maatwerk, toegeschreven op de specifieke ruimtelijke ontwikkeling.

De volgende vijf plannen worden nu voorgelegd:
Dorpenweg 39 Deursen-Dennenburg – 2022
Vormverandering van het bestemmingsvlak en het uitbreiden van de bebouwing van het loonwerkbedrijf aan de Dorpenweg 39 in Deursen – Dennenburg.

Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022
Vestigen van een hoveniers- en tuininrichtingsbedrijf binnen de uit te breiden bestemming Wonen aan de Hoessenboslaan 45 in Berghem.

Aalstvoortsestraat 2c Herpen – 2022
De bouw van een woning aan de Aalstvoortsestraat 2c in Herpen ter vervanging van een bestaande schuur.

Rondestraat 16 Deursen-Dennenburg - 2022
De verbouw van een bestaande schuur tot woning aan de Rondestraat 16 in Deursen-Dennenburg.

Nonnenstraat 10 Megen – 2022
Het saneren van een agrarisch bedrijf waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming aan de Nonnenstraat 10 in Megen en het toevoegen van één vrijstaande woning.

1.2 De opgenomen ruimtelijke initiatieven zijn voldoende onderbouwd.
Alle vijf de initiatieven zijn uitgewerkt in een apart bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Een aantal plannen is gelegen in de kom. Bij enkele plannen staan wij een nieuwe woning toe. Deze plannen passen binnen het woningbouwprogramma en zijn daarop getoetst. De plannen zijn getoetst aan de provinciale regelgeving. Voor een aantal plannen moeten de initiatiefnemers voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de andere plannen is dat niet nodig gezien de omvang en locatie van die plannen.

Initiatiefnemers hebben voor hun plan ook een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomst hiervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de plannen.
Uit de onderzoeken komt naar voren dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen de plannen bestaan.

1.4 Het wettelijk vooroverleg met andere overheden heeft geleid tot opmerkingen.
De bestemmingsplannen zijn voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat, het Ministerie van Defensie en de Veiligheidsregio Brabant Noord. De provincie heeft inhoudelijke opmerkingen gemaakt bij verschillende plannen. Deze opmerkingen leiden tot beperkte aanpassingen in de bestemmingsplannen. Deze zijn in de toelichting opgenomen.

1.5 De ingediende zienswijze tegen het plan Dorpenweg 39 in Deursen-Dennenburg leidt tot aanpassing.
De provincie heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpenweg 39 te Deursen-Dennenburg – 2022'. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen in het plan. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Dorpenweg 39 te Deursen-Dennenburg – 2022' lichten wij dit nader toe.

1.6 De ingediende zienswijze tegen het plan Hoessenboslaan 45 in Berghem leidt tot aanpassing.
De provincie heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022'. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen in het plan. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 45 Berghem - 2022' lichten wij dit nader toe.

6. Er zijn geen exploitatieplannen nodig, omdat met de initiatiefnemers anterieure overeenkomsten zijn gesloten
De gemeente heeft het kostenverhaal van de plannen geregeld via anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers. Met alle initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten over de realisatie, het proces en zaken zoals kostenverhaal (op basis van de plankostenscan) en planschade. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling.

Indieners van zienswijzen kunnen beroep instellen tegen de vastgestelde bestemmingsplan. Verder kunnen (andere) belanghebbenden beroep instellen tegen de vastgestelde bestemmingsplannen, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend en er geen wijzigingen zijn in de plannen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Op basis van de Wro is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven waarbij er sprake is van een grondexploitatie kostenverhaal toe te passen. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In die overeenkomsten zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten en planschade.

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 de vastgestelde bestemmingsplannen communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. De indieners van zienswijzen worden persoonlijk geinformeerd. Tevens worden de vooroverleginstanties geinformeerd over de vaststelling van de bestemmingsplannen. De dorpsraden hebben al eerder een reactie kunnen geven over de plannen.

d*. Uitvoering*

Na de vaststelling van de bestemmingsplannen kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van de plannen.

e. Overlegd met

De afdelingen IBOR, LWE en VTH zijn betrokken bij het beoordelen van de ruimtelijke onderbouwingen met bijbehorende onderzoeken. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend

voorstel.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Dorpenweg 39 Deursen-Dennenburg – 2022
2. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Dorpenweg 39 Deursen-Dennenburg – 2022’ met bijlagen
3. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 45 Berghem - 2022
4. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022’ met bijlagen
5. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Aalstvoortsestraat 2c Herpen – 2022’ met bijlagen
6. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Rondestraat 16 Deursen-Dennenburg - 2022’ met bijlagen
7. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Nonnenstraat 10 Megen – 2022’ met bijlagen