

Aan de gemeenteraad

Dienst/afdeling: SRO

**Onderwerp: Bestemmingsplan
'Berghemseweg-Heiweg – Herpen – 2016'**

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Berghemseweg-Heiweg – Herpen -2016' vast te stellen op basis van bijgaande stukken: dit raadsvoorstel, concept-raadsbesluit, nota van zienswijzen en wijzigingen, het bestemmingsplan met bijlagen.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

De dorpsraad Herpen wil de entree van Herpen verbeteren. Dit kan onder andere door aan de noordzijde van de Berghemseweg drie woningen te bouwen, die het caravanbedrijf daar aan het zicht onttrekken. Uw raad heeft hiermee ingestemd; in het bestemmingsplan 'Kom Herpen – 2012' hebt u hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. U stelde als voorwaarde dat er geen milieuhygiënische belemmeringen mogen zijn. Op dit moment vormt de risicocontour rond het gasvulpunt van het tankstation aan de Berghemseweg namelijk nog een belemmering.

Wij zijn met de eigenaar van het tankstation overeengekomen dat hij op het perceel ten zuiden van het tankstation zes woningen mag bouwen. In ruil daarvoor saneert hij het gasvulpunt en ziet hij af van, onder andere, een planschadeclaim wegens het wegbestemmen van een bouwmogelijkheid voor een showroom ten westen van de Heiweg.

Welk resultaat willen we bereiken?

- Verbetering van de westelijke entree van Herpen.
- Opheffing van het gasvulpunt bij het tankstation aan de Berghemseweg.
- Drie woningen ten noorden van de Berghemseweg.
- Zes woningen ten zuiden van de Berghemseweg.
- Voorkomen van (plan)schadeclaims.

Het bestemmingsplan regelt vanuit ruimtelijk oogpunt zowel de woningen als de opheffing van het gasvulpunt.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel? (=want)

1.1 De woningen passen in het gemeentelijke beleid

Uw raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Herpen – 2012' al ingestemd met de drie noordelijke woningen door hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Met het voorliggende bestemmingsplan bestemt u deze woningen rechtstreeks. Een wijzigingsprocedure is dan niet meer nodig. Wij hebben deze woningen in dit bestemmingsplan opgenomen, om de

samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen in het plangebied (drie noordelijke woningen, zes zuidelijke woningen, opheffing gasvulpunt) duidelijk te maken.

1.2 De woningen verbeteren de entree van Herpen, zoals aangegeven in het dorpsplan

De dorpsraad Herpen heeft in het dorpsplan aangegeven dat hij een verbetering van de westelijke entree van Herpen wenst. Het bestemmingsplan draagt hieraan bij.

De drie noordelijke woningen onttrekken het caravanbedrijf aan het zicht. Dit verbetert de entree aanmerkelijk. Dat was ook de bedoeling van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Kom Herpen – 2012'.

De zes zuidelijke woningen verbeteren de entree inhoudelijk slechts beperkt. Zij onttrekken de achterkant van het garagebedrijf aan de Berghemseweg vanaf de Heiweg aan het zicht. Bovendien vormen zij een passende afronding van de dorpsrand. De grootste winst van de zes zuidelijke woningen zit in het feit dat in ruil voor deze woningen de eigenaar van het tankstation het gasvulpunt opheft, waardoor de drie noordelijke woningen mogelijk worden.

De dorpsraad heeft geadviseerd over de plannen. De dorpsraad stelt in zijn advies dat hij alleen met woningbouw kan instemmen als aan drie voorwaarden wordt voldaan:

- Het bouwplan moet voldoen aan de geluidsregelgeving.
- Er mogen geen geluidswerende maatregelen worden toegepast die het open karakter van het gebied aantasten.
- De bebouwingsstructuur moet aansluiten bij de bebouwingsstructuur (lintbebouwing) van de Berghemseweg en Heiweg.

Het bestemmingsplan voldoet aan deze voorwaarden. Desondanks stelt de dorpsraad in hetzelfde advies dat hij 'liever geen woningbouw heeft'. Ook heeft hij een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. Daarin bepleit hij een fasering van de woningbouw (eerst de noordelijke woningen, daarna pas de zuidelijke). Bovendien bestrijdt de dorpsraad dat het gasvulpunt opgeheven moet worden om de drie noordelijke woningen mogelijk te maken.

Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij u naar de zienswijzennota (zienswijze 2).

1.3 Het bestemmingsplan voorkomt mogelijke (plan)schadeclaims

De eigenaar van het tankstation stelt dat hij planschade leidt. Dit doordat uw raad in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' de bouwmogelijkheid voor een showroom ten westen van de Heiweg heeft wegbestemd.

Wij hebben in 2012 een onafhankelijk deskundig bureau gevraagd om een planschaderisicoanalyse. Dit bureau concludeerde toen dat we rekening moesten houden met een planschade van bijna € 115.000,-.

Inmiddels heeft de eigenaar, om zijn rechten veilig te stellen, een formele planschadeclaim ingediend. Wij hebben die nog in behandeling. De wet eist dat wij voordat wij een besluit nemen formeel advies inwinnen bij een onafhankelijke adviseur. De eigenaar kan beroep instellen tegen ons besluit over de planschade. Hij trekt de claim in als de woningbouwplannen doorgaan.

De eigenaar claimt ook nog andere schade. Deze betwisten wij echter.

Wat zijn tegenargumenten of risico's? (=maar)*1.1 Een deel van de raadscommissie heeft kritische vragen over het bestemmingsplan gesteld*

Het bestemmingsplan heeft een lange voorgeschiedenis. De raadscommissie heeft het plan al in verschillende stadia besproken. Een deel van de commissie heeft kritische vragen gesteld over het plan. Daarom hebben wij op verschillende momenten u en de raadscommissie geïnformeerd over de feiten in dit dossier en over onze afwegingen.

Wij zijn ons er van bewust dat u kunt besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Onder 'Resultaat' hebben wij de gevolgen geschetst van de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de volledigheid schetsen wij hieronder de gevolgen van het niet-vaststellen van het bestemmingsplan. U kunt dan beide scenario's overzien, zodat u hierin een zorgvuldige afweging kunt maken.

Als u het bestemmingsplan niet vaststelt, ontstaat de volgende situatie.

- De eigenaar saneert niet het gasvulpunt. De hieraan verbonden risicocontour blijft dan bestaan.
- De drie noordelijke woningen, die het caravanbedrijf aan het zicht onttrekken, komen er niet.
- De zes zuidelijke woningen komen er niet.
- De door uw raad en de dorpsraad gewenste verbetering van de entree van Herpen wordt niet gerealiseerd.
- De eigenaar van het tankstation handhaaft zijn (plan)schadeclaims. De uitkomst van de inmiddels gestarte planschadeprocedure is op dit moment onzeker. Tijdens de behandeling van dit voorstel in uw raad of de commissie, kunnen wij u informeren over de stand van zaken rond de afwikkeling van de claim. Tegen een eventuele afwijzing daarvan kan de eigenaar in beroep.
- De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met de eigenaar van het caravanbedrijf. Daarin staat dat de eigenaar grond levert aan de gemeente voor de aanleg van een ontsluitingsweg naar Wilgendaal. De grondprijs is daarbij laag gehouden. Een deel van de koopprijs betaalt de gemeente namelijk in de vorm van het mogelijk maken van de drie noordelijke woningen. Als deze woningen niet doorgaan, moet de gemeente de eigenaar alsnog een hogere geldelijke vergoeding betalen. Het precieze bedrag is afhankelijk van de dan geldende marktprijs, maar bedraagt ongeveer € 200.000,-.

Het gasvulpunt ligt op gemeentegrond. De gemeente verhuurt deze grond aan de eigenaar van het tankstation. De vraag is of de gemeente deze huurovereenkomst kan opzeggen. In dat geval zou het gasvulpunt ook moeten verdwijnen (of eventueel verplaatst worden). De zes zuidelijke woningen zouden dan niet nodig zijn als compensatie voor de opheffing van het gasvulpunt, terwijl de drie noordelijke woningen er toch zouden kunnen komen.

Wij zijn geen voorstander van dit scenario. Wij vinden het opzeggen van de huurovereenkomst niet wenselijk, bestuurlijk onbehoorlijk en bovendien juridisch risicovol. Initiatiefnemer en zijn rechtsvoorganger gebruiken het stukje gemeentegrond al tientallen jaren. De gemeente heeft dit steeds gedoogd en er ook actief aan meegewerkt door hierover een overeenkomst af te sluiten.

Het gebruik is nodig voor de bedrijfsvoering van een bedrijf dat uw raad positief heeft bestemd, en waarvoor wij een milieuvergunning hebben afgegeven.

Een andere vraag is of wij de milieuvergunning kunnen beperken of zelfs intrekken. Ook in de zienswijzen is dit punt aan de orde. In het zienswijzenverslag leggen wij uit waarom beperking en intrekking volgens ons niet mogelijk zijn.

1.2 Tegen uw besluit is beroep mogelijk

Belanghebbenden kunnen tegen uw besluit beroep instellen. Het gaat hier om de gebruikelijke rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Zie hiervóór.

En in aansluiting hierop heeft de toevoeging van nieuwe openbare ruimte gevolgen voor de exploitatiekosten. Deze te verwachten exploitatiekosten worden doorgerekend door de afdeling Gemeentebedrijven Inrichting Beheer Openbare Ruimte. Hieruit blijkt dat het saldo van kosten en opbrengsten in de eindsituatie €400,- positief, echter in de aanloop naar de eindsituatie, waarin de buurt dus nog niet volledig is gerealiseerd, is er sprake van een tekort op de exploitatiekosten.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021 >
Begroting exploitatiekosten	0	3.600	3.600	3.600	3.600	3.600
Begroting inkomsten	0	2.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Saldo	0	-1.600	400	400	400	400

Met de ontwikkelaar is contractueel een eenmalige tegemoetkoming in de exploitatiekosten afgesproken, groot € 5.000,-.

b. Communicatie

Wij maken uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan bekend in de Staatscourant, in Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Aan de indieners van zienswijzen delen wij uw besluit persoonlijk mee.

c. Uitvoering

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen wij de vergunningen verlenen voor de bouw van de woningen.

d. Overlegd met

- Dorpsraad Herpen
- Afdelingen VTH en GV
- ODBN

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,
drs. M.J.H. van Schaijk

De burgemeester,
drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen

- Concept-raadsbesluit
- Nota van zienswijzen en wijzigingen
- Bestemmingsplan (kaart, regels, toelichting) met bijlagen