

Aan de gemeenteraad

Afdeling: SRO

Datum collegebesluit: 4 september 2018

Onderwerp:

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 55a Berghem'

Wat adviseert het college te besluiten?

Het bestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 55a Berghem' vast te stellen op basis van bijgaande stukken: raadsvoorstel, raadsbesluit, nota van zienswijzen en wijzigingen, het bestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 55a Berghem' met bijlagen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De initiatiefnemer heeft een plan ingediend voor de Burgemeester van Erpstraat 55a in Berghem. Het perceel heeft nu een agrarische bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning uit de jaren '70. Ook is op het perceel een cultuurhistorisch waardevolle boerderij aanwezig. Dit is het oudste pand van Berghem. Deze is in verval.

Initiatiefnemer wil de boerderij restaureren en renoveren en daar maximaal vier (kleinere) woningen in realiseren. Om tot een goede ruimtelijke invulling te komen, sloopt initiatiefnemer voor dit plan de bestaande bedrijfswoning en de overige niet waardevolle bebouwing. Daarnaast richt hij het perceel in als een 'boerenerf'. Om deze plannen te kunnen financieren wil initiatiefnemer twee bouwmassa's bouwen waarin elk maximaal twee woningen te realiseren zijn.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een bestemmingsplan dat de verbouwing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij, de inrichting van het boerenerf en de bouw van de woningen achter op het perceel mogelijk maakt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Cultuurhistorisch waardevolle boerderij blijft behouden

De cultuurhistorisch waardevolle boerderij op het perceel is de oudste boerderij van Berghem. Met dit plan zorgt de initiatiefnemer voor het behoud van deze bijzondere boerderij en daarmee het cultuurhistorisch waardevolle erfgoed. Initiatiefnemer herontwikkelt dit perceel tot een karakteristiek boerenerf door de boerderij te restaureren en renoveren. In de boerderij kunnen daarna maximaal vier woningen komen. Achter op het perceel komen twee nieuwe gebouwen met daarin de mogelijkheid tot maximaal twee woningen per gebouw. Deze twee gebouwen passen stedenbouwkundig en architectonisch bij de boerderij en het boerenerf. Doordat de initiatiefnemer het perceel herontwikkelt als een boerenerf, zal het perceel zijn historische waarden en kenmerken terugkrijgen. Dit plan draagt bij aan een grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op deze plek in het historische bebouwingslint van de Burgemeester van Erpstraat. De dorpsraad van Berghem en de Heemkundevereniging Berchs-Heem staan achter dit plan. Ook de monumentenkamer is zeer positief over deze ontwikkeling.

1.2 Niet waardevolle bebouwing verdwijnt

De gemeente heeft voorwaarden gesteld aan het plan. Initiatiefnemer moet namelijk de huidige bedrijfswoning uit de jaren '70 slopen. Deze woning is nog in een goede staat, maar doet afbreuk aan de oorspronkelijke relatie tussen de boerderij met het erf en de aangrenzende straten (Burgemeester van Erpstraat en Harenseweg) op deze hoeksituatie. Ook de overige (niet waardevolle) bebouwing op het perceel zal de initiatiefnemer slopen. Daarnaast verdwijnt het agrarisch bouwvlak.

1.3 De woningen passen in het woningbouwprogramma

De geplande woningen passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. De geplande woningen in de boerderij zijn kleinere grondgebonden woningen. Dit zijn passende woningen voor starters of senioren. De woningen achter op het terrein zijn grotere grondgebonden woningen. Aan dit soort woningen is behoefte. Het planperceel ligt in het stedelijk gebied Oss-Berghem waar het grootste deel van de verstedelijkingsopgave van Oss een plek moet krijgen. Er is in Berghem een woningbouwopgave.

De afdeling Vastgoed heeft meegerekend aan dit plan om de financiële haalbaarheid te bekijken. Het gedeelte achter op het perceel is in de planvorming betrokken om tot een financieel haalbaar plan te komen. Hier kan initiatiefnemer maximaal vier woningen bouwen. Het kan gaan om vier kleinere woningen of twee grotere woningen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling.

Degene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan kan beroep instellen tegen de vaststelling. Iedereen kan beroep instellen tegen een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2. Opmerking in advies Dorpsraad

De Dorpsraad Berghem heeft een positief advies gegeven over het ontwerpbestemmingsplan, maar heeft daarbij één opmerking gemaakt over parkeren. De dorpsraad geeft in haar advies aan dat er sprake is van parkeeroverlast bij het zwembad aan de Harenseweg. Deze parkeeroverlast staat los van dit bestemmingsplan.

Het parkeerprobleem rondom het zwembad aan de Harenseweg is bekend. De gebiedsbeheerder heeft hierover contact gehad met de eigenaar van het zwembad en zij hebben samen hiervoor maatregelen getroffen. Voor dit bestemmingsplan legt initiatiefnemer voldoende parkeerplaatsen aan op eigen terrein.

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 van deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

b. Communicatie

Degenen die een zienswijze hebben ingediend worden schriftelijk op de hoogte gesteld van het besluit. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. De tervisielegging wordt gepubliceerd in de Staatscourant, Oss Actueel en op de gemeentelijke website.

Bij dit bestemmingsplan hoort ook een besluit hogere waarden. Dit is een bevoegdheid van het college. Dit besluit leggen wij samen met het bestemmingsplan ter inzage.

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde kan de benodigde omgevingsvergunningen worden verleend.

d. Overlegd met

Er is overleg gevoerd met het waterschap, de provincie en die diensten van het rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Daarnaast is de monumentenkamer in de planvorming betrokken en is het plan toegelicht bij de Dorpsraad Berghem.

Intern is met de volgende partijen overlegd:

- afdeling Vastgoed;
- afdeling PVTH;
- de gebiedsbeheerder.

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 55a Berghem', bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen.
2. Het concept-raadsbesluit.
3. De Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 55a Berghem'.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,

De burgemeester,

drs. H. Mensink

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Gemeenteraad

