

Onderwerp: Volgnummer 2018-75
Vaststelling bestemmingsplan en besluit hogere Dienst/afdeling SRO
waarde Burgemeester van Erpstraat 55a
Berghem

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 september 2018;

gelet op het advies van de adviescommissie van 1 november 2018;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 55a Berghem' vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbrverpst55bgh-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 55a Berghem'.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 55a 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

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 november 2018.

De gemeenteraad voornoemd,

Mede namens de voorzitter,

De griffier,

Coll:

Door RvandenAkker op 15 nov 2018

drs. P.H.A. van den Akker

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



Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 55a Berghem'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 17 mei tot en met 27 juni 2018 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 16 mei 2018 en op www.oss.nl.

Van 17 mei tot en met 27 juni 2018 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft één reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft niemand gedaan.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijze ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van het zwembad aan de Harenseweg. Hij geeft in zijn zienswijze aan geen bezwaar te hebben tegen het plan op hoofdlijnen. Het enige waar reclamant zich zorgen over maakt, is de in- en uitrit aan de Harenseweg. Tegenover deze uitrit zijn parkeerplaatsen gecreëerd door middel van het plaatsen van grasbetonstenen in de berm. Dit is in samenspraak gedaan met de gemeente naar aanleiding van de parkeerproblemen bij het zwembad. Reclamant is bang dat de ligging van de uitrit aan de Harenseweg gevaarlijke situaties oplevert in combinatie met de auto's die in de berm staan geparkeerd. Reclamant vraagt daarom de uitrit te verleggen en daarnaast ook de uitrit te verbreden.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij hebben naar aanleiding van deze zienswijze geen wijzigingen aangebracht.

Toelichting van de gemeenteraad

Wij hebben in samenspraak met de gebiedsbeheerder besloten om de uitrit niet te verplaatsen. De Harenseweg is namelijk breed genoeg om auto's veilig het terrein op en af te laten rijden. De uitrit kan bij de uitvoering worden voorzien van ruime boogstralen. Op deze manier kunnen de auto's makkelijk hun draai maken om het terrein op en af te rijden. Wij zien dan ook geen aanleiding om de uitrit aan de kant van de Harenseweg te verleggen.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

- de specifieke gebruiksregels in de bestemmingen zijn verplaatst naar de algemene gebruiksregels. Dit maakt het overzichtelijker.
- in artikel 8.2. van de planregels is in de titel 'bouwwerken geen gebouw zijnde' toegevoegd. Hierdoor hebben wij verduidelijkt dat deze regeling ook geldt voor het kruisbeeld in de voortuin.
- Op de digitale verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl heeft het bijgebouw de bestemming 'Tuin'. Op de analoge verbeelding is dit een woonbestemming. De digitale verbeelding is aangepast naar de analoge verbeelding. Het bijgebouw heeft nu de bestemming 'Wonen - Woonhuizen'. In dit vlak mag alleen een bijgebouw worden gebouwd.

De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.