

Aan de gemeenteraad

Volgnummer
Dienst/afdeling S/ROL

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Hoessenboslaan 11-
13 - Berghem - 2011'

Oss, 21 juni 2011

1. Inleiding

Sinds het begin van de jaren '60 van de vorige eeuw is het bedrijf van W. van de Camp en Zn. gevestigd aan het adres Hoessenboslaan 11-13 aan de oostelijke rand van Berghem. In de loop van de jaren is het bedrijf uitgegroeid tot een behoorlijk omvangrijk aannemings-, transport- en containerverhuurbedrijf. Geleidelijk aan is ook steeds meer open agrarisch gebied bij het bedrijf getrokken.

Tegelijk met de groei van de bedrijfsactiviteiten groeide ook de bebouwing van Berghem in de richting van het bedrijf. Dit leidde tot conflicterende belangen. Een bedrijf op de grens van een woonbuurt betekent voor de bewoners overlast in de vorm van vrachtautobewegingen, geluid, stof en andere vormen van hinder. Aan de andere kant betekent de aanwezigheid van die woonbuurt een belemmering voor verdere ontwikkelingen van het bedrijf.

Een oplossing is gevonden in verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein. Met het bedrijf gevoerde gesprekken hebben uiteindelijk geresulteerd in het voornemen om drie bouwkavels op de te vervallen bedrijfslocatie te realiseren. Dat biedt voldoende basis voor de verplaatsing van het bedrijf. Verder is op het bedrijventerrein De Geer een kavel beschikbaar die voldoet aan de voorwaarden die van belang zijn voor een dergelijk bedrijf. Het bedrijf heeft ingestemd met verplaatsing naar die locatie.

2. Gevolgde procedure

De kennisgeving van de voorbereiding van dit bestemmingsplan, op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), heeft in 2009 plaatsgevonden.

Het voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft met ingang van 30 september 2010 tot en met 10 november 2010 in het kader van de inspraak ter inzage gelegen. Voorafgaand aan deze terinzagelegging zijn de adressen Hoessenboslaan 6 tot en met 26 hiervan schriftelijk in kennis gesteld. Dat geldt ook voor de initiatiefnemers, de heren T. en W. van de Camp, en hun adviseur. Er is uiteindelijk geen enkele inspraakreactie ingediend.

De dorpsraad van Berghem heeft schriftelijk laten weten in te kunnen stemmen met het plan. De in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro door het waterschap Aa en Maas ingediende reactie, is verwerkt in de plantoelichting. De provincie Noord-Brabant heeft laten weten dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Verordening ruimte en verder in procedure kan worden genomen.

In het kader van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over onder meer plankosten, planschade en de te slopen bedrijfsbebouwing. Een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst is, vóór de besluitvorming door uw raad, ter inzage gelegd. Hiervan is vooraf schriftelijk kennis gegeven middels een publicatie.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om grondexploitatiekosten te verhalen. Daartoe dient in beginsel een exploitatieplan te worden vastgesteld. Onder bepaalde voorwaarden is dat niet nodig; onder andere dient dan het kostenverhaal anderszins verzekerd te zijn. Het kostenverhaal voor dit bestemmingsplan is anderszins verzekerd omdat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is afgesloten met betrekking tot, onder andere, de exploitatiekosten. In dit geval is het dan ook niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van de Wro dient hiertoe wel expliciet besloten te worden.

Omdat ten aanzien van de te bouwen woningen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden voor wat betreft (railverkeer)geluid, heeft ons college besloten tot het vaststellen van hogere waarden. De hogere waarden zijn nodig voor de 3 te bouwen woningen. Bovendien is ten aanzien van de dichtst bij het spoor gesitueerde woning aan één zijde, vanaf een hoogte van 3,5 m, een dove gevel nodig. Dit is in de planregels geborgd. Het ontwerpbesluit van ons college tot vaststelling van hogere waarden heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hogere waarden dienen vóór vaststelling van het bestemmingsplan vastgesteld te worden door ons college. In dezelfde vergadering waarin over dit voorstel aan uw raad is besloten, hebben we besloten tot vaststelling van de hogere waarden. Na het onherroepelijk worden van het besluit tot vaststelling van hogere waarden, dient dit zo spoedig mogelijk ingeschreven te worden in het Kadaster.

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wijziging houdt in dat nagenoeg overal waar nieuwe activiteiten of nieuwe projecten mogelijk gemaakt worden, een afweging moet worden gemaakt of een merbeoordeling nodig is of niet. Daar moet dan ook altijd een besluit over worden genomen. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan 'Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011' blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft, die leiden tot een merbeoordelingsplicht.

3. Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011' en het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden van ons college, met bijbehorende stukken, hebben met ingang van 17 maart 2011 tot en met 27 april 2011 ter inzage gelegen.

Gedurende die termijn zijn 2 zienswijzen ingekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en verwerkt in de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011'. Voor de inhoud van de zienswijzen en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar voornoemde nota.

Op 24 mei 2011 was er voor de indieners van de zienswijzen gelegenheid om hun zienswijze mondeling toe te lichten in een hoorzitting van de commissie bestemmingsplannen. Indieners hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om gehoord te worden.

De ingediende zienswijzen hebben na beoordeling geleid tot (beperkte) wijzigingen van regels, toelichting en verbeelding ten opzichte van het ontwerp. Tevens zijn er ambtshalve (beperkte) wijzigingen aangebracht in regels en toelichting ten opzichte van het ontwerp. We stellen u voor om hiermee in te stemmen, een en ander conform bijgevoegde 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011'.
Tevens stellen we u voor om op basis van artikel 3.8 Wro het bestemmingsplan 'Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011', conform bijgevoegd concept-raadsbesluit en met inachtneming van het gestelde in de bij dat besluit behorende 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011', gewijzigd vast te stellen.

Na (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan worden het raadsbesluit, het bestemmingsplan en het collegebesluit tot vaststelling van hogere waarden, met bijbehorende stukken, gedurende 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het mogelijk om een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Voorzitter van voornoemde Afdeling.

4. Voorstel

Samenvattend stellen wij u voor om:

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011' en de daarin aangegeven wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan;
2. in te stemmen met de in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011' aangegeven ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

3. het bestemmingsplan 'Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhbln1113bgh2011-VG01;
4. de bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan 'Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011' met bijbehorende toelichting op papier vast te stellen;
5. aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het bestemmingsplan 'Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011' op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond;
6. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden in het plangebied;
7. geen merbeoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,

drs. M.J.H. van Schaijk

De burgemeester,

H.W.M. Klitsie.

Coll:

Onderwerp:
bestemmingsplan 'Hoessenboslaan 11-13 -
Berghem - 2011

Volgnummer 2011-76
Dienst/afdeling SROL

De raad van de gemeente Oss;

Overwegende,

Dat in verband met de verplaatsing van aannemings- en transportbedrijf W. van de Camp & Zn. naar bedrijventerrein De Geer het plan is opgevat en uitgewerkt om op de vrijkomende bedrijfslocatie aan de Hoessenboslaan in Berghem 3 vrijstaande woningen te bouwen;

Dat voor de bouw van de 3 vrijstaande woningen het bestemmingsplan 'Hoessenboslaan 11-13 – Berghem -2011' is opgesteld;

Dat het voorontwerp van dit bestemmingsplan onderwerp van inspraak is geweest en dat over het voorontwerp overleg met het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant heeft plaatsgevonden;

Dat het resultaat van de inspraak, inhoudende dat er geen reacties zijn ingediend, en het gevoerde overleg is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;

Dat het ontwerpbestemmingsplan, gelijktijdig met het ontwerpbesluit van het college tot vaststelling van hogere waarden in verband met (railverkeer)geluid, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen met ingang van 17 maart 2011;

Dat er 2 zienswijzen zijn ingediend;

Dat de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze aan de hoorcommissie bestemmingsplannen toe te lichten en dat van die mogelijkheid geen gebruik is gemaakt;

Dat de zienswijzen zijn samengevat en beoordeeld in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011';

Dat het wenselijk is om het bestemmingsplan met wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;

Dat de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 11-13 – Berghem – 2011';

Dat de vaststelling van een exploitatieplan niet aan de orde is omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is in de vorm van een anterieure overeenkomst;

Dat op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet is gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een merbeoordelingsplicht;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juni 2011;

gelet op het advies van de raadscommissie Wonen, Openbare ruimte en Milieu van 7 september 2011;

besluit:

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 11-13 - Berghem - 2011' en de daarin aangegeven wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan;
2. in te stemmen met de in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 11-13 - Berghem - 2011' aangegeven ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan 'Hoessenboslaan 11-13 - Berghem - 2011' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhbln1113bgh2011-VG01;
4. de bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan 'Hoessenboslaan 11-13 - Berghem - 2011' met bijbehorende toelichting op papier vast te stellen;

5. aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het bestemmingsplan 'Hoessenboslaan 11-13 - Berghem - 2011' op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond;
6. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden in het plangebied;
7. geen merbeoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 september 2011.

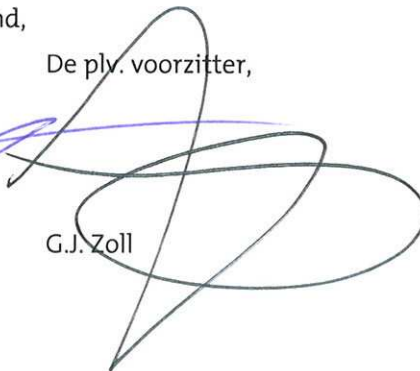
De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,



drs. P.H.A. van den Akker

De plv. voorzitter,



G.J. Zoll

Coll: