

Aan de gemeenteraad

Volgnummer  
Dienst/afdeling S/ROL

Onderwerp:  
Vaststelling bestemmingsplan en  
Beeldkwaliteitsplan Koepelweg 1, Berghem

Oss, 29 maart 2011

### **Voorstel**

1. het bestemmingsplan 'Koepelweg 1 Berghem' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPkoepelweg1bgm-VG01 en GML-bestand NL.IMRO.0828.BPkoepelweg1bgm-VG01.gml als onderdeel daarvan langs elektronische weg vast te stellen;
2. de bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan met bijbehorende toelichting op papier vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. 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 op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond;
5. geen merbeoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren;
6. het beeldkwaliteitsplan 'Koepelweg 1 Berghem' vast te stellen;
7. de onderdelen van het beeldkwaliteitsplan 'Koepelweg 1 Berghem' die zijn aangemerkt als concrete welstandscriteria, als beleidsregels omtrent welstand als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet, vast te stellen.

### **Aanleiding**

In 2004 heeft Mts. Jaspers (initiatiefnemer) aangegeven haar intensieve agrarische (varkens)bedrijf aan de Koepelweg 1 in Berghem te willen verplaatsen. Hierbij is medewerking van de gemeente gevraagd in de vorm van het toestaan van woningbouw. De provincie Noord-Brabant draagt bij aan deze verplaatsing door financiering van maximaal 50% van de kosten via een subsidie op basis van de regeling Verplaatsing Intensieve Veehouderijen (VIV). De andere helft van de verplaatsing wordt gefinancierd door realisatie van drie woningen op het perceel

Koepelweg 1 in Berghem, op basis van de provinciale regeling 'Buitengebied In Ontwikkeling' (BIO) en de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging'.  
Voor de realisatie van de drie woningen zal een bestemmingsplan moeten worden vastgesteld.

De sanering van het agrarische bedrijf leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door enerzijds amovering van de bedrijfsgebouwen en anderzijds door een landschappelijke inpassing van de toekomstige woonpercelen via een landschappelijk raamwerk van om deze percelen heen gelegen houtsingels.

De sanering leidt verder tot verbetering van de milieuhygiënische situatie, doordat in de nabijheid van het natuurgebied 'Herperduin' en de kern Berghem (Piekenhoef), een bron van ammoniakemissie en geurbelasting wordt weggenomen.

In het collegebesluit van 24 november 2009 is besloten om in principe planologisch medewerking te verlenen aan de realisatie van de drie woningen door te starten met de voorbereiding van een bestemmingsplan.

### **Beoogd effect**

De sanering van het bestaande intensieve agrarische bedrijf aan de Koepelweg 1 in Berghem door realisatie van drie woningen en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het betrokken perceel.

### **Argumenten**

#### *1.1 het plan kan alleen worden gerealiseerd door vaststelling van een nieuw bestemmingsplan*

De sanering van het bedrijf wordt gerealiseerd door vaststelling van een bestemmingsplan voor de realisatie van drie woningen in een landschappelijk raamwerk. Met dit bestemmingsplan wordt het bestaande agrarische bouwblok wegbestemd en krijgt de bestaande agrarische bedrijfswoning een bestemming als burgerwoning.

Het betreft hier een zogenaamd postzegelbestemmingsplan waarmee de bestemming van één perceel wordt gewijzigd. De agrarische bedrijfsbestemming wordt met dit bestemmingsplan vervangen door een woonbestemming, waardoor de overlast sterk afneemt. De locatie bevindt zich in een rustige omgeving met een beperkt aantal omwonenden. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Gelet op de beperkte omvang van het plan heeft een uitgebreide inspraakprocedure over dit plan geen meerwaarde en heeft dan ook niet plaatsgevonden.

### *1.2 Het plan is economisch uitvoerbaar*

Het verhaal van kosten voor de realisatie van de woningen is geborgd door een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente, als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze in november 2009 gesloten overeenkomst is de planologische medewerking aan de realisatie van de drie woningen vastgelegd. In deze overeenkomst zijn naast financiële randvoorwaarden ook duidelijke randvoorwaarden op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing gesteld. Ook het verhaal van planschade is in deze overeenkomst geregeld. Eventuele planschade zal dan ook door de initiatiefnemer worden vergoed.

De gronden waarop het landschappelijke raamwerk wordt gerealiseerd worden overgedragen aan de gemeente Oss. De plan- en inrichtingskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Parallel aan deze overeenkomst is een overeenkomst tussen de provincie en initiatiefnemer gesloten in verband met de subsidiering van de overige 50% van de kosten van de verplaatsing van het bedrijf.

Met de gemeentelijke en provinciale overeenkomsten wordt de sanering van het intensieve agrarische bedrijf aan de Koepelweg 1 in Berghem zeker gesteld.

### *1.3 het wettelijk vooroverleg heeft niet geleid tot opmerkingen*

In het kader van het wettelijke vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan Koepelweg 1 Berghem voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie en Waterschap Aa & Maas, alsmede aan de regionale brandweer Brabant-Noord en de Gasunie. Deze instanties hebben aangegeven geen opmerkingen naar aanleiding van het plan te hebben. De regionale brandweer heeft niet gereageerd.

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de dorpsraad Berghem. De dorpsraad heeft instemmend geadviseerd over het plan.

### *1.4 de zienswijzeprocedure heeft geen zienswijzereacties tot gevolg gehad*

Het ontwerp-bestemmingsplan Koepelweg 1, Berghem heeft in de periode van 13 januari 2011 tot en met 23 februari 2011 ter inzage gelegen. Daarnaast was het ontwerp-bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar.

In het kader van deze zienswijzeprocedure zijn geen zienswijzereacties ontvangen.

### *1.5 het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld*

Het bestemmingsplan zal ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Koepelweg 1 Berghem' worden vastgesteld. Wel is de toelichting bij het bestemmingsplan op de onderdelen overleg (paragraaf 10.2) en vaststellingsprocedure (paragraaf 10.3) geactualiseerd. Dit betekent dat conform wettelijk voorschrift publicatie van de vaststelling van

het bestemmingsplan na 2 weken na deze vaststelling zal plaatsvinden. Vervolgens kan binnen 6 weken beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### *3.1 door het afsluiten van een overeenkomst is een exploitatieplan overbodig*

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

### *5 door wijziging van het Besluit mer dient expliciet over merbeoordeling te worden besloten*

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

### *6.1 met behulp van het beeldkwaliteitsplan wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd*

In de overeenkomst zijn voorwaarden gesteld met betrekking tot de stedenbouwkundige opzet van de woningen op het perceel en de landschappelijke inpassing van het perceel.

De ingediende plannen zijn conform deze randvoorwaarden opgesteld en voldoen aan de gestelde eisen.

In het beeldkwaliteitplan zijn de randvoorwaarden voor de inrichting van het groen en de architectonische vormgeving vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan draagt bij aan de waarborging van de vereiste ruimtelijke kwaliteit door vastlegging van beeldkwaliteitseisen en de gewenste landschappelijke inrichting van het terrein.

De versterking van de ruimtelijke kwaliteit vormt tenslotte een belangrijke randvoorwaarde voor medewerking aan plannen op grond van het beleid uit de ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging'. De welstandscriteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan dienen expliciet te worden vastgesteld.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Door wijziging van het provinciaal ruimtelijk beleid kan vaststelling van dit bestemmingsplan niet worden uitgesteld*

Met de vaststelling van de verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is het BIO-beleid voor bebouwingsconcentraties buiten zogenaamde zoekgebieden voor verstedelijking komen te

vervallen. De provincie zal via het BIO-beleid niet meer meewerken aan woningbouw in het buitengebied. Hierbij hanteert de provincie een overgangstermijn. Bestemmingplannen op basis van deze regeling moeten voor 1 juli 2011 worden vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris, De burgemeester,

drs. M.J.H. van Schaijk H.W.M. Klitsie.

Coll:

Onderwerp:  
Vaststelling bestemmingsplan en  
Beeldkwaliteitsplan Koepelweg 1, Berghem

Volgnummer 2011-31  
Dienst/afdeling

De raad van de gemeente Oss;

Overwegende,

dat Mts. Jaspers, eigenaar van het perceel Koepelweg 1, Berghem heeft verzocht om medewerking aan de realisatie van drie woningen op bovengenoemd perceel, om de sanering van het intensieve agrarische bedrijf ter plaatse gedeeltelijk te kunnen financieren;

dat hiertoe het bestemmingsplan 'Koepelweg 1 Berghem' en het beeldkwaliteitsplan 'Koepelweg 1 Berghem' zijn opgesteld;

dat over het voorontwerp-bestemmingsplan overleg met Waterschap Aa & Maas, de regionale brandweer Brabant-Noord, de Gasunie, de VROM-inspectie en de provincie Noord-Brabant heeft plaatsgevonden en dat een verslag van het gevoerde overleg is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;

dat het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 13 januari 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat er geen zienswijzen zijn ingediend;

dat het ontwerp-beeldkwaliteitsplan met ingang van 13 januari 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en dat er geen inspraakreacties zijn ingediend;

dat het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan kan worden vastgesteld en dat het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp-beeldkwaliteitsplan kan worden vastgesteld;

dat de vaststelling van een exploitatieplan niet aan de orde is, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is in de vorm van een overeenkomst met de initiatiefnemer van het plan;

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 26 april 2011;

gelet op het advies van de raadscommissie Wonen, Openbare ruimte en Milieu van 27 april 2011;

besluit:

1. het bestemmingsplan 'Koepelweg 1 Berghem' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPkoepelweg1bgm-VG01 en GML-bestand NL.IMRO.0828.BPkoepelweg1bgm-VG01.gml als onderdeel daarvan langs elektronische weg vast te stellen;
2. de bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan met bijbehorende toelichting op papier vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. 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 op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond;
5. geen merbeoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren;
6. het beeldkwaliteitsplan 'Koepelweg 1 Berghem' vast te stellen;
7. de onderdelen van het beeldkwaliteitsplan 'Koepelweg 1 Berghem' die zijn aangemerkt als concrete welstandscriteria, als beleidsregels omtrent welstand als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 mei 2011.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

*Door roger van den akker op 20 mei 2011*

Coll:

drs. P.H.A. van den Akker