

Datum

5 maart 2025

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Kerkstraat-
Zevenbergseweg Berghem - 2023'

Aantal bijlagen

2

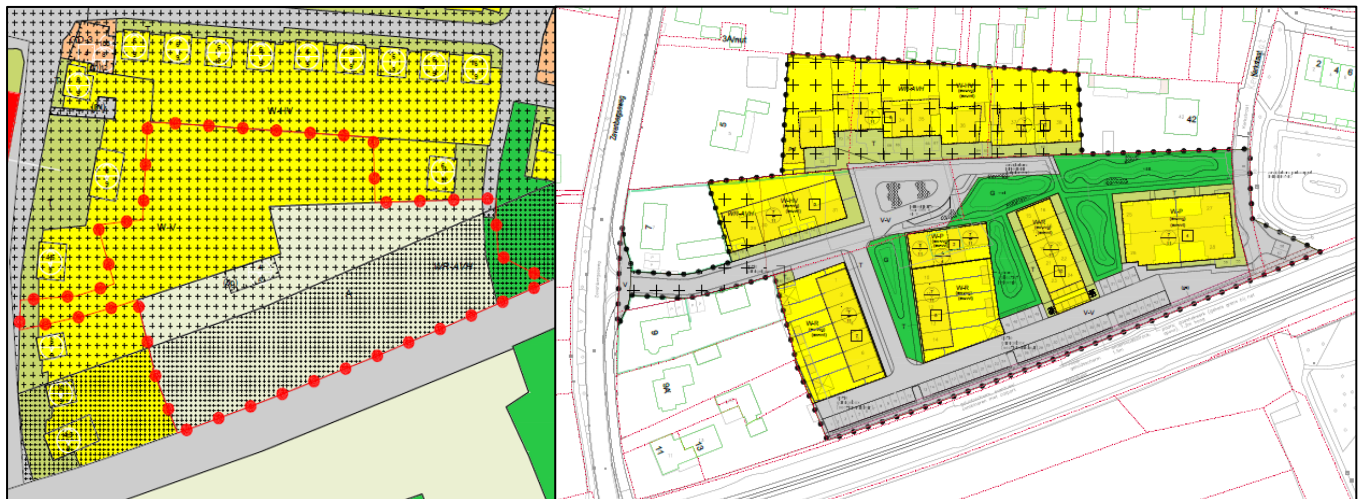
Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Kerkstraat-Zevenbergseweg Berghem - 2023', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPkerkstrzvnwbgh-VG01;
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat-Zevenbergseweg Berghem - 2023';
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kerkstraat-Zevenbergseweg Berghem - 2023';
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. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het ontwerpbestemmingsplan is in de collegevergadering van 19 december 2023 aan de orde geweest. Het college heeft toen besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Vervolgens is de wettelijke procedure doorlopen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat-Zevenbergseweg Berghem – 2023'. De zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn er ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dat het plan nu pas gereed is voor vaststelling is omdat er een zorgvuldige afweging is gemaakt over de ontsluiting van het plan op de Zevenbergseweg. Het bestemmingsplan is momenteel gereed voor vaststelling.

Ten zuidoosten van de oude dorpskern Berghem, ingeklemd tussen de Kerkstraat, Zevenbergseweg en de spoorlijn Oss-Nijmegen, liggen agrarische gronden die nu in gebruik zijn als paardenweide. Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om woningbouw op deze locatie te realiseren. De centrale ligging van dit gebied tegen de dorpskern aan vinden wij een wenselijke locatie voor woningbouw. De locatie is uitgewerkt in een woningbouwplan voor 38 woningen.

*Bestaande situatie bestemmingsplan**Toekomstige situatie bestemmingsplan***Welk resultaat willen we bereiken?**

Het bieden van de planologische mogelijkheid voor de realisatie van dit initiatief.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het initiatief is voldoende onderbouwd

Het plan is uitgewerkt in een bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid, milieutechnisch, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het plan ligt in het bestaand stedelijk gebied van Berghem. Het plan voldoet aan de parkeernormen. Ook voldoet het plan aan het provinciaal beleid. Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant, de Veiligheidsregio Brabant Noord en ProRail. De inhoudelijke opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Voor het plan is een informatieavond gehouden. Het verslag van de informatieavond is opgenomen als bijlage bij de toelichting. De dorpsraad is via de wijkcoördinator geïnformeerd over het plan.

Naar aanleiding van de zienswijzen is de beoogde ontsluiting van het plan op de Zevenbergseweg nader onderzocht. Bekeken is op welke manier er een goede en veilige aansluiting van de nieuwe woonbuurt op de Zevenbergseweg kan worden gerealiseerd, gelet op de aanwezigheid van het fietspad in twee richtingen (aan de zijde van de woonbuurt). Gekozen is om het bestaande fietspad ter hoogte van de nieuwe aansluiting uit te buigen. Hierdoor ontstaat er tussen de rijbaan en het fietspad een opstelruimte van circa 6 meter. Dit om te zorgen dat een auto bij het afslaan van of naar de Zevenbergseweg niet in één keer rekening hoeft te houden met het verkeer op de rijbaan (auto's) én op het fietspad (fietsers), wat bij een verkeerde inschatting tot conflicten zou kunnen leiden. De auto kan zich nu tussen het fietspad en de rijbaan opstellen, waardoor een overzichtelijke situatie ontstaat. Daarnaast worden de inritten van de woningen Zevenbergseweg 7 en 9 verplaatst. De inritten sluiten in de huidige situatie direct aan op het fietspad van de Zevenbergseweg. Deze twee inritten komen te vervallen. De inritten worden in de nieuwe situatie aangesloten op de nieuwe ontsluitingsstraat van de nieuwe woonbuurt.



*Bestaande en toekomstige situatie inritten
woningen Zevenbergseweg nr. 7 en 9*

1.2 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave

Het plan maakt de bouw van 38 woningen mogelijk. Er is sprake van een gedifferentieerde samenstelling van het woningbouwprogramma. Er worden 10 rug-aan-rugwoningen in het segment goedkope koop gerealiseerd (26%), 14 rij/hoekwoningen in het betaalbare koopsegment (37%) en 4 patiowoningen voor senioren, 6 vrijstaande en 4 tweekappers in het dure koopsegment, waarvan 9 levensloopbestendig (37%). Dit betekent dat in het totaal 63% van de woningen in de categorie betaalbaar valt.

1.3 Het plan voorziet in een groene woonomgeving

In het stedenbouwkundig plan is ingezet op maximale ruimte voor openbaar groen en bomen, door het verkeer en parkeren zoveel mogelijk te concentreren. Hierdoor ontstaat in het midden van het plangebied en tussen de woningen een parkachtige omgeving. Door de auto niet voor de deur te zetten kan de collectieve buitenruimte aan de voorzijde van de woningen worden verfraaid met groen. Er kunnen bomen en een groen gazon worden gemaakt, wat de beleving van wonen in het park extra kracht bijzet. Door het park grenzend aan de voortuin wordt het ook interessant om aan de voorzijde van de woning een zitgelegenheid te maken. Dit verbetert de ontmoeting in de wijk. Verder zorgt de groene opzet van het plan voor voldoende waterbergcapaciteit.



Stedenbouwkundig plan inclusief ontsluiting Zevenbergseweg

1.4 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het plan

Uit de onderzoeken bij het plan komt naar voren dat het plan in de huidige opzet milieutechnisch uitvoerbaar is. Het plan houdt voldoende rekening met de hindercontouren vanuit het spoor. Om te kunnen bouwen in de trillingszone van het spoor is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Hiermee dient bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de geldende normen.

Vanuit geluid van het spoor hebben wij een hogere waarde besluit genomen. Tegen het ontwerpbesluit zijn twee zienswijzen ingediend. Door het college van B&W zijn deze zienswijzen beantwoord en niet-ontvankelijk verklaard. Het college van B&W heeft op 5 maart 2025 het besluit hogere waarde verleend. Het besluit hogere waarde is opgenomen in de bijlagen van de toelichting horend bij het bestemmingsplan.

Uit het flora en fauna onderzoek blijkt dat er sporen zijn gevonden van de aanwezigheid van een steen- en/of kerkuil(en). Er zijn geen nesten aangetroffen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor aanvullend onderzoek. Op deze manier is de bescherming geborgd in de regels.

3.1 De ingediende zienswijzen leiden tot inhoudelijke aanpassingen. Ambtelijk zijn er ook inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd.

Er zijn acht zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen leiden tot aanpassingen van de regels, verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan. Ook zijn er ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in verband met het ontsluiten van het plangebied en de actualisatie van verschillende onderzoeken. De regels, verbeelding en de toelichting zijn hierop aangepast. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat-Zevenbergseweg Berghem – 2023' lichten wij dit nader toe. De belangrijkste aanpassing van het bestemmingsplan is het gevolg van de zorgvuldige afweging die is gemaakt over de verkeersontsluiting van het plan op de Zevenbergseweg.

5.1 Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten.

De gemeente heeft het kostenverhaal van dit bestemmingsplan geregeld via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Hierin zijn zaken geregeld over de realisatie, het proces, kostenverhaal, planschade en de benodigde compensatie door initiatiefnemer. Daarom is er

volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

6.1 Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst

Omdat bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in beginsel pas na 6 weken – in plaats van 2 weken – bekend worden gemaakt. Dit in verband met de mogelijkheid voor het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) om een reactieve aanwijzing in te dienen. De Wro biedt de mogelijkheid om GS te verzoeken toch eerder te mogen publiceren indien geen provinciale belangen worden geraakt. Uw raad dient te besluiten over dit verzoek.

De provincie heeft geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen provinciale belangen die worden geraakt met het aangepaste bestemmingsplan. Het is onnodig om voor de bekendmaking de termijn van 6 weken af te wachten. Daarnaast raakt het niet de inspraakrechten van de indieners van zienswijzen. Verder is het wenselijk om de initiatiefnemer zo snel mogelijk te laten starten met de uitvoering van het plan. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren. Dit verzoek moet per e-mail bij de provincie worden ingediend.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Het plan wijkt af van woonagenda

Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling wordt er gezocht naar woonproducten geschikt voor doelgroepen als starters en senioren. In dit plan komen onder meer patiowoningen voor senioren en betaalbare rug-aan-rugwoningen voor starters naar voren. Dit plan voldoet niet volledig aan de Woonagenda, maar gezien de beoogde woonproducten (inzet op levensloopbestendige woningen en een specifiek startersproduct) is het hier ook vanwege de financiële haalbaarheid akkoord bevonden om tot het voorliggende programma te komen.

1.2 Het kappen van bomen is noodzakelijk voor parkeren

Aan de oostzijde van het plan, aansluitend op de Kerkstraat, moet één boom wijken voor het toevoegen van parkeerplaatsen en het maken van een inrit. Voor het realiseren van het geluidsscherm hoeven geen bomen te worden gekapt. De grote bomen in/nabij de grondwal staan op grotere afstand en daarmee buiten de invloedzone van het geluidsscherm. In de zone van het geluidsscherm zijn alleen lage struiken en kleine uitgeschoten bomen aanwezig. Daar staat tegenover dat er een groene leefomgeving wordt gecreëerd, waarin een flink aantal bomen zal worden aangeplant.

1.3 Er is een risico dat uiteindelijk een ontheffing nodig is op basis van de Wet natuurbescherming

Uit aanvullend ecologisch onderzoek moet worden aangetoond dat er geen verstoring plaatsvindt van het leefgebied van de steen- en/of kerkuil(en). Als uit nader onderzoek blijkt dat dit wel het geval is, moet gekeken worden welke maatregelen getroffen moeten worden om negatieve effecten te voorkomen en/of ontheffing nodig is op basis van de Wet natuurbescherming.

1.4 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Tegen het vaststellingsbesluit staat de mogelijkheid van beroep open. Belanghebbenden mogen beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Op basis van de Wro is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven waarbij er sprake is van een grondexploitatie kostenverhaal toe te passen. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In die overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten en planschade.

b. Informatiebeveiliging en privacy

Deze ontwikkeling richt zich op de toekenning van nieuwe functies aan het perceel. Personen hebben hierbij een rol als initiatiefnemer, grondeigenaar of als inspreker/belanghebbende. In deze procedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden gedaan.

c. Communicatie & participatie

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft er een informatieavond plaatsgevonden voor dit plan. Het verslag van de informatieavond is te vinden in de bijlagen van de toelichting bij het bestemmingsplan. De dorpsraad is geïnformeerd over het plan.

d. Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van het plan.

e. Overlegd met

De afdelingen IBOR, LWE, VG en VTH zijn betrokken bij het beoordelen van het bestemmingsplan. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Kerkstraat-Zevenbergseweg Berghem – 2023'
 - A. Toelichting
 - B. Regels met bijlagen
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen bij toelichting
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Kerkstraat-Zevenbergseweg Berghem - 2023