

Onderwerp:
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Megen
Zuid - 2010 en vaststelling beeldkwaliteitsplan
Megen Zuid - 2010

Volgnummer 2010-83
Dienst/afdeling SROL

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 oktober 2010;

gelet op het advies van de raadscommissie Wonen, Openbare ruimte en Milieu van 27 oktober 2010;

besluit:

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen in de bij dit besluit behorende "Nota zienswijzen en wijzigingen" en de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. in te stemmen met de in de "Nota van zienswijzen en wijzigingen" aangegeven ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan Megen Zuid - 2010 met de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
4. de bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan in pdf vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen;
6. in te stemmen met het afdekken van het financiële tekort uit het herstructureringsfonds;
7. kennis te nemen van de jaarlijks te verwachte OZB inkomsten ad € 15.000,-;
8. tot het beschikbaar stellen van de jaarlijkse beheerkosten conform onderstaand schema:

Activiteit	begrotingsjaar	2012	2013	2014	2015 evjr
- onrendabele activiteiten		13.000	14.000	14.000	14.000
- rendabele activiteiten		6.000	6.000	6.000	6.000
9. de inkomsten en uitgaven genoemd onder 7 en 8 in Marap I 2011 op te nemen;
10. het beeldkwaliteitsplan Megen Zuid - 2010 vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente Oss.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 4 november 2010.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Door rvandenakker op 05 nov 2010

Door HKlitsie op 08 nov 2010

Coll:

drs. P.H.A. van den Akker

H.W.M. Klitsie

Aan de gemeenteraad

Volgnummer
Dienst/afdeling SROL

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Megen Zuid - 2010 en
vaststelling beeldkwaliteitsplan Megen Zuid - 2010

Oss, 5 oktober 2010

Inleiding

In dit voorstel wordt uw raad voorgesteld bestemmingsplan Megen Zuid – 2010 gewijzigd vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan Megen Zuid – 2010 als onderdeel van de Welstandsnota vast te stellen.

Samen duizend dagen bouwen is het thema van ons coalitieprogramma. Het staat letterlijk voor de uitvoering van een omvangrijk woningbouwprogramma van 2000 woningen. Ook in de kleine kernen wordt gebouwd, zij het op bescheiden schaal. De Structuurvisie Kleine Kernen uit 1999 geeft richting aan de woningbouw in Megen, Haren en Macharen.

Voor Megen is voor drie locaties in het gebied van de Kapelstraat/Meerstraat een bestemmingplan opgesteld. De herstructurering van deze locaties maakt de bouw van in totaal circa 70 woningen mogelijk.

Het plan is na ter visie legging in ontwerp op 21 december 2006 vastgesteld door de gemeenteraad. De Raad van State heeft echter bij uitspraak van 16 juli 2008 goedkeuring onthouden aan de bestemming 'woondoeleinden nieuw' van het bestemmingsplan in verband met ligging van de woningen in de geurcontour van het agrarisch bedrijf aan de Kapelstraat 42.

Ontwerpbestemmingplan

Door de vaststelling van de gebiedsvisie en verordening in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij op 13 november 2008 is de geurnorm voor het plangebied aangepast, en is woningbouw in nagenoeg het gehele gebied alsnog mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is daarom, nagenoeg ongewijzigd, opnieuw in procedure gebracht en heeft in ontwerp ter visie gelegen van 12 november tot en met 23 december 2009.

Er zijn 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben onder meer betrekking op geur en volksgezondheid, in het bijzonder in verband met Q-koorts.

Volksgezondheid

De provincie leek naar aanleiding van de Q-koortsuitbraken eind 2009 voor te sorteren op regelgeving die zou leiden tot een verplichte afstand tussen geplande woningbouw en geiten- c.q. schapehouderijen. (Dit voorjaar was daarvan geen sprake meer. De provinciale Verordening Ruimte eerste fase heeft hieromtrent niets geregeld.)

In diezelfde periode bleek dat het agrarische bedrijf aan de Kapelstraat 42 te Megen, waarvan de geurcontour deels over het plangebied ligt, besmet is geraakt met de Q-koortsbacterie. De eigenaar benaderde daarop de gemeente voor overleg. De gemeente heeft vanuit haar belang bij deze woningbouwontwikkeling en gezien de belangen van volksgezondheid en milieu na intensief overleg een overeenkomst gesloten met de eigenaar van de betrokken geitenhouderij. Er is overeenstemming bereikt over beëindiging van het bedrijf aan de Kapelstraat 42. De vergunning op grond van de Wet milieubeheer wordt per 1 januari 2011 ingetrokken en de agrarische bestemming van het perceel zal worden gewijzigd ten gunste van woningbouw.

De GGD Hart voor Brabant is op 10 mei 2010 om advies gevraagd over de gezondheidssituatie in het gebied na deze bedrijfsbeëindiging. De GGD heeft daarover op 29 juni jl. positief geadviseerd (zie bijlage bestemmingsplan).

Gelet op het bovenstaande vormt naar onze mening volksgezondheid geen reden meer om hier af te zien van woningbouw dan wel om ons voornemen om woningbouw te plegen in het gebied van Megen Zuid op te schorten.

Vaststellingsprocedure

In afwachting van de uitkomsten van overleg met de eigenaar van de Kapelstraat 42, de provincie en de GGD, is de procedure tot vaststelling enige tijd opgeschort geweest. Er is daar weliswaar enige tijd mee gemoeid geweest, maar daarmee is het probleem van geur en Q-koorts voor het beoogde woningbouwgebied structureel opgelost. Reden waarom de procedure van het bestemmingsplan nu voortgezet kan worden. Het is logisch om door te gaan met het ontwerpbestemmingsplan en, gezien de inhoud van de zienswijzen, de zienswijzen te beantwoorden in het licht van deze nieuwe ontwikkelingen. De gemeente heeft er alle belang bij om vanuit een oogpunt van volkshuisvestingsbeleid woningbouwplannen uit te voeren en daartoe het bestemmingsplan zo snel mogelijk vast te stellen. Er zijn geen nieuwe zaken aan de orde die aanleiding geven de procedure opnieuw te doorlopen.

Voor het gebied van de Kapelstraat 42 en omliggende percelen, westelijk van het plangebied van Megen-Zuid, wordt uw raad te zijner tijd separaat een bestemmingsplan voorgelegd, waarmee de gemeente haar verplichtingen uit de overeenkomst met de geitenhouderij nakomt.

Analoog bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Megen Zuid – 2010 wordt vastgesteld onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening zoals die gold vóór 1 januari 2010. Dat betekent dat het bestemmingsplan nog als analoog bestemmingsplan wordt vastgesteld, en dat daar een digitale verbeelding in de vorm van pdf-bestanden van beschikbaar wordt gesteld. Deze digitale verbeelding komt beschikbaar op de gemeentelijke website.

Bestemmingsplan Megen Zuid - 2010

a. zienswijzeprocedure ontwerp bestemmingsplan Megen Zuid - 2010

Het ontwerp-bestemmingsplan “Megen Zuid – 2010” heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen, met ingang van 12 november 2009. Gedurende deze termijn zijn 7 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben met name betrekking op privacy, concentratie van bebouwing, afstanden tot bebouwing, geur en Q-koorts.

De zienswijze van de eigenaren van het agrarisch bedrijf aan de Kapelstraat 42 is ingevolge de overeenkomst ingetrokken bij brief van 25 augustus 2010.

In de bijgevoegde Nota zienswijzen en wijzigingen (bijlage) zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Een afvaardiging van uw raad heeft, indien de indiener van de zienswijze aangaf hieraan behoefte te hebben, de indiener gehoord en in de gelegenheid gesteld om de eerder ingebrachte zienswijze toe te lichten. Het indienen van nieuwe aspecten was daarbij niet toegestaan. Een lijst van de overige, ambtshalve, wijzigingen maakt onderdeel uit van de nota. Het verslag van de hoorzittingen is bijgevoegd.

De zienswijzen geven aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, en wel met betrekking tot de volgende onderdelen:

- in de regels wordt een van de voorwaarden voor ontheffing ten behoeve van een opbouw voor patiobungalows in die zin aangepast, dat niet alleen rekening moet worden gehouden met de naastgelegen patiobungalows, maar ook met andere naastgelegen woningen, zoals die van de indiener van de zienswijze;
- de goothoogte van een aantal woningen wordt teruggebracht van 5 meter naar 4,5 meter om meer rekening te houden met de zienswijzen van de eigenaren van aanliggende percelen aan de Lindenstraat. Daarmee wordt beter aangesloten bij het karakter van een (half)vrijstaande woning van één à anderhalve laag met kap;
- een aantal bouwvlakken van woningen wordt verkleind om meer rekening te houden met de zienswijzen van de eigenaren van naastgelegen percelen aan de Lindenstraat. Daarmee wordt de afstand van de bouwvlakken van de geplande woningen tot de hoofdgebouwen van de bestaande woningen vergroot. Om uniformiteit in het

plangebied te behouden, en om redenen van een betere landschappelijke inpassing, worden in het zuidoosten van het plangebied enkele bouwvlakken ook ietwat verkleind.

b. ambtshalve aanpassingen

De plankaart is aangepast op de volgende onderdelen:

- het deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Megen, sectie F, nr. 1059, westelijk van de Kapelstraat, dat betrokken was in het ontwerpbestemmingsplan, wordt alsnog buiten het plangebied gehouden nu er geen exploitatieplan is en met de eigenaar geen overeenstemming over kostenverhaal in de zin van artikel van de Grondexploitatiewet is bereikt;
- de gebiedsaanduiding Wro-zone – wijzigingsgebied 1 kan vervallen gezien de beëindiging van het agrarische bedrijf aan de Kapelstraat 42. Ter plaatse wordt de realisatie van een vrijstaande en twee halfvrijstaande woningen voorgestaan; in het westelijk plangebied wordt de bestemming Wonen – Patio ten behoeve van twee patiowoningen, vervangen door de bestemming Wonen - Halfvrijstaand ten behoeve van twee halfvrijstaande woningen, omwille van een betere stedenbouwkundige inpassing;
- de grens tussen de bestemmingen Groen en Verkeer in het oostelijk plandeel, ten zuiden van de Meerstraat, is aangepast om een meer vloeiend verloop van de weg mogelijk te maken;
- overige, meer ondergeschikte aanpassingen van bouwvlakken en bebouwingsgrenzen.

De regels zijn aangepast in die zin dat:

- artikel 13 de algemene gebruiksbeplanning is vervallen, de bepaling bestond slechts uit een aanhef, en is gezien de specifieke gebruiksregels overbodig;
- artikel 14 Wro-zone – wijzigingsgebied 1 is vervallen gezien de overeenstemming met de eigenaar van het nabijgelegen agrarisch bedrijf aan de Kapelstraat 42 te Megen over beëindiging van het bedrijf. De milieuvergunning wordt per 1 januari 2011 ingetrokken waarmee de geurcontour die over het plangebied ligt vervalt. Daarom kan de Wro-zone die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan vervallen. Woningbouw wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt.

De toelichting is juridisch niet bindend. Er hoeft niet expliciet te worden besloten tot wijziging. De toelichting is geactualiseerd, en met name op de volgende onderdelen aangepast:

- de zakelijke beschrijving van de overeenkomst van de gemeente Oss met de eigenaren van het agrarisch bedrijf aan de Kapelstraat 42 te Megen inzake beëindiging van het agrarisch bedrijf is opgenomen in de bijlagen;

- het advies van de GGD van 29 juni 2010 over Q-koorts in relatie tot een woonbestemming en bestemmingsplan is opgenomen in de bijlagen;
- het beeldkwaliteitsplan Megen Zuid – 2010 wordt apart vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente Oss, en wordt niet opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan als onderdeel van de toelichting;
- bij de Waterhuishoudingsplannen in de bijlagen van de toelichting is toelichtend kaartmateriaal gevoegd.

c. exploitatieplan/financiële haalbaarheid

Op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om grondexploitatiekosten te verhalen. Daartoe dient de raad in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Onder bepaalde voorwaarden is dit niet nodig; onder meer dient dan het kostenverhaal anderszins verzekerd te zijn. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd voor de projecten die als grondexploitatie zijn te beschouwen omdat met de exploitanten van die gebieden overeenkomsten zijn 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 wet expliciet besloten te worden.

In het Meerjarenprogramma Grondbedrijf 2010 – 2013 is het tekort van deze grondexploitatie becijferd op € 77.173,- per 31 december 2013. Ter dekking hiervan is in de voorziening herstructurering rekening gehouden met dit tekort.

De gemeentelijke exploitatieopzet laat momenteel een tekort zien van € 213.000,- per 31 december 2013. Dit hoger nadelig saldo is het gevolg van het sluiten van een overeenkomst tot bedrijfsbeëindiging met het geitenbedrijf aan de Kapelstraat 42.

Deze beëindigingsovereenkomst valt ondanks een hoger nadelig resultaat voor Megen Zuid voordelig uit voor de gemeente. Immers indien geen overeenkomst tot bedrijfsbeëindiging kon worden gesloten, zou de uitgifte van Megen Zuid sterk vertraagd worden (Q-koorts). Een vertraging van bijvoorbeeld 3 jaar heeft een nadelig gevolg van ca. €200.000,--

De voorziening herstructurering dient op het hoger nadelig saldo ad ca. € 136.000,- aangepast te worden. Deze aanpassing kan ten laste van de reserve herstructurering gebeuren. Per 1 januari 2010 laat deze reserve een saldo zien van ruim € 800.000,--

d. areaalmutaties

Totaal aantal geplande woningen en appartementen	72 st en 0 st		
Totaal aantal geplande bedrijfspanden	0 st		
Totaal opp. openbare ruimte	Huidige sit.	Nieuwe sit.	Uitbreiding
- Openbaar groen en waterpartijen			
- landschappelijk groen	0,0	0,0	0,0 ha
- overig groen	0,4	0,6	0,2 ha
- Openbare verharding	0,3	1,1	0,8 ha

Geplande uitvoering van het project	2011	2012	2013
- Start uitvoering (bouwrijp maken)	X		
- Aantal te bouwen woningen/panden gereed	24	24	24
- Gehele project gereed			X

Begroting van de inkomsten	2012	2013	2014	2015evjr.
- OZB inkomsten 72 woningen	5.000	10.000	15.000	15.000
- Riool- en Afvalstoffenheffing	6.000	6.000	6.000	6.000

Begroting van de beheerkosten O.R.	2012	2013	2014	2015evjr
- onrendabele act. (groen, wegen, OV)	13.000	14.000	14.000	14.000
- rendabele act. (riolering, afval verw.)	6.000	6.000	6.000	6.000

Conform B en W besluit “Financiële kaders areaaluitbreiding openbare ruimte en OZB inkomsten” d.d. 19 mei 2009, worden voortaan alle inkomsten en beheerkosten van ieder bestemmingsplan integraal in beeld gebracht bij de vaststelling van het betreffende bestemmingsplan.

De raad wordt in dat kader voorgesteld:

- 1 Kennis nemen van de jaarlijks te verwachte OZB inkomsten ad € 15.000,-
- 2 Tot het beschikbaar stellen van de jaarlijkse beheerkosten conform onderstaand schema:

Activiteit	begrotingsjaar	2012	2013	2014	2015 evjr
- onrendabele activiteiten		13.000	14.000	14.000	14.000
- rendabele activiteiten		6.000	6.000	6.000	6.000
- 3 Deze inkomsten en uitgaven in Marap I 2011 op te nemen.

e. verdere procedure

Na vaststelling door uw raad van het bestemmingsplan “Megen Zuid - 2010” zal conform wettelijk voorschrift na 6 weken (of na 7 weken in geval van een aanwijzing door Gedeputeerde Staten of de Minister) publicatie van de vaststelling plaatsvinden, waarna binnen 6 weken beroep kan worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beeldkwaliteitsplan

Het concept-beeldkwaliteitsplan voor het betrokken gebied heeft gedurende zes weken ter visie gelegen met het ontwerpbestemmingsplan Megen Zuid – 2010 en kan separaat worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota, ter vervanging van de huidige toetsingscriteria voor het gebied. Het plan is geactualiseerd.

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen in de bij dit besluit behorende “Nota zienswijzen en wijzigingen” en de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
2. in te stemmen met de in de “Nota van zienswijzen en wijzigingen” aangegeven ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan Megen Zuid – 2010 met de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
4. de bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan in pdf vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen;
6. in te stemmen met het afdekken van het financiële tekort uit het herstructureringsfonds;
7. kennis te nemen van de jaarlijks te verwachte OZB inkomsten ad € 15.000,-;
8. tot het beschikbaar stellen van de jaarlijkse beheerkosten conform onderstaand schema:

Activiteit	begrotingsjaar	2012	2013	2014	2015 evjr
- onrendabele activiteiten		13.000	14.000	14.000	14.000
- rendabele activiteiten		6.000	6.000	6.000	6.000

9. de inkomsten en uitgaven genoemd onder 7 en 8 in Marap I 2011 op te nemen;
10. het beeldkwaliteitsplan Megen Zuid - 2010 vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente Oss.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris, De burgemeester,
drs. M.J.H. van Schaijk H.W.M. Klitsie.

Coll: