

Aan de gemeenteraad

Dienst/afdeling: SRO

Onderwerp:

Bestemmingsplan 'Twee Kernen – 2018'.

Wat adviseert het college te besluiten?

Het bestemmingsplan 'Twee Kernen – 2018' vast te stellen op basis van bijgaande stukken: raadsvoorstel, raadsbesluit, nota van zienswijzen en wijzigingen, het bestemmingsplan 'Twee Kernen – 2018' met bijlagen.'

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad van Oss het bestemmingsplan 'Twee Kernen – 2012' vastgesteld. Actualisering van bestemmingsplannen is één van de speerpunten in het ruimtelijk beleid van de gemeente Oss. Ook zijn voor een aantal percelen verzoeken voor woningbouw ontvangen, waaraan wij onze medewerking willen verlenen.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het resultaat is een actueel, digitaal bestemmingsplan, dat voorziet in een goede planologisch-juridische regeling voor de dorpen Lith en Lithoijen. Het bestemmingsplan zal vooral gericht zijn op het beheer van het gebied. Daarnaast maakt het plan ook gewenste ontwikkelingen mogelijk.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1 Het voorstel past in het beleid.

Het bestemmingsplan past binnen ingezet beleid. Het bevat geen nieuw beleid. De bestaande beleidskaders zijn aangegeven in de toelichting bij dit bestemmingsplan.

1.2 Het nieuwe bestemmingsplan heeft een actuele en goede regeling voor het gebied.

Aan dit nieuwe plan ligt een uitgebreide inventarisatie ten grondslag op basis van bureau- en veldonderzoek. Het plan sluit aan bij de geldende wettelijke vereisten en de gemeentelijke standaarden. Geldende bestemmingen zijn qua gebruik en bebouwing geactualiseerd. In een aantal gevallen is het gebruik verruimd om enige flexibiliteit te bieden.

1.3 Het bestemmingsplan maakt gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk.

Het plan is in hoofdzaak behoudend van aard. In hoofdzaak, want er zijn een aantal verzoeken ingediend die voorstelbaar zijn. In dit plan zijn de positief beoordeelde en goed onderbouwde initiatieven opgenomen.

Het betreft de volgende ontwikkelingen:

- Lithoijensedijk 21 in Lithoijen (woningen in plaats van bedrijf)
- Stuwstraat 4 in Lithoijen (woning)
- Mr. van Coothstraat 53 in Lith (twee-onder-1-kap woning in plaats van bedrijf)
- Pastoor van Hapertstraat / Lithsedijk 48a in Lith (woningen)
- Brouwerspad 22 in Lith (woning in plaats van bedrijfswoning)

In hoofdstuk 3 van de plantoelichting treft u een overzicht aan van deze nieuwe ontwikkelingen.

3.1 De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 4 reacties (zienswijzen) ontvangen. Wij stellen u voor om deze zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren.

Het perceel Langwijkstraat 7 in Lithoijen heeft in een nadere toelichting. In het ontwerpbestemmingsplan werd de bouw van een woning op dit perceel mogelijk gemaakt. Een ingediende zienswijze heeft er toe geleid dat deze ontwikkeling in het vast te stellen plan met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt onder voorwaarden van milieu hygiënische aanvaardbaarheid. In overleg met initiatiefnemer is voor deze mogelijkheid gekozen.

Met de in de Nota van zienswijzen en wijzigingen genoemde aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan is tegemoet gekomen aan de zienswijzen voor zover die gegrond zijn.

4.1 Dit is een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

5.1 Omdat er overeenkomsten zijn afgesloten, is een exploitatieplan niet nodig

Dit bestemmingsplan is grotendeels behoudend. De bestaande situatie wordt vastgelegd. Er zijn een aantal particuliere ontwikkelingen in het plan meegenomen. De gemeente heeft het kostenverhaal daarvan geregeld via anterieure overeenkomsten met de betrokken grondeigenaren. Daarom is op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

6.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig

Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?*1.1 Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan*

De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In bijgevoegde nota 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Twee Kernen – 2017' hebben wij alle zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Een indiener van een zienswijze heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aan een afvaardiging van uw raad de ingebrachte zienswijze mondeling toe te lichten. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het plan.

Naast de wijzigingen die het gevolg zijn van ingediende zienswijzen, is in het vast te stellen bestemmingsplan een aantal ondergeschikte, ambtshalve, wijzigingen aangebracht. Het overzicht van de wijzigingen treft u aan in de zienswijzennota. Deze veranderingen zijn vatbaar voor beroep.

1.2 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Diegenen die een zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Iedereen kan beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?*a. Financiën*

Deze bestemmingsplanherziening valt binnen het programma dat voorziet in de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Oss. Wij kunnen de kosten voor deze planherziening betalen uit het daarvoor beschikbare budget.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij projecten waarbij er sprake is van een grondexploitatie (dat is al bij de mogelijkheid tot het bouwen van één woning) kostenverhaal toe te passen. Voor alle in het plan opgenomen particuliere ontwikkelingen is het kostenverhaal afgedekt door middel van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers.

b. Communicatie

Over de besluitvorming informeren wij de indieners van zienswijzen per brief. Zes weken na de vaststelling (dit is een wettelijk voorgeschreven termijn) publiceren wij het vaststellingsbesluit in de Staatscourant en in Oss Actueel.

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen op basis daarvan vergunningen worden verleend.

d. Overlegd met

De wettelijke vooroverlegpartners is gevraagd een reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan. De weergave hiervan treft u aan in de toelichting.

De dorpsraad is geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,
drs. H. Mensink

De burgemeester,
drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Twee Kernen – 2018' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting, met bijlagen
2. De Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Twee Kernen – 2017'
3. Het verslag van de hoorcommissie bestemmingsplannen