

Datum

7 november 2023

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Burgemeester van
Erpstraat 58 Berghem - 2023'

Aantal bijlagen

2

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 58 Berghem – 2023', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPburgverpstr58bgh-VG01;
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Burgemeester van Erpstraat 58 Berghem – 2023';
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Burgemeester van Erpstraat 58 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 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het ontwerpbestemmingsplan is in de collegevergadering van 27 juni 2023 aan de orde geweest. Het college heeft toen besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te

leggen. Vervolgens is de wettelijke procedure doorlopen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Burgemeester van Erpstraat 58 Berghem – 2023'. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

Voor het plan aan de Burgemeester van Erpstraat 58 in Berghem is door initiatiefnemer een verzoek ingediend om tien woningen mogelijk te maken op de locatie van een voormalige sportschool. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. Het plan is verder onderbouwd en beoordeeld.

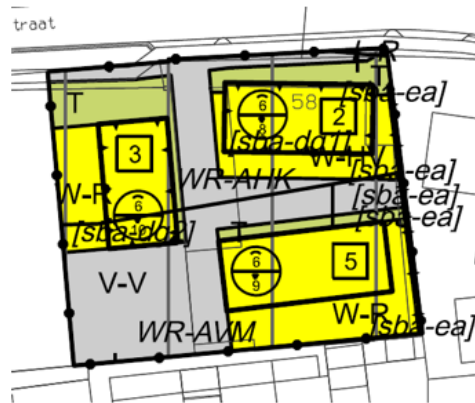
Welk resultaat willen we bereiken?

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

In de huidige situatie heeft de locatie een gemengde bestemming voor het vestigen van een sportschool. Het totale plan bestaat uit het realiseren van tien woningen. Het gaat om één twee-onder-één-kapwoningen, vijf starterswoningen en drie rijwoningen.



Bestaande situatie – bestemmingsplan



Beoogde situatie bestemmingsplan

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het opgenomen ruimtelijk initiatief is voldoende onderbouwd

Het initiatief is in een bestemmingsplan uitgewerkt. Dit bestemmingsplan is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het plan is gelegen in het bestaand stedelijk gebied van Berghem. Het plan past binnen het woningbouwprogramma en is daarop getoetst. Daarnaast vindt het parkeren voor het grootste gedeelte plaats op eigen terrein. Er worden drie parkeerplaatsen in openbaar gebied

gerealiseerd op kosten van initiatiefnemer. Hierdoor wordt voldaan aan de parkeernorm. Ook voldoet het plan aan het provinciaal beleid. Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Brabant Noord. De inhoudelijke opmerkingen zijn verwerkt in het plan. Tot slot heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag hiervan is opgenomen als bijlage bij de toelichting. De dorpsraad is via de wijkcoördinator geïnformeerd over het plan.

1.2 Het plan doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving

Het plangebied bevindt zich in een woonomgeving. Het stedenbouwkundig plan sluit aan op de historische bebouwingsstructuur van dit lint.



Beoogde situatie – stedenbouwkundig plan

Daarnaast is het plan voorgelegd aan de Erfgoedcommissie. Dit in verband met het naastgelegen monumentale pand aan de Burgemeester van Erpstraat 60. De Erfgoedcommissie heeft beoordeeld dat dit plan geen negatieve gevolgen heeft voor het monumentale pand. Het toevoegen van woningen is daarom ruimtelijk voorstelbaar.

1.3 Het plan versterkt het bestaand groen

In de huidige situatie is het hele plangebied volledig verhard. Met deze ontwikkeling wordt stedelijk groen toegevoegd. De bestaande bomen aan de Burgemeester van Erpstraat behouden. Dit bevordert de kwaliteit van de leefomgeving, biedt ruimte voor waterberging en draagt bij aan de algemene doelstellingen van klimaatadaptatie.

3.1 De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het plan

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ingediend. Eén van deze zienswijzen leidt tot aanpassingen in het plan. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Burgemeester van Erpstraat 58 Berghem – 2023' lichten wij dit nader toe. De ingebrachte zienswijzen leiden tot wijzigingen in de planregels wat het plan beter maakt. Daarnaast is er ambtelijk een wijziging doorgevoerd. Er is een geactualiseerde versie van de Aeriusberekeningen opgenomen in de bijlagen bij de toelichting.

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

De gemeente heeft het kostenverhaal van het bestemmingsplan geregeld via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Hierin zijn zaken geregeld over de realisatie, het proces, het kostenverhaal en planschade. 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 zes weken – in plaats van twee 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 wet 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.

Bij dit gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan is geen sprake van strijd met provinciale belangen. Het is onnodig om voor de bekendmaking deze langere termijn af te wachten. Verder is het wenselijk om zo snel mogelijk te starten met de uitvoering van dit plan. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken 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 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 is 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 de 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 percelen. 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

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeentebled en digitaal via www.oss.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

d. Uitvoering

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

e. Overlegd met

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

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 58 Berghem – 2023'
 - A. Toelichting
 - B. Regels met bijlagen
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen bij toelichting
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Burgemeester van Erpstraat 58 Berghem - 2023