

Onderwerp: Volgnummer 2022-93
Gewijzigde vaststelling bp Spaanderstraat naast Dienst/afdeling RO
208, Berghem

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 november 2022;

gelet op het advies van de raadscommissie van 12 januari 2023;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Spaanderstraat naast 208, Berghem' gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPspaanderstr2022-VG01;
2. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp van het plan die zijn aangegeven in de 'Nota van ambtshalve wijzigingen Spaanderstraat naast 208, Berghem';
3. 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;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 januari 2023.

De gemeenteraad voornoemd,

Coll:

Mede namens de voorzitter,

De griffier,

Door RvandenAkker op 27 jan 2023

drs. P.H.A. van den Akker

Datum

22-11-2022

Onderwerp

Vaststelling bp 'Spaanderstraat naast 208, Berghem'

Wat adviseert het college te besluiten?

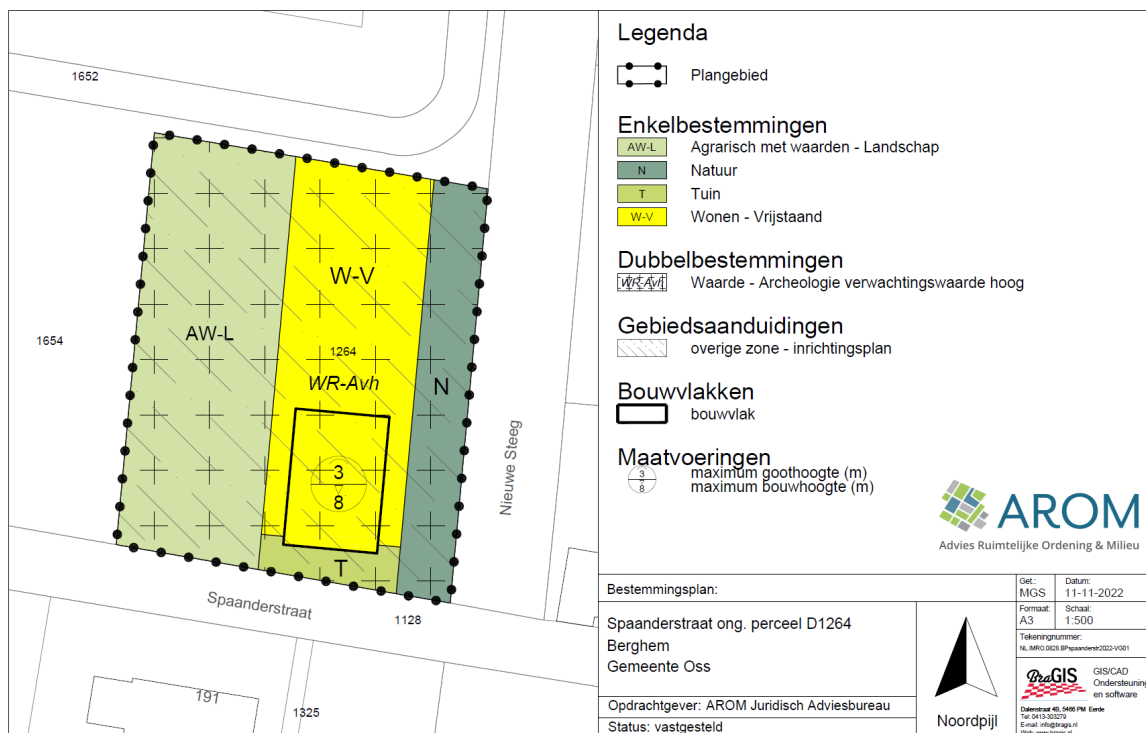
1. Het bestemmingsplan 'Spaanderstraat naast 208, Berghem' gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPspaanderstr2022-VG01;
2. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp van het plan die zijn aangegeven in de 'Nota van ambtshalve wijzigingen Spaanderstraat naast 208, Berghem';
3. 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;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Initiatiefnemer heeft op 8 april 2020 een principeverzoek ingediend voor de realisatie van één woning op de locatie Spaanderstraat ongenummerd (gemeente Berghem, sectie D, perceel 1264) in Berghem mogelijk te maken. Op 17 november 2020 is per brief aangegeven dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen op basis van een aantal gestelde voorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn in een ontwerp bestemmingsplan uitgewerkt. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 september tot en met 2 november 2022 ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijze(n) ingediend. Wel wordt het plan ambtshalve gewijzigd door een kleine aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan. Om deze reden wordt het bestemmingsplan gewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een vastgesteld bestemmingsplan dat de realisatie van één woning op het perceel aan de Spaanderstraat naast 208 in juridisch-planologische zin mogelijk maakt.



Verbeelding 1: Uitsnede van verbeelding vast te stellen bestemmingsplan

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De ontwikkeling voorziet in de behoefte.

Het toevoegen van een woning voorziet in de grote woningbouwbehoefte die nationaal speelt en biedt een toevoeging van de gemeentelijke woningbouwambitie van de gemeente Oss.

1.2 Het plan heeft maatschappelijk draagvlak.

In de uitgevoerde omgevingsdialog en op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen bezwaren naar voren gekomen tegen de beoogde ontwikkeling.

1.3 Het plan wordt landschappelijk ingepast.

Bij de beoogde ontwikkeling is de verplichting voor het landschappelijk inpassen van de nieuwe woning opgenomen in de regels. Op deze manier wordt de nieuw te bouwen woning op een kwalitatieve manier in het bebouwingslint ingepast. Ook wordt een bijdrage geleverd aan de zone Berghem-Oss.

1.5 Het plan is milieutechnisch uitvoerbaar.

Uit onderzoek komt naar voren dat er geen milieutechnische bezwaren tegen de plannen bestaan.

2.1 De ambtshalve wijziging is gering en bevordert de kwaliteit van het plan.

De ambtshalve wijziging voorziet een aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan aangezien werd geconstateerd dat de hagen uit het inpassingsplan gedeeltelijk gelegen waren in de beheerzone van de A-watergang van het waterschap. Door de locatie van deze hagen aan te passen zijn deze niet meer in de beheerzone gelegen. Dit voorkomt dat in later stadium een discussie kan ontstaan met het waterschap over de benodigde watervergunning.

4.1 De kosten en mogelijke risico's van de bestemmingsplanprocedure zijn gedekt.

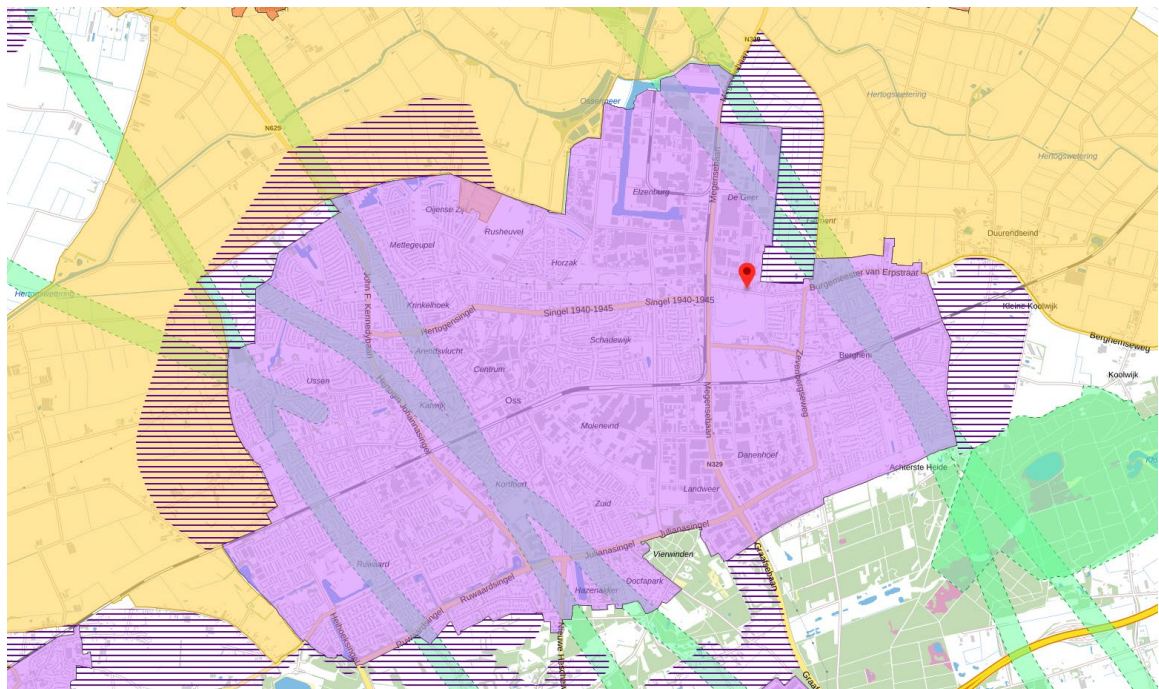
De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling. Alle kosten en eventuele financiële risico's zijn middels deze anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemer neergelegd. Om deze reden is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Wat zijn tegenargumenten of risico's? (=maar)

1.1 De openheid van het gebied 'Zone-Oss-Berghem' kan worden aangetast.

De bouw van een extra woning in de zone Berghem-Oss kan de kwaliteit van dit open gebied aantasten. De beoogde ontwikkeling wordt echter op een landschappelijke manier ingepast en is gezien de ligging op de hoek van de Spaanderstraat en de Nieuwe Steeg een logische verdichting van dit open gebied. Om deze reden wordt het voorliggend

initiatief op een kwalitatieve manier ingepast in dit oude bebouwingslint. De locatie is hiernaast gelegen binnen bestaand stedelijk gebied conform de interim omgevingsverordening van de Provincie Noord Brabant. Het gaat hier dus niet om een ontwikkeling in het buitengebied. Zie hiervoor onderstaande verbeelding.



Verbeelding 2: plangebied geprojecteerd op bestaand stedelijk gebied zoals aangeduid in de interim Omgevingsverordening Noord Brabant.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Finançiën

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle kosten voor de ontwikkeling, inclusief alle kosten rondom het opstellen van het bestemmingsplan, planschade, ambtelijke kosten et cetera, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

b. Communicatie

Het plangestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepsprocedure. De terinzagelegging wordt gepubliceerd in het digitaal Gemeenteblad, Oss Actueel en digitaal via www.oss.nl. Aangezien er geen zienswijze(n) zijn ingediend tegen het plan, worden er geen mensen persoonlijk geïnformeerd.

c. Uitvoering

Als binnen de periode van 6 weken er niemand beroep heeft aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, is het bestemmingsplan onherroepelijk en kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de bouw van de betreffende woning.

d. Overlegd met

Extern heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, het waterschap en de Veiligheidsregio. Intern is overleg gevoerd met de afdelingen VTH, IBOR en VB-VO.

Samenvatting

Initiatiefnemer heeft op 8 april 2020 een principeverzoek ingediend voor de realisatie van één woning op de locatie Spaanderstraat ongenummerd (gemeente Berghem, sectie D, perceel 1264) in Berghem mogelijk te maken. Op 17 november 2020 is per brief aangegeven dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen op basis van een aantal gestelde voorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn in een ontwerp bestemmingsplan uitgewerkt. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 september tot en met 2 november 2022 ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijze(n) ingediend. Wel wordt het plan ambtshalve gewijzigd door een kleine aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan. Om deze reden wordt het bestemmingsplan gewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. In deze periode wordt een ieder de mogelijkheid gegeven in beroep te gaan bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan.