

Datum

27 juni 2024

Onderwerp

Uw kenmerk

Aantal bijlagen

Vaststelling bestemmingsplan

div.

'Mr. van Coothstraat 14 Lith - 2024'

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Mr. van Coothstraat 14 Lith - 2024', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPmrvncthstr14lth-VG01;
2. de zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Mr. van Coothstraat 14 Lith - 2024';
3. de wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Mr. van Coothstraat 14 Lith - 2024';
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.
7. Aan te geven dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is;

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het ontwerpbestemmingsplan is in de collegevergadering van 5 december 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 twee zienswijzen tegen het plan ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Mr. van Coothstraat 14 Lith – 2024'. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

Welk resultaat willen we bereiken?

Voor het initiatief de planologische mogelijkheid bieden tot realisatie en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Lith. Het betreft de locatie van de voormalige busmaatschappij Maaskant reizen in Lith. Het bedrijf is in 2019 door een brand verwoest. Momenteel is een deel van de bedrijfsbebouwing nog aanwezig en er is een groot buitenterrein. In de omgeving bevinden zich voornamelijk woningen. De appartementengebouwen bestaan uit drie bouwlagen waarbij de derde laag als een kap oogt. De nieuwe vrijstaande woning wordt direct aan de Mr. van Coothstraat gesitueerd.



Huidige situatie



Huidige bestemming (Paars=Bedrijf)

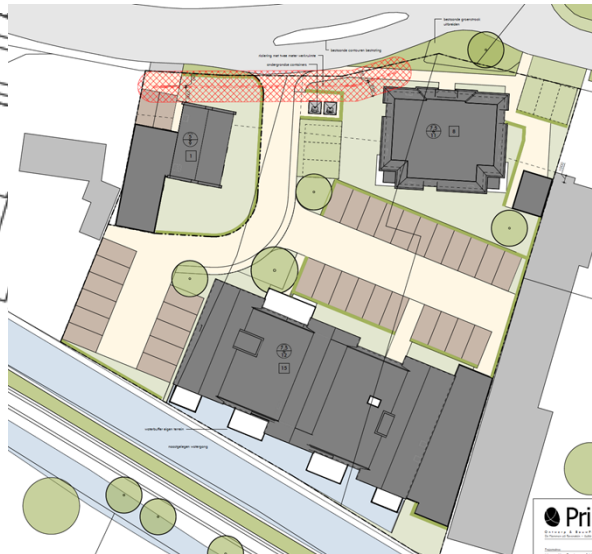
Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 24 woningen, bestaande uit 23 appartementen in twee volumes en 1 vrijstaande woning. De woningen zijn van het type goedkope koop of huur (6 stuks), betaalbare koop tot de NHG-grens (17 stuks) en dure koop (1 stuk).

De ruimte tussen de bebouwing wordt zoveel mogelijk groen ingevuld. Parkeren vindt voornamelijk op het binnenerf plaats en wordt met groen aan het zicht onttrokken. Grote bomen moeten voor schaduw en beschutting zorgen.

Aan de achterzijde van het terrein ligt een A-watergang. Deze blijft intact en de bebouwing wordt op enige afstand van deze watergang gesitueerd.



Plankaart nieuwe situatie



Inrichtingstekening

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het opgenomen ruimtelijke initiatief is voldoende onderbouwd.

Initiatiefnemer heeft het initiatief uitgewerkt in een bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het plan ligt op basis van provinciaal beleid in bestaand stedelijk gebied.

Van de 23 appartementen zijn er 18 levensloopbestendig. De vrijstaande woning kan eveneens levensloopbestendig worden uitgevoerd. De woningen zijn hierdoor geschikt voor de meest prioritaire doelgroep, namelijk de doelgroep die op zoek is naar een betaalbare woning. Ook wordt de senior, die gelijkvloers wil gaan wonen, met dit plan bediend. Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Lith, nabij de voorzieningen. Daarmee zijn de woningen ook qua ligging geschikt voor de beoogde doelgroepen. Het plan is afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van Portefeuillemanagement Wonen Oss (PFM). Met het PFM Wonen wordt zowel kwantitatief als kwalitatief sturing gegeven aan het totale woningbouwprogramma van de gemeente Oss.

Na de ontwerpfase heeft nog overleg met de provincie plaatsgevonden als wegbeheerder van de Mr. van Coothstraat. Er zijn afspraken gemaakt over de toekomstige ontsluiting van de woningen op deze weg. Dit is verwerkt in de toelichting.

De nadere onderzoeken die nog nodig zijn voor de aspecten bodem en archeologie, zijn in het bestemmingsplan geborgd via een voorwaardelijke verplichting.

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

Er is sprake van bestaand stedelijk gebied. Het betreft een herontwikkeling op een locatie waar eerder een bedrijf was gevestigd. Een herontwikkeling met woningbouw is stedenbouwkundig een logische invulling op deze locatie.

1.3 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de plannen

Uit de onderzoeken komt naar voren dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan bestaan. Voor de hogere geluidbelasting voor de nieuwe woningen vanwege het wegverkeer van de Mr. van Coothstraat is een hogere waarde besluit nodig. Het ontwerpbesluit hogere waarde heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit hogere waarde zit als bijlage bij het bestemmingsplan. Dit besluit wordt tegelijk met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd.

1.4 Plan doet geen afbreuk aan bestaand groen/ versterkt bestaand groen

In de bestaande situatie is geen groen aanwezig. In de nieuwe situatie wordt er groen tussen en om de bebouwing gerealiseerd onder andere met hagen en bomen.

2.1. De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het plan

Er zijn twee zienswijzen ontvangen over het bestemmingsplan. Deze zijn samengevat in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Mr. van Coothstraat 14 Lith - 2024'. Op beperkte onderdelen leiden deze zienswijzen tot een aanpassing of aanvulling van het plan.

3.1 Het plan wordt gewijzigd vastgesteld

De hierboven onder 2.1. besproken zienswijzen leiden op onderdelen tot een wijziging in de toelichting en regels. Zo is de bestemming Tuin op de grens met het perceel nr. 18 wat verlegd, wat ten goede komt aan het uitzicht van dit perceel.

Daarnaast is er ambtshalve aanleiding tot een gewijzigde vaststelling. Zo is de Aeriusberekening geactualiseerd (zonder dat dit tot andere conclusies of aanpassing van het plan leidt).

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, kostenverhaal en planschade. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

6.1 Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom mag het besluit tot vaststelling van dit plan in beginsel pas na zes weken bekend worden gemaakt. Bij dit gewijzigde vastgestelde plan is geen sprake van strijd met provinciale of nationale belangen. Het is onnodig om voor de bekendmaking deze langere termijn af te wachten. Daarnaast raakt het niet de inspraakrechten van de indieners van zienswijzen. Verder is het wenselijk om de initiatiefnemers zo snel mogelijk te laten starten met de uitvoering van het plan. Daarom wordt geadviseerd om bij de provincie te verzoeken om het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren. Dit verzoek moet per e-mail bij de provincie worden ingediend.

7.1. Crisis- en herstelwet van toepassing

De Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) is onder meer van toepassing op besluiten ter verwezenlijking van aangewezen ruimtelijke en infrastructurele projecten (bijlage II bij de Chw) en op andere categorieën van projecten (bijlage I bij de Chw). De categorieën van projecten uit bijlage I bestaan bijvoorbeeld uit de bouw van meer dan 11 woningen. Daarvan is hier sprake. Wat betekent dit?

1. de beroepsgronden moeten in het beroepsschrift worden opgenomen;

2. het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
3. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet stelt, dat indien afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw op een besluit van toepassing is, dit bij het besluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit wordt vermeld.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Indieners van de zienswijzen kunnen beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Verder kunnen (andere) belanghebbenden 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 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 en 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.

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Een weergave hiervan en van de resultaten/afspraken is opgenomen in paragraaf 9.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

d. Uitvoering

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

e. Overlegd met

Extern heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap en de provincie (wegbeheerder).

Intern heeft overleg plaatsgevonden met afdeling IBOR.

De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen:

Het vast te stellen bestemmingsplan 'Mr. van Coothstraat 14 Lith – 2024' bestaande uit:

- a. Toelichting + regels (met bijlagen)
- b. Bijlagen bij toelichting
- c. Verbeelding
- d. Nota van zienswijzen en wijzigingen

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Mr. van Coothstraat 14 Lith – 2024' maakt woningbouw mogelijk op de locatie van de voormalige busmaatschappij Maaskant reizen in Lith. Het bedrijf is in 2019 door een brand verwoest. Herontwikkeling met woningbouw is een logische opvolgfunctie en een passende invulling voor deze locatie in de kern van Lith.

Er komen twee appartementengebouwen en één vrijstaande woning.

In totaal worden er 24 woningen gerealiseerd. Deze zijn van het type goedkope koop of huur (6 stuks), betaalbare koop (17 stuks) en dure koop (1 stuk).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft eerder ter inzage gelegen en hiertegen zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn beoordeeld en leiden op onderdelen tot een voorstel voor een gewijzigde vaststelling van het plan.

Het plan is nu gereed om door de raad te worden vastgesteld.