Datum
10 december 2024

Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Vaststelling bestemmingsplan		div.
‘Rijnstraat ong. / Rijnstraat 18 Herpen – 2024’		

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan ‘Rijnstraat ong. / Rijnstraat 18 Herpen - 2024’, inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPrijnstrong18hrp-VG01;
2. de ambtshalve wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp zoals opgenomen in hoofdstuk 9.5 van de toelichting van het bestemmingsplan ‘Rijnstraat ong en 18’;
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;
5. 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 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 geen zienswijzen ingediend. 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.

Aan de Rijnstraat in Herpen ligt een onbebouwd perceel dat in de Structuurvisie Buitengebied Oss 2015 deel uitmaakt van een aangewezen bebouwingsconcentratie. Op basis van de op 16 december 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsactualisatie RO Buitengebied 2021 is het mogelijk om hier het toevoegen van een woning toe te staan op voorwaarde van aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel. Initiatiefnemer heeft zich bereid verklaard de vereiste titel aan te kopen. Bij de in 2019 verleende principemedewerking is gevraagd in het plan ook de aangrenzende locatie Rijnstraat 18 in Herpen mee te nemen, dat in eigendom is van één van de partijen die eigenaar is van het perceel van de te ontwikkelen nieuwe woning. Dit omdat bij beoordeling van het principeverzoek werd geconstateerd dat een deel van de gronden behorende bij deze locatie niet conform het geldend bestemmingsplan ingericht en in gebruik is. Met dit bestemmingsplan worden de planologische strijdigheden opgeheven rond de bestaande woning aan de Rijnstraat 18 in ruil voor een extra bijdrage aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied nabij deze locatie zelf.

Volgvel	Ons kenmerk
3	

Bestaande situatie Rijnstraat ong. en Rijnstraat 18 Herpen





Toekomstige situatie Rijnstraat ong. en Rijnstraat 18 Herpen



Inrichtingsschets Rijnstraat ong. en Rijnstraat 18 Herpen



Inrichtingsschets Rijnstraat ong. en Rijnstraat 18 Herpen

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het ruimtelijk initiatief is voldoende onderbouwd.
Met de ontwikkeling wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd op een passende plek binnen een bestaande bebouwingsconcentratie. Door aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel is verzekerd dat de benodigde tegenprestatie om in het buitengebied een nieuwe woning toe te mogen voegen, is geleverd.

Het bestemmingsplan is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het plan ligt op basis van provinciaal beleid in het landelijk gebied. Bij een particuliere ontwikkeling ontvangen we als gemeente voor elke aangekochte ruimte-voor-ruimte titel een afdracht van de provincie € 125.000,- die terecht komt in ons Groenfonds Landelijk Gebied. Uit dit fonds financieren we projecten in het kader van de vitalisering van het buitengebied.

1.2 Het plan doet geen afbreuk aan bestaand groen/versterkt het bestaand groen.
Het plan doet geen afbreuk aan het bestaand groen, maar zorgt voor een versterking. De woonbestemming voor de nieuw te ontwikkelen woning ter plaatse van Rijnstraat ong. en de gewijzigde situatie ter plaatse van Rijnstraat 18 krijgen een landschappelijke inpassing op

basis van de opgestelde landschappelijke inpassingsplannen. De uitvoering van deze plannen is via een voorwaardelijke verplichting in de regels juridisch geborgd.

2.1. Het plan wordt gewijzigd vastgesteld
Niet naar aanleiding van zienswijzen, maar enkele ambtshalve wijzigingen. Het gaat om:

- Vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen' voor het plandeel 'Rijnstraat ong.' (ruimte voor ruimte-woning) van circa 900 m2 naar circa 1500 m2. Bij de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan was niet de laatste versie van de verbeelding gebruikt, waardoor de grootte van het bestemmingsvlak 'Wonen' onjuist is weergegeven. De verbeelding wordt daarom gewijzigd vastgesteld.
- Verandering van de gronden met de bestemming 'Natuur' naar 'Groen', omdat de doeleinden van deze gronden meer passen bij de bestemming 'Groen' dan bij de bestemming 'Natuur'. Dit heeft gevolgen voor de verbeelding waarop en de regels waarin de bestemming 'Groen' is vervangen in Natuur. De toelichting is hier dienovereenkomstig ook op aangepast.
- Bijvoeging van de bouwtitel ruimte-voor-ruimte, deze is aangekocht tussen de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling ervan.
- Actualisatie van de aeriusberekeningen i.v.m. een inmiddels nieuwe versie van de aeriuscalculator.

4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.
Voor een bouwplan bestaande uit het realiseren van één of meer woningen dient een exploitatieplan te worden opgesteld (artikel 6.12 Wro), tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hieraan is voldaan middels een anterieure overeenkomst.

5.1 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.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling
Belanghebbenden kunnen 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. Intern heeft overleg plaatsgevonden met afdeling IBOR, VB en RO.

<u>Bijlagen:</u>
Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Rijnstraat ong. / Rijnstraat 18 Herpen - 2024’ bestaande uit:

a. Toelichting + regels (met bijlagen)
b. Bijlagen bij toelichting
c. Verbeelding
d. Raadsbesluit Rijnstraat ong. / Rijnstraat 18 Herpen - 2024