Datum

2 juni 2022

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplannen ‘Berghemseweg 7 Herpen – 2022’, ‘Binnenstraat ong Herpen – 2022’, Polderstraat 12 Macharen – 2022’ en ‘Wilgenstraat 8 Geffen – 2022’.

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan ‘Berghemseweg 7 Herpen – 2022’ vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPberghemsewg7hrp-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. Het bestemmingsplan ‘Binnenstraat ong Herpen – 2022’ vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbinnenstrhrp-VG01 en zoals verbeeld op papier
3. Het bestemmingsplan ‘Polderstraat 12 Macharen – 2022’ vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPpolderstr12mch-VG01 en zoals verbeeld op papier
4. Het bestemmingsplan ‘Wilgenstraat 8 Geffen – 2022’ vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IRMO.0828.BPwilgenstr8gff-VG01 en zoals verbeeld op papier
5. 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

6. Geen exploitatieplan vast te stellen

Wat is de aanleiding voor dit advies?
Voor de plannen aan de Berghemseweg 7 in Herpen, Binnenstraat ongenummerd in Herpen, de Polderstraat 12 in Macharen en de Wilgenstraat 8 in Geffen zijn door initiatiefnemers verzoeken ingediend. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. De plannen zijn verder onderbouwd en beoordeeld. Met het oog op efficiency hebben deze vier postzegelplannen gebundeld/ synchroon de wettelijke procedure doorlopen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op deze vier bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen zijn nu klaar voor de vaststelling.

Welk resultaat willen we bereiken?
Voor vier ruimtelijke initiatieven de planologische mogelijkheid bieden tot realisatie en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1 In de vier bestemmingsplannen zijn zoveel mogelijk een concrete, op maat gesneden regeling opgenomen voor de ontwikkeling.
De ruimtelijke initiatieven die we in de bestemmingsplannen 'Berghemseweg 7 Herpen - 2022' 'Binnenstraat ong. Herpen - 2022', 'Polderstraat 12 Macharen – 2022', en 'Wilgenstraat 8 Geffen – 2022' meenemen, zijn losse postzegelplannen. Deze losse postzegelplannen leveren voor de ruimtelijke initiatieven maatwerk, toegeschreven op de specifieke ruimtelijke ontwikkeling.

1.2 De opgenomen ruimtelijke initiatieven zijn voldoende onderbouwd.
Alle vier de initiatieven zijn uitgewerkt in een apart bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. De plannen aan de Binnenstraat ongenummerd in Herpen, de Polderstraat 12 in Macharen en de Wilgenstraat 8 in Geffen betreffen plannen die in de kom liggen. Bij twee van deze plannen staan wij een nieuwe woning toe en bij één plan staan wij twee seniorenwoningen toe. Deze plannen passen binnen het woningbouwprogramma en zijn daarop getoetst. Het plan aan de Berghemseweg 7 in Herpen ligt in het buitengebied en laat de herbouw van een woning toe op een andere plek op het perceel. Dit plan is getoetst aan de provinciale regelgeving en gezien

de omvang van het plan hoeft initiatiefnemer hiervoor geen kwaliteitsverbetering te realiseren.

Initiatiefnemers hebben voor hun plan ook een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomst hiervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het plan.
Uit onderzoek komt naar voren dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan bestaan.

1.4 Het wettelijk vooroverleg met andere overheden heeft niet geleid tot opmerkingen.
De bestemmingsplannen zijn voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat, het Ministerie van Defensie en de Veiligheidsregio Brabant Noord. Deze instanties hadden geen inhoudelijke opmerkingen over deze plannen.

6. Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is gesloten
De gemeente heeft het kostenverhaal van de plannen geregeld via anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers. Met alle initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten over de realisatie, het proces en zaken zoals kostenverhaal (op basis van de plankostenscan) en planschade. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling.
Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, ondanks er geen zienswijzen zijn ingediend en er geen wijzigingen zijn in de plannen.

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 alle ruimtelijke ontwikkelingen is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In die

overeenkomsten zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten en planschade.

b. Privacy
Deze ontwikkelingen richten 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 de vastgestelde bestemmingsplannen communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. De dorpsraden hebben al eerder positief over de plannen geadviseerd.

d*. Uitvoering*
Na de vaststelling van de bestemmingsplannen kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de woningen.

e. Overlegd met
De afdelingen IBOR,LWE en VTH zijn betrokken bij het beoordelen van de ruimtelijke onderbouwingen met bijbehorende onderzoeken. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan ‘Berghemseweg 7 Herpen – 2022’,
    A. Regels
    B. Toelichting
    C. Verbeelding
    D. Bijlagen
2. Het Bestemmingsplan ‘Binnenstraat ong. Herpen - 2022’,
    A. Regels
    B. Toelichting
    C. Verbeelding
    D. Bijlagen
3. Het bestemmingsplan ‘Polderstraat 12 Macharen – 2022’
    A. Regels
    B. Toelichting
    C. Verbeelding
    D. Bijlagen
4. Ontwerpbestemmingsplan ‘Wilgenstraat 8 Geffen – 2022’
    A. Regels
    B. Toelichting
    C. Verbeelding
    D. Bijlagen