

Datum

5 september 2023

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Meester van
Coothstraat 12 Lith - 2023'

Aantal bijlagen

1

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Meester van Coothstraat 12 Lith – 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPmrvncthstr12lth-VG01.
2. 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.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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 geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

Voor het plan aan de Meester van Coothstraat 12-12a in Lith is door initiatiefnemer een verzoek ingediend voor het toevoegen van drie woningen. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. Het plan is verder onderbouwd en beoordeeld.

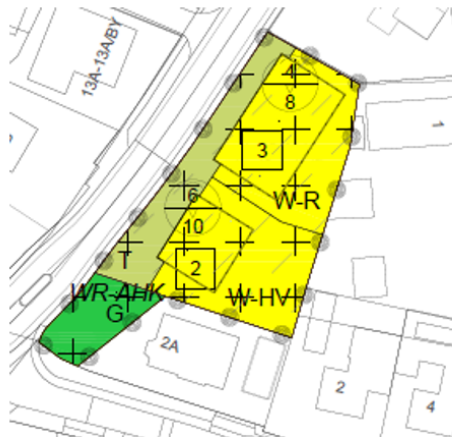
Welk resultaat willen we bereiken?

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

In de huidige situatie zijn er twee woningen aanwezig. In het totale plan gaat het om vijf woningen, één twee-onder-een-kapwoningen en drie rijwoningen.



Bestaande situatie – geldend 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 de kern Lith. Het plan past binnen het woningbouwprogramma en is daarop getoetst. Daarnaast worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan een gedeelte op eigen terrein en vier parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Hierdoor wordt voldaan aan de parkeernormen. 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.

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

Het plan ligt in het bestaand stedelijk gebied van de kern Lith. In de huidige situatie heeft het plangebied al een woonbestemming voor twee woningen. Daarnaast heeft het omliggende gebied vooral een woonfunctie. Het toevoegen van drie woningen is daarom ruimtelijk voorstelbaar. Het stedenbouwkundig plan sluit aan op de bebouwingsstructuur van dit lint.



Beoogde situatie – Stedenbouwkundig plan

1.3 Het plan versterkt het bestaand groen

In de huidige situatie is er geen sprake van opgaand groen. Naast de bestaande woningen is er vooral gras aanwezig. Aan de zuidkant van de woningen wordt een klein perceel groen ingericht. Dit perceel wordt ook gebruikt als wadi ter compensatie van het te verhard oppervlak.

3.1 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 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, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend of er geen wijzigingen zijn aangebracht in het bestemmingsplan.

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 Gemeenteblad 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 is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Meester van Coothstraat 12 Lith – 2023'
 - A. Toelichting
 - B. Regels met bijlagen
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen bij toelichting