Datum

14-11-2023

Onderwerp

Vaststelling bp ‘Spaanderstraat 126 - Berghem - 2024’

Wat adviseert het college te besluiten?

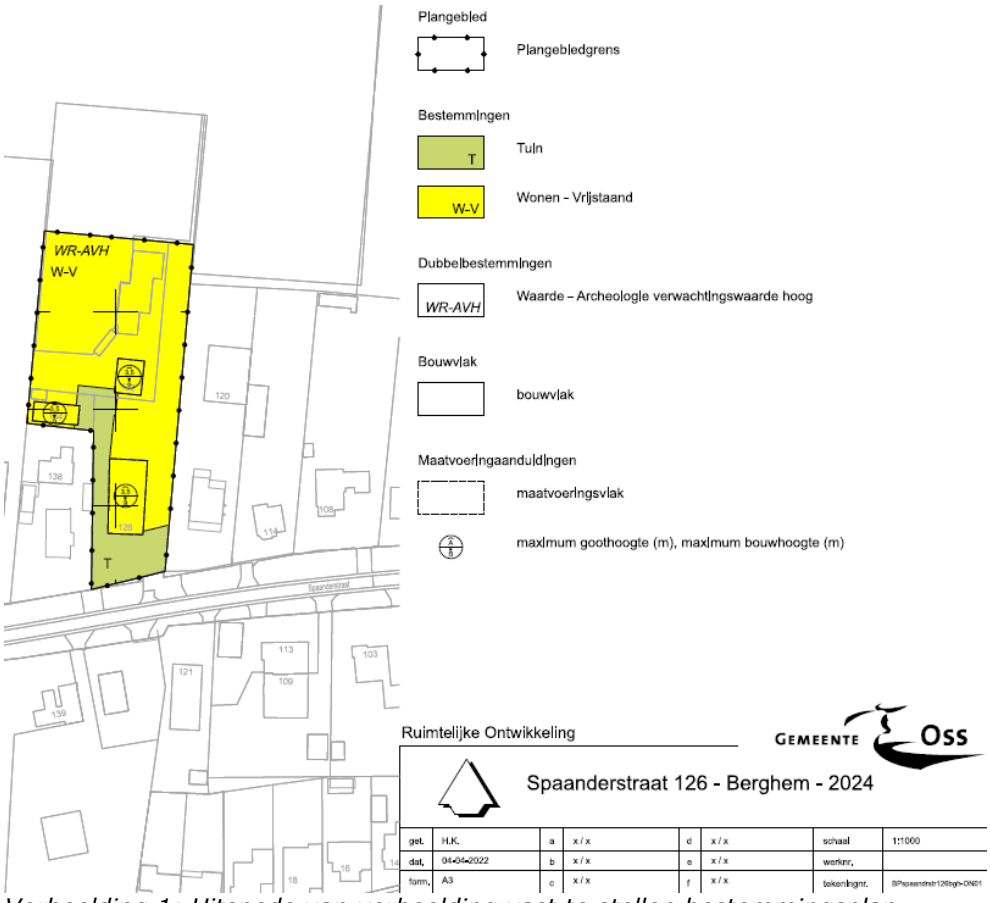
1. Het bestemmingsplan ‘Spaanderstraat 126 - Berghem - 2024’ ongewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPspaandrstr126bgh-VG01;
2. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Dit bestemmingsplan gaat over de locatie Spaanderstraat 126 te Berghem. Op het achterterrein bevinden zich eveneens twee vrijstaande woningen (Spaanderstraat 132 en 144). Deze twee legaal aanwezige woningen vallen binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand', maar hebben geen bouwvlak. Doel van de bestemmingsplanherziening is om de woningen elk te voorzien van een bouwvlak, zodat deze positief bestemd worden. Er zijn geen (ver)bouwwerkzaamheden beoogd met deze bestemmingsplanherziening. Het bestemmingsplan heeft van 14 september tot en met 25 oktober ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen aangebracht. Om deze reden wordt het bestemmingsplan ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een vastgesteld bestemmingsplan dat de legaal aanwezige woningen in juridisch-planologische zin mogelijk maakt, middels de toevoeging van bouwvlakken.



Verbeelding 1: Uitsnede van verbeelding vast te stellen bestemmingsplan

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het plan betreft een reparatie

De desbetreffende woningen zijn reeds legaal aanwezig. Voorliggend initiatief betekent een reparatie van het geldende bestemmingsplan.

1.2 Er zijn geen bezwaren ingediend

Vanuit de omgeving en op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen bezwaren naar voren gekomen tegen de beoogde ontwikkeling.

1.3 Het plan is milieutechnisch uitvoerbaar.

Uit onderzoek komt naar voren dat er geen milieutechnische bezwaren tegen het bestemmingsplan bestaan.

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

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. 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?

1.1 Er kan beroep worden ingediend.

Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt op het bestemmingsplan. Desalniettemin bestaat de mogelijkheid voor eenieder om tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan beroep aan te tekenen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente waarin kosten voor de planologische procedure evenals eventuele risico's zoals bijvoorbeeld planschade zijn opgenomen. Het financieel risico voor de gemeente is middels deze anterieure overeenkomst gedekt.

b. Privacy

Bij het indienen van eventuele beroepschriften worden de persoonsgegevens van de indieners geanonimiseerd. Om deze reden is er geen inbreuk op privacy van mogelijke betrokken personen of partijen

c. Communicatie

Het vastgestelde 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.

d. 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.

d. Overlegd met

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

Samenvatting

Dit bestemmingsplan gaat over de locatie Spaanderstraat 126 te Berghem. Op het achterterrein bevinden zich eveneens twee vrijstaande woningen (Spaanderstraat 132 en 144). Deze twee legaal aanwezige woningen vallen binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand', maar hebben geen bouwvlak. Doel van de bestemmingsplanherziening is om de woningen elk te voorzien van een bouwvlak, zodat deze positief bestemd worden. Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld voor deze ontwikkeling. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 september tot en met 25 oktober 2023 ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Ook zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Om deze reden wordt het bestemmingsplan ongewijzigd 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.