Datum

27 februari 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplannen 'Langwijkstraat 27 Lithoijen - 2023' en 'Molenstraat 30 Geffen – 2023'.

**Wat adviseert het college te besluiten?**

1. Het bestemmingsplan 'Langwijkstraat 27 Lithoijen – 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPlangwkstr27lto-VG01.
2. Het bestemmingsplan 'Molenstraat 30 Geffen – 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPmolenstr30gff-VG01.
3. Aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
4. Geen exploitatieplannen vast te stellen.

**Wat is de aanleiding voor dit advies?**

De ontwerpbestemmingsplannen zijn in de collegevergadering van 14 november 2023 aan de orde geweest. Het college heeft toen besloten om de ontwerpbestemmingsplannen ter inzage te leggen. Vervolgens is de wettelijke procedure doorlopen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de twee ontwerpbestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zijn nu klaar voor de vaststelling.

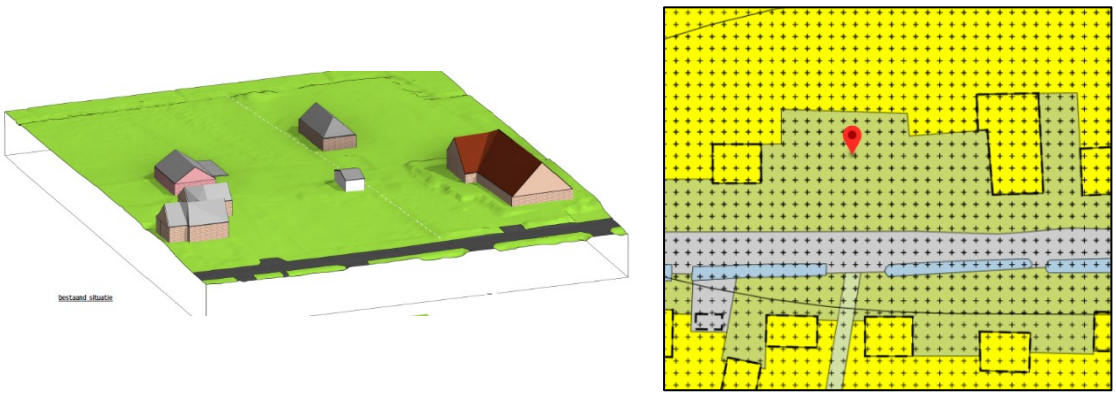
Voor bovengenoemde plannen zijn door initiatiefnemers verzoeken ingediend. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. De plannen zijn verder onderbouwd en beoordeeld. Met het oog op efficiency hebben deze postzegelplannen gebundeld de wettelijke procedure doorlopen.

**Welk resultaat willen we bereiken?**

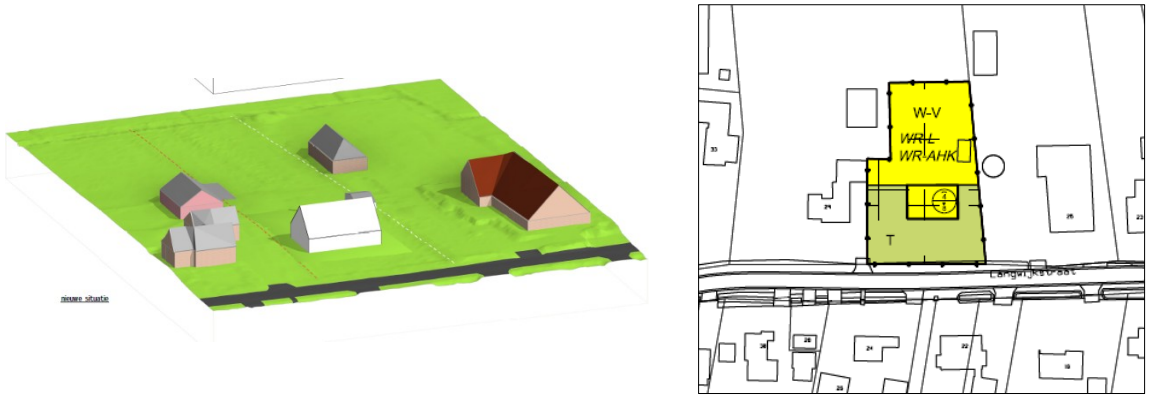
Voor twee ruimtelijke initiatieven de planologische mogelijkheden bieden tot realisatie en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen. De volgende twee plannen worden nu voorgelegd:

<u>Bestemmingsplan 'Langwijkstraat 27 Lithoijen – 2023'</u>

Dit plan gaat over de bouw van een nieuwe vrijstaande woning tussen de Langwijkstraat 25 en Langwijkstraat 29 in Lithoijen. Op het perceel Langwijkstraat 29 is momenteel één woning aanwezig. Het voornemen bestaat om ten oosten van de bestaande woning een tweede woning toe te realiseren. De locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Lithoijen. Er wordt geen afbreuk gedaan aan bestaand groen.



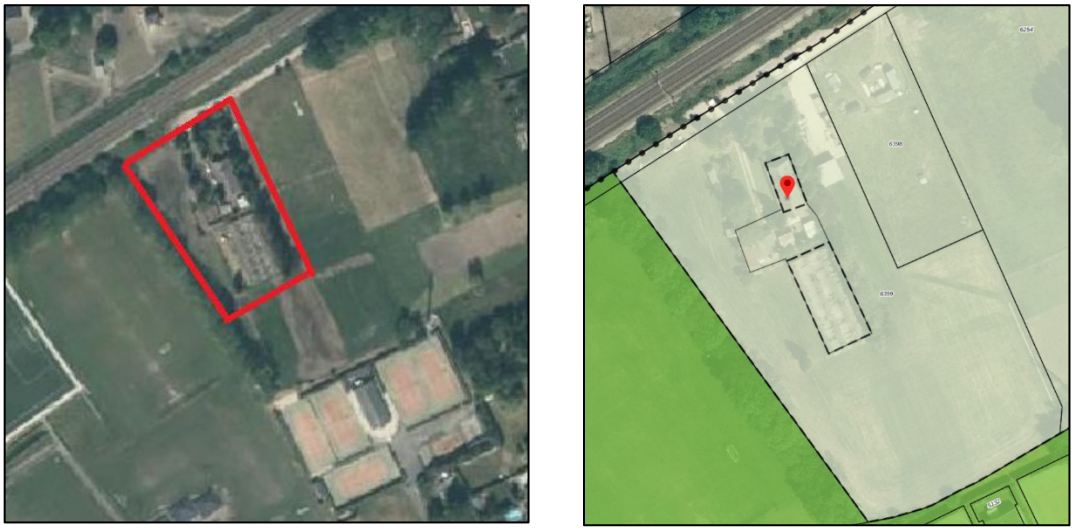

*Afb. 1: Bestaande situatie en geldende bestemming*




*Afb. 2: Gewenste situatie en nieuwe bestemming*

Bestemmingsplan 'Molenstraat 30 Geffen – 2023'

Dit plan gaat over het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met een kleinschalige bedrijfsactiviteit. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (met uitzondering van de bedrijfswoning) worden gesloopt. Er mag een nieuw bijgebouw worden opgericht van maximaal 300 m$^2$, waarvan maximaal 210 m$^2$ mag worden gebruikt voor de kleinschalige bedrijfsactiviteit. Het perceel wordt landschappelijk ingepast.



*Afb. 3: Bestaande situatie en geldende bestemming*



*Afb. 4: Gewenste situatie en nieuwe bestemming*

**Welke argumenten zijn er voor dit advies?**

*1.1 en 2.1 In de twee bestemmingsplannen zijn zoveel mogelijk concrete, op maat gesneden regelingen opgenomen voor de ontwikkeling.*

De ruimtelijke initiatieven die we in deze twee bestemmingsplannen meenemen, zijn losse postzegelplannen. Deze losse postzegelplannen leveren voor de ruimtelijke initiatieven maatwerk, toegeschreven op de specifieke ruimtelijke ontwikkeling.

*1.2 en 2.2 De opgenomen ruimtelijke initiatieven zijn voldoende onderbouwd.*

De twee initiatieven zijn uitgewerkt in een apart bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Beide plannen zijn gelegen in de kom. Bij het plan aan de Langwijkstraat 27 in Lithoijen wordt een woning toegevoegd, bij de Molenstraat 30 in Geffen wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. De plannen passen binnen het woningbouwprogramma en zijn daarop getoetst. De plannen zijn getoetst aan de provinciale regelgeving.
Initiatiefnemers hebben voor hun plan een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in de toelichtingen van de bestemmingsplannen.

*1.3 en 2.3 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de plannen.*

Uit de onderzoeken bij de plannen komt naar voren dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen de plannen bestaan.
Na de tervisielegging van de twee ontwerpbestemmingsplannen heeft een actualisatie plaatsgevonden van de AERIUS-calculator. Met deze calculator wordt de stikstofdepositie van

een ontwikkeling berekend. Ten behoeve van de vaststelling van deze plannen zijn in de bijlagen bij de toelichtingen actuele Aerius-berekeningen opgenomen. De berekeningen leiden in geen geval tot andere conclusies of aanpassingen van de plannen.

*1.4 en 2.4 De plannen doen geen afbreuk aan de het bestaand groen.*
Beide initiatieven zijn landschappelijk beoordeeld. Bij het plan aan de Langwijkstraat 27 in Lithoijen is sprake van inbreiding tussen twee bestaande woonpercelen. Er wordt geen waardevol groen verwijderd en het bestaande groen wordt zoveel mogelijk behouden.
Bij het plan aan de Molenstraat 30 is sprake van een verouderde, voormalige agrarische bedrijfslocatie. Dit perceel wordt heringericht waarbij de oude agrarische opstallen worden gesloopt. Als onderdeel van de herinrichting is een erfbeplantingsplan opgesteld. Het perceel wordt landschappelijk ingepast met inheemse soorten, waarbij bestaande inheemse beplanting behouden blijft en nieuwe inheemse soorten worden toegevoegd.
In beide plangebieden staan geen bijzonder waardevolle bomen en wordt het openbaar groen niet aangetast.

*1.5 en 2.5 Het wettelijk vooroverleg met andere overheden heeft geleid tot opmerkingen.*
De bestemmingsplannen zijn voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Brabant Noord. De ontvangen vooroverlegreacties zijn verwerkt en vermeld in de toelichtingen van de bestemmingsplannen.

*4.1 Er zijn geen exploitatieplannen nodig, omdat met de initiatiefnemers anterieure overeenkomsten zijn gesloten.*
De gemeente heeft het kostenverhaal van de bestemmingsplannen geregeld via anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers. Hierin zijn zaken geregeld over de realisatie, het proces, kostenverhaal (op basis van de plankostenscan), planschade en de benodigde compensatie door initiatiefnemers. 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 en 2.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling.*
Tegen de vastgestelde bestemmingsplannen kunnen belanghebbenden beroep instellen, ook als 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 beide ruimtelijke ontwikkelingen is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemers. 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 en Participatie*
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 vooroverleginstanties worden geïnformeerd over de vaststelling van de bestemmingsplannen. De dorpsraden hebben al eerder een reactie kunnen geven over de plannen.
Initiatiefnemers hebben voor hun plan een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomsten van de omgevingsdialogen zijn opgenomen in paragraaf 9.1 van de toelichtingen. De verslagen zijn opgenomen in de bijlagen bij de toelichtingen van de bestemmingsplannen.

*d. Uitvoering*
Na de vaststelling van de bestemmingsplannen kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van de plannen.

*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 vast te stellen bestemmingsplan ‘Langwijkstraat 27 Lithoijen – 2023’
    A. Toelichting
    B. Regels met bijlagen
    C. Verbeelding
    D. Bijlagen bij toelichting
2. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Molenstraat 30 Geffen – 2023’
    A. Toelichting
    B. Regels met bijlagen
    C. Verbeelding
    D. Bijlagen bij toelichting

**Samenvatting**

De bestemmingsplannen ‘Langwijkstraat 27 Lithoijen – 2023’ en ‘Molenstraat 30 Geffen – 2023’ hebben met het oog op efficiency gebundeld de wettelijke procedure doorlopen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen deze ontwerpbestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zijn nu klaar voor de vaststelling.