

Onderwerp

Wijzigingsplan 'Wijziging 2 bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010'

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss;

Overwegende dat:

- op 1 december 2011 een verzoek is ingediend voor splitsing van de woning op het perceel Maasdijk 3 in Megen in 2 wooneenheden;
 - de gemeenteraad van Oss op 1 juni 2010 het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010' vaststelde en dit bestemmingsplan in werking getreden en onherroepelijk is;
 - het verzoek met het bestemmingsplan in strijd is maar dat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid in artikel 35.13 is opgenomen voor burgemeester en wethouders om onder voorwaarden een woning te splitsen;
 - het verzoek voldoet aan deze voorwaarden en om mee te werken aan het verzoek het wijzigingsplan 'Wijziging 2 bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010' is opgesteld in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid;
 - het wijzigingsplan 'Wijziging 2 bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010' voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
 - het verzoek voldoet aan het gestelde in de 'Verordening ruimte' van de provincie Noord-Brabant;
-
- de vaststelling van een exploitatieplan niet aan de orde is, omdat het kostenverhaal op een andere manier verzekerd is doordat er een anterieure overeenkomst afgesloten is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Oss;
 - op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet is gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht;
 - gelet op de beperkte impact van het wijzigingsplan er geen inspraak is gehouden op basis van het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen;
 - in het kader van het verplichte vooroverleg het plan is aangeboden aan de provincie Noord-Brabant, het waterschap Aa en Maas, Rijkswaterstaat Zuid Nederland, het

ministerie van Defensie en het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;

- er geen vooroverlegreacties zijn ontvangen;
- het ontwerp van het wijzigingsplan met ingang van 12 maart 2015 gedurende zes weken, dus tot en met 22 april 2015, ter inzage heeft gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure;
- de terinzagelegging is gepubliceerd in het weekblad Regio Oss en op de website van de gemeente Oss waarbij vermeld is dat het mogelijk is om een zienswijze naar voren te brengen;
- geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;

gelet op bovenstaande overwegingen en relevante wetgeving;

besluiten:

1. Het wijzigingsplan digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.WZ2buitengebiedoss-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing
3. Geen exploitatieplan vast te stellen
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren

Oss, 23 juni 2015

Burgemeester en wethouders voornoemd,

De secretaris,



Drs. M. J. H. van Schaijk

De burgemeester,



Drs. W. J. L. Buijs-Glaudemans

Onderwerp

Vaststelling wijzigingsplan 'Wijziging 2 Bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010'

Datum	8 juni 2015	Naam en telefoon	C. Rollfs of Roelofs, 9465
Afdeling	SROL	Portefeuillehouder	J. van der Schoot

Wat adviseer je te besluiten?

1. Het wijzigingsplan 'Wijziging 2 Bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010' digitaal vast te stellen.
2. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Wij hebben een verzoek ontvangen voor splitsing van de woning aan de Maasdijk 3 in Megen in 2 wooneenheden. Door de eigenaren is aangegeven dat het pand op dit moment al door 2 families wordt bewoond. Het huidige gebruik en de gewenste formele woningsplitsing zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010'. Het bestemmingsplan staat ter plaatse slechts 1 woning (bedoeld voor de huisvesting van 1 huishouden) toe.

Het pand is in het bestemmingsplan aangewezen als cultuurhistorisch waardevol.

Het bestemmingsplan biedt ons de mogelijkheid om met een bestemmingsplanwijziging medewerking te verlenen aan splitsing van dit soort panden, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het verzoek voldoet aan deze voorwaarden.

Welk resultaat willen we bereiken?

Nadat het wijzigingsplan in werking treedt, kunnen wij vergunning verlenen voor de reeds gerealiseerde woningsplitsing.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het verzoek voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010'.

Artikel 35.13 van de regels het bestemmingsplan ' Buitengebied Oss – 2010' bevat een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningsplitsing. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Het verzoek voldoet aan deze voorwaarden.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft van 12 maart 2015 tot en met 22 april 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

2.1 Dit is een wettelijke verplichting.

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet dit in het vaststellingsbesluit expliciet worden aangeven.

3.1 Omdat er een overeenkomst is gesloten, is een exploitatieplan niet nodig.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij projecten waarbij er sprake is van een grondexploitatie kostenverhaal toe te passen. De gemeente heeft hiervoor met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Daarom is op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. Uw college moet dit expliciet besluiten.

4.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. Uw college moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Mogelijkheid instellen beroep.

Belanghebbenden kunnen tijdens de zes weken dat het wijzigingsplan ter inzage ligt beroep instellen bij de Raad van State. Er kan alleen beroep worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend. Uitzondering hierop zijn belanghebbenden die redelijkerwijs niet verweten kunnen worden geen zienswijze te hebben ingediend. In dit geval zijn geen zienswijzen ingediend. De kans is dus klein dat er ontvankelijk beroep wordt ingesteld.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is het kostenverhaal gedekt. Zo ligt onder andere vast hoe hoog de plankosten zijn en dat eventuele verzoeken om een tegemoetkoming in planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen.

b. Communicatie

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl, de gemeentelijke website, de Staatscourant en in het huis-aan-huisblad 'Regio Oss', katern Oss Actueel.

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van dit wijzigingsplan kunnen wij op basis daarvan de benodigde vergunningen verlenen.

d. Overlegd met

De formele overleginstanties en de afdeling VTH.

Bijlagen

- Het wijzigingsplan 'Wijziging 2 Bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010' (toelichting, regels en verbeelding)
- Besluit wijzigingsplan