Datum

18 juli 2023

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan
'Woningbouwontwikkeling Overlangelseweg/
Kromstraat en Dr. Ruijsstraat Overlangel – 2023'

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Overlangelseweg/Kromstraat en Dr. Ruijsstraat Overlangel – 2023', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPovlwgkrmstrovl-VG01.
2. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in paragraaf 9.5 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Woningbouwontwikkeling Overlangelseweg/Kromstraat en Dr. Ruijsstraat Overlangel – 2023'.
3. 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.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het ontwerpbestemmingsplan is in de collegevergadering van 18 april 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.
Sinds het najaar van 2019 zijn met bewonersvereniging Bouwen in Overlangel (BiO) diverse gesprekken gevoerd over woningbouwmogelijkheden in Overlangel. BiO heeft hiervoor twee locaties op het oog. Beide locaties zijn verder uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan. Dat plan voorziet in het realiseren van negen woningen op de locatie van de voormalige basisschool aan de Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat en het realiseren van tien woningen op de locatie ten noorden van de Overlangelseweg en ten westen van de Kromstraat.

Welk resultaat willen we bereiken?

We streven ernaar om een vastgesteld bestemmingsplan te hebben dat de realisatie van 19 woningen op twee locaties in Overlangel in juridisch-planologische zin mogelijk maakt. Het plan wordt hierna toegelicht.

<u>Woningbouwontwikkeling Overlangelseweg/Kromstraat en Dr. Ruijsstraat Overlangel - 2023</u>

Het plan voorziet in de realisatie van 19 woningen verdeeld over twee locaties in Overlangel. Er worden negen woningen gerealiseerd op de locatie van de voormalige basisschool aan de Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat. Op de locatie ten noorden van de Overlangelseweg en ten westen van de Kromstraat worden tien woningen gerealiseerd.
De ontwikkeling van het programma voor woningbouw in dit bestemmingsplan is afgestemd op de uitgangspunten van de Woonvisie Oss 2020, Woonagenda 2022-2024 en PFM Wonen Oss. Ook is rekening gehouden met de kaders vanuit de provincie en de regionale afspraken. Het plan kent de volgende programmering als uitgangspunt: 64% betaalbare koop (waarvan 32% goedkope koop en 32% middel dure koop) en 36% dure koop.
Met het oog op de behoefte van starters en senioren (doorstromers) bestaat het plan uit betaalbare rijwoningen, twee-onder-een-kap en levensloopbestendige woningen. Het totale plan kent daarmee een voor Overlangel gevarieerde samenstelling van zowel woningbouwtype, beoogde doelgroep als prijscategorieën.

<u>Locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat</u>

De locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat heeft, op basis van het geldende bestemmingsplan ‘ Negen Kernen 2012’ een bestemming ‘Maatschappelijk’ waarbinnen wonen niet is toegestaan.

Het geldende bouwvlak is toegesneden op de bestaande bebouwing, maar niet op de voorgenomen woningbouw.



Afb. 1: Bestaande situatie en geldende bestemming

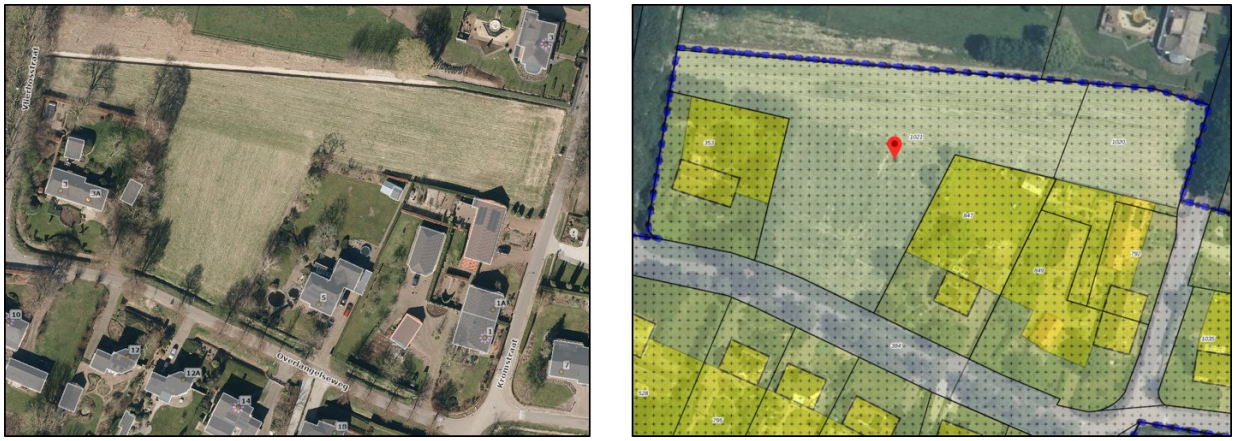
De school wordt gesloopt en maakt plaats voor negen grondgebonden woningen. Aan de Kerkstraat komen rijwoningen, te weten een vierkapper en een driekapper. Aan de Dr. Ruijsstraat wordt een tweekapper gesitueerd.



Afb. 2: Gewenste situatie en nieuwe bestemming

Locatie Overlangelseweg/Kromstraat

De locatie Overlangelseweg/Kromstraat heeft deels de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’, waarbinnen geen wonen is toegelaten, deels de bestemming ‘Wonen’, waarbinnen de bouwvlakken niet in overeenstemming zijn met de woningbouwvoornemens en deels de bestemming ‘Tuin’, die niet overal in overeenstemming is met het woningbouwplan.



Afb. 3: Bestaande situatie en geldende bestemming

Waar de locatie aansluit op de Overlangelseweg en de Kromstraat, oriënteert de nieuwe bebouwing zich op deze beide oude straten. In het plangebied oriënteren de woningen zich op een erf dat vanaf de Kromstraat wordt ontsloten. Vanaf het erf loopt een langzaamverkeersroute naar de Overlangelseweg.
Op deze locatie worden 10 halfvrijstaande grondgebonden woningen gerealiseerd, die allen als levensloopbestendige woning worden uitgevoerd.



Afb. 4: Gewenste situatie en nieuwe bestemming

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het ruimtelijke initiatief is voldoende onderbouwd.

Bewonersvereniging BiO heeft het initiatief uitgewerkt in een bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het plan past binnen het woningbouwprogramma en is daarop getoetst. Daarnaast is het plan getoetst aan de provinciale regelgeving. Aan de noordzijde van het plandeel Overlangelseweg/Kromstraat ligt een klein deel van de woningbouwontwikkeling in landelijk gebied. De agrarische bestemming ligt weliswaar in het komplan 'Negen Kernen – 2012', maar is volgens de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als landelijk gebied. Daarom wordt, in overleg met de provincie, voor dat deel ter compensatie een afdracht gedaan in het groenfonds ter grootte van 1% van de uitgiftesom van de betreffende gronden. Daarnaast wordt het plan landschappelijk ingepast. Dit is geborgd in het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst.
Het plan is voorgelegd aan provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant Noord en Dorpsraad Herpen. De inhoudelijke opmerking van de Veiligheidsregio met betrekking tot het plandeel aan de Overlangelseweg/Kromstraat is verwerkt in het plan.
Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over de realisatie, het proces en zaken zoals kostenverhaal en planschade.

1.2 De ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Het plan maakt in totaal 19 woningen mogelijk. De locaties worden ontwikkeld door een initiatief van bewoners, waarbij wordt voorzien in nieuwe starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Het totale plan kent een voor Overlangel gevarieerde samenstelling naar zowel woningbouwtype, beoogde doelgroep als prijscategorieën. Het programma sluit aan bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

1.3 De ontwikkeling is stedenbouwkundig voorstelbaar.

Beide ontwikkelingslocaties zijn passend binnen de bestaande structuren.
Voor de locatie aan de Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat wordt de voormalige basisschool gesloopt, waardoor ruimte vrijkomt voor nieuwbouw. De Kerkstraat is in de ruimtelijke structuur belangrijker dan de Dr. Ruijsstraat. Daarom oriënteren de meeste woningen zich op de Kerkstraat. De woning op de hoek van de Kerkstraat en Dr. Ruijsstraat wordt uitgevoerd als een zogenaamde "kopwoning". Deze woning heeft een alzijdige uitstraling, zodat er zowel naar de Kerkstraat als de Dr. Ruijsstraat een voorkant ontstaat. Het parkeren wordt achter de

woningen opgelost. Aan de Kerkstraat wordt een brede groenstrook gerealiseerd die tevens wordt gebruikt voor waterberging (wadi's).

De Overlangelseweg/Kromstraat betreft een locatie die, op grond van de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, deels in stedelijk en deels in landelijk gebied ligt. Er is dan ook geen sprake van een uitgesproken uitbreidingslocatie, maar eerder van een locatie in het bebouwingsbeslag van de kernrand van Overlangel. Middels de voorgestelde dorpse stedenbouw met een bijpassende architectuur kan een nieuwe, passende, afronding gemaakt worden, die zich voegt in de oorspronkelijke dorpsrand. Zo is er bewust voor gekozen om niet alle bebouwing aan de Overlangelseweg te situeren en het lint verder dicht te bouwen, maar juist een open zichtlijn veilig te stellen. Deze open zichtlijn wordt door het landschappelijk inpassingsplan geborgd in het bestemmingsplan.
Waar deze locatie aansluit op de Overlangelseweg en de Kromstraat, oriënteren de nieuwe woningen zich op deze beide oude straten. In het plangebied oriënteren de woningen zich op een erf dat vanaf de Kromstraat wordt ontsloten. Vanaf het erf loopt een langzaamverkeersroute naar de Overlangelseweg. Het parkeren wordt bij de woning en aan de te realiseren ontsluitingsweg opgelost. De noord- en westzijde wordt voorzien van een landschappelijke inpassing. Hierbij wordt de groenstrook aan de noordzijde, naast de waterbergingsvoorzieningen op eigen terrein, gebruikt voor waterberging.

1.4 Er is overwegend draagvlak voor het plan.
In 2018 is het project Bouwen in Overlangel (BiO) ontstaan, voortvloeiend uit een peiling van de woonbehoefte onder inwoners van Neerloon, Overlangel en Keent. Vanaf oktober 2019 communiceert de initiatiefgroep via haar website en zijn nieuwsberichten geplaatst in de 'Driesprong'. Begin 2020, rond de oprichting van BiO, zijn inwoners van de drie dorpen schriftelijk benaderd of er interesse is voor lidmaatschap. Omwonenden zijn uitgenodigd voor de eerste informatieavond op 24 januari 2022. Een aantal omwonenden van de locatie Overlangelseweg/Kromstraat gaf aan niet blij te zijn met de planontwikkeling. Naar aanleiding hiervan is het plan voor de locatie Overlangelseweg/Kromstraat aangepast. Het aangepaste plan is tijdens een tweede informatiebijeenkomst op 21 maart 2022 toegelicht. Hierop hadden dezelfde omwonenden hun twijfels. Ook werd wederom onvrede geuit over de communicatie vanuit de gemeente, ook nadat is uitgelegd dat de gemeente in de omgevingsdialoog geen inhoudelijke rol heeft.
Omwonenden hebben hun onvrede bevestigd met het indienen van een brief op 23 mei 2022. In de brief wordt het college verzocht geen medewerking te verlenen aan de realisering van de woningen op de locatie Overlangelseweg/Kromstraat. De inhoud van de brief is voor

kennisgeving aangenomen. In de antwoordbrief is aangegeven dat er geen inhoudelijke reactie gegeven kon worden, omdat het ontwerpbestemmingsplan op dat moment nog in voorbereiding was en er geen formele besluitvorming had plaatsgevonden over het ontwerpbestemmingsplan. Indieners van de brief zijn vóór de start van de formele bestemmingsplanprocedure hierover per brief geïnformeerd.
Voor de locatie aan de Kerkstraat/Dr. Ruijsstraat zijn nagenoeg geen reacties ontvangen. Vandaar dat gesteld kan worden dat er overwegend draagvlak is voor het totale plan.

1.5 Het plan doet geen afbreuk aan bestaand groen
Het plandeel aan de Overlangelseweg/Kromstraat wordt landschappelijk ingepast. In het landschappelijk inpassingsplan wordt opgaand groen gecombineerd met bloemrijk gras en waterbergingsvoorzieningen. Het plandeel aan de Kerkstraat/Dr. Ruijsstraat voorziet aan de westzijde in een brede bermstrook waar ruimte is voor waterberging en een paar bomen om bij te dragen aan een groener beeld van de Kerkstraat.

2.1 In het plan zijn ambtelijke wijzigingen opgenomen.
In het bestemmingsplan zijn ambtelijke wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Naast redactionele wijzigingen in de toelichting gaat het met name om een aanpassing in de regels naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Parapluplan Wonen – 2023’ op 15 juni 2023. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in paragraaf 9.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

4.1 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 overeenkomsten met de initiatiefnemer. Hierin zijn zaken geregeld over de realisatie, het proces, kostenverhaal (op basis van de plankostenscan), planschade en de benodigde compensatie door initiatiefnemer. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

5.1 Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst.
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in beginsel pas na 6 weken – in plaats van 2 weken – bekend worden gemaakt. Dit in verband met de mogelijkheid voor het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) en

het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) om een reactieve aanwijzing in te dienen. De wet biedt echter de mogelijkheid om GS en het ministerie te verzoeken om toch eerder te mogen publiceren indien geen provinciale of nationale belangen worden geraakt. Voornoemd ministerie heeft bericht dat voor plannen die geen nationale belangen raken een verzoek daartoe achterwege kan blijven. Aan GS dient wel een verzoek te worden gedaan. Uw raad dient te besluiten over dit verzoek.
Bij dit gewijzigd vastgestelde plan is geen sprake van strijd met provinciale of nationale belangen. Het is onnodig om voor de bekendmaking deze langere termijn af te wachten. Verder is het wenselijk om de initiatiefnemer zo snel mogelijk te laten starten met de uitvoering van dit plan. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren. Dit verzoek moet per e-mail bij de provincie worden ingediend.

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 en er geen wijzigingen zijn in het plan. Als er beroep wordt ingesteld kan dit gevolgen hebben voor startdatum van de bouw van de woningen.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
De kosten van deze procedure worden op de initiatiefnemer verhaald middels een gesloten anterieure overeenkomst. De gemeentelijke plankosten worden door de initiatiefnemer betaald in twee termijnen. Dit wijkt af van het door de Raad vastgestelde grondprijsbeleid. Hierin staat dat het volledige betaalmoment plaatsvindt voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. De betaling in twee termijnen is zowel bestuurlijk als ambtelijk besproken en akkoord bevonden gezien het een CPO-vereniging betreft. De initiatiefnemer heeft 20% van de plankosten betaald voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en 80% voor het vaststellen van het bestemmingsplan.
Er worden tevens kosten in rekening gebracht voor de realisatie van de openbare ruimte, de bovenwijkse voorzieningen en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een consequentie van het in ontwikkeling nemen van deze locatie is dat er nieuwe openbare ruimte ontstaat die onderhouden moet worden. Er is namelijk sprake van areaaluitbreiding bij de locatie Overlangelseweg/Kromstraat. De locatie Overlangelseweg/Kromstraat wordt uiteindelijk door de gemeente onderhouden. Hierdoor stijgen de kosten voor het beheer en

onderhoud van de openbare ruimte met een structureel bedrag van € 3.000,-. Het gaat hierbij om de kosten van het dagelijks en groot onderhoud van verhardingen, openbare verlichting en het groen. Tegenover deze kosten staan de OZB inkomsten. Deze komen uit op een structureel bedrag van € 7.200,-. Deze cijfers zijn in MARAP 2-2023 financieel verwerkt. De locatie Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat wordt door de initiatiefnemer zelf onderhouden.

b. 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
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd voor de beroepsfase. Dit 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 het bestemmingsplan. De dorpsraad is al eerder geïnformeerd over de plannen.

Daarnaast wordt dit plan meegenomen in de communicatieaanpak rond het thema wonen. Binnen die aanpak laten we aan de hand van (mijlpalen in) bouwplannen en beleid zien dat de gemeente Oss tastbaar stappen zet richting 8.500 nieuwe woningen in 2040.

d. Uitvoering
Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden aangevraagd voor de realisatie van het plan.

e. Overlegd met
Extern heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, het waterschap en de Veiligheidsregio. Ook de directe omgeving en dorpsraad Herpen zijn bij het plan en proces betrokken. Intern is overleg gevoerd met de afdelingen VB-VM, RO, LWE, IBOR, VTH en Communicatie. F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlage
Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Woningbouwontwikkeling Overlangelseweg/ Kromstraat en Dr. Ruijsstraat Overlangel – 2023’ bestaande uit toelichting, regels met bijlagen, verbeelding en bijlagen bij toelichting.

Volgvel	Ons kenmerk
10	

Samenvatting

Bewonersvereniging Bouwen in Overlangel (BiO) wil twee locaties in Overlangel ontwikkelen voor het bouwen van in totaal 19 nieuwe woningen. Negen woningen worden gebouwd op de locatie van de voormalige basisschool aan de Dr. Ruijsstraat/Kerkstraat. De oude basisschool wordt daarvoor gesloopt. Op de locatie ten noorden van de Overlangelseweg en ten westen van de Kromstraat worden tien woningen gebouwd. Het plan voorziet in betaalbare rijwoningen, twee-onder-een-kap en levensloopbestendige woningen en sluit aan bij de woonbehoefte in Overlangel. Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan aan de gemeenteraad worden aangeboden voor vaststelling.