Advies aan B&W

Onderwerp

Gebundelde procedure ontwerpbestemmingsplannen 'Dorpsstraat 15 Lithoijen – 2022', 'Partiële Herziening 3 Buitengebied Oss – 2020', 'Stationsstraat 5 Berghem – 2022', 'Weisestraat 19 Lithoijen – 2022', 'Burgemeester van Erpstraat 56A Berghem – 2022', 'St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022' en 'Burgemeester van Erpstraat 77 Berghem – 2022'.

Datum	21 juni 2022	**Naam en telefoon**	J. Groenland, 9102
Afdeling	RO	**Portefeuillehouder**	wethouder S. van den Bergh

Wat adviseer je te besluiten?

1. De vaststellingsprocedure te starten voor de ontwerpbestemmingsplannen 'Dorpsstraat 15 Lithoijen – 2022', 'Partiële Herziening 3 Buitengebied Oss – 2020', 'Stationsstraat 5 Berghem – 2022', 'Weisestraat 19 Lithoijen – 2022', 'Burgemeester van Erpstraat 56A Berghem – 2022', 'St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022' en 'Burgemeester van Erpstraat 77 Berghem – 2022';
2. Geen milieueffectrapportages voor deze bestemmingsplannen op te stellen, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. De procedure hogere grenswaarden Wet geluidhiner te starten voor de plannen aan de Burgemeester van Erpstraat 56A in Berghem en de Stationsstraat 5 in Berghem door ter visie legging van de ontwerpbesluiten hogere waarden en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen;
4. Geen formele inspraakprocedure te volgen voor deze bestemmingsplannen;
5. De ontwerpbestemmingsplannen ter kennisneming te sturen aan de Adviescommissie Ruimte.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Voor de plannen aan de ontwerpbestemmingsplannen 'Dorpsstraat 15 Lithoijen – 2022', 'Partiële Herziening 3 Buitengebied Oss – 2020', 'Stationsstraat 5 Berghem – 2022', 'Weisestraat 19 Lithoijen – 2022', 'Burgemeester van Erpstraat 56A Berghem – 2022', 'St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022' en 'Burgemeester van Erpstraat 77 Berghem – 2022' zijn door initiatiefnemers verzoeken ingediend. Hierop heben wij een positief principebesluit genomen. De plannen zijn verder onderbouwd en beoordeeld. De plannen zijn nu klaar voor de wettelijke planprocedure.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Gezien het grote aantal principeverzoeken dat jaarlijks bij de gemeente Oss (lees: de afdeling RO) binnenkomt, de beloftes die al gedaan zijn richting initiatiefnemers en de beschikbare capaciteit binnen de afdeling RO is het noodzaak een systematische en efficiëntere beoordeling en afhandeling van planologische procedures voor positief beoordeelde principeverzoeken in het buitengebied en de kernen in te voeren. We werken hiervoor met 'gebundelde procedures' voor een mix van plannen in het buitengebied en de kernen. De plannen van deze zogenoemde november procedure zijn de derde in rij. De plannen van de april procedure zijn inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad. De plannen van de juni procedure hebben in ontwerp ter inzage gelegen en worden voorgelegd aan de

Adviescommissie Ruimte. Onlangs is in mei een vierde ronde gestart. De plannen van de mei procedure volgen eind 2022.

Hoe gaat een 'gebundelde procedure' in zijn werk?
We sparen positief beoordeelde kleinschalige principeverzoeken, waarvoor een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is, op. Deze verschillende projecten en aanpassingen van het planologisch regime volgen 'gebundeld' hetzelfde proces met bijbehorende planning, die uiteindelijk via één raadsbesluit aan de raad ter vaststelling worden aangeboden. Elk plan heeft hierbij een eigen op zichzelfstaand bestemmingsplan; slechts de besluitvorming is gebundeld. We maken met initiatiefnemers afspraken over wat we van elkaar verwachten; dit vraagt discipline over en weer. Wij faciliteren dit proces. Dat geeft initiatiefnemers meer zekerheid over doorlooptijden, minder werk voor het opstellen van regels en verbeelding en maakt dat de gemeente Oss haar planologisch regime uniform kan houden en minder losse plannen in procedure hoeft te brengen. Het idee is om zo'n procedure een paar keer per jaar te doorlopen, afhankelijk van het aantal verzoeken dat er ligt.

De volgende 7 plannen worden nu voorgelegd:
Dorpsstraat 15 Lithoijen – 2022
Wijzigen van een bestaande schuur in een vrijstaande woning aan de Dorpsstraat 15 GED in Lithoijen.

Partiële Herziening 3 Buitengebied Oss – 2020
Herbestemming van een varkenshouderij aan de Mr. Van Coothstraat 54B in Maren-Kessel.

Stationsstraat 5 Berghem – 2022
Splitsing van een bedrijfswoning met cultuurhistorische waarden in twee burgerwoningen aan de Stationsstraat 5 in Berghem.

Weisestraat 19 Lithoijen – 2022
Herbestemmen van een varkenshouderij aan de Weisestraat 19 in Lithoijen.

Burgemeester van Erpstraat 56A Berghem – 2022
Bouwen van één woning aan de Burgemeester van Erpstraat 56A in Berghem.

St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022
Realiseren van een plattelandswoning in bestaand cultuurhistorisch waardevol bedrijfsgebouw, realiseren van drie recreatiewoningen in bestaand cultuurhistorisch waardevol bedrijfsgebouw, uitbreiden van de bestaande ambachtelijke bierbrouwerij en realiseren van een horecaterras bij deze ambachtelijke brouwerij aan de St. Jansstraat 1 in Neerlangel.

Burgemeester van Erpstraat 77 Berghem – 2022

Functieverandering van agrarisch naar de bestemming Wonen aan de Burgemeester van Erpstraat 77 in Berghem.

Welk resultaat willen we bereiken?

Voor 7 ruimtelijke initiatieven de planologische mogelijkheid bieden tot realisatie en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De opgenomen ruimtelijke initiatieven zijn voldoende onderbouwd.

Alle 7 initiatieven zijn uitgewerkt in een apart bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Een aantal plannen is gelegen in de kom. Bij enkele plannen staan wij een nieuwe woning toe. Deze plannen passen binnen het woningbouwprogramma en zijn daarop getoetst. De plannen zijn getoetst aan de provinciale regelgeving. Voor een aantal plannen moet kwaliteitsverbetering van het landschap gerealiseerd worden door de initiatiefnemer. Dit is dan geborgd in de betreffende bestemmingsplannen en anterieure overeenkomsten.

De plannen zijn voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Brabant Noord. Op een aantal plannen zijn inhoudelijke opmerkingen ontvangen, die zijn verwerkt in de desbetreffende plannen.

Met alle initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten over de realisatie, het proces en zaken zoals kostenverhaal (conform toelichting bij de plankostenscan) en planschade. Voorliggende ontwerpplannen hebben alleen tot doel de concreet gevraagde ontwikkelingen mogelijk te maken.

De 7 ontwerpbestemmingsplannen zijn als bijlage bij dit collegevoorstel gevoegd.

1.2 In de 7 plannen zijn zoveel mogelijk concrete, op maat gesneden regelingen opgenomen voor de ontwikkelingen.

De ruimtelijke initiatieven die we in de ontwerpbestemmingsplannen ‘Dorpsstraat 15 Lithoijen – 2022’, ‘Partiële Herziening 3 Buitengebied Oss – 2020’, ‘Stationsstraat 5 Berghem – 2022’, ‘Weisestraat 19 Lithoijen – 2022’, ‘Burgemeester van Erpstraat 56A Berghem – 2022’, ‘St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022’ en ‘Burgemeester van Erpstraat 77 Berghem – 2022’ meenemen zijn losse bestemmingsplannen. Deze losse plannen leveren voor de ruimtelijke initiatieven maatwerk, toegeschreven op de specifieke ruimtelijke ontwikkeling.

2.1 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.

2.2 Een milieueffectrapportage (MER) is niet nodig.

Op grond van de geldende wet- en regelgeving dient het milieubelang volwaardig en vroegtijdig bij de planvorming betrokken te worden. Afhankelijk van het soort ontwikkeling of activiteit geldt er een

verplichting tot het maken van een milieueffectrapport of kan uw college volstaan met een m.e.r.-beoordelingsplicht tot vormvrije m.e.r.-beoordeling. In voorliggende gevallen zijn geen (belangrijke) nieuwe of andere nadelige milieugevolgen te verwachten. Wel zijn in de plantoelichtingen relevante milieuaspecten beschreven en is bij een aantal plannen een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Daaruit blijkt dat er voor deze plannen geen aanleiding of noodzaak is voor het doorlopen van formele m.e.r.-(beoordelings)procedures. Milieueffectrapportages zijn voor deze plannen dus niet nodig. Uw college moet hier expliciet over besluiten.

3.1 Voor twee ontwikkelingen is een besluit hogere waarde voor geluid nodig.
Voor de ontwikkeling aan de Burgemeester van Erpstraat 56A in Berghem is een besluit hogere waarden voor wegverkeerslawaai nodig. Op deze locatie wordt een nieuwe woning gebouwd. Binnen de geldende woonbestemming wordt daarvoor een bouwvlak opgenomen. Er is sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de nieuwe woning door de Burgemeester van Erpstraat. Er is geen sprake van overschrijding van de maximale grenswaarden. De geluidbelasting op de nieuw te bouwen woning is met het nemen van dit besluit geen knelpunt.

Voor de ontwikkeling aan de Stationsstraat 5 in Berghem is een besluit hogere waarden voor spoorweglawaai nodig. Op deze locatie wordt een bestaande bedrijfswoning gesplitst in twee woningen. De geluidsbelasting ten gevolge van spoorweglawaai is hier hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Er is geen sprake van overschrijding van de maximale grenswaarden. De geluidbelasting op de nieuwe woningen is met het nemen van dit besluit geen knelpunt.

Gezien het bovenstaande stellen wij voor om voor beide plannen een (ontwerp)besluit hogere waarde in het kader van geluid te nemen. De ontwerpbesluiten leggen wij tegelijk met de ontwerpbestemmingsplannen ter inzage.

4.1 Inspraak is niet nodig omdat het hier om kleine plannen gaat en een omgevingsdialoog is gevoerd.
Het is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen en een formele inspraakprocedure te volgen. De gemeente mag zelf bepalen of zij dit doet. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij "kleine plannen" af te zien van inspraak. Omdat deze plannen een beperkt effect hebben, is inspraak niet nodig. We gaan dan ook direct de ontwerpplannen ter visie leggen. Omwonenden zijn in de fase van voorbereiding van de plannen op de hoogte gesteld. Voor alle plannen is een omgevingsdialoog gevoerd. De uitkomst hiervan is opgenomen in de toelichting van de bestemmingsplannen. De dorpsraden zijn via de wijkcoördinatoren geïnformeerd over de plannen.

5.1 Zo is de raad vroegtijdig betrokken
De bestemmingsplannen worden uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Door de ontwerp-bestemmingsplannen nu ter kennisneming toe te sturen, kunnen raadsleden er alvast kennis van

nemen. Omdat het om "eenvoudige" bestemmingsplannen gaat, is het voldoende om het ter kennisneming aan te bieden.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 Er kunnen zienswijzen worden ingediend.

Tegen de ontwerpplannen kunnen zienswijzen worden ingediend. Belanghebbenden hebben later de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen de vastgestelde bestemmingsplannen.

1.2 Het is onzeker of het planvoornemen aan de Stationsstraat 5 voldoet aan provinciaal beleid.

Voor het planvoornemen aan de Stationsstraat 5, de splitsing van een beeldbepalend pand, is op grond van provinciale regelgeving een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. De provincie is momenteel bezig met het opstellen van een nieuwe handreiking voor deze regeling. Het is op dit moment dan ook onduidelijk of het planvoornemen precies voldoet aan provinciaal beleid. Wij verwachten echter van wel. Indien de provincie het hier niet mee eens is, kan zij een zienswijze op het planvoornemen indienen. Het plan kan dan al dan niet op deze zienswijze worden aangepast.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De kosten van deze procedures worden op de initiatiefnemers verhaald middels afgesloten anterieure overeenkomsten. Afhankelijk van de inhoud van het plan worden er tevens kosten in rekening gebracht voor de realisatie van de openbare ruimte, het toekomstige beheer en kwaliteitsverbetering van het landschap.

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

De tervisielegging van de ontwerpbestemmingsplannen communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. De dorpsraden zijn al eerder geïnformeerd over de plannen.

d. *Uitvoering*

Na de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad de bestemmingsplannen vaststellen. Daarna kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van de plannen.

e. Overlegd met

De afdeling IBOR heeft alle toelichtingen met bijbehorende onderzoeken getoetst. De afdelingen VTH en LWE zijn betrokken. F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

1. (ontwerp)Besluit hogere waarde met Akoestisch onderzoek Burgemeester van Erpstraat 56A Berghem
2. (ontwerp)Besluit hogere waarde met Akoestisch onderzoek Stationsstraat 5 Berghem
3. Ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 15 Lithoijen – 2022'
    A. Toelichting
    B. Regels
    C. Verbeelding
    D. Bijlagen bij toelichting
    E. Bijlagen bij regels
4. Ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening 3 Buitengebied Oss – 2020' (Mr. Van Coothstraat 54B Maren-Kessel)
    A. Toelichting
    B. Regels met bijlagen
    C. Verbeelding
    D. Bijlagen bij toelichting
5. Ontwerpbestemmingsplan 'Stationsstraat 5 Berghem – 2022'
    A. Toelichting
    B. Regels met bijlagen
    C. Verbeelding
    D. Bijlagen bij toelichting
6. Ontwerpbestemmingsplan 'Weisestraat 19 Lithoijen – 2022'
    A. Toelichting + Regels
    B. Verbeelding
    C. Bijlagen bij toelichting
    D. Bijlagen bij regels
7. Ontwerpbestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 56A Berghem – 2022'
    A. Toelichting
    B. Regels met bijlagen
    C. Verbeelding
    D. Bijlagen bij toelichting
8. Ontwerpbestemmingsplan 'St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022'
    A. Toelichting
    B. Regels met bijlagen
    C. Verbeelding
    D. Bijlagen bij toelichting
9. Ontwerpbestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 77 Berghem – 2022'
    A. Toelichting
    B. Regels met bijlagen

C. Verbeelding
D. Bijlagen bij toelichting

Samenvatting
Voor de plannen aan de Dorpsstraat 15 in Lithoijen, Mr. Van Coothstraat 54b in Maren-Kessel, Stationsstraat 5 in Berghem, Weisestraat 19 in Lithoijen, Burgemeester van Erpstraat 56a in Berghem, St. Jansstraat 1 in Neerlangel en Burgemeester van Erpstraat 77 in Berghem zijn door initiatiefnemers planologische verzoeken ingediend. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. De plannen zijn verder onderbouwd en beoordeeld. De plannen zijn nu klaar voor de wettelijke planprocedure.