

Datum

9 april 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Kromstraat 2a
Overlangel - 2024'

Aantal bijlagen

2

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Kromstraat 2a Overlangel – 2024', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPkromstr2aovl-VG01;
2. De zienswijze te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijze en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Kromstraat 2a Overlangel – 2024';
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Kromstraat 2a Overlangel – 2024';
4. 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;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. 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 12 december 2023 aan de orde geweest. Het college heeft toen besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Vervolgens is de wettelijke procedure doorlopen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door het Waterschap Aa en Maas. Deze zienswijze is beantwoord in de 'Nota van zienswijze en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Kromstraat 2a Overlangel – 2024'. Het Waterschap Aa en Maas is akkoord met de aanpassingen van het plan. Het bestemmingsplan is nu klaar voor vaststelling.

De inwoners van dorpengebied Neerloon, Overlangel en Keent willen al enkele jaren een eigen accommodatie voor verenigingsleven niet zijnde sportactiviteiten. Daarnaast zijn de sportaccommodaties van de korfbal- en voetbalvereniging dusdanig verouderd dat ook daar een opgave ligt voor Neerloon, Overlangel en Keent. De gemeente Oss heeft voor de inwoners van deze kernen geld beschikbaar gesteld voor een toekomstbestendige ruimte voor ontmoeten en sport. Aan de Kromstraat 2a in Overlangel is stichting Huis voor Overlangel, Neerloon en Keent (HONK) nu voornemens om de bestaande korfbalvelden, bijbehorende clubhuis en omliggende agrarische gronden te ontwikkelen tot een veldsportcomplex (korfbal en voetbal) met een brede ontmoetingsvoorziening. In de nieuwe situatie wordt het clubhuis van TOG verbouwd en uitgebreid. Zo komen er onder andere kleedkamers bij en wordt de ontmoetingsruimte uitgebreid. Het buitenterrein wordt daarnaast onder andere uitgebreid voor de extra sportvelden, een terras en voldoende parkeergelegenheid.

Welk resultaat willen we bereiken?

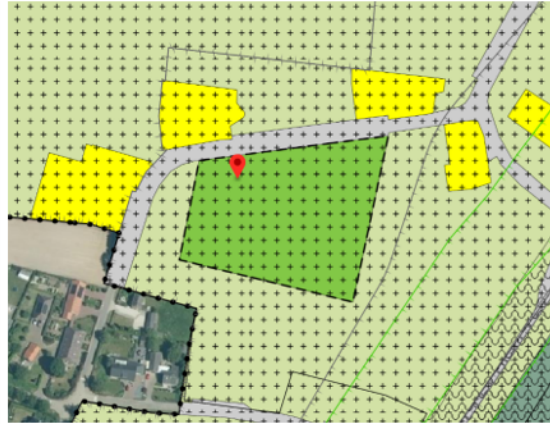
Het bieden van de planologische mogelijkheid voor de realisatie van dit initiatief.

We streven naar een sterke samenleving en sterke mensen. Het vrijwilligerswerk is van grote meerwaarde voor de gemeenschap. We willen onze inwoners op een positieve manier ondersteunen in het leven door te zorgen voor onze cultuur, sport en ontmoeting. We hebben goede en goed toegankelijke voorzieningen nodig voor iedereen. Voorzieningen die goed aansluiten op wat inwoners kunnen, willen en door hen gedragen worden.

Na het verdwijnen van de enige horecagelegenheid (n.a.v. brand Petjesbar) en de voormalige basisschool in Overlangel vinden de culturele en ontmoetingsactiviteiten plaats in een tijdelijk gebouw bij voetbalvereniging OKSV. Voor deze activiteiten realiseren we met dit plan een permanente voorziening. Ook investeren we in het behoud van de sportvoorzieningen voor korfbal en voetbal.



Bestaande situatie



Geldende bestemming



Gewenste situatie



Gewenste bestemming

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het initiatief is voldoende onderbouwd

Het initiatief is in een bestemmingsplan uitgewerkt. Dit bestemmingsplan is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het plan is gelegen in het buitengebied van Overlangel, binnen de gebiedsaanduiding 'stads- en dorpsranden'. De ontwikkelrichting van het gebied waarin het plangebied is gelegen, is daarmee niet eenduidig qua functie, maar wel qua richting op meer abstracter niveau: het gebied is geschikt voor een meer stedelijk programma dat past in de kernrandzone op de overgang tussen stad en land. Het planvoornemen – een sportvoorziening voor sportvelden met een multifunctioneel clubgebouw – is een voorziening die op een dergelijke locatie goed past. Voor het parkeren worden op eigen terrein 37 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierdoor wordt voldaan aan de parkeernorm. Ook voldoet het plan aan het provinciaal beleid. Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Brabant Noord. De inhoudelijke opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Tot slot

heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag hiervan is opgenomen als bijlage bij de toelichting. De dorpsraad is via de wijkcoördinator geïnformeerd over het plan.

1.2 Het plan voorziet in de behoefte aan sport en ontmoeten, levert de meeste synergie op en stimuleert de leefbaarheid van Overlangel, Neerloen en Keent (ONK)

In het plan komen ontmoeten en sport samen in één accommodatie op de locatie van korfbalvereniging TOG in Overlangel. Faciliteiten, kosten en opbrengsten van de accommodatie worden hierin gedeeld. Ook stimuleert het een duurzame samenwerking tussen de verenigingen in ONK. De geclusterde accommodatie is kostendekkend te exploiteren en vraagt minder vrijwilligersinzet. Het heeft daarmee goede voorwaarden voor een toekomstbestendige voorziening die bijdraagt aan het behoud en de versterking van de leefbaarheid in ONK. De stichting HONK, waarin 17 lokale verenigingen zijn vertegenwoordigd, neemt het beheer en de exploitatie op zich.

1.3 Binnen de gemeenschap van ONK is veel draagvlak en ambitie om het plan te realiseren

De inwoners en verenigingen van ONK gaven in 2020 in grote meerderheid aan een voorkeur te hebben voor het scenario 'Ontmoeten en sport bij TOG'. De dorpsraad adviseerde ons dit voorkeursscenario mogelijk te maken. Bij de planuitwerking heeft de gemeenschap laten zien zich in te willen zetten om het plan te realiseren. Bijna 1/3 deel van de investering wordt door of via eigen inbreng gefinancierd. De toekomstige gebruikers van de accommodatie hebben een intentieverklaring getekend waarin ze aangeven:

- voor de organisatie en uitvoering van hun activiteiten gebruik te gaan maken van de accommodatie voor ontmoeten en sport ONK;
- door eigen inzet en draagvlak, waar mogelijk, een bijdrage te leveren aan de realisatie, exploitatie en beheer van de accommodatie voor ontmoeten en sport ONK.

1.4 De nieuwe accommodatie is een oplossing voor de tijdelijke huisvesting voor culturele en ontmoetingsactiviteiten bij de voetbalaccommodatie in Overlangel

De culturele en ontmoetingsactiviteiten van ONK vinden sinds 2018 plaats in een tijdelijk gebouw bij voetbalvereniging OKSV, ook wel 'het Paviljoen' genoemd. Enkele omwonenden ervaren overlast van bepaalde activiteiten en het komen en gaan van bezoekers. Dit zorgt voor onrust en spanningen binnen de gemeenschap. Vele inspanningen om tot een aanvaardbare situatie voor alle partijen te komen hebben geen resultaat gehad. Met een nieuwe accommodatie voor ontmoeten op het korfbalterrein verwachten we de huidige situatie en de leefbaarheid in de gemeenschap sterk te verbeteren.

1.5 Het plan voorziet in een groene inpassing

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierbij worden geen bijzonder waardevolle bomen aangetast. Daarnaast wordt een storting in het groenfonds gedaan ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

2.1 en 3.1 De zienswijze en ambtelijke wijzigingen leiden tot aanpassing van het plan

Het Waterschap Aa en Maas heeft zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen in het plan. Daarnaast zijn er ambtelijke wijzigingen aangebracht. In de 'Nota van zienswijze en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Kromstraat 2a Overlangel – 2024' staat aangegeven wat deze wijzigingen zijn. Met het Waterschap Aa en Maas heeft overleg plaatsgevonden over de ingediende zienswijze. Het Waterschap Aa en Maas is akkoord met de aanpassingen.

5.1 Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met de initiatiefnemer een samenwerkingsovereenkomst is gesloten

Op basis van de Wro is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven waarbij er sprake is van een grondexploitatie kostenverhaal toe te passen. Aangezien de gemeente alle gronden in eigendom heeft en ook na realisatie van het plan eigenaar blijft van de gronden, is het sluiten van een anterieure overeenkomst niet noodzakelijk. Wel heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst met initiatiefnemer gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over bijdragen die initiatiefnemer doet om realisatie van het initiatief mogelijk te maken. Daarom is volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

6.1 Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst

Omdat bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 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) om een reactieve aanwijzing in te dienen. De Wro biedt de mogelijkheid om GS te verzoeken toch eerder te mogen publiceren indien geen provinciale belangen worden geraakt. Uw raad dient te besluiten over dit verzoek.

Het is onnodig om voor de bekendmaking de termijn van 6 weken af te wachten. Daarnaast raakt het niet de inspraakrechten van de indiener van de zienswijze. Verder is het wenselijk om de initiatiefnemer zo snel mogelijk te laten starten met de uitvoering van het 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

Tegen het vaststellingsbesluit staat de mogelijkheid van beroep open. Belanghebbenden mogen beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend.

1.2 Bestaand groen wordt niet volledig behouden

Uitgangspunt voor initiatieven is dat bestaand groen behouden moet blijven. In verband met het gewenste functioneel programma is het niet mogelijk om op de planlocatie al het bestaand groen te behouden. Het bestaand groen wordt deels verwijderd. Zoals onder punt 1.5 vermeld, is er wel een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin wordt voorzien in nieuwe aanplant van groen. Daarnaast vindt er ook storting plaats in het groenfonds.

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. Aangezien de gemeente alle gronden in eigendom heeft en ook na realisatie van het plan eigenaar blijft van de gronden, is het sluiten van een anterieure overeenkomst niet noodzakelijk. De gemeente heeft wel een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken worden gemaakt over bijdragen die initiatiefnemer doet om realisatie van het initiatief mogelijk te maken.

De totale investering voor deze accommodatie bedraagt ruim €2,2 miljoen. De initiatiefnemer levert met de lokale gemeenschap zelf een aanzienlijke bijdrage, zij maken 1/3 van de totale investering zelf mogelijk, 2/3 is voor de gemeente. Het gemeentelijk investeringskrediet van €1.507.070,- dekken we uit de algemene reserve door het vormen van een bestemmingsreserve ter dekking kapitaallasten, waarbij we de kapitaallasten voor 40 jaar dekken.

Hierdoor komt het gebouw voor het investeringsbedrag op onze balans als bijdrage in activa in eigendom van derden. Deze moeten voldoen aan enkele voorwaarden:

- De bijdragen aan activa in eigendom van derden (bijvoorbeeld subsidiëring van een clubgebouw van een vereniging) mogen alleen geactiveerd worden als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - o Er is sprake van een investering door derden;
 - o Deze investering draagt bij aan de publieke taak van de gemeente;
 - o De derde heeft zich verplicht tot het daadwerkelijk investeren, op een wijze zoals overeengekomen;
 - o De bijdrage kan worden teruggevorderd indien de derde in gebreke blijft.
- De bijdrage in activa in eigendom van derden worden gewaardeerd tegen het bedrag van de verstrekte bijdrage verminderd met de afschrijvingen.
- De bijdrage in activa in eigendom van derden moet worden vastgelegd in een hiervoor bedoelde overeenkomst met de stichting.

b. Informatiebeveiliging en 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 en Participatie

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeentebblad en digitaal via www.oss.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag van de omgevingsdialoog is te vinden in de bijlagen van de toelichting bij het bestemmingsplan.

d. Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van het plan.

e. Overlegd met

Overlegd met dorpsraad en initiatiefnemers. De afdeling IBOR heeft de toelichting met bijbehorende onderzoeken getoetst. De afdelingen VG, LWE en VTH zijn betrokken. F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Kromstraat 2a Overlangel – 2024'
 - A. Toelichting
 - B. Regels met bijlagen
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen bij toelichting
2. Nota van zienswijze en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Kromstraat 2a Overlangel – 2024