Datum

30 mei 2023

Onderwerp	Aantal bijlagen
Vaststelling bestemmingsplan 'Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss - 2022'	2

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan ‘Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss – 2022’, inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPontwkkl3bpbg2022-VG01.
2. De zienswijze te beoordelen overeenkomstig de ‘Nota van zienswijze en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss – 2022’.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die zijn aangegeven in de ‘Nota van zienswijze en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss – 2022’.
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?

Voor de plannen in het bestemmingsplan ‘Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss – 2022’ zijn door initiatiefnemers verzoeken ingediend. Het gaat om de adressen Beemdstraat 6 in Oijen,

Nonnenstraat 2 in Megen en Amsteleindstraat ongenummerd in Oss. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. Het plan is per perceel verder onderbouwd en beoordeeld. Het ontwerpbestemmingsplan is in de collegevergadering van 22 februari 2023 aan de orde geweest. Het college heeft toen besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Er is één zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

Welk resultaat willen we bereiken?

Voor de drie initiatieven (Beemdstraat 6 in Oijen, Nonnenstraat 2 in Megen en Amsteleindstraat ongenummerd in Oss) de planologische mogelijkheid bieden tot realisatie en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen. De volgende drie adressen worden meegenomen in dit bestemmingsplan:

<u>Beemdstraat 6 Oijen</u>

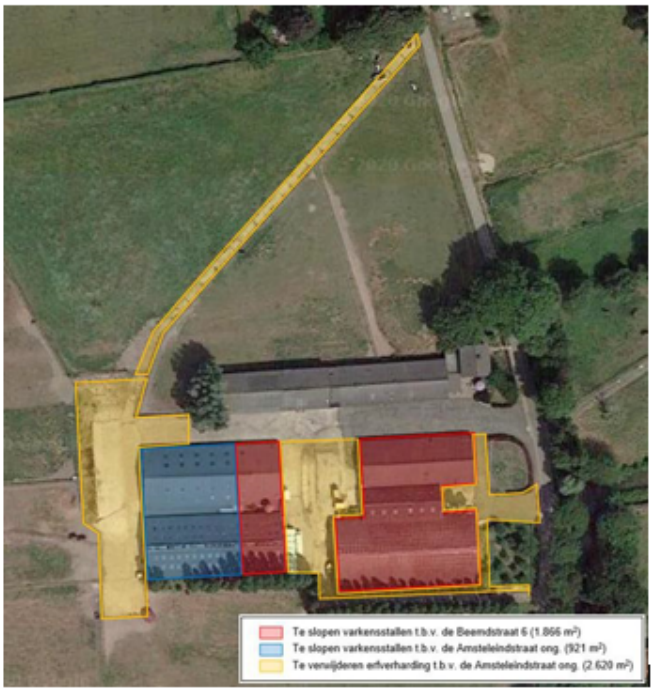
Op de locatie Beemdstraat 6 in Oijen vinden geen fysieke maatregelen plaats. In de huidige situatie is het toegestaan om maximaal een oppervlakte van 1.000 m² aan bebouwing toe te staan voor statische opslag als nevenactiviteit horend bij een agrarisch bedrijf. Op de locatie is een oppervlakte van 2.866 m² aan statische opslag als nevenactiviteit aanwezig. Met dit bestemmingsplan wordt deze statische opslag gelegaliseerd. Hiervoor sloopt initiatiefnemer 1.866 m² bedrijfsbebouwing aan de Nonnenstraat 2 in Megen.



Bestaande en beoogde situatie Beemdstraat 6 in Oijen

Nonnenstraat 2 Megen

De varkenshouderij aan de Nonnenstraat 2 in Megen wordt beëindigd. De akkerbouwtak van het bedrijf wordt voorgezet. De varkensstallen met een totale oppervlakte van 2.787 m² worden gesloopt en 2.620 m² erfverharding wordt verwijderd. De sloop van de voormalige stallen en het verwijderen van overtollige erfverharding worden ingezet om een grotere statische opslag mogelijk te maken aan de Beemdstraat 6 (1.866 m²). Daarnaast vindt er een kwaliteitsverbetering plaats in de vorm van 921 m² sloop van stallen en wordt er 2.620 m² erfverharding verwijderd voor de woning aan de Amsteleindstraat in Oss.

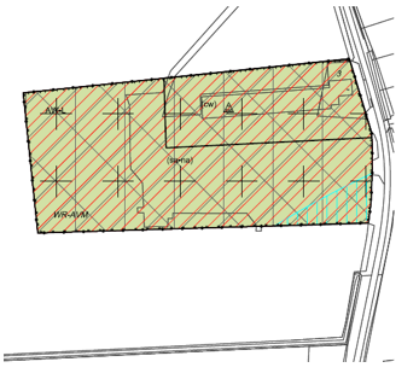


De te slopen bebouwing en te verwijderen erfverharding

Daarnaast wordt het bestaande bouwvlak flink verkleind en de aanduiding ‘veehouderij’ vervalt.



Bestaande situatie bestemmingsplan



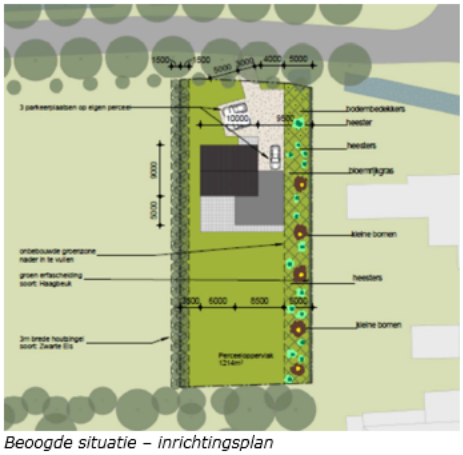
Beoogde situatie bestemmingsplan (verkleining bouwvlak)

<u>Amsteleindstraat ongenummerd Oss</u>

De locatie is een onbebouwd perceel van 3.825 m². Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Oss, sectie N, nummer 322. De gronden zijn in gebruik als agrarisch cultuurland. Het perceel ontsluit rechtstreeks op de Amsteleindstraat. Dit deel van de Amsteleindstraat heeft haar oorspronkelijke agrarische karakter grotendeels verloren. De straat heeft nu vooral een gemengd karakter. Op het perceel wordt aan de oostkant één ruimte-voor-ruimtewoning gerealiseerd. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een titel aangekocht. Het bouwperceel heeft een oppervlakte van 1.214 m². De woning wordt landschappelijk ingepast. Het westelijke gedeelte van het perceel blijft onbebouwd. Aan de Nonnenstraat 2 in Megen wordt 921 m² aan stallen gesloopt en 2.620 m² aan erfverharding verwijderd ten behoeve van dit plan.



Bestaande situatie (onbebouwd perceel)



Beoogde situatie – inrichtingsplan



Beoogde situatie bestemmingsplan

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 De opgenomen ruimtelijke initiatieven zijn voldoende onderbouwd

De drie initiatieven zijn in één bestemmingsplan uitgewerkt. Dit bestemmingsplan is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid.
In het plan wordt één woning toegevoegd. Dit past binnen het woningbouwprogramma. Het plan is ook getoetst aan de provinciale regelgeving. Initiatiefnemers hebben voor hun eigen plan een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwingen die zijn opgenomen als bijlagen bij de toelichting.
Het plan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Brabant Noord. De inhoudelijke opmerkingen (vooroverlegreacties) zijn verwerkt in het plan.

1.2 Het plan draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Op de locatie Nonnenstraat 2 in Megen wordt een veehouderij gesaneerd. Dit levert niet alleen kwaliteitswinst op door de sloop en verwijdering van de erfverharding, maar ook een milieutechnische verbetering. De veehouderij ligt namelijk dicht tegen de kern van Megen. Door de veehouderij te saneren ontstaat een milieutechnische verbetering met betrekking tot onder andere geur voor de kern van Megen. Daarnaast gaat het plan gepaard met een kwaliteitsverbetering door sloop van bebouwing en verwijdering van erfverharding en verkleining van het bouwvlak. Aan de Nonnenstraat 2 in Megen wordt 2.787 m² agrarische bebouwing gesloopt en 2.620 m² aan erfverharding verwijderd. Dit is een flinke kwaliteitsverbetering. Daarom is ruimte geboden voor de legalisering van de statische opslag als nevenactiviteit horend bij het agrarisch bedrijf aan de Beemdstraat 6 in Oijen.

Naast de kwaliteitsverbetering door de sloop en verwijdering van erfverharding speelt ook de vitaliteit van het buitengebied mee. In het buitengebied kan ruimte worden geboden aan nieuwe functies om verloedering en verpaupering tegen te gaan. Deze nieuwe functies kunnen als omschakeling of nevenactiviteit zorgen voor een nieuwe economische drager voor bestaande bedrijven. In het geval van de Beemdstraat gaat het om de uitbreiding van een bestaande nevenactiviteit. De locatie ligt in het 'overig agrarisch gebied'. In het overig agrarisch gebied heeft de agrarische functie nog wel de overhand. Maar het toekomstperspectief voor agrarische bedrijven is in dit gebied beperkter dan in het primair agrarisch gebied. Het bieden van alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden, zoals het uitbreiden van een bestaande nevenactiviteit, draagt in deze gebieden dan ook bij aan het behouden van de vitaliteit van het buitengebied.

Voor het toevoegen van één woning aan de Amsteleindstraat in Oss is naast sloop van bebouwing en verwijdering van erfverharding een ruimte-voor-ruimtetitel aangeschaft. Een voorwaarde voor het toevoegen van woningen in het buitengebied is dat de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt. Het perceel aan de Amsteleindstraat is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Oss-West'. Door de woning aan te sluiten op de bestaande bebouwing van de Heihoekstraat blijft de westelijke zijde van het perceel onbebouwd. De Amsteleindstraat kenmerkt zich door de open percelen tussen de bedrijven en woningen. Daarnaast wordt de woning landschappelijk ingepast. De ontwikkeling heeft geen verdere gevolgen voor de toekomstige ontwikkelingen rondom de Amsteleindstraat.

1.3 Het plan doet geen afbreuk aan het bestaand groen
Het bestaande groen bij de drie locatie blijft behouden. Daarnaast wordt de locatie aan de Amsteleindstraat in Oss landschappelijk ingepast.

2.1 De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing
De provincie heeft zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss – 2022'. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen in het plan. In de 'Nota van zienswijze en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss – 2022' lichten wij dit nader toe.

3.1 In het plan zijn ambtelijke wijzigingen opgenomen
In het bestemmingsplan zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de Amsteleindstraat in Oss is in overleg met omwonenden het

inrichtingsplan aangepast. Daarnaast zijn er enkele kleine redactionele wijzigingen aangebracht in de planregels en ruimtelijke onderbouwingen.

5.1 Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met de initiatiefnemers anterieure overeenkomsten zijn gesloten
De gemeente heeft het kostenverhaal van het bestemmingsplan geregeld via anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers. Hierin zijn zaken geregeld over de realisatie, het proces, kostenverhaal (op basis van de plankostenscan) en planschade. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening 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 wet 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.
Bij dit gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan is geen sprake van strijd met provinciale belangen. Het is onnodig om voor de bekendmaking deze langere termijn af te wachten. Verder is het wenselijk om zo snel mogelijk te starten met de uitvoering van dit plan. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken om het gewijzigd 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
Indiener van de zienswijze kan beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Verder kunnen (andere) belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend.

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 deze ruimtelijke ontwikkelingen is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemers. In die

overeenkomst 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
De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

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. Bestemmingsplan ‘Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss – 2022’
   A. Toelichting
   B. Regels met bijlagen
   C. Verbeeldingen
   D. Bijlagen bij toelichting (inclusief ruimtelijke onderbouwingen en besluit hogere waarde)
2. Nota van zienswijze en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss - 2022