Datum

8 november 2022

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplannen ‘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’.

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan ‘Dorpsstraat 15 Lithoijen – 2022’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPdorpsstraat15lto-VG01.
2. Het bestemmingsplan ‘Partiële Herziening 3 Buitengebied Oss – 2020’, inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.HZ3buitengboss2020-VG01.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in paragraaf 9.5 van de toelichting van het bestemmingsplan ‘Partiële Herziening 3 Buitengebied Oss – 2020’.
4. Het bestemmingsplan ‘Stationsstraat 5 Berghem – 2022’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPstationstr5bgh-VG01.

5. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in paragraaf 9.5 van de toelichting van het bestemmingsplan ‘Stationsstraat 5 Berghem – 2022’
6. Het bestemmingsplan ‘Weisestraat 19 Lithoijen - 2022’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPweisestr19lth-VG01.
7. Het bestemmingsplan ‘Burgemeester van Erpstraat 56A Berghem – 2022’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbrgverpstr56abgh-VG01.
8. Het bestemmingsplan ‘St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022’, inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPstjansstraat1nrl-VG01.
9. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022’.
10. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022’.
11. Het bestemmingsplan ‘Burgemeester van Erpstraat 77 Berghem – 2022’, inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPburgverpstr77bgh-VG01.
12. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Burgemeester van Erpstraat 77 Berghem – 2022’.
13. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Burgemeester van Erpstraat 77 Berghem – 2022’.
14. Aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
15. Geen exploitatieplannen vast te stellen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?
Voor de plannen aan de Dorpsstraat 15 in Lithoijen, Meester 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 verzoeken ingediend. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. De plannen zijn verder onderbouwd en beoordeeld. Met het oog op efficiency hebben deze zeven postzegelplannen gebundeld/synchroon de wettelijke procedure doorlopen. Er zijn tegen twee plannen zienswijzen ingediend door de provincie. De zienswijzen leiden voor één plan tot beperkte aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarnaast worden voor vijf plannen beperkte ambtelijke wijzigingen voorgesteld.
De zeven bestemmingsplannen zijn nu klaar voor de vaststelling.

Welk resultaat willen we bereiken?
Voor zeven ruimtelijke initiatieven de planologische mogelijkheid bieden tot realisatie en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?
1.1 In de zeven bestemmingsplannen zijn zoveel mogelijk concrete, op maat gesneden regelingen opgenomen voor de ontwikkeling.
De ruimtelijke initiatieven die we in de bestemmingsplannen ‘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 postzegelplannen. Deze losse postzegelplannen leveren voor de ruimtelijke initiatieven maatwerk, toegeschreven op de specifieke ruimtelijke ontwikkeling.

De volgende zeven plannen worden nu voorgelegd.

Dorpsstraat 15 Lithoijen – 2022

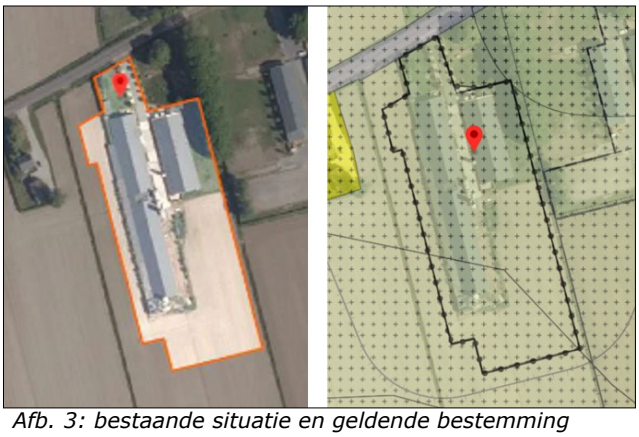
Aan de Dorpsstraat 15 GED in Lithoijen wordt een bestaande werkplaats met kantoor verbouwd tot een vrijstaande woning. Daarvoor moet een bouwvlak worden toegevoegd aan de al aanwezige woonbestemming. Het te realiseren bouwplan, waarbij een gedeelte van de bestaande bebouwing wordt gesloopt en een gedeelte nieuw wordt gebouwd, past binnen het toegevoegde bouwvlak.

Afb. 1: bestaande situatie en geldende bestemming

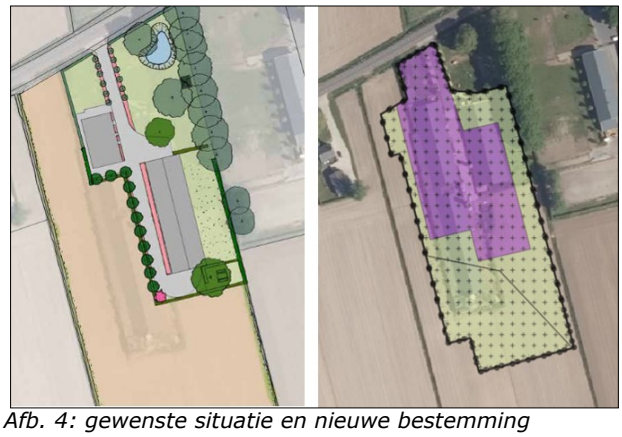
Afb. 2: gewenste situatie en nieuwe bestemming

Partiële Herziening 3 Buitengebied Oss – 2020

Dit plan gaat over de locatie aan de Meester van Coothstraat 54B in Maren-Kessel waar een varkenshouderij wordt herbestemd. De varkenshouderij is gesaneerd door deelname aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (SRV-regeling) en de varkensstallen zijn gesloopt. Op het perceel wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd ten behoeve van opslag. De agrarische bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf, waarbij het bouwvlak wordt verkleind.



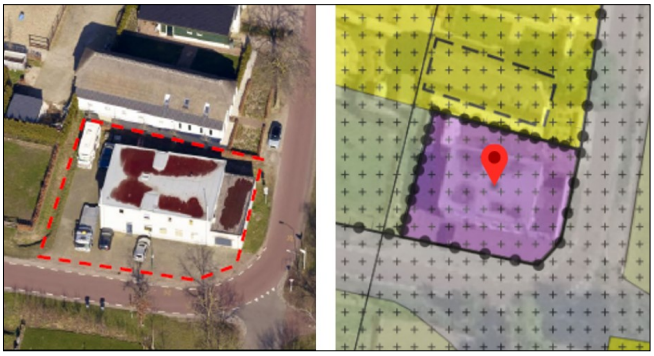
Afb. 3: bestaande situatie en geldende bestemming



Afb. 4: gewenste situatie en nieuwe bestemming

Stationsstraat 5 Berghem – 2022

Dit plan gaat over de locatie aan de Stationsstraat 5 in Berghem waar een voormalig pakhuis wordt gesplitst in twee burgerwoningen. Het gebouw is van cultuurhistorische waarde. Door het renoveren en verbouwen van het pand tot twee woningen, kan de cultuurhistorische waarde hersteld en behouden blijven. De bestemming Bedrijf wordt hiervoor gewijzigd in de bestemming Wonen.



Afb. 5: bestaande situatie en geldende bestemming

Afb. 6: impressie woningsplitsing en nieuwe bestemming

Afb. 7: impressie van het bouwplan

Weisestraat 19 Lithoijen – 2022

Aan de Weisestraat 19 in Lithoijen wordt een varkenshouderij herbestemd. De varkenshouderij is gesaneerd door deelname aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (SRV-regeling). De hoofdactiviteit wordt een grondgebonden teeltbedrijf met agrarisch technische nevenactiviteiten in de vorm van een loonbedrijf, fouragehandel en opslag van agrarische producten van derden. De voormalige bedrijfsgebouwen zijn, op één na, gesloopt en er is een nieuwe loods gebouwd ten behoeve van het teeltbedrijf. De agrarische bestemming blijft behouden, maar het bouwvlak wordt verkleind en de aanduiding veehouderij wordt verwijderd.

Afb. 8: bestaande situatie en geldende bestemming

Afb. 9: gewenste situatie en nieuwe bestemming

Burgemeester van Erpstraat 56A Berghem – 2022

Dit plan gaat over de locatie aan de Burgemeester van Erpstraat 56A in Berghem. Op dit perceel is een vrijstaande woning aanwezig met aan de oostzijde een tuin. In deze tuin wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Daarvoor moet een bouwvlak worden toegevoegd aan de al aanwezige woonbestemming.

Afb. 10: bestaande situatie en geldende en nieuwe bestemming

St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022

Aan de St. Jansstraat 1 in Neerlangel is een akkerbouwbedrijf gevestigd met als nevenactiviteit een kleinschalige ambachtelijke bierbrouwerij in de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Deze oude boerderij is niet meer bewoond. In het plan wordt de cultuurhistorisch waardevolle boerderij gerenoveerd en wordt er weer een woonfunctie aan toegekend in de vorm van een plattelandswoning. De ambachtelijke bierbrouwerij wordt inpandig uitgebreid. Bij de brouwerij wordt een horecaterras gerealiseerd. De voormalige varkensstal wordt gerenoveerd en herontwikkeld naar drie recreatiewoningen. De agrarische bestemming blijft behouden, maar er worden aanduidingen opgenomen voor de verschillende toegekende functies.

Afb. 11: bestaande situatie en geldende bestemming

Afb. 12: gewenste situatie, nieuwe bestemming en erfinrichting

Burgemeester van Erpstraat 77 Berghem – 2022

Dit plan gaat over de Burgemeester van Erpstraat 77 in Berghem. Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en het bestaande bedrijfsgebouw wordt gebruikt voor opslag als nevenactiviteit bij de woning. De agrarische bestemming wordt gedeeltelijk gewijzigd naar Wonen met een aanduiding voor opslag.

Afb. 13: bestaande situatie en geldende en nieuwe bestemming

1.2 De opgenomen ruimtelijke initiatieven zijn voldoende onderbouwd.
Alle zeven 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 moeten de initiatiefnemers voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de andere plannen is dat niet nodig gezien de omvang en locatie van die plannen.

Initiatiefnemers hebben voor hun plan ook een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomst hiervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de plannen.
Uit de onderzoeken komt naar voren dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen de plannen bestaan.

1.4 Het wettelijk vooroverleg met andere overheden heeft geleid tot opmerkingen.
De bestemmingsplannen zijn voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat, het Ministerie van Defensie en de Veiligheidsregio Brabant Noord. De provincie en waterschap hebben inhoudelijke opmerkingen gemaakt bij verschillende plannen. Deze opmerkingen (vooroverlegreacties) zijn verwerkt en vermeld in de toelichting van de desbetreffende bestemmingsplannen.

1.5 De ingediende zienswijze tegen het plan St. Jansstraat 1 in Neerlangel leidt niet tot aanpassing.
De provincie heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022'. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het plan. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022' lichten wij dit nader toe.

1.6 De ingediende zienswijze tegen het plan Burgemeester van Erpstraat 77 in Berghem leidt tot aanpassing.
De provincie heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 77 Berghem – 2022'. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen in het plan. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Burgemeester van Erpstraat 77 Berghem – 2022' lichten wij dit nader toe.

1.7 In een aantal plannen zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen.
Bij vijf bestemmingsplannen zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat om kleine, vaak redactionele wijzigingen in de toelichting of regels ter verbetering van de plannen. Het betreft dus geen grote inhoudelijke wijzigingen. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in de Nota van zienswijze en wijzigingen van het betreffende plan. Indien er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend, zijn de wijzigingen aangegeven in paragraaf 9.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.
Tevens zijn naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022 (Porthos-project) de toelichtingen aangepast en, indien nodig, zijn in de bijlagen bij de toelichtingen Aerius-berekeningen voor de aanlegfase opgenomen.

16. Er zijn geen exploitatieplannen nodig, omdat met de initiatiefnemers anterieure overeenkomsten zijn gesloten
De gemeente heeft het kostenverhaal van de bestemmingsplannen geregeld via anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers. Hierin zijn zaken geregeld over de realisatie, het proces, kostenverhaal (op basis van de plankostenscan), planschade en de benodigde compensatie door initiatiefnemers. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling.

Indieners van zienswijzen kunnen beroep instellen tegen de vastgestelde bestemmingsplannen. Verder kunnen (andere) belanghebbenden beroep instellen tegen de vastgestelde bestemmingsplannen, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend en er geen wijzigingen zijn in de plannen.

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 alle ruimtelijke ontwikkelingen is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In die overeenkomsten 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 de vastgestelde bestemmingsplannen communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. De indieners van zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van de bestemmingsplannen. De dorpsraden hebben al eerder een reactie kunnen geven over de plannen.

d*. Uitvoering*

Na de vaststelling van de bestemmingsplannen kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van de plannen.

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. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Dorpsstraat 15 Lithoijen – 2022’ met bijlagen
2. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Partiële Herziening 3 Buitengebied Oss – 2020’ met bijlagen
3. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Stationsstraat 5 Berghem – 2022’ met bijlagen
4. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Weisestraat 19 Lithoijen - 2022’ met bijlagen
5. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Burgemeester van Erpstraat 56A Berghem – 2022’ met bijlagen
6. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022
7. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022’ met bijlagen
8. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Burgemeester van Erpstraat 77 Berghem – 2022
9. Het vast te stellen bestemmingsplan ‘Burgemeester van Erpstraat 77 Berghem – 2022’ met bijlagen