

Datum

23 mei 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'De Groene Beemd
Lithoijen – 2024'

Uw kenmerk

Aantal bijlagen

div.

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'De Groene Beemd Lithoijen – 2024', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPgroenebeemdtho-VG01;
2. de zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'De Groene Beemd Lithoijen – 2024';
3. de wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan De Groene Beemd – 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.
7. aan te geven dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is;

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Het ontwerpbestemmingsplan is in de collegevergadering van 12 september 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 zeven zienswijzen tegen het plan ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan De Groene Beemd Lithoijen – 2024'. Het bestemmingsplan is nu klaar voor de vaststelling.

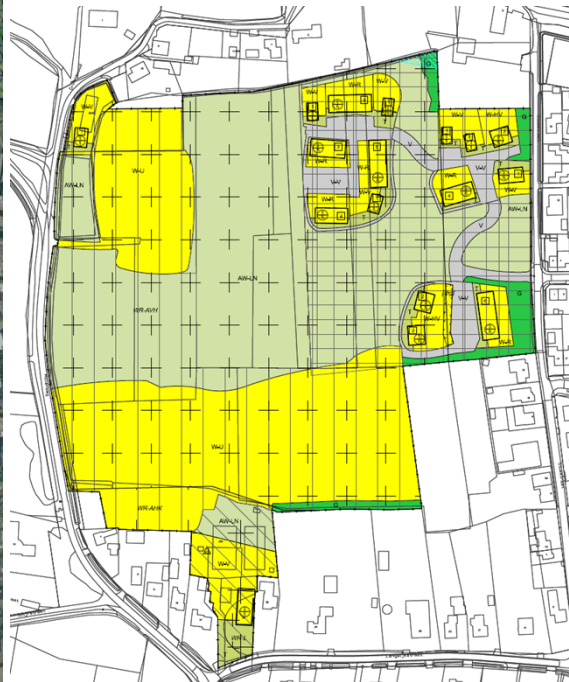
Welk resultaat willen we bereiken?

Voor het initiatief de planologische mogelijkheid bieden tot realisatie en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Lithoijen tussen de Molenweg, Langwijkstraat en de Stuwstraat en heeft nu nog een agrarische bestemming.



Het plangebied met huidige agrarische bestemming



De plankartaat De Groene Beemd – 2024

Het plan voorziet in de realisatie van 87 woningen verdeeld over twee fases. In fase 1 worden 38 woningen ontwikkeld verdeeld over cluster 1a, 1b en 2. Daarnaast wordt er in deze fase ook de ontwikkeling van een particuliere woning aan Groenewoud meegenomen. En krijgt het voormalige agrarische bedrijf aan de Langwijkstraat 35/35A een herbestemming als

burgerwoning. Op deze locatie wordt de bedrijfsfunctie en -bebouwing gesaneerd en de aanwezige agrarische bedrijfsruimte wordt omgeschakeld naar een burgerwoning. Hierdoor ontstaat ook meer openheid.

Het plangebied wordt gefaseerd ontwikkeld. Dat betekent dat via dit bestemmingsplan de eerste fasen (1a, 1b en 2) rechtstreeks worden bestemd (concreet uitvoerbaar) en de latere fasen (3, 4 en 5) via een uitwerkingsbevoegdheid (globale richting) worden geregeld. Dit houdt in dat de uitwerking van de stedenbouwkundige structuur en landschappelijke inrichting wel concreet voor alle fasen is uitgewerkt, maar dat deze alleen voor de eerste fasen een eindbeeld geeft en niet voor de latere.

Het plan kent voor de eerste fase de volgende programmering: 5 sociale huur woningen, 8 goedkope koop, 13 middel dure koop en 12 dure koop. Tevens wordt 1 particuliere kavel ontwikkeld.

Met het oog op de behoefte van starters en senioren (doorstromers) bestaat het plan uit betaalbare rijwoningen, twee-onder-een-kap, levensloopbestendige woningen en vrije kavels. Het totale plan kent daarmee een voor Lithoijen gevarieerde samenstelling van zowel woningbouwtype, beoogde doelgroep als prijscategorieën.

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.



Uitwerking 1^e fase (woonerf 1a, 1b en 2)

Elke fase vormt een afgerond geheel. Deze opzet sluit niet alleen stedenbouwkundig en landschappelijk gezien goed aan op de zo kenmerkende structuur van Lithoijen, maar zorgt ook voor het op een goede wijze (aan de hand van de behoefte) kunnen faseren van het aanbod en de beperking van eventuele bouwoverlast voor nieuwe bewoners en/ of omwonenden.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het opgenomen ruimtelijke initiatief is voldoende onderbouwd.

Initiatiefnemer RMD projectontwikkeling 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: het plangebied ligt in het landelijke gebied en is in de Omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als zoekgebied verstedelijking. Dit woningbouwproject is een stedelijke ontwikkeling waarvoor in regionaal verband is afgesproken dat 1% van de gronduitgifteprijs in verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied wordt geïnvesteerd. Dat wordt met dit bestemmingsplan meegenomen: het bedrag wordt geïnvesteerd in de agrarische gronden rondom de woonclusters. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld. De uitvoering en het beheer en onderhoud zijn geregeld als voorwaardelijke verplichting en via de anterieure overeenkomst.

1.2 Het plan doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving

Het plan maakt in totaal 87 woningen mogelijk waarvan 39 via een directe regeling. Het plan kent een voor Lithoijen gevarieerde samenstelling naar zowel woningbouwtype, beoogde doelgroep als prijscategorieën. Het programma sluit aan bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss. In het plan is goed onderbouwd waarom deze locatie hiervoor de meest geschikte locatie in Lithoijen is en dat de opzet van het plan aansluit bij de structuur en karakteristiek van het dorp.

1.3 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de plannen

Uit de onderzoeken komt naar voren dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan bestaan. Voor de hogere geluidbelasting voor een aantal nieuwe woningen vanwege het wegverkeer van de N625 en Molenweg is een hogere waarde besluit nodig. Het ontwerpbesluit hogere waarde heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Een deel van de zienswijzen had betrekking op dit hogere waarde besluit. Deze zienswijzen zijn door ons niet-ontvankelijk verklaard. Het besluit hogere waarde, met daarin de motivering voor de niet-ontvankelijk verklaring van de zienswijzen, zit als bijlage bij het

bestemmingsplan. Dit besluit wordt tegelijk met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd.

1.4 Plan doet geen afbreuk aan bestaand groen/ versterkt bestaand groen

De gronden waarop het woningbouwplan is geprojecteerd, zijn nu nog agrarisch in gebruik, voornamelijk als grasland zonder bijzondere waarde. Als onderdeel van het plan is een landschapsplan opgesteld. Dit plan bestaat uit verschillende inheemse bij het gebied passende boomtypen, heesters en hagen. Het gebied tussen de woonerven gaat extensief agrarisch gebruikt en beheerd worden (beweiding door schapen) en er is ruimte voor wateropvang. De biodiversiteit zal hiermee verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.



Het indicatieve beplantingsplan

2.1. De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het plan

Er zijn zeven zienswijzen van omwonenden ontvangen over het bestemmingsplan. Deze zijn samengevat in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan De Groene Beemd – 2024'. Op beperkte onderdelen leiden deze zienswijzen tot een aanpassing of aanvulling van het plan.

Provincie en Waterschap hebben laten weten in te kunnen stemmen met het plan en geen aanleiding te zien voor het indienen van een zienswijze. Het Waterschap wijst nog op de noodzaak van een watervergunning (aan te vragen door initiatiefnemer).

3.1 Het plan wordt gewijzigd vastgesteld

De hierboven onder 2.1. besproken zienswijzen leiden op onderdelen tot een wijziging in de toelichting en regels. Daarnaast is er ambtshalve aanleiding tot een gewijzigde vaststelling. Zo is de Aeriusberekening geactualiseerd (zonder dat dit tot andere conclusies of aanpassing van het plan leidt) en zijn er in overleg met initiatiefnemer nog ondergeschikte, kleine aanpassingen aan enkele bouwvlakken gedaan om tot een meer logische verkaveling te komen.

5.1 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 overeenkomst met de initiatiefnemer. Hierin zijn zaken geregeld over de realisatie, het proces, kostenverhaal, planschade en de benodigde investering in het groen door initiatiefnemers. 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.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom mag het besluit tot vaststelling van dit plan in beginsel pas na zes weken bekend worden gemaakt. Bij dit gewijzigde 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. Daarnaast raakt het niet de inspraakrechten van de indieners van zienswijzen. Verder is het wenselijk om de initiatiefnemers zo snel mogelijk te laten starten met de uitvoering van het plan. Daarom wordt geadviseerd om bij de provincie te verzoeken om het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren. Dit verzoek moet per e-mail bij de provincie worden ingediend.

7.1. Crisis- en herstelwet van toepassing

De Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) is onder meer van toepassing op besluiten ter verwezenlijking van aangewezen ruimtelijke en infrastructurele projecten (bijlage II bij de Chw) en op andere categorieën van projecten (bijlage I bij de Chw). De categorieën van projecten uit bijlage I bestaan bijvoorbeeld uit de bouw van meer dan 11 woningen. Daarvan is hier sprake. Wat betekent dit?

1. de beroepsgronden moeten in het beroepsschrift worden opgenomen;
2. het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
3. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet stelt, dat indien afdeling 2 van hoofdstuk 1 van

de Chw op een besluit van toepassing is, dit bij het besluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit wordt vermeld.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Indieners van de zienswijzen kunnen 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 ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In die overeenkomst zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten en planschade.

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. Hierdoor stijgen de kosten voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte met een structureel bedrag van €12.900,00. Het gaat hierbij om de kosten van het dagelijks en groot onderhoud van verhardingen, openbare verlichting en het groen. Tegenover deze kosten staan OZB-inkomsten.

De OZB-inkomsten van dit plan komen uit op een structureel bedrag van €14.500,00. Deze cijfers worden in de eerstvolgende MARAP financieel verwerkt.

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 Gemeenteblad en digitaal via

www.oss.nl. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. De dorps- en kernraad is geïnformeerd over de plannen. De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Een weergave hiervan en van de resultaten/afspraken is opgenomen in paragraaf 9.1 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

Afdeling IBOR, LWE, PB, VTH

De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen:

Het vast te stellen bestemmingsplan 'De Groene Beemd Lithoijen – 2024' bestaande uit:

- a. Toelichting + regels (met bijlagen)
- b. Bijlagen bij toelichting
- c. Verbeelding
- d. Nota van zienswijzen en wijzigingen

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'De Groene Beemd Lithoijen – 2024' maakt woningbouw mogelijk in het gebied tussen de Molenweg, Langwijkstraat en Stuwstraat.

In de eerste fase gaat het om 39 woningen. In een gevarieerd aanbod van 5 sociale huur woningen, 8 goedkope koop, 13 middel dure koop en 12 dure koop. Tevens wordt 1 particuliere kavel ontwikkeld. In een latere uitwerking gaat het om nog eens 48 woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft eerder ter inzage gelegen en hiertegen zijn zeven zienswijzen ingediend. Deze zijn beoordeeld en leiden op onderdelen tot een voorstel voor een gewijzigde vaststelling van het plan.

Het plan is nu gereed om door de raad te worden vastgesteld.