

Datum

9 mei 2023

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplannen 'Berghemseweg 2 Herpen – 2023', 'Bossepada 1 Haren – 2023', 'Hazenakkerstraat 30 Oss – 2023', 'Hertog Janstraat 52 Lith – 2023', 'Langendonkweg 1-3 Oss – 2022', 'Langestraat 14 Dieren – 2022' en 'Partiële Herziening 5 Buitengebied Oss – 2020'

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Berghemseweg 2 Herpen – 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPberghemseweg2hrp-VG01.
2. Het bestemmingsplan 'Bossepada 1 Haren – 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbossepada1hrn-VG01.
3. Het bestemmingsplan 'Hazenakkerstraat 30 Oss – 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhazenakker30oss-VG01.
4. Het bestemmingsplan 'Hertog Janstraat 52 Lith – 2023', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhtgjanstr52lth-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 'Hertog Janstraat 52 Lith – 2023'.

6. Het bestemmingsplan 'Langendonkweg 1-3 Oss – 2022', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPlangendnkwg1oss-VG01.
7. Het bestemmingsplan 'Langestraat 14 Dieden – 2022', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPlangestr14ddn-VG01.
8. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in paragraaf 9.5 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Langestraat 14 Dieden – 2022'.
9. Het bestemmingsplan 'Partiële Herziening 5 Buitengebied Oss – 2020', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.HZ5buitengboss2020-VG01.
10. De zienswijze te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Partiële Herziening 5 Buitengebied Oss – 2020'.
11. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Partiële Herziening 5 Buitengebied Oss – 2020'.
12. 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.
13. Geen exploitatieplannen vast te stellen.
14. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om de gewijzigd vastgestelde bestemmingsplannen eerder te mogen publiceren.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Voor de plannen aan de Berghemseweg 2 in Herpen, Bossepad 1 in Haren, Hazenakkerstraat 30 in Oss, Hertog Janstraat 52 in Lith, Langendonkweg 1-3 in Oss, Langestraat 14 in Dieden en Kesselsegraaft 5 in Maren-Kessel 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 postzegelplannen gebundeld de wettelijke procedure doorlopen. Er is tegen één plan een zienswijze ingediend. De zienswijze leidt niet tot inhoudelijke aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarnaast worden voor drie 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?

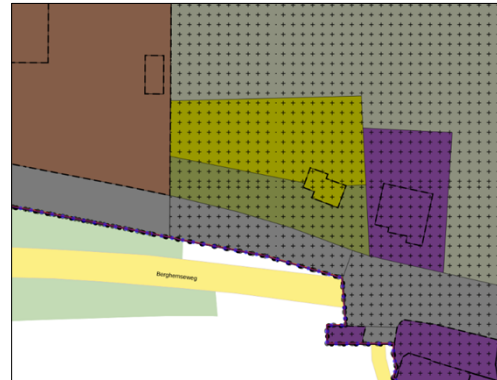
1.1 t/m 4.1, 6.1, 7.1, 9.1 In de zeven bestemmingsplannen zijn zoveel mogelijk concrete, op maat gesneden regelingen opgenomen voor de ontwikkeling.

De ruimtelijke initiatieven die we in de bestemmingsplannen 'Berghemseweg 2 Herpen – 2023', 'Bossepad 1 Haren – 2023', 'Hazenakkerstraat 30 Oss – 2023', 'Hertog Janstraat 52 Lith – 2023', 'Langendonkweg 1-3 Oss – 2022', 'Langestraat 14 Dieden – 2022' en 'Partiële Herziening 5 Buitengebied Oss – 2020' 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.

Bestemmingsplan 'Berghemseweg 2 Herpen – 2023'

Dit plan gaat over de bouw van een nieuwe vrijstaande woning naast het perceel Berghemseweg 2 in Herpen. De locatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied van Herpen.



Afb. 1: Bestaande situatie en geldende bestemming



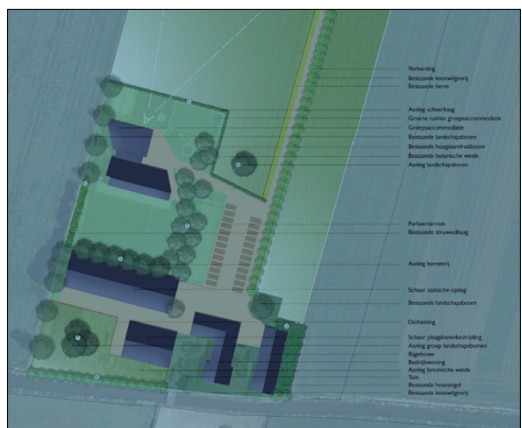
Afb. 2: Gewenste situatie en nieuwe bestemming

Bestemmingsplan 'Bossepad 1 Haren – 2023'

Dit plan gaat over de sanering van de op het perceel aanwezige varkenshouderij en de uitbreiding van de reeds op het perceel aanwezige groepsaccommodatie en het bedrijf in ongediertebestrijding. Er wordt een bestaande stal (met een oppervlakte van 311 m²) gesloopt en de rest van de aanwezige bebouwing gaat gebruikt worden voor de eerdergenoemde groepsaccommodatie en het bedrijf in ongediertebestrijding. Naast de stal wordt eveneens een vaste mestopslag gesaneerd met een omvang van 22 m² en wordt er circa 470 m² aan erfverharding verwijderd. In het kader van kwaliteitsverbetering zal het erf landschappelijk versterkt worden door het toevoegen van landschapselementen, tevens zal landschappelijke inpassing plaatsvinden.



Afb. 3: Bestaande situatie en geldende bestemming



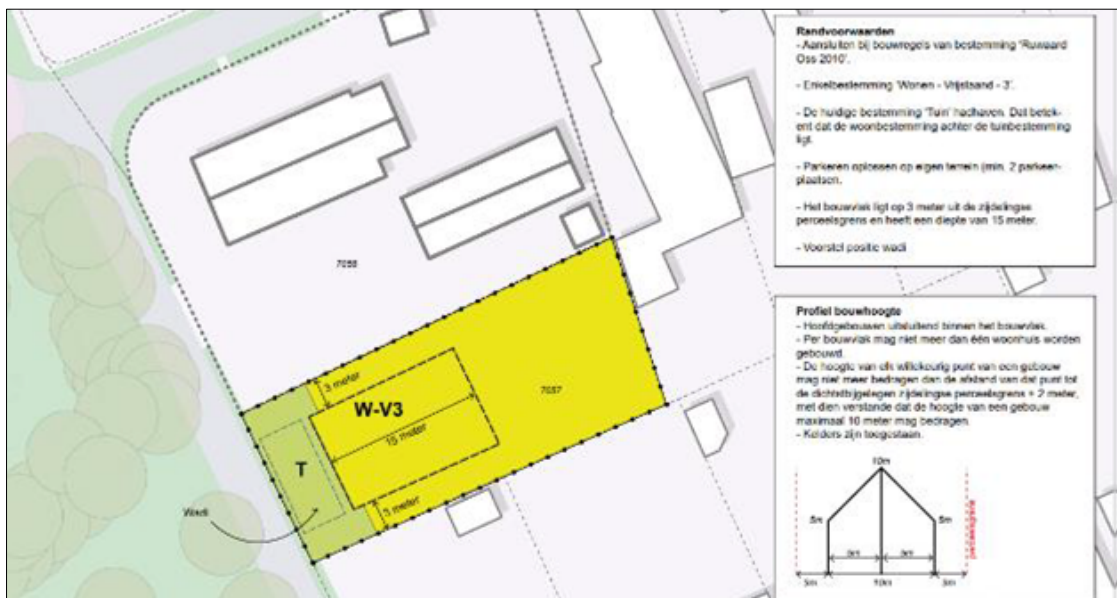
Afb. 4: Gewenste situatie en nieuwe bestemming

Bestemmingsplan 'Hazenakkerstraat 30 Oss – 2023'

Dit plan gaat over de bouw van nieuwe woning aan de Hazenakkerstraat in Oss. Op het perceel Hazenakkerstraat 30 in Oss is momenteel één woning aanwezig. Het voornemen bestaat om in de huidige achtertuin / geitenweide een tweede woning te realiseren. De locatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied van Oss.



Afb. 5: Bestaande situatie en geldende bestemming



Afb. 6: Gewenste situatie en nieuwe bestemming

Bestemmingsplan 'Hertog Janstraat 52 Lith – 2023'

Dit plan betreft de uitbreiding van het agrarisch bedrijf aan Hertog Janstraat 52 in Lith. Op het perceel wordt een geiten- en varkenshouderij geëxploiteerd en de eigenaar heeft plannen om het bedrijf te verduurzamen. Daarom is voor de geitentak het plan ingediend om een voerkeuken en bijbehorende extra voeropslagen te realiseren en bij het bedrijf twee kleine windmolentjes te plaatsen. Voor de windmolentjes is een vergunning verleend maar voor de nieuwe bouwwerken is een vergroting van het bouwvlak nodig. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. Het perceel wordt landschappelijk ingepast. Het aantal geiten en de oppervlakte dierenverblijven neemt niet toe.



Afb. 7: Bestaande situatie en geldende bestemming



Afb. 8: Gewenste situatie en nieuwe bestemming

Bestemmingsplan 'Langendonkweg 1-3 Oss – 2022'

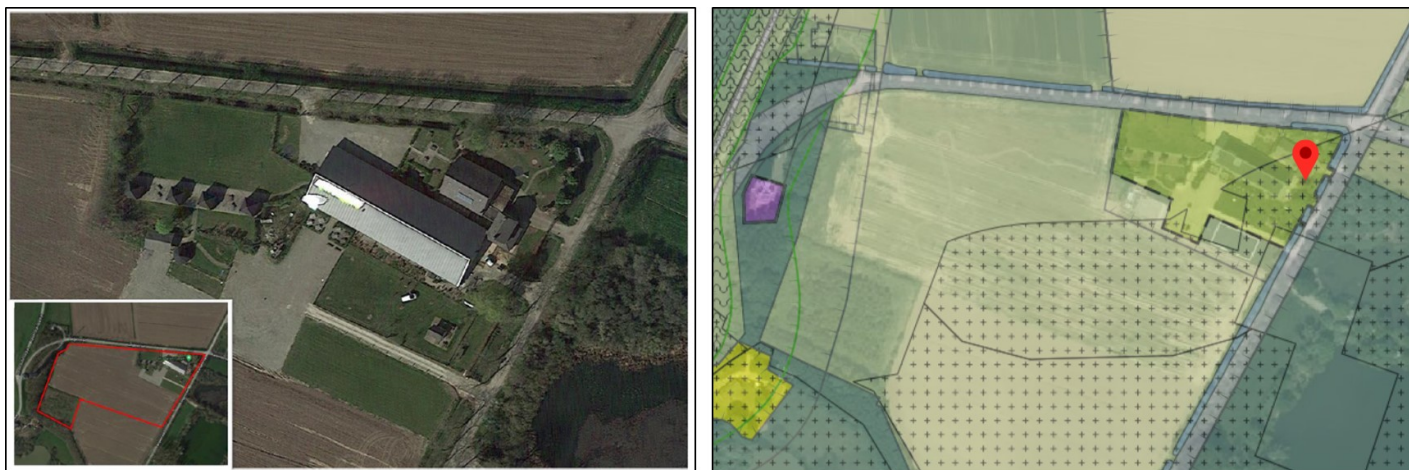
Dit plan gaat over de locatie aan de Langendonkweg 1-3 in Oss. Hier wordt de agrarische bedrijfsbestemming omgeschakeld naar de bestemming Bedrijf ten behoeve van een agrarisch-technisch hulpbedrijf in de vorm van een loon- en grondverzetbedrijf met een akkerbouwtak als nevenactiviteit. De totale bedrijfsbebouwing bedraagt 3.050 m².



Afb. 9: Bestaande situatie, geldende bestemming en gewenste situatie

Bestemmingsplan 'Langestraat 14 Dieden – 2022'

Dit plan gaat over de uitbreiding van het recreatief bedrijf 'In alle Straten' aan de Langestraat 14 in Dieden. Hierbij wordt de bestaande parkeerplaats, het bakhuisje en de aanwezige zaalverhuur van 270 m² gelegaliseerd. Verder wordt er een materialenopslag van 60 m² en een klimbos gerealiseerd. Daarnaast wordt er circa 4,5 hectare natuur aangelegd.

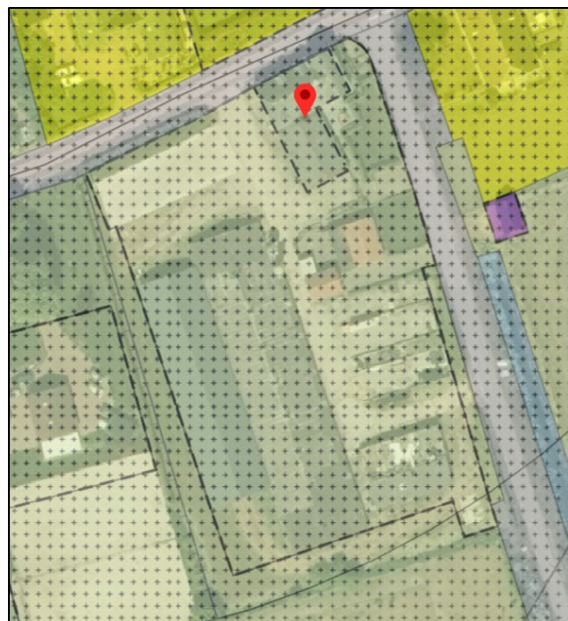


Afb. 10: Bestaande situatie en geldende bestemming



Afb. 11: Gewenste bestemming en situatie

Dit plan gaat over de sanering van het agrarisch bedrijf aan de Kesselsegraaaf 5 in Maren-Kessel. Alle bedrijfsbebouwing en bouwwerken worden gesloopt en verwijderd. De twee bestaande bedrijfswoningen blijven behouden en worden omgezet naar burgerwoningen. Naast de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het omzetten van de twee bestaande bedrijfswoningen in burgerwoningen worden twee nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. De oude terp in het landschap wordt hersteld en de locatie wordt landschappelijk ingepast.



Afb. 12: Bestaande situatie en geldende bestemming



Afb. 13: Gewenste situatie en nieuwe bestemming

1.2 t/m 4.2, 6.2, 7.2, 9.2 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 tweetal plannen is gelegen in de kom, waarbij een nieuwe woning wordt toegestaan. 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 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 t/m 4.3, 6.3, 7.3, 9.3 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 t/m 4.4, 6.4, 7.4, 9.4 Het wettelijk vooroverleg met andere overheden heeft geleid tot opmerkingen.

De bestemmingsplannen zijn voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, Veiligheidsregio Brabant Noord, provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat en het Ministerie van Defensie.

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.

5.1, 8.1 en 11.1 In een aantal plannen zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen.

In drie bestemmingsplannen zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft bestemmingsplannen 'Hertog Janstraat 52 Lith – 2023', 'Langestraat 14 Dieden – 2022' en 'Partiële Herziening 5 Buitengebied Oss – 2020'. Het gaat om kleine, vaak redactionele, wijzigingen in de toelichting, regels of bijlagen ter verbetering van de plannen. Voor het plan 'Langestraat 14 Dienen – 2022' is tevens op de verbeelding een kleine aanpassing gedaan ter verbetering van het plan. Het betreft dus geen grote inhoudelijke wijzigingen.

Voor het plan 'Partiële Herziening 5 Buitengebied Oss – 2020' zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Partiële Herziening 5 Buitengebied Oss – 2020'.

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerpbestemmingsplannen 'Hertog Janstraat 52 Lith – 2023' en 'Langestraat 14 Dieden – 2022', zijn de wijzigingen in deze plannen aangegeven in paragraaf 9.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Na de tervisielegging van de zeven ontwerpbestemmingsplannen heeft een actualisatie plaatsgevonden van de AERIUS-calculator. Met deze calculator wordt de stikstofdepositie van een ontwikkeling berekend. Ten behoeve van de vaststelling van deze plannen zijn in de bijlagen bij de toelichtingen actuele Aerijs-berekeningen opgenomen. De berekeningen leiden in geen geval tot andere conclusies of aanpassingen van de plannen.

10.1 De ingediende zienswijze tegen het bestemmingsplan 'Partiële Herziening 5 Buitengebied Oss – 2020' leidt niet tot aanpassing.

Er is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening 5 Buitengebied Oss – 2020'. Deze zienswijze leidt niet tot inhoudelijke aanpassingen in het plan. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Partiële Herziening 5 Buitengebied Oss – 2020' lichten wij dit nader toe.

13.1. 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.

14.1 Een versnelde bekendmaking zorgt voor tijdswinst.

Bij de vaststelling van drie bestemmingsplannen zijn wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom mag het besluit tot vaststelling van deze drie bestemmingsplannen 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) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) om een reactieve aanwijzing in te dienen. De wet biedt echter de mogelijkheid om GS en het ministerie te verzoeken om toch eerder te mogen publiceren indien geen provinciale of nationale belangen worden geraakt. Voornoemd ministerie heeft bericht dat voor plannen die geen nationale belangen raken een verzoek daartoe achterwege kan blijven. Aan GS dient wel een verzoek te worden gedaan. Uw raad dient te besluiten over dit verzoek.

Bij de gewijzigd vastgestelde plannen 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 hun plannen. Daarom wordt geadviseerd om GS te verzoeken om de drie gewijzigd vastgestelde bestemmingsplannen eerder te mogen publiceren. Dit verzoek moet per e-mail bij de provincie worden ingediend.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 t/m 4.1, 6.1, 7.1, 9.1 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 Gemeentebblad 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 'Berghemseweg 2 Herpen – 2023'
 - A. Toelichting
 - B. Regels met bijlagen
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen bij toelichting
2. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Bossepapad 1 Haren – 2023'
 - A. Toelichting
 - B. Regels met bijlagen
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen bij toelichting
3. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Hazenakkerstraat 30 Oss – 2023'
 - A. Toelichting
 - B. Regels met bijlagen
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen bij toelichting
4. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Hertog Janstraat 52 Lith – 2023'
 - A. Toelichting
 - B. Regels met bijlagen
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen bij toelichting

5. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Langendonkweg 1-3 Oss – 2022'
 - A. Toelichting
 - B. Regels met bijlagen
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen bij toelichting
6. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Langestraat 14 Dieden – 2022'
 - A. Toelichting
 - B. Regels met bijlagen
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen bij toelichting
7. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Partiële Herziening 5 Buitengebied Oss – 2020'
 - A. Toelichting
 - B. Regels met bijlagen
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen bij toelichting
 - E. Nota van zienswijzen en wijzigingen