Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'St. Jansstraat 1 Neerlangel – 2022'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.
Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 30 juni 2022 tot en met 10 augustus 2022 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en het Gemeenteblad van 29 juni 2022 en op www.oss.nl.
Van 30 juni 2022 tot en met 10 augustus 2022 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft één reactie ('zienswijze') ontvangen. De provincie kon haar zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft de provincie niet gedaan.

Dorpsraad Ravenstein is op 18 november 2021 via de wijkcoördinator geïnformeerd over het concept ontwerpbestemmingsplan. Er is geen reactie ontvangen van de wijkraad.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de provincie aan alle eisen heeft voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij de ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.
Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Samenvatting zienswijze Provincie Noord-Brabant

1) De provincie geeft een beschrijving van het plan, geeft aan dat vooroverleg heeft plaatsgevonden waarbij de provincie gereageerd heeft op het voorontwerp. Daarnaast is in de periode tussen de reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de planvorming.
2) De provincie geeft aan dat Provinciale Staten op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet in werking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden.
3) De provincie geeft aan dat bij de reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan enkele aspecten (deels) onderbelicht zijn gebleven. Met de zienswijze wordt de overlegreactie op onderdelen aangevuld; deels om de vooroverlegreactie te verduidelijken en deels als inhoudelijke aanvulling. De provincie verzoekt het college van burgemeester en wethouders om (nogmaals) in overleg te treden alvorens het plan vast te stellen. De provincie stelt het college voor om de navolgende inhoudelijke standpunten als voorlopige provinciale standpunten te bespreken om zodoende te kunnen bepalen of er sprake is van een bepaalde strijd met de IOV.
4) Het plan voorziet onder andere in het realiseren van een woning in het cultuurhistorisch waardevol gebouw waar tevens een bierbrouwerij aanwezig is en met dit plan wordt bestemd.
   Om toepassing te kunnen geven aan de wet Plattelandswoningen zal er sprake dienen te zijn van een gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet. Dat is in onderhavige situatie niet het geval. De huidige bedrijfswoning staat immers westelijk binnen het agrarisch bedrijfsperceel. Planologisch-juridisch wordt met dit plan feitelijk een tweede (agrarische) bedrijfswoning gerealiseerd, niet zijnde een bedrijfswoning ten behoeve van het agrarisch bedrijf, die nog voordat deze de functie van agrarische bedrijfswoning heeft, wordt aangeduid als plattelandswoning.

   Vanuit het provinciaal beleid gezien is de toevoeging van woningen in het buitengebied in beginsel niet toegestaan. Hierop gelden een aantal uitzonderingen die in de IOV beschreven staan. Voor bedrijfswoningen geldt op grond van artikel 3.70 IOV dat een bestemmingsplan onder voorwaarden kan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning. Deze eerste bedrijfswoning is ingevolge het vigerende bestemmingsplan ook toegestaan en feitelijk aanwezig binnen het bouwperceel. De realisatie van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwperceel is op grond van de IOV niet mogelijk. Daarmee vervalt naar het voorlopige oordeel van de provincie de grondslag om op de in het plan beoogde locatie een plattelandswoning te realiseren.

   Een van de hiervoor aangehaalde uitzonderingen binnen de IOV om woningen toe te kunnen voegen aan het buitengebied betreft de mogelijkheid die artikel 3.69, onder c van de IOV biedt. Op basis van deze regeling is de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dit bijdraagt aan het behoud en herstel van deze bebouwing. Op basis van de in het plan opgenomen nadere motivering aangaande de cultuurhistorische waarden van het onderhavige gebouw waarbinnen de plattelandswoning is aangeduid, en de wijze waarop de voorgestane realisatie van de woning inclusief bijbehorende niet-agrarische voorzieningen bijdragen aan het behoud en herstel van het gebouw, zou het realiseren van een wooneenheid tot de mogelijkheden behoren. De provincie wijst echter op het volgende.
   In artikel 3.2 van de IOV is bepaald dat ingeval meerdere bepalingen in dit hoofdstuk gelijktijdig van toepassing zijn op een gebied of in het geval dat er meerdere bepalingen van toepassing zijn binnen één bouwperceel, geldt de meest beperkende bepaling tenzij dit uitdrukkelijk anders is bepaald.
   Gelet op hetgeen de provincie heeft overwogen ten aanzien van de feitelijke toevoeging van een bedrijfswoning binnen het bouwperceel waar slechts één

bedrijfswoning is toegestaan, geldt deze bepaling naar het oordeel van de provincie als meest beperkende bepaling. Daarmee stuit de realisatie van de beoogde woning op beperkingen uit de IOV en is daarmee dan ook niet te realiseren.

5) Gezien de vorm van het plan met betrekking tot de beoogde kleinschalige routegebonden horeca en het gegeven dat (een) derde(n) de beoogde woning bij de bierbrouwerij gaat bewonen, vraagt de provincie zich af of en in hoeverre er sprake is van een nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf, dan wel van vestiging van een nieuwe, niet-agrarische functie.
   Uit de plantoelichting blijkt namelijk dat de bierbrouwerij, als niet-agrarische functie, niet wordt geëxploiteerd door de agrariër maar door een andere eigenaar die tevens in de in dit plan aangeduide en te realiseren plattelandswoning zou gaan wonen. Voordat wij een definitief standpunt in kunnen nemen of hier daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een niet-agrarische zelfstandige functie of sprake is van een nevenfunctie bij het agrarische bedrijf, wil de provincie dit graag nader bespreken. Planologische nieuwvestiging stuit namelijk op bezwaren vanuit de IOV.

Besluit
Wij vinden de zienswijzen ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Toelichting van de gemeenteraad

1) Wij kunnen ons vinden in het door de provincie geschetste proces. Wel merken wij op dat de in de zienswijze opgenomen oppervlaktes onder *Planbeschrijving* niet juist zijn. Het totaal van de oppervlakte aan kleinschalige activiteiten bedraagt namelijk 500 m^2. Hiermee wordt aangesloten bij de mogelijkheden zoals geboden in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020'.
2) Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen.
3) Zoals de provincie aangeeft is over dit plan vooroverleg gevoerd, waarbij de provincie op 29 juli 2021 heeft gereageerd op het voorontwerp. Naar aanleiding daarvan is het plan op onderdelen nader uitgewerkt en gemotiveerd. Daarbij is, in navolging op de vooroverlegreactie, de nadruk gelegd op de beschrijving van de op het perceel aanwezige cultuurhistorische waarden en op welke wijze deze hersteld en behouden worden. In dit proces is overleg geweest met de provincie. Gezien de verschillende overlegmomenten met de provincie stelt het teleur pas in een zienswijze te lezen dat enkele aspecten in het vooroverleg (deels) onderbelicht zijn gebleven.
   In de zienswijze is verzocht nogmaals in overleg te treden alvorens het plan vast te stellen. Uiteraard hebben wij van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Daarnaast heeft de provincie haar in de zienswijze uiteengezette standpunten intern heroverwogen. Naar aanleiding hiervan kunnen wij, in overleg met de provincie, concluderen dat er geen sprake is van een bepaalde strijd met de IOV. De inhoudelijke beantwoording volgt onder punt 4 en 5.
4) Bij het opstellen van het plan is het herstel, behoud en onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing het uitgangspunt geweest. Er vindt geen nieuwbouw plaats, maar er wordt een passende, duurzame herbestemming toegekend aan de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse. Dat sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is nader gemotiveerd middels de opgestelde bouwhistorische verkenning met waardestelling. Tevens is de *Omschrijving van de uitgangspunten van het plan, met betrekking tot behoud en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden* opgesteld. Hierin is opgenomen welke elementen op welke wijze gerestaureerd worden en behouden blijven. Deze documenten maken onderdeel uit van het bestemmingsplan.

   Door het toekennen van een woonfunctie in de boerderij, kan het herstel, behoud en onderhoud van de geconstateerde cultuurhistorische waarden geborgd worden. Op basis van artikel 3.69, lid c IOV kan een woonfunctie gevestigd worden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing. Echter, het toekennen van een reguliere 'woonbestemming' is niet mogelijk, vanwege de afstanden en ligging binnen het bouwperceel van het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf. Dit agrarisch bedrijf wordt niet gewijzigd door voorliggend plan. Daarom kan niet anders dan gekozen worden voor de aanduiding

plattelandswoning. Het herstel en behoud van de cultuurhistorische waarden staat hierbij voorop.

De provincie stelt dat planologisch-juridisch met dit plan feitelijk een tweede (agrarische) bedrijfswoning wordt gerealiseerd, hetgeen in strijd is met artikel 3.70 van de IOV. En daarmee vervalt de grondslag om een plattelandswoning te realiseren. Deze bepaling weegt naar het oordeel van de provincie als meest beperkende maatregel.
Wij kunnen ons niet vinden in deze zienswijze. Zoals reeds aangegeven, is het uitgangspunt bij het opstellen van dit plan het herstel, behoud en onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. En artikel 3.69, lid c IOV biedt de planologisch-juridische mogelijkheid dit te verwezenlijken. Naar onze mening staat artikel 3.69, lid c het aanduiden als plattelandswoning namelijk niet in de weg. Dit is mede ingegeven door het feit dat in de titel van artikel 3.69, *Afwijkende regels (burger)woningen*, het woord *(burger)* tussen haakjes staat. Tevens wordt in lid c van dat artikel gesproken over 'woonfuncties'. Dit biedt naar onze mening de mogelijkheid om, naast reguliere burgerwoningen, ook andere woonfuncties, zoals een plattelandswoning, te realiseren als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. En dat is hier het geval.
Wij stellen het herstel, behoud en onderhoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voorop, waardoor artikel 3.69 IOV prevaleert boven artikel 3.70 IOV.

5) De aanname dat de bierbrouwerij niet wordt geëxploiteerd door de agrariër is onjuist. Deze reeds aanwezige kleinschalige nevenfunctie wordt namelijk uitgevoerd door één van de leden uit de maatschap van het bedrijf. Het is de bedoeling dat die persoon de plattelandswoning gaat bewonen en uiteindelijk het agrarisch bedrijf zal overnemen. De kleinschalige ambachtelijke bierbrouwerij wordt in de plannen uitgebreid. Er is dus geen sprake van nieuwvestiging van een niet-agrarische functie, maar van uitbreiding van een reeds bestaande functie gevoerd door één van de leden van de maatschap. Hierdoor is duidelijk sprake van een functionele en relationele binding met het agrarisch bedrijf.
In totaal bedraagt de oppervlakte van kleinschalige nevenactiviteiten 500 m^2. Gezien de omvang van het agrarische bedrijf zijn dit kleinschalige nevenfuncties bij het agrarisch bedrijf. Wij wijzen er daarbij op dat voornoemde oppervlakte aan kleinschalige nevenfuncties ook mogelijk kunnen worden gemaakt op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020'.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Het bestemmingsplan bevat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen:

De gemeentelijke Erfgoedcommissie heeft verzocht om de oorspronkelijke karakteristiek en indeling van het erf, waarbij een duidelijk onderscheid zichtbaar was in een voorerf (de formele siertuin) en een achtererf (het werkgedeelte), beter tot uitdrukking te laten komen. In de toelichting is daarom een aangepaste erfinrichting opgenomen.

Paragraaf 9.4 van de toelichting is aangepast naar aanleiding van de zienswijzeprocedure.