

Nota van zienswijze en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Heuveleindstraat 4 Huisseling – 2021'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reactie ('zienswijze') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijze
- 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 4 augustus 2022 tot en met 14 september 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 3 augustus 2022 en op www.oss.nl.

Van 4 augustus 2022 tot en met 14 september 2022 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft één reactie ('zienswijze') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijze ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indiener 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 zienswijze samen. Daarna volgt 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

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

1. Provinciaal beleidskader

Reclamant geeft aan dat op 11 maart 2022 door Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. Daarnaast is op 15 april 2022 de 'wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022' vastgesteld. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening.

2. Ruimte voor ruimte

Reclamant stelt dat op dit moment nog diverse bewijsstukken (onder meer sloop en doorhaling fosfaatrechten) ontbreken bij het plan. Reclamant dringt er op aan de bewijsstukken in het kader van ruimte voor ruimte toe te voegen aan het plan.

3. Ruimtelijke kwaliteit

Reclamant is van mening dat er geen sprake is van een bebouwingsconcentratie, maar dat hier slechts sprake is van een paar losse bestemmingsvlakken met bebouwing aan een weg. Het feit dat deze bestemmingsvlakken aan een historische ontsluitingsweg zijn gelegen, maakt deze paar bouwblokken nog niet tot een bebouwingsconcentratie. Weliswaar kan op deze locatie van oudsher sprake zijn geweest van een nederzetting rondom het ooit hier gelegen huis Ringeling; in de huidige tijd is daar geen sprake meer van en ontbreekt de samenhang. Daarnaast worden de nieuwe woningen gebouwd in tweede lijn, te weten een knooperf, waarvan reclamant geen voorstander is wanneer deze niet gebiedseigen zijn. Deze knoopen komen in dit gebied van oudsher niet voor. Reclamant concludeert dat deze locatie planologisch niet de juiste plek is voor het toevoegen van woningen in het buitengebied. Reclamant verzoekt om in gesprek te gaan over de invulling van deze locatie.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Wij passen de toelichting van het bestemmingsplan als volgt aan:

- paragraaf 2.2 is aangepast naar aanleiding van het aangepast stedenbouwkundig plan;
- in paragraaf 2.3 is de onderbouwing voor de bebouwingsconcentratie uitgebreid;
- paragraaf 3.2.2 is geactualiseerd met betrekking tot het provinciaal beleid;
- door de aanpassingen in het stedenbouwkundig plan is ook het landschapsplan aangepast;
- de bewijsstukken voor de ruimte-voor-ruimtetitel zijn toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting.

Wij passen de verbeelding van het bestemmingsplan als volgt aan:

- de situering van de woonbestemmingen van de twee nieuw te realiseren woningen;
- de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' is komen te vervallen.

Wij passen de planregels van het bestemmingsplan als volgt aan:

- de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' is komen te vervallen;
- het landschapsplan is aangepast naar aanleiding van het aangepaste stedenbouwkundig ontwerp.

Toelichting van de gemeenteraad

1. Provinciaal beleidskader

In paragraaf 3.2.2 van de toelichting wordt het plan getoetst aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De beleidsactualisatie van april 2022 wordt ook opgenomen in deze paragraaf. De beleidsactualisatie heeft geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.

2. Ruimte voor Ruimte

De benodigde bewijsstukken met betrekking tot de ruimte-voor-ruimtetitels zijn toegevoegd als bijlage van de toelichting.

3. Ruimtelijke kwaliteit

Bebouwingsconcentratie

Zoals al aangegeven, is de locatie Heuveleindstraat 4 in Huisseling niet aangemerkt als bebouwingsconcentratie op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020' en de 'Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015'. Daarom is gekozen om een nadere onderbouwing op te nemen in paragraaf 2.3 van de toelichting horend bij het ontwerpbestemmingsplan.

Omdat deze nadere onderbouwing onvoldoende motivering geeft, hebben wij nogmaals gekeken naar onze huidige bebouwingsconcentraties zoals deze zijn opgenomen in onze 'Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015'. Voor enkele locaties biedt deze structuurvisie onvoldoende motivering of ontbreekt de motivering dat sprake is van een bebouwingsconcentratie. De Heuveleindstraat en de directe omgeving van de Heuveleindstraat in Huisseling zijn daar een voorbeeld van.

Een bebouwingsconcentratie is een verzameling van gebouwen in het buitengebied (buiten dorpen en steden). Vaak komen er binnen bebouwingsconcentraties meerdere functies voor zoals wonen, werken en recreëren. Kenmerkend voor een bebouwingsconcentratie is de vaak historische groei en de clustering van bebouwing. Wij zien de Heuveleindstraat en directe omgeving als bebouwingsconcentratie en niet enkel als een paar losse bouwblokken. Hieronder lichten wij dit toe.

Het gebied ligt op de grens van de oeverwal naar komgebied, waarbij Huisseling op de oeverwal ligt. Het buurtschap heet officieel Heuveleind en is waarschijnlijk in de vroegere middeleeuwen als akkerdorp ontstaan rondom een driehoekig plein genaamd 'de Heuvel'. Vanaf 1928 verschijnt ook de naam Heuveleind op de topografische kaarten. De Groote Wetering stroomt tussen de dekzandrug van Herpenduin en de oeverwal met daarop het buurtschap Huisseling door. De Huisselingsche Kade beschermde Huisseling en Heuveleind tegen het water. Dat hier water in natte tijden stroomde blijkt ook uit de doorlaatbrug. Het gebied wordt op de kaart uit circa 1945 ook aangeduid als het 'Benedeland van Ravenstein'. Na de sluiting van de Beerse Overlaat in 1942 blijft het land nog lang onbebouwd. In 1975 staat er een enkele woning/boerderij. Doordat de dreiging van het water weg is, is het mogelijk geworden om gewassen te verbouwen. Ook zijn er plannen geweest om een autoweg tussen Oss en Velp door dit gebied aan te leggen. Dat was praktisch omdat dit gebied nagenoeg vrij van bebouwing was. De snelweg heeft uiteindelijk een ander tracé gekregen. In de periode 1975-2000 zijn de bestaande boerderijen in omvang toegenomen en zijn er ook nieuwe grote agrarische bedrijven aan de Beemdenweg en de Heuveleindstraat/Beving bijgekomen. Deze agrarische bedrijven zijn ook de afgelopen 20 jaar nog in omvang gegroeid.



Topografische kaart 1945



Topografische kaart 1975



Topografische kaart 2000



Topografische kaart 2021

In de huidige situatie bestaat het gebied uit woningen en agrarische bedrijven aan de historische straten ten zuidwesten van Huisseling.



Gezien bovenstaande vinden wij dat hier sprake is van een bebouwingsconcentratie. Het gaat niet enkel om een aantal losse bouwblokken. Maar om een historisch cluster waar een concentratie is van agrarische bedrijven en woningen.

Het bovenstaande is besproken in het casusoverleg met de provincie. Op 8 november 2022 heeft de provincie per mail aangegeven akkoord te zijn met de onderbouwing voor de bebouwingsconcentratie.

Knooperf

Er is opnieuw gekeken naar de stedenbouwkundige opzet van het plan. In de nieuwe opzet steekt de woonbestemming minder ver het landschap in omdat af is gestapt van een erfconstructie. Hierbij is de lijn van de naastgelegen woonbestemmingen (ten oosten van

Heuveleindstraat 4) aangehouden. Op 24 januari 2023 is de nieuwe stedenbouwkundige opzet besproken in het casusoverleg met de provincie. Hierop is positief op gereageerd.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijze al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

- het actualiseren van de aeriusberekeningen;
- paragraaf 4.3.2 van de toelichting aangepast naar aanleiding van actualisatie rondom aeriusberekeningen;
- aanpassen planregels n.a.v. parapluplan wonen.

De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.