

# Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen - 2020'

## 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 donderdag 19 maart 2020 tot en met woensdag 29 april 2020 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 de Staatscourant van 18 maart 2020 en op [www.oss.nl](http://www.oss.nl).

Van donderdag 19 maart 2020 tot en met woensdag 29 april 2020 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft vier reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben de indieners niet gedaan.

Het ontwerpbestemmingsplan is ter kennisneming verstuurd naar de Dorpsraad Lith.

## III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk, met uitzondering van de aanvullende reactie van Goorts+Coppens Advocaten d.d. 18 juni 2020. Bij e-mailbericht van 18 juni 2020 is de gemeente verzocht om een aantal wensen van de omwonenden ten aanzien van de landschappelijke inpassing mee te wegen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Hoewel voornoemde aanvullende reactie van Goorts+Coppens Advocaten buiten de termijn is ontvangen, hebben wij bij de aanpassing van het inrichtingsplan ook de wensen van de omwonenden in overweging genomen.

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

Hieronder vatten wij alle 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**

### **Zienswijze 1 Provincie Noord-Brabant**

#### **Samenvatting zienswijze**

##### **1. Cultuurhistorische waarden**

Reclamant stelt dat het plan in strijd is met artikel 3.29 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Het bestemmingsplan is gelegen in een 'Cultuurhistorisch waardevol gebied', zoals is beschreven in artikel 3.29 van de IOV. De nieuwe structuren binnen het plangebied zijn niet gebaseerd op historische kavelgrenzen. Daarnaast leggen deze nieuwe structuren ook geen link met de Beerse Overlaat. Ook valt het reclamant op dat in een aantal bestemmingen niet wordt gestreefd naar het behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden die dit gebied kenmerken. Reclamant ziet ruimte om de cultuurhistorische waarden te versterken en stelt voor om de bestemmingen 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 1' en 'Agrarisch met waarden – landschap' te spiegelen.

##### **2. Kwaliteitsverbetering**

Het tweede punt dat reclamant naar voren brengt is dat het plan niet in overeenstemming is met artikel 3.9 van de IOV. In artikel 3.9 van de IOV is het uitgangspunt van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies (bestemmingsvlakken/bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties.

Deze ruimtelijke ontwikkeling moet worden beschouwd als een niet-planmatige ontwikkeling. Conform het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap Noordoost-Brabant is dit een categorie 3 ontwikkeling. Er dient berekend te worden op basis van forfaitaire bedragen wat de bestemmingswinst is. Twintig procent van deze bestemmingswinst moet worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Reclamant merkt op dat de berekening die als bijlage 10a en 10b aan het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd niet juist is en verzoekt de gemeente om de geconstateerde fouten te herstellen.

##### **3. Beheer en instandhouding inrichtingsplan**

Tot slot merkt reclamant op dat in artikel 12.1 van de planregels het beheer en de instandhouding van de maatregelen uit het inrichtingsplan niet zijn vastgelegd. Reclamant dringt er op aan om in het inrichtingsplan duidelijk op te nemen dat naast de aanleg ook het beheer en de instandhouding van de maatregelen uit het inrichtingsplan wordt opgenomen in de planregels.

#### **Besluit**

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

#### **Wijzigingen in bestemmingsplan**

Wij passen het inrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 2 van de planregels aan. In de toelichting is zowel in de bijlage 10a en 10b horend bij de toelichting en paragraaf 5.2.3 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' aangepast. Ook is in paragraaf 4.3.3 de onderbouwing van de IOV uitgebreid. Daarnaast passen wij de volgende artikelen aan in de planregels:

- Toevoeging aan artikel 4.1.1: ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- Toevoeging aan artikel 5.1.1: ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- Toevoeging aan artikel 12.1: duurzaam beheer en instandhouding van de inrichting van het perceel.

#### **Toelichting van de gemeenteraad**

##### **1. Cultuurhistorische waarden**

Het plangebied ligt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) op de grens van het cultuurhistorisch waardevol gebied Beerse Overlaat. De locatie ligt in de oksel van de noordelijke begrenzing van de Oijense Bovendijk en de Kasteelstraat. De Kasteelstraat ligt op een verhoging. De provinciale begrenzing van de Beerse Overlaat is hier op de Maasdijk gelegd. Het plangebied ligt op een hoger gelegen zandige oeverwal. Hier is geen dijk parallel aan de Maasdijk aangelegd, omdat de oeverwal zelf het water tegenhield. Daarom

is bij het opstellen van het inrichtingsvoorstel meer gekeken naar de kwaliteit die hoort bij de oeverwal. Het plangebied is nu één groot kavel. Dit past niet binnen de oeverwal. De oeverwal hoort een kleinschalige uitstraling te hebben. Daarom is het perceel kleinschaliger gemaakt, waarbij de hoofdstructuur noord-zuid is. De houtwallen zorgen voor het noord-zuid raamwerk van het plangebied.

Om de cultuurhistorische waarden van de Beerse Overlaat meer in het plan te waarborgen is het inrichtingsvoorstel aangepast. Dit is gebeurd in overleg met de provincie. Aan de zuidkant van het perceel is nu meer rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de Beerse Overlaat. Door openheid te creëren ontstaat vanaf het terrein een open zichtrelatie naar de Beerse Overlaat.

Om de cultuurhistorische waarden van het gebied beter te waarborgen is in de bestemmingen 'Recreatie – Dagrecreatie' en 'Recreatie – Verblifsrecreatie' een regel opgenomen voor het behoud en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

## 2. Kwaliteitsverbetering

Bij het maken van de kwaliteitsberekening is een fout gemaakt bij de optelsom van de huidige situatie. Hierdoor heeft de huidige situatie van de bierbrouwerij een te hoge waardebepaling gekregen. De bestemmingen 'Recreatie – Dagrecreatie' zijn dubbel geteld. Dit resulteert in een lage bestemmingswinst. De kwaliteitsberekening is aangepast en is te vinden in bijlage 10a en 10b van het bijlagenboek.

Bij het opstellen van de kwaliteitsberekening is uitgegaan van het totale bouwperceel. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 36.965 m<sup>2</sup>. Hier wordt ook mee gerekend. Daarnaast wordt gesteld dat er geen gebruik is gemaakt van forfaitaire bedragen. Voor de uitbreiding van de bierbrouwerij is een heel specifiek bestemmingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan zijn specifieke aanduidingen opgenomen. Dit leidt ertoe dat er verschillende agrarische en recreatieve bestemmingen zijn met aanduidingen die alleen een bepaald gebruik toestaan (zoals groen, parkeren, etc.). Omdat er gebruiksbeperkingen aan deze gronden zitten, kan er een onderverdeling worden gemaakt. Wij vinden het voorstelbaar om in de agrarische bestemming een onderverdeling te maken gericht op de verschillende aanduidingen (zoals houtwal, boomgaard, etc.). Voor agrarische gronden wordt het bedrag van € 7,50 p/m<sup>2</sup> gehanteerd. Aangezien sommige gronden alleen zijn toegestaan voor bijvoorbeeld een boomgaard wordt afgeweken van het bedrag van € 7,50 p/m<sup>2</sup>. Dit omdat deze agrarische gronden een gebruiksbeperking hebben. Voor de recreatiebestemmingen is ook een onderverdeling gemaakt in de waarde van de recreatiefuncties. In paragraaf 5.2.3 van de toelichting zijn de forfaitaire bedragen aangegeven per functieaanduiding. Wij zijn van mening dat wij met de aangepaste kwaliteitsverbetering voldoen aan de eisen van het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering van Noordoost-Brabant.

## 3. Beheer en instandhouding inrichtingsplan

Het beheer en de instandhouding van de maatregelen uit het inrichtingsplan wordt beter geborgd in artikel 12.1 van de planregels.

## Zienswijze 2 Goorts+Coppens Advocaten

### Samenvatting zienswijze

#### 1. Voorgeschiedenis en klachten

Reclamant heeft zijn zienswijze ingediend namens een viertal omwonenden. Voordat reclamant ingaat op de inhoud van de zienswijze behandelt hij eerst de voorgeschiedenis. Reclamant stelt dat de exploitant van de bierbrouwerij (hierna: 'de bierbrouwerij') zich jarenlang niet aan de regels heeft gehouden en veel overlast heeft veroorzaakt voor omwonenden. De gemeente heeft volgens reclamant in de loop der jaren niet adequaat opgetreden tegen de bierbrouwerij. Pas in 2019, na een formeel handhavingsverzoek, is het college van burgemeester en wethouders overgegaan tot handhaving, waarbij er 20 overtredingen zijn geconstateerd. Reclamant is ook over dit optreden van het college van burgemeester en wethouders van Oss niet tevreden en heeft daarom een procedure aangespannen tegen de genomen handhavingsbeschikkingen. Daarnaast zegt reclamant dat omwonenden in het weekend geen klachten kenbaar konden maken omdat de

gemeentelijke handhavers in de weekenden niet beschikbaar zijn. Dit terwijl de overtredingen juist in de weekenden plaatsvinden. Ook liet het college het houden van evenementen toe waardoor omwonenden nog meer overlast ondervonden. De algehele conclusie van reclamant is dat omwonenden niet worden gehoord en handhaving blijft veelal achterwege ondanks dat er nu wel wordt gehandhaafd. Reclamant vreest dat zijn cliënten door de beoogde uitbreiding van het plan nog meer overlast zullen ervaren.

## 2. Goede ruimtelijke ordening

Reclamant vindt dat de raad niet deugdelijk heeft gemotiveerd waarom in dit plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hij stelt dat de raad op geen enkele wijze rekening heeft gehouden met de plaats van de bierbrouwerij in het gebied en de omstandigheid dat omwonenden al jarenlang klagen over de overlast op het terrein. Volgens reclamant is het plan in strijd met artikel 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht tot stand gekomen.

## 3. Bedrijfswoning

Reclamant geeft aan dat uit de verbeelding blijkt dat een groepsaccommodatie wordt opgenomen in de bedrijfswoning. Op pagina 21 van de toelichting is opgenomen dat het gaat om een bedrijfswoning én een groepsaccommodatie. Reclamant stelt dat dit tegenstrijdig is met hetgeen is vastgelegd in de planregels en de verbeelding. Volgens reclamant wordt hiermee meer mogelijk gemaakt dan strikt noodzakelijk is. Reclamant vindt dat deze ontwikkeling daarom ook moet worden geschrapt. Daarnaast is in de toelichting opgenomen dat het gaat om maximaal 12 personen, maar dat aantal is niet terug te herleiden in de handhaafbare planregels. Ook wordt door reclamant aangegeven dat er sprake is van aanbouw bij de bedrijfswoning.

## 4. Activiteiten

Reclamant geeft aan dat de huidige activiteiten van de bierbrouwerij zorgen voor overlast en vreest deze situatie zich zal herhalen onder het nieuwe plan. Onder deze activiteiten verstaat reclamant verjaardagen, trouwerijen, etc. in de horecalocatie. Daarnaast is hij van mening dat de beschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan niet past bij de gepresenteerde activiteiten en de huidige activiteiten. Ook de begripsbepalingen en de planregels komen volgens reclamant niet overeen met de beoogde activiteiten. Reclamant is van oordeel dat de onderzoeken die ten grondslag zijn gelegd aan het plan, niet overeen komen met de beoogde activiteiten die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan.

## 5. Bestemmingen en aanduidingen

Reclamant merkt op dat de gronden ten zuiden van het plangebied met een specifieke aanduiding 'parkeerterrein' en 'verkeer – overloop parkeren', uitsluitend voor dat doel gebruikt mogen worden. Het is volgens reclamant niet de bedoeling dat deze gronden ook bouw- en gebruiksmogelijkheden krijgen die vallen onder enkelbestemming 'recreatie – dagrecreatie'.

## 6. Parkeerterrein en personeel

Reclamant geeft aan dat in de gesprekken met de gemeente is aangegeven dat het parkeerterrein (aangeduid met parkeren 1) alleen door medewerkers gebruikt zal worden en dat de omwonenden niet langer accepteren dat bezoekers hun auto's op de dijk parkeren. Dit zorgt voor veel overlast op de dijk. In het plan is nu vastgelegd dat ook langzaam verkeer gebruik kan maken van de parkeerplaats. Reclamant concludeert hieruit dat de parkeerplaats niet alleen gebruikt zal worden voor langzaam verkeer maar ook voor auto's van bezoekers. Ook is dit niet handhaafbaar omdat niet duidelijk is of de auto van een medewerker of van een bezoeker is. Reclamant stelt als oplossing voor om een slagboom/poort te realiseren die alleen toegankelijk is met een toegangspas en dit als een voorwaardelijke verplichting op te nemen in planregels.

## 7. Uitbreiding inrichting

Volgens reclamant wordt de inrichting (bierbrouwerij) fors uitgebreid tot aan de perceelgrenzen van omwonenden. Dit betekent dat zij nog veel directer worden geconfronteerd met de gevolgen van de activiteiten van de bierbrouwerij. In de toelichting van het ontwerpplan wordt geen aandacht besteed aan de ondervonden overlast of aan de belangen van de omwonenden. Weliswaar wordt in de toelichting aangegeven dat in

overleg met onder andere de omwonenden een plan is opgesteld, maar die overleggen hebben niet geleid tot draagvlak bij omwonenden voor het voorliggend plan. Daarnaast stelt reclamant dat er onvoldoende afstand wordt aangehouden tussen de bierbrouwerij en de woningen van omwonenden.

#### 8. Gebruik nabij percelen omwonenden

Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan ten onrechte niet voorzien is in een groene afscherming van de percelen van de omwonenden. Zo is er een groenbestemming (functieaanduiding) opgenomen aan de oost-, zuid- en een deel aan de westzijde van het perceel. Deze loopt echt niet door over de gehele west- en noordzijde. Aan de zijde van de omwonenden is dus geen sprake van een groenbestemming. Ook is reclamant van mening dat de landschappelijke inpassing niet toereikend is om overlast te voorkomen. Hij stelt dat een houtwal met een hoogte van een meter niet voldoende is. Geluidsoverlast wordt hierdoor onvoldoende tegengegaan. Reclamant stelt als oplossing voor om hogere grondwallen aan te leggen die voorzien zijn van meer begroeiing. Volgens reclamant heeft de initiatiefnemer zich bereid verklaard om een wal van twee meter hoogte te plaatsen die voorzien is van begroeiing.

Reclamant geeft verder aan dat de gebiedsaanduiding 'overige zone – inrichtingsplan' in combinatie met artikel 12.1 van de planregels, niet kan voorkomen dat de omwonenden met overlast te maken zullen krijgen van de zijde van de bierbrouwerij. Want het verbod tot het handelen in strijd met het inrichtingsplan geldt pas vanaf een jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en dat is volgens reclamant te laat. Dit verbod dient direct in te gaan op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Bovendien stelt reclamant dat dit verbod ook moet gelden voor het in gebruik nemen van de (uitgebreide) inrichting en niet alleen voor het bouwen.

Reclamant concludeert dat in het inrichtingsplan is opgenomen dat aan de noordzijde ruim een hectare wordt ingericht als graanakker. Dit is niet geheel haalbaar nu de hiervoor bedoelde perceelgedeelten bij elkaar een beduidend kleinere oppervlakte hebben dan een hectare. Ook stelt reclamant dat de inrichting als graanakker niet doelmatig is om overlast te voorkomen, nu dit niet voorkomt dat bezoekers van de inrichting zich op die perceelgedeelten kunnen begeven en het voor recreatieve doeleinden kunnen gebruiken. Dit is ten onrechte niet met een expliciete verbodsbepaling geborgd. Reclamant voegt daaraan toe dat een graanakker niet jaarrond beplant zal zijn. Hij is van mening dat de correcte uitvoering van het inrichtingsplan en het voorkomen van overlast onvoldoende in de planregels is geborgd.

#### 9. Strijdig met provinciaal beleid

Reclamant vindt dat in de toelichting onvoldoende wordt onderbouwd dat het plan past binnen de provinciale regelgeving. Hij verwijst naar de volgende artikelen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV): artikel 3.6, artikel 3.7, artikel 3.29 en artikel 3.71. Hij stelt dat onvoldoende rekening is gehouden met genoemde artikelen in het ontwerpbestemmingsplan. Als verdere toelichting hierop geeft reclamant het volgende aan. Het perceel waarop de uitbreiding van de inrichting is voorzien had de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap' en was, onder meer bestemd voor behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen die zijn gelegen op gronden die zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' (artikel 3.1.1, aanhef en onder g, van de planregels). De (door)ontwikkeling van c.q. naar een volwaardig horecabedrijf met verblijfsaccommodaties doet geen recht aan het belang van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Reclamant stelt dat daarmee volgens de lagenbenadering onvoldoende aandacht is besteed aan deze effecten en staat het provinciaal beleid deze ontwikkeling niet toe.

#### 10. Geurhinder

Reclamant stelt dat uit de toelichting blijkt dat wel is onderzocht wat de geurbelasting is van omliggende bedrijven op de inrichting, maar onvoldoende wat de geurbelasting is van de inrichting op omliggende woningen. Reclamant vindt dat niet is onderzocht noch onderbouwd dat er geen geurhinder voor omwonenden wordt veroorzaakt door de ambachtelijke brouwerij. Tevens is er geen rekening gehouden met geurhinder vanuit de destilleerderij noch de beoogde koffiebranderij. Reclamant verwijst naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 augustus 2007 (ECLI:NL:RVS:2007:BB1765). Volgens reclamant wordt in deze uitspraak aangegeven dat er deugdelijk onderzocht dient te worden dat een activiteit niet leidt tot geurhinder.

Daarnaast geeft reclamant aan dat de ervaringen met de huidige bedrijfsvoering zijn dat de keuken die er nu staat veel geuroverlast geeft en dat houtkachels, openhaarden en kampvuren ook dagelijkse geuroverlast geven. Met deze overlast is evenmin rekening gehouden.

#### 11. Bezoekersaantallen

In het bestemmingsplan is geen duidelijkheid gegeven over het aantal bezoekers op de locatie en met name de handhaafbaarheid hiervan. Reclamant geeft aan dat omwonenden de afgelopen jaren veel overlast hebben ervaren van de horeca-activiteiten, omdat er meer bezoekers aanwezig waren dan mogelijk was op basis van vergunningen/bestemmingen. Gelet op de uitbreiding van de locatie is het dus heel aannemelijk dat overlast nog meer zal toenemen.

Reclamant stelt dat in het plan moet worden vastgelegd hoeveel bezoekers aanwezig mogen zijn en hoe de bezoekersaantallen worden gehandhaafd. Ook met betrekking tot de milieuonderzoeken moet rekening worden gehouden met het bezoekersaantal. In het akoestisch onderzoek is bijvoorbeeld een aanname gedaan van maximaal 275 bezoekers, maar deze aanname is niet onderbouwd. Naar het oordeel van reclamant zal het maximaal aantal bezoekers, gelet op alle aanwezige functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt, rond 795 bezoekers liggen. Gelet op voornoemd aantal bezoekers verwacht reclamant dan ook een zeer grote mate van overlast.

#### 12. Strijdig met gemeentelijk beleid

Reclamant is van mening dat de voorgestelde planwijziging in strijd is met het gemeentelijk beleid. In de structuurvisie buitengebied Oss 2015 is opgenomen dat het buitengebied van Oss een grote toeristische en recreatieve potentie heeft. In de structuurvisie staat niet dat het gaat om grootschalige horeca met feesten en partijen en grootschalige overnachtingen. Daar is de structuurvisie niet op gericht. De grootschalige horeca dient op andere plekken plaats te vinden maar niet in het buitengebied van de gemeente Oss. Reclamant stelt dat de structuurvisie geen ruimte biedt voor grootschalige horeca en dat de locatie vergelijkbaar is met een grote discotheek of zalencentrum en dus valt onder grootschalige horeca. Dit is een stedelijke functie die thuishoort in het stedelijk gebied en niet in het buitengebied.

#### 13. Openingstijden, functies en geluid

Reclamant kan zich niet verenigen met de sluitingstijden aangezien deze sluitingstijden niet passen in het gebied en evenmin noodzakelijk zijn voor de geplande activiteiten. Reclamant stelt dat de locatie wel kan dienen als ondersteuning voor toerisme en recreatie, maar dat betekent niet dat voor deze functies openingstijden tot 01.00 uur moeten worden vastgesteld. Daarnaast geldt dat als (zoals door de initiatiefnemer wordt toegelicht) slechts sprake is van een restaurantfunctie met achtergrondmuziek, er geen enkele noodzaak is om sluitingstijden aan te houden tot 01:00 uur. Reclamant concludeert dat het feit dat het bestemmingsplan daar wel in voorziet betekent dat de initiatiefnemer andere plannen heeft dan doet voorkomen in het bestemmingsplan. Reclamant heeft als uitgangspunt dat de locatie de activiteiten sluit om 23:00 uur gedurende zeven dagen per week.

Volgens reclamant is het geluidsonderzoek zeer summier met betrekking tot de bezoekersaantallen en openingstijden. Dat het akoestisch onderzoek voldoet aan de normen van het Activiteitenbesluit sluit niet uit dat de omwonenden toch overlast zullen ervaren. Het verwijzen naar het Activiteitenbesluit is volgens reclamant niet voldoende. De raad moet aantonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daar is geen sprake van met de voorgenomen plannen, zo stelt reclamant.

Ook blijkt uit het akoestisch onderzoek dat voor wat betreft het buitenterrein een volledig bezet terras en spelende kinderen op het buitenterrein als maatgevend wordt gezien ten opzichte van groepsactiviteiten en trouwerijen. Reclamant vindt dat in het plan geen rekening is gehouden met overlast als gevolg van deze groepsactiviteiten en trouwerijen. De begripsbepaling 'horeca' voorziet nadrukkelijk in feesten en partijen. Er is van uitgegaan dat er in het restaurant sprake is van achtergrondmuziek en pratende gasten tot 23.00 uur. Het is echter volstrekt niet reëel om uit te gaan van trouwfeesten en dergelijke zonder versterkte muziek.

### *Horeca*

Uit het plan volgt niet hoe de geluidsoverlast is berekend met de aanwezigheid van de volledige bezetting van de horeca tot 01.00 uur. Evenmin blijkt hoe rekening is gehouden met aankomend en vertrekkend verkeer. Ook het opruimen, zowel binnen als buiten, door het personeel is niet meegenomen. Reclamant verzoekt om de sluitingstijden vast te stellen op 23.00 uur gedurende zeven dagen in de week en verwijst naar het Kasteel Oijen waar ook een sluitingstijd van 23.00 uur geldt.

### *Terras*

Het terras mag gedurende de gehele week geopend zijn tot 23.00 uur. Reclamant stelt dat niet uit het plan blijkt hoe rekening is gehouden met het stemgeluid op het terras in relatie tot de geluidsbelasting van omwonenden. Ook het maximaal aantal bezoekers is niet vastgelegd in het plan waardoor handhaving niet mogelijk is. Daarnaast is geen rekening gehouden dat bezoekers van feesten in de zomerperiode even buiten willen zitten.

### *Speelvoorzieningen en dagrecreatieve activiteiten*

In het plan is opgenomen dat deze activiteiten de gehele week tot 22.00 uur open mogen blijven. Volgens reclamant hanteert de gemeente te ruime sluitingstijden voor speelvoorzieningen en dagrecreatieve activiteiten. Het gaat namelijk om activiteiten in de dagperiode en niet om activiteiten in de avondperiode. Reclamant vindt dat een sluitingstijd van 18.00 uur voor deze activiteiten meer dan voldoende is in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast merkt reclamant op dat op de percelen met de aanduiding 'speelvoorziening' geen rekening is gehouden met het feit dat de horeca-activiteiten op deze percelen worden voortgezet. Als verduidelijking geeft de reclamant aan dat vriendengroepen die spellen spelen op het terrein hun drankje niet eerst op het terras opdrinken. Reclamant concludeert hieruit dat zo de horecafunctie kan worden vergroot door op die percelen ook te serveren. Naar het oordeel van reclamant dient in het bestemmingsplan expliciet geregeld te worden dat eten en drinken op die percelen in strijd is met het bestemmingsplan.

Als laatste punt benoemt reclamant dat door initiatiefnemer is aangegeven dat er buiten geen versterkte en onversterkte muziek plaatsvindt. Reclamant geeft aan dat de ervaringen hierin anders zijn, zoals kampvuursessies waarbij gitaar wordt gespeeld. In het akoestisch onderzoek wordt hier geen rekening mee gehouden. Reclamant wil ook dat dit niet mogelijk wordt gemaakt.

### *Wandelpad*

In het ontwerpplan is een wandelpad opgenomen. Reclamant stelt dat met de hoeveelheid bezoekers die gebruik maken van het pad geen rekening is gehouden in het akoestisch onderzoek. Daarnaast geeft reclamant aan dat voor zowel initiatiefnemer als omwonenden het wandelpad geen noodzaak heeft. Als het pad wel wordt opgenomen in het plan is er sprake van een extra activiteit en geluidsbron waarmee rekening moet worden gehouden, zo concludeert reclamant.

## **14. Evenementen**

In de afgelopen jaren zijn er diverse evenementen georganiseerd door de bierbrouwerij dan wel door een partij die samenwerkt met de bierbrouwerij. De evenementen zorgen voor forse overlast bij omwonenden, omdat bezoekers de auto's parkeren op de dijk en de uitgang blokkeren voor omwonenden. Reclamant geeft aan dat hiervan het gevolg is dat onveilige situaties ontstaan omdat het gebied niet is ingericht op grote bezoekersaantallen. Verder ontstaan er opstoppen en zelfs de hulpdiensten kunnen niet ter plaatse komen. Reclamant wil dan ook expliciet in het bestemmingsplan een verbod op evenementen voor het gehele perceel of voor het gedeelte met een agrarische bestemming.

## **15. Chalets en groepsaccommodatie**

Reclamant geeft aan dat de oppervlakte van de chalets nog kunnen worden vergroot door gebruik te maken van de algemene 10%-vrijstelling. Hierdoor zou sprake zijn van een nog forsere uitbreiding.

Daarnaast blijkt niet uit het plan dat rekening is gehouden met bezetting van de chalets, de bezoekersaantallen die daaraan worden gekoppeld en de overlast die daarmee samenhangt. De bezoekers van de chalets zijn niet gebonden aan openingstijden en kunnen gedurende de nachtperiode door blijven feesten zonder dat er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan. Er is geen beperking qua bezoekers waardoor de

chalets ook gebruikt kunnen worden als groepsaccommodatie. Hierdoor kunnen er grote (vrienden)groepen overnachten. Reclamant geeft aan niet terug te hebben gevonden hoe rekening is gehouden met de activiteiten van deze bezoekers. Hier moet inzicht in worden gegeven.

Bovenstaande geldt ook voor de groepsaccommodatie die is voorzien in een gedeelte van de bedrijfswoning. Ook aan het gebruik daarvan zijn geen grenzen gesteld. Daarnaast stelt reclamant dat in het akoestisch onderzoek er op geen enkele wijze rekening gehouden wordt met de bezoekers van de accommodatie en het stemgeluid in de nachtperiode.

Als laatste punt wil reclamant dat er regels worden opgenomen dat de accommodaties niet gebruikt mogen worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

#### 16. Waterzuiveringsinstallatie

Reclamant stelt dat de waterzuiveringsinstallatie (helofytenfilter) aan de achterzijde van de woningen van omwonenden komt te liggen. Hij is het niet eens met de locatie van deze installatie en verzoekt de raad om de helofytenfilter elders binnen het plangebied te situeren. Er is volgens reclamant geen onderzoek verricht naar de plaatsing van de installatie, de overlast (geur en insecten) en wat de gevolgen zijn van de aanleg van de installatie in relatie tot de Maas. Ook is in het bestemmingsplan geen onderzoek gevonden waaruit blijkt dat de gevolgen van de installatie in relatie tot kwelwater vanuit de Maas is onderzocht.

#### 17. Lichthinder

In het landschappelijke inpassingsplan is geen rekening gehouden met de verlichting op het terrein en met name, de lantaarnpalen bij parkeerplaatsen en op het terras. Reclamant vindt dat aangezien het gebied moet worden gekenmerkt als rustig buitengebied er rekening gehouden moet worden met de verlichting van het gebied en de hoogte van de verlichting. Door hoge verlichting krijgen omwonenden te maken met lichtstraling in hun woning/tuinen. Reclamant vindt dat in alle gevallen een maximale hoogte van 2 meter voor lichtmasten in het plan moet worden opgenomen ter voorkoming van lichthinder voor de omwonenden. Daarnaast geeft reclamant aan dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in een verlichtingsplan.

#### 18. Parkeren

Reclamant stelt dat in het parkeeronderzoek wordt uitgegaan van aannames van bezoekersaantallen terwijl deze aantallen vast moeten liggen in het plan. Er is nu geen enkele waarborg dat bezoekers worden geweigerd op het moment dat het maximaal aantal bezoekers is bereikt. Door de omvang van het perceel kunnen bezoekers blijven komen en ontstaat wederom een parkeerprobleem omdat bezoekers hun auto's parkeren aan de weg. Reclamant verzoekt om een duidelijk en handhaafbaar plan te krijgen en om een parkeerverbod in te stellen op de dijk.

#### 19. Landschappelijke inpassing

Reclamant geeft aan dat contact is geweest met de initiatiefnemers over het aanpassen van de landschappelijke inpassing. Deze aanpassing is verwerkt op een tekening en wordt nog toegestuurd met het verzoek om de landschappelijke inpassing aan te passen conform tekening.

### **Besluit**

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

### **Wijzigingen in bestemmingsplan**

De volgende wijzigingen zijn aangebracht in het bestemmingsplan:

- de verouderde afbeelding in paragraaf 2.3 is aangepast (punt 3)
- het inrichtingsplan is aangepast, zowel de bijlage die hoort bij de planregels als in de toelichting en bijlagen (punt 8 en 19)
- paragraaf 4.3.3 is aangepast met een uitgebreide motivering van de IOV (punt 9)
- het rapport 'Bedrijf- en milieuzonering' (bijlage 2 toelichting) en paragraaf 5.1.1 van de toelichting is aangepast. Er is een onderbouwing toegevoegd voor de destilleerderij en koffiebranderij (punt 10)
- in het akoestisch onderzoek (bijlage 5 van de toelichting) is onderbouwing opgenomen met betrekking tot het bezoekersaantal (punt 11)

- aan artikel 11.1 onder a is toegevoegd dat het gebruik als terras ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' verboden is (punt 13)
- het wandelpad is verwijderd van de verbeelding en planregels (punt 13)
- aan artikel 11.1 onder a is toegevoegd dat permanente bewoning van recreatiechalets, campers en verblijfsrecreatieve voorziening is verboden (punt 15)
- de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' is verplaatst naar een andere locatie op de verbeelding en in het inrichtingsplan (punt 16)
- in paragraaf 2.4 van de toelichting is een onderbouwing voor lichthinder toegevoegd (punt 17).

## **Toelichting van de gemeenteraad**

### **1. Voorgeschiedenis en klachten**

Wij begrijpen dat reclamant het belangrijk vindt om de in het verleden geconstateerde overtredingen nogmaals hier aan de orde te stellen. Deze bezwaren hebben echter betrekking op een handavingsprocedure die een eigen juridisch traject kent en maken in zoverre geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure. Dit neemt niet weg dat wij in het kader van een zorgvuldige belangenafweging ook hebben beoordeeld of de beoogde uitbreiding van de bierbrouwerij voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden. Uit de uitgevoerde onderzoeken kan worden afgeleid dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen van omwonenden gewaarborgd is. Dit plan maakt verder mogelijk om bestaande parkeerproblemen op de dijk, waar reclamant over klaagt, op te lossen door de aanleg van een eigen parkeerplaats ten zuiden van het plangebied. Daarnaast hebben wij planregels opgesteld die ervoor moeten zorgen dat geluidsemissies afkomstig van de bierbrouwerij de wettelijk gestelde geluidnormen niet overschrijden.

Over de klachtenafhandeling in de weekenden hanteert de gemeente de volgende werkwijze. Milieuklachten (geluid, geur) kunnen digitaal worden gemeld bij de ODBN (Omgevingsdienst Brabant-Noord). Bij drie klachten in één uur door verschillende personen gaat een medewerker van de ODBN ter plaatse controleren. Overige klachten kunnen digitaal via de gemeentelijke website gemeld worden. Deze worden zo snel mogelijk (binnen kantoortijden) opgepakt. Ernstige overige klachten worden veelal telefonisch gemeld bij de politie. Binnen de diensttijden van de buitengewoon opsporingsambtenaren (boa's) worden deze doorgegeven aan de dienstdoende boa's. De reguliere diensttijden zijn op vrijdag tot 22:00 uur en op zaterdag tot 17:00 uur. Daarnaast zullen er ook in het weekend geplande controles plaatsvinden bij de bierbrouwerij.

### **2. Goede ruimtelijke ordening**

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen.

In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid stilgestaan bij het geldend beleid voor dit gebied. Aanvullend is door Stec Groep een rapport gemaakt (zie bijlage 9 bij het bestemmingsplan) waarin is onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. In dat rapport is ook gemotiveerd waarom de beoogde uitbreiding van de bierbrouwerij op deze plek passend is. Uit de bovengenoemde stukken, waarin diverse beleidsstukken worden behandeld, kan worden opgemaakt dat de gemeente Oss vrijetijdseconomie, toerisme en recreatie langs de Maas wenst te versterken. Ter versterking van deze functies zijn recreatieve- en horecavoorzieningen in het buitengebied voorstelbaar, mits ze qua aard en omvang passend zijn in het gebied.

De bierbrouwerij betreft een totaalconcept met diverse functies die voor een deel worden uitgebreid en sommige functies, zoals chalets, verhuizen naar andere plek. Een deel van het plangebied is uitsluitend bedoeld voor parkeerdoeleinden. Het gebied ten noorden en ten westen van het plangebied blijft agrarisch, zoals dat ook onder het geldende bestemmingsplan uit 2012 het geval is. De beoogde uitbreiding van de bierbrouwerij achten wij daarom qua aard en omvang passend in dit gebied.

Met betrekking tot de klachten van omwonenden merken wij op dat wij alle relevante milieuaspecten hebben onderzocht. De rapporten zijn als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Uit die rapporten blijkt dat er geen milieu-hygiënische bezwaren zijn om aan deze ontwikkeling mee te werken en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen van omwonenden. Naar onze mening is dit plan dan ook niet in strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### 3. Bedrijfswoning

In artikel 4.1.1 onder c is opgenomen dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': uitsluitend een bedrijfswoning en verblijfsrecreatieve voorziening voor maximaal 12 personen met maximaal 6 kamer is toegestaan. Zodoende staat in de planregels en verbeelding duidelijk genoemd dat er een groepsaccommodatie is toegestaan voor maximaal 12 personen. Dit is een handhaafbare planregel.

Er wordt geen aanbouw gerealiseerd ten behoeve van de groepsaccommodatie. In paragraaf 2.3 van de toelichting is per abuis een verouderde tekening opgenomen waarin een aanbouw is getekend bij de bedrijfswoning. Er is geen sprake van een aanbouw bij de bedrijfswoning. In de toelichting wordt de afbeelding aangepast.

### 4. Activiteiten

De beschrijving in de toelichting, de planregels en de onderliggende onderzoeken zijn niet tegenstrijdig. Op grond van het bestemmingsplan zijn feesten en partijen toegestaan binnen de aanduiding 'horeca'. In artikel 1.34 van de begripsbepalingen is horeca gedefinieerd als: "het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse of elders te nuttigen met dien verstande dat feesten en/of partijen zijn toegestaan". In de toelichting wordt aangegeven dat hierbij sprake is van achtergrondmuziek. Om te borgen dat er geen overlast ontstaat, zijn in de planregels (artikel 11.3) geluidsnormen opgenomen waaraan moet worden voldaan. Verder is onversterkte en versterkte muziek op het buitenterrein uitgesloten in de planregels (artikel 11 lid 1 onder a). In het akoestisch rapport is als uitgangspunt genomen dat binnen sprake is van achtergrondmuziek en buiten geen onversterkte en versterkte muziek wordt gedraaid. Het akoestisch rapport toont aan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn zodoende geen tegenstrijdigheden tussen de toelichting van het bestemmingsplan, de planregels en de verbeelding en de onderliggende onderzoeken.

Dat op de website van de bierbrouwerij activiteiten worden aangegeven die in strijd zijn met het bestemmingsplan is niet relevant. Initiatiefnemer dient zich te houden aan de regels van het bestemmingsplan. Er moet dus worden voldaan aan de geluidsnormen en onversterkte en versterkte muziek op het buitenterrein is verboden.

### 5. Bestemmingen en aanduidingen

De gronden die zijn aangeduid met de aanduiding 'parkeerterrein' en 'verkeer – overloop parkeren' is uitsluitend parkeren toegestaan. Dit betekent dat deze gronden niet anders mogen worden gebruikt. Er zijn geen bebouwingsmogelijkheden en wijzigingsmogelijkheden binnen deze specifieke aanduidingen opgenomen.

### 6. Parkeerterrein en personeel

De parkeerplaats (aangeduid met parkeren 1) mag alleen worden gebruikt door medewerkers en langzaam verkeer. De parkeerplaats wordt alleen door bezoekers gebruikt die te voet of met de fiets zijn. Bezoekers met een auto vallen niet onder de categorie langzaam verkeer. Deze bezoekers moeten hun auto parkeren op de parkeerplaats ten zuiden van het plangebied. Het plaatsen van een slagboom bij de parkeerplaats (aangeduid met parkeren 1) is een goede oplossing. Aangezien dit meer een uitvoeringshandeling is, vinden wij het opnemen van een voorwaardelijke verplichting hiervoor niet passend. De initiatiefnemer heeft zich bereid verklaard om een slagboom of een andere verkeersvoorziening te plaatsen. Deze verplichting is ook vastgelegd in een aanvullende overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer heeft gesloten. Wij gaan dan ook ervan uit dat hiermee het plaatsen van een slagboom voldoende geborgd is.

## 7. Uitbreiding inrichting

De stelling van reclamant dat de bierbrouwerij met dit bestemmingsplan wordt uitgebreid tot aan de perceelgrenzen van de drie omwonenden is onjuist. Het plangebied wordt met dit bestemmingsplan inderdaad groter. Echter, de percelen die direct grenzen aan de percelen van omwonenden behouden de agrarische bestemming. Voor deze percelen verandert het gebruik niet ten opzichte van de huidige situatie.

Reclamant merkt terecht op dat ondanks diverse overleggen tussen de gemeente, omwonenden en de bierbrouwerij, er geen draagvlak is bij omwonenden voor dit plan. Omwonenden vrezen dat ze veel overlast zullen ervaren als gevolg van de activiteiten van de bierbrouwerij en zijn daarom fel tegen de uitbreiding. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, zien wij echter geen reden om dit plan niet vast te stellen. In dat kader hebben wij nadrukkelijk aandacht besteed aan de vraag of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen van omwonenden. In het bedrijf- en milieuzonering onderzoek dat als bijlage 2 bij het bestemmingsplan is gevoegd, zijn alle richtafstanden van diverse functie ten opzichte van de omliggende woningen inzichtelijk gemaakt. Voor de meeste functie geldt dat ze voldoen aan de richtafstanden. Daar waar dat niet het geval is, is met een nader onderzoek aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woonfuncties gewaarborgd is.

## 8. Gebruik nabij percelen omwonenden

Op 18 juni 2020 heeft reclamant een aanvulling van het inrichtingsplan gestuurd. Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie en de toegestuurde aanvulling is het inrichtingsplan aangepast. In het aangepaste inrichtingsplan is meer rekening gehouden met de afscherming van de omliggende woningen. De boomgaard wordt verplaatst naar de noordwestzijde van het plangebied. Hierdoor wordt de woning aan de Kasteelstraat 2 en Oijense Bovendijk 55 beter afgeschermd. De onderliggende bestemming blijft 'Agrarisch' met een specifieke aanduiding voor de boomgaard. Hierdoor is geborgd dat hier uitsluitend een boomgaard is toegestaan. Ten zuiden van de woning Oijense Bovendijk 59 wordt geen afgeschermde beplanting geplaatst. Dit is op verzoek van reclamant.

In het inrichtingsplan zijn twee verschillende soorten houtwallen aangeduid. De drie noordzuid lopende zijn robuuste houtsingels. Bij de middelste houtwal ligt een bestaande grondwal. In de planregels is opgenomen dat deze maximaal 1 meter hoog mag zijn. Om een betere afscherming te krijgen wordt deze verhoogd naar 2 meter. De oostwest lopende houtwal bestaat uit een grondwal van 1 meter hoog en daar bovenop struiken. Omdat de oostwest houtwal ongeschikt moet zijn aan de noordoost houtsingels blijft de grondwal 1 meter hoog. De grondwal hoger maken dan 1 meter is ongewenst, omdat hiermee een te grote barrière ontstaat, en het eerder op een dijk lijkt dan op een houtwal. Door de breedte van de houtwal, 6 meter, en de struiken die bovenop de houtwal worden geplaatst op 1 meter uit elkaar, ontstaat er een dichte beplantingsstrook. Zodoende is er voldoende afscherming voor de omliggende woningen. Voor de goede orde merken wij nog op dat de in het inrichtingsplan opgenomen groene voorzieningen niet bedoeld zijn als geluidwerende maatregel. Een landschappelijk inrichtingsplan heeft als doel de nieuwe functies binnen het plangebied landschappelijk verantwoord in te passen.

De noordzijde van het perceel is inderdaad ingericht als graanakker of bloemrijk grasland. Op het aangepaste inrichtingsplan is de indeling voor wat betreft de graanakkers gewijzigd. Een gedeelte is namelijk ingericht als boomgaard. Wij vinden dit passend binnen de cultuurhistorische waarden van de Beerse Overlaat en bij het karakteristiek van de oeverwal. In de planregels is goed gewaarborgd dat de agrarische percelen alleen gebruikt mogen worden voor agrarisch grondgebruik. Extensieve recreatie of andere recreatie is niet toegestaan. Hierdoor is het overbodig om een verbodsbepaling op te nemen voor de agrarische bestemmingen.

Voor wat betreft de uitvoering van het inrichtingsplan is het niet realistisch om te eisen dat direct na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan het inrichtingsplan is gerealiseerd. Dit is vrijwel onmogelijk. Het is redelijk om te stellen dat de initiatiefnemer binnen 1 jaar het inrichtingsplan heeft uitgevoerd. Dit heeft ook te maken met de omstandigheid dat sommige bomen, struiken en/of planten niet op elk moment van het jaar geplant kunnen worden. Een termijn van 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan vinden wij dan ook reëel. Daarnaast wordt aangegeven dat ook voor het in gebruik nemen van de (uitgebreide) inrichting afhankelijk moet zijn van het uitvoeren

van het inrichtingsplan. Dit is al geborgd in de planregels, namelijk in artikel 12.1 lid c. Verder is het inrichtingsplan opgenomen als bijlage in de planregels. Hierdoor is geborgd dat het inrichtingsplan juridisch bindend is en op de juiste wijze wordt uitgevoerd.

#### 9. Strijdig met provinciaal beleid

In artikel 3.6 van de IOV wordt het aspect 'zorgvuldig ruimtegebruik' besproken. Het uitgangspunt is het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging. In dit plan wordt geen nieuw bedrijf opgericht, maar wordt het bestaande bedrijf uitgebreid. Hier is dus geen sprake van nieuwvestiging. Daarnaast is door Stecgroep onderbouwd waarom het plan voldoet aan artikel 3.1.6 tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening oftewel aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit onderzoek is te vinden in de bijlage horend bij de toelichting. In dit onderzoek is onderbouwd waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het gaat om de specifieke locatie die de bierbrouwerij heeft. De locatie draagt bij aan de ambitie van de gemeente Oss om toerisme en recreatie te versterken langs de Maas (project Meanderende Maas). Hierdoor is het logisch dat de recreatieve functie van het gebied een positieve impuls krijgt. Hier past ook een sterkere zelfstandige horecafunctie bij. Met het zorgvuldig ruimtegebruik van bebouwing is ook rekening gehouden. De bebouwing wordt wel uitgebreid, maar het bouwperceel ligt strak om deze bebouwing heen. Voor een gedeelte gaat het ook om bestaande bebouwing. In het bestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2012' is het realiseren van de chalets ook mogelijk. Hierdoor is in het bestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2020' geen sprake van uitbreiding van de bebouwing als het gaat om de chalets.

In artikel 3.7 van de IOV gaat over de toepassing van de lagenbenadering. Bij de lagenbenadering gaat het om het in beeld brengen van de effecten op de omliggende functies en de effecten van een ontwikkeling elders. Bij het afwegen van deze effecten gaat het om het behoud van de levenskwaliteit in het hier en nu in economisch, sociaal en ecologische opzicht. Ook is van belang of een functie binnen de toekomstige (gewenste) ontwikkelingsrichting van een gebied past. Voor de locatie van de bierbrouwerij gelden specifieke regels voor de cultuurhistorische waarden van de Beerse Overlaat. Deze specifieke regels zijn opgenomen in artikel 3.29 van de IOV. Voor de beoordeling van deze zienswijze voor het onderdeel 'artikel 3.29 van de IOV' verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1 punt 1.

Voor de ontwikkeling van het plan zijn alle effecten op omliggende functies en de effecten elders onderzocht. Hierbij is gekeken naar het economisch, sociaal en ecologisch belang. Het economisch belang hangt samen met de ambitie van de gemeente Oss om meer toerisme en recreatie te willen ontwikkelen langs de Maas. Ook is de bierbrouwerij een plek waar toeristen en inwoners van de gemeente Oss kunnen genieten van de omgeving, het sociale aspect. Een belangrijk onderdeel van het plan is de landschappelijke inrichting. Samen met de provincie Noord-Brabant is gekeken naar het inrichtingsplan. Ook met omwonenden is hier meermaals over gesproken. Door het perceel op een dusdanige manier landschappelijk in te richten is gekeken naar het ecologisch aspect. Daarnaast is de uitbreiding van de bierbrouwerij een toekomstige ontwikkelingsrichting van het gebied. Zoals al eerder vermeld versterkt het plan het toerisme en recreatie langs de Maas. Zodoende wordt voldaan aan artikel 3.7 van de IOV.

In artikel 3.71 van de IOV gaat het over bestaande niet-agrarische functies in het landelijk gebied. In het algemeen geldt dat een bestemmingsplan aan bestaande niet-agrarische functies een redelijke uitbreidingsmogelijkheid kan bieden. Daarbij dienen de Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (zie paragraaf 3.1.2 van de IOV) gevolgd te worden. Deze basisprincipes omvatten 3 hierboven reeds behandelde aspecten: 1) zorgvuldig ruimte gebruik, 2) toepassing van de lagenbenadering en 3) meerwaardecreatie. De van toepassing zijnde artikelen van de IOV zijn verder onderbouwd in paragraaf 4.3.3 van de toelichting. Daaruit kan worden opgemaakt dat de onderhavige ontwikkeling voldoet aan de gestelde doelstellingen uit de IOV.

#### 10. Geurhinder

In paragraaf 5.1.1. van de toelichting alsmede in het rapport Onderzoek Milieuzonering is toegelicht dat er sprake is van een kleinschalige ambachtelijke bierbrouwerij. Bij de ambachtelijke bierbrouwerij wordt slechts op zeer kleine schaal bier gebrouwen. Het brouwen van bier vindt één keer per week plaats. Bovendien wordt de installatie voorzien van een condensor die alle geuren afvangt en afvoert naar het riool. Deze activiteiten zijn

te vergelijken met het vervaardigen van wijn en cider en om deze reden is aansluiting gezocht bij de richtafstanden die gelden voor het vervaardigen van wijn en cider. Voor die bedrijven geldt een richtafstand van 10 meter voor geur. Uit onze beoordeling blijkt dat aan deze richtafstand wordt voldaan. Gelet op het bovenstaande, is geurhinder voor de omgeving niet te verwachten.

De destilleerderij en koffiebranderij zijn per abuis niet meegenomen in het onderzoek naar de milieuzonering. Het onderzoek is hierop aangepast. Ook voor de destilleerderij en de koffiebranderij geldt dat dit op een kleinschalige omvang plaats vindt. De destilleerderij heeft een capaciteit van 33 liter en wordt twee keer in de maand gebruikt. Daarom wordt ook voor de destilleerderij aangesloten bij de richtafstanden voor het vervaardigen van wijn en cider. Aan deze richtafstand van 10 meter voor geur wordt voldaan. Voor de koffiebranderij geldt dat op zeer kleinschalige schaal koffie wordt gebrand met een tafemodel. Dit gebeurt één keer per maand en dan wordt er 10 kg koffie gebrand. De koffiebranderij heeft daarom geen relevante milieubelasting.

Reclamant geeft aan dat de keuken veel geuroverlast geeft. Voor de beoordeling van het aspect geur in relatie tot de keuken is wederom aangehaakt bij de richtafstanden uit de 'Handreiking bedrijven en milieuzonering'. De richtafstand behorende bij de functie restaurant (waar de keuken onder valt) voor het aspect geur is 10 meter. Hier wordt in de aangevraagde situatie ruimschoots aan voldaan. Bij de richtafstanden uit de 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' wordt uitgegaan van een geurinstallatie die voldoet aan de huidige milieuwetgeving, ook voor het aspect geur. Mits een restaurant voldoet, is er geen reden om aan te nemen dat de richtafstand van 10 meter onvoldoende is om de omgeving te beschermen tegen het aspect geur. Toezicht en handhaving ziet er namens het bevoegd gezag op toe of de geurinstallatie hieraan voldoet. Voor deze bestemmingsplanprocedure is het aspect geur voldoende behandeld.

Voor het stoken van houtkachels, openhaarden en kampvuren geldt het volgende. De bierbrouwerij is een inrichting Wet milieubeheer. Voor stookinstallaties gelden voorschriften die staan in het Activiteitenbesluit. Voor kleine stookinstallaties gelden emissiegrenswaarden die staan in paragraaf 3.2.1 van het Activiteitenbesluit. Voor lucht en geur zijn in afdeling 2.3 van het Activiteitenbesluit voorschriften opgenomen. De oorzaak van geuroverlast bij stoken is (bijna) altijd te wijten aan het stookgedrag of een onvolledige verbranding. De exploitant/eigenaar is zelf verantwoordelijk voor zijn gedrag. Sfeerkaarsen en sfeervuren of barbecue in de openlucht kunnen soms hinder opleveren. Als blijkt dat er herhaaldelijk klachten zijn die reëel zijn, dan kan het bevoegd gezag overwegen om maatwerkvoorschriften op te gaan leggen en in het strengste geval bepaalde activiteiten te verbieden.

#### 11. Bezoekersaantallen

Het is niet gebruikelijk om in het bestemmingsplan het maximaal aantal bezoekers te regelen. Een dergelijke regeling zou op zijn plaats zijn als dit bestemmingsplan het houden van evenementen mogelijk zou maken en dat is juist expliciet uitgesloten in de planregels. Wij hebben bij het toekennen van de bestemmingen en functies binnen het plangebied getoetst of er wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatsen van de omliggende woningen. Gezien de functies die dit bestemmingsplan mogelijk maakt en de omgeving van het plangebied, is geluid een van de belangrijkste aspecten die wij hebben laten onderzoeken. Het akoestisch rapport (zie bijlage 5 bij de toelichting) gaat ervan uit dat de maximale bezetting van het terras 275 personen bedraagt, waarvan circa 75 kinderen. De bezetting van het terras met 275 personen wordt in het geluidrapport beschouwd als akoestisch maximale representatieve bedrijfssituatie. Met die 275 personen wordt dus niet het maximaal aantal bezoekers voor een hele dag bedoeld. Bij een restaurant is een verloop van bezoekers. Zo zijn er mensen die komen lunchen en anderen komen dineren. Het is dus mogelijk dat gedurende de dag er meer mensen de bierbrouwerij bezoeken. Met dit verloop is rekening gehouden in het akoestisch rapport.

#### 12. Strijdig met gemeentelijk beleid

De 'Structuurvisie buitengebied Oss 2015' biedt mogelijkheden voor horeca in het buitengebied. De structuurvisie maakt daarbij onderscheid tussen het agrarisch gebied en het gebied waar de nadruk vooral ligt op wonen, natuur, recreatie en toerisme. Binnen deze gebieden vinden veelal route-gebonden, extensieve en kleinschalige recreatief-

toeristische activiteiten plaats. Het is belangrijk dat bezoekers in dit gebied de mogelijkheid hebben om te verblijven, iets te drinken en te eten. De structuurvisie acht horeca-activiteiten, waaronder ook zelfstandige horeca, in deze gebieden daarom toelaatbaar, mits dit past bij de aard en schaal van de activiteiten, de locatie en het gebied. Dit vraagt om maatwerk. De bierbrouwerij is binnen de gemeente Oss een belangrijke plek voor recreatie en toerisme. Ook in regionaal verband speelt de bierbrouwerij een belangrijke rol bij het verbeteren van de toeristisch-recreatieve functies nabij de Maas (project 'Meanderende Maas'). De uitbreidingen van de bierbrouwerij betreft een totaalconcept voor (verblijfs-)recreatie. Deze ontwikkeling is een toevoeging op het toeristisch-recreatief aanbod in het Maasgebied en voorziet in de behoefte aan routegebonden recreatie. Ook is hier geen sprake van een nieuwvestiging, maar van een uitbreiding van een bestaande locatie.

### 13. Openingstijden, geluid en functies

Op grond van artikel 2.29 van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Oss (de APV) mogen openbare inrichting van maandag tot en met vrijdag tot 02:00 uur open zijn en op zaterdag en zondag tot 03:00 uur. De APV maakt daarbij geen onderscheid tussen openbare inrichtingen in het buitengebied of stedelijk gebied. Gelet op de omstandigheid dat de bierbrouwerij is gelegen in het buitengebied en dichtbij een aantal woningen, hebben wij de openingstijden van de bierbrouwerij in de planregels beperkt. Hiermee komen wij gedeeltelijk tegemoet aan de bezwaren van omwonenden.

Ingevolge artikel 4.4.1, onder a, gelden voor horeca de volgende openingstijden:

| Maandag               | Dinsdag               | Woensdag              | Donderdag             | Vrijdag               | Zaterdag              | Zondag                |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 11.00 uur - 23.00 uur | 11.00 uur - 23.00 uur | 11.00 uur - 23.00 uur | 11.00 uur - 23.00 uur | 11.00 uur - 01.00 uur | 11.00 uur - 01.00 uur | 11.00 uur - 23.00 uur |

Het terras is op alle dagen van de week tot 23:00 uur open. Dit staat in artikel 4.4.1, onder c van de planregels.

Wij vinden de sluitingstijd die is opgenomen in het bestemmingsplan passend bij een restaurant waar ook feesten en partijen zijn toegestaan .

#### *Geluidonderzoek en geluidnormen in planregels*

In het akoestisch rapport dat als bijlage 5 bij de toelichting is gevoegd, is onderzocht of met de uitbreiding van de bierbrouwerij voldaan kan worden aan de geldende geluidsnormen en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen. Bij het beoordelen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn alle geluidproducerende activiteiten meegewogen. Er is dus niet alleen beoordeeld of aan de normen van het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Het akoestisch rapport gaat ervan uit dat de maximale bezetting van het terras 275 personen bedraagt, waarvan circa 75 kinderen. De bezetting van het terras met 275 personen wordt in het geluidrapport beschouwd als akoestisch maximale representatieve bedrijfssituatie. Dat wil zeggen dat dit als maatgevend wordt gezien ten opzichte van diverse groepsactiviteiten of trouwfeesten. In het geluidrapport is ook rekening gehouden met stemgeluid en geluid dat afkomstig is van transportbewegingen. In het rapport is geen rekening gehouden met een uitloop tot 02:00 uur 's nachts, zoals reclamant dat stelt. Er is gerekend op basis van een worst-case benadering, waarbij wordt uitgegaan dat het horecagedeelte tot 02:00 uur 's nachts open is. De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen. De geluidsbelastingen zijn zelfs lager dan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Om te borgen dat de bierbrouwerij ten allen tijde voldoet aan de geluidsnormen, hebben wij in artikel 11.3 van de planregels deze normen bindend vastgelegd.

#### *Horeca*

In het akoestisch rapport is rekening gehouden met vertrekkende bezoekers en medewerkers in de nachtperiode. Voor het opruimen na sluitingstijd binnen in het restaurant geldt nog steeds dat moet worden voldaan aan de opgenomen geluidnorm in de planregels (artikel 11.3). Daarnaast zal na de realisatie van de nieuwe bebouwing, waarin voldoende opslagruimte beschikbaar komt, geen noodzaak meer zijn om de lege kratten en dergelijke buiten op te slaan.

### *Terras*

In het akoestisch rapport is rekening gehouden met stemgeluid bij het terras en het speelterrein. Voor het speelterrein is uitgegaan van spelende kinderen. Voor spelende kinderen is een geluidniveau van 85 dB(A) aangehouden en voor bezoekers van het terras is uitgegaan van een geluidniveau van 70 dB(A). Stemgeluid van roepen en schreeuwende personen op het terras zijn als maximaal geluid opgenomen. Voor de woning aan de Oijense Bovendijk 59 is het terras de maatgevende bron.

### *Speelvoorzieningen en dagrecreatieve activiteiten*

De bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' waaronder speeltoestellen en de recreatieve activiteiten vallen, zijn niet gebonden aan een bepaalde tijdsperiode. Met de term dagrecreatie wordt enkel bedoeld dat een activiteit maximaal een dag kan duren om zodoende het verschil met verblijfsrecreatie aan te duiden. De sluitingstijd van dergelijke voorzieningen valt in de regel samen met de sluitingstijd van de inrichting. We zien dan ook geen reden om de sluitingstijd van speelvoorzieningen en dagrecreatieve activiteiten nog verder te beperken.

Het gedeelte van het plangebied met een functieaanduiding 'speelvoorziening' mag niet als terras gebruikt worden. Dat staat in de beschrijving van de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' onder artikel 4. Voor alle duidelijkheid, en om tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamant, hebben wij in het gewijzigde artikel 11.1, onder a, sub 14, een expliciet verbod op het gebruik van de gronden met een functieaanduiding 'speelvoorziening' als 'terras' opgenomen. Dit verbod is overigens niet van toepassing op een situatie waarbij bijvoorbeeld een persoon met een glas drank in zijn hand bij de speelvoorzieningen staat te kijken. In een dergelijke gevallen is geen sprake van het gebruik van deze gronden als terras.

Met betrekking tot de opmerking van reclamant dat het niet uit te sluiten is dat initiatiefnemer buiten versterkte en/of onversterkte muziek ten gehore zal brengen, voeren wij aan dat initiatiefnemer zich moet houden aan de planregels. Dit houdt in dat er geen versterkte en/of onversterkte muziek op het buitenterrein ten gehore mag worden gebracht.

### *Wandelpad*

Het wandelpad is bedoeld als struinmogelijkheid. Het pad is slechts een meter breed en onverhard, waardoor het niet nadrukkelijk aanwezig zal zijn en zich kan voegen in de omgeving. Het pad levert geen extra geluidbijdrage op in relatie tot de totale geluidproductie van de inrichting. De functie van het pad is dat er geen mobiele bronnen (verkeer) gebruik van maken. Hooguit wandelaars maken gebruik van dit pad. Daarnaast versterkt het struinpad de recreatiewaarde van het gehele gebied. Gelet op het karakter van het pad, de aanwezigheid van verharde wegen in de directe omgeving, de beperkte breedte van het pad en de recreatieve meerwaarde, achten wij dit pad wenselijk.

Aangezien dit struinpad een beperkte functie heeft hebben wij de functieaanduiding 'pad' van de verbeelding verwijderd.

### 14. Evenementen

In artikel 11.1, onder a, sub 10, is expliciet aangegeven dat het gebruiken van gronden en bouwwerken voor evenementen in strijd is met het bestemmingsplan.

### 15. Chalets en groepsaccommodatie

De algemene 10%-vrijstelling geldt niet voor oppervlaktes van gebouwen. Op grond van artikel 13.1 onder a is het niet mogelijk om de chalets te vergroten. Er is dan ook geen sprake van uitbreiding van chalets.

Voor de chalets is een maximum van tien chalets opgenomen. Ook is er een maximale oppervlakte opgenomen voor de chalets. Deze mogen maximaal 50 m<sup>2</sup> zijn. Totaal mag de oppervlakte van alle chalets bij elkaar niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>. Doordat er een maximale oppervlakte is opgenomen van 50 m<sup>2</sup> is het niet mogelijk om een groepsaccommodatie te realiseren in de chalets.

Voor wat betreft de groepsaccommodatie is het aantal bezoekers vastgelegd in de planregels. Er mogen maximaal 12 personen gebruik maken van de accommodatie. Ook is in de regels opgenomen dat de tuin horend bij de bedrijfswoning niet gebruikt mag worden door de bezoekers van de groepsaccommodatie.

Voor de chalets en camperplaatsen zijn afzonderlijke geluidbronnen (stemgeluid en transportbewegingen) opgenomen in het akoestisch rapport. Verder is permanente bewoning van chalets verboden in de planregels.

#### 16. Waterzuiveringsinstallatie

De helofytenfilter (waterzuiveringsinstallatie) wordt op verzoek van reclamant verplaatst naar de hoek van de Beatrixweg (provinciale weg). Hierdoor komt de helofytenfilter op een grote afstand van de omliggende woningen te liggen. Van overlast door geur en insecten is dan ook geen sprake. De helofytenfilter heeft geen gevolgen voor het mogelijke kwelwater vanuit de Maas.

#### 17. Lichthinder

De maximale hoogte van lichtmasten is nu niet specifiek benoemd in de planregels van het bestemmingsplan. Voor de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' waar het terras en de parkeerplaats voor personeel onder vallen geldt voor palen een maximale hoogte van 6 meter en voor overige bouwwerken geen gebouw zijnde 3 meter. Om meer duidelijkheid te geven wordt binnen deze bestemming en de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' specifiek benoemd dat lantaarnpalen een maximale hoogte hebben van 3 meter. Gelet op de locatie van deze lantaarnpalen en de maximale hoogte van 3 meter, is licht voor omwonenden niet te verwachten.

#### 18. Parkeren

Bij het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen hebben we gebruik gemaakt van de parkeernormen die staan genoemd in de nota 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss'. Hierbij is gekeken naar de verschillende functies die op het terrein aanwezig zijn. Voor het restaurant en de bierbrouwerij is gekeken naar het bruto vloeroppervlakte. Voor de groepsaccommodatie en chalets is een kencijfer opgenomen per kamer of chalet. De volledige parkeerbalans is als bijlage 11 opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit volgt dat voor de bezoekers van de bierbrouwerij 101 parkeerplaatsen nodig zijn en 26 parkeerplaatsen voor het personeel. De benodigde parkeerplaatsen zijn planologisch voorzien binnen het plangebied. Daarnaast zijn de gronden met functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – overloop parkeren' ook bestemd voor parkeerdoeleinden. Hiermee wordt ruimschots voldaan aan de gestelde parkeernormen. Er is dan geen noodzaak om een parkeerverbod in te stellen op de dijk.

#### 19. Landschappelijke inpassing

Het aangepaste inrichtingsplan van de reclamant is ontvangen en beoordeeld. Wij hebben daar waar het mogelijk is, rekening gehouden met de wensen van omwonenden. Aangezien ook de provincie een zienswijze heeft ingediend ten aanzien van het inrichtingsplan, hebben wij gezocht naar een oplossing die zoveel mogelijk tegemoet komt aan de wensen van omwonenden en de provincie. Het aangepaste inrichtingsplan is te vinden in bijlage 1 van de toelichting.

### **Zienswijze 3**

#### **Samenvatting zienswijze**

Deze reactie komt van de initiatiefnemer van dit plan. Reclamant beschrijft in zijn brief de noodzaak van de uitbreiding van zijn bedrijf en verzoekt de gemeenteraad om de sluitingstijden van de horeca niet verder te beperken dan is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat hij al vergaande concessies heeft gedaan door akkoord te gaan met een beperking van de sluitingstijden die normaliter gelden op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Oss. Op grond van artikel 2:29 van de APV mogen openbare inrichtingen van maandag tot en met vrijdag tot 02:00 uur open zijn en op zaterdag en zondag tot 03:00 uur. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden heeft reclamant, in overleg met de gemeente, ingestemd met een beperking van de openingstijden. Volgens artikel 4.4.1 van de planregels mag het horecagedeelte van de bierbrouwerij van maandag tot en met donderdag en op zondag tot 23:00 uur open zijn. Alleen op vrijdag en zaterdag gelden er ruimere openingstijden tot 01:00 uur. Het terras is op alle dagen van de week tot 23:00 uur open. Een verdere beperking van de openingstijden zou de bedrijfsvoering van de bierbrouwerij onevenredig schaden. Daarom verzoekt reclamant om de openingstijden niet verder te beperken.

**Besluit**

Wij nemen de zienswijze ter kennisneming aan.

**Wijzigingen in bestemmingsplan**

Geen.

**Toelichting van de gemeenteraad**

De sluitingstijden zijn niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

**Zienswijze 4 Waterschap Aa en Maas****Samenvatting zienswijze**

Reclamant heeft een aanvullende vraag op basis van de algemene regel 15 van de Keur. Reclamant stelt dat in de bijlage 'watertoets' de maatregel 'wadi' wordt gehanteerd, terwijl er op basis van de ruimtelijke onderbouwing alleen een zaksloot wordt gerealiseerd ten behoeve van de waterberging. De reclamant vraagt zich is dan ook af waar deze zaksloot wordt gerealiseerd? Het is van belang dat er geen versnelde afvoer van het hemelwater plaatsvindt op het oppervlaktewatersysteem.

In de watertoets staat nu beschreven dat tegemoet wordt gekomen aan de bergingseis van het waterschap. Dit gebeurt door graven van een nieuwe wadi en zaksloot. Bij de aanleg hiervan wordt rekening gehouden met de bergingseis van 221 m<sup>3</sup>. De nieuw te graven bergingsvoorzieningen zijn nog niet weergegeven op de situatieschets op afbeelding 2.

Daarnaast wordt de globale ligging en uitwerking van de sloot beschreven. De nieuw te graven zaksloot wordt ca. 3 meter breed, 0.3 meter diep en ca. 160 meter lang. Hierdoor heeft de nieuwe zaksloot grofweg een volume van 144 m<sup>3</sup>. In de nieuw te graven wadi wordt de overige 77 m<sup>3</sup> geborgen, zodat in zijn geheel wordt voldaan aan de bergingseis. Door het graven van wadi en zaksloot wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van het Waterschap en wordt er hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Reclamant geeft aan dat wordt verwezen naar afbeelding 2. Dit is het inrichtingsplan en hierop is verder geen wadi of zaksloot ingetekend. Er moet wel aan de bergingseis worden voldaan en dat moet goed worden onderbouwd. Dit is nu niet het geval. Reclamant ontvangt daarom graag de onderbouwing op welke wijze er wordt voldaan aan de bergingseis.

**Besluit**

Wij vinden de zienswijze gegrond.

**Wijzigingen in bestemmingsplan**

In paragraaf 5.1.8 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen waar de waterberging komt te liggen. Dit is ook opgenomen in de watertoets (bijlage 4 van de toelichting). Daarnaast is in de planregels opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' ook het aanleggen van een waterberging is toegestaan (artikel 3.1 onder k).

**Toelichting van de gemeenteraad**

Wij hebben in de toelichting, watertoets en planregels van het bestemmingsplan verduidelijkt waar de waterberging komt.

## **V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen 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:

### **Planregels**

- Begrippen die niet van toepassing zijn, zijn verwijderd.
- Het begrip 'peil' is aangepast (begripsbepaling komt nu overeen met het vastgesteld bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020').
- Het begrip 'recreatiechalet' is toegevoegd.
- In artikel 3 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn overbodige planregels verwijderd en zijn de aanduidingen van het aangepaste inrichtingsplan overgenomen (aanpassing op verbeelding).
- In artikel 4 'Recreatie – Dagrecreatie' zijn tekstuele aanpassingen gedaan om de planregels beter leesbaar te maken.
- In artikel 4 is 'groepsaccommodatie' aangepast naar 'verblijfsrecreatie voorziening'.
- In artikel 4.4.2 is opgenomen bij punt 'Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau' dit inclusief stemgeluid is.
- Artikel 5 'Recreatie – Verblijfsrecreatie -1' is aangepast naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' (aanpassing op verbeelding) en er zijn tekstuele aanpassingen gedaan om de planregels beter leesbaar te maken.
- In artikel 10 (Algemene bouwregels) zijn overbodige planregels verwijderd.
- In artikel 11 (Algemene gebruiksregels) zijn overbodige planregels verwijderd en tekstuele aanpassingen gedaan om de planregels beter leesbaar te maken.
- In artikel 12.1 onder c is aangepast dat de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' geen onderdeel vormt van de inrichting.
- In artikel 13 is een overbodige planregel verwijderd.

### **Toelichting**

- Tekst is geanonimiseerd en geactualiseerd (o.a. aanpassingen inrichtingsplan)
- Tekst en onderzoeken zijn geactualiseerd en gecorrigeerd (n.a.v. zienswijzen)