

Nota van vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Broekstraat 2a, Geffen'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de 'vooroverlegreacties' op het voorontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de vooroverlegreacties
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit

Deze nota hoort bij het ontwerpbestemmingsplan als onderdeel van de toelichting.

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

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- 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 namen van natuurlijke personen in de reacties.

II. VOOROVERLEGPROCEDURE

Wij hebben het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg aangeboden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
- Waterschap Aa en Maas
- Veiligheidsregio Brabant-Noord

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

De initiatiefnemer heeft voor het plan een omgevingsdialoog gevoerd. Deze maakt geen deel uit van deze nota.

III. REACTIES

Hieronder vatten wij alle reacties samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een reactie 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 reactie gelijk heeft, verklaren wij de reactie gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de reactie ongegrond. Wij kunnen een reactie ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

Burgemeester en wethouders van Oss

IV. OVERLEGREACTIES

Overlegreactie 1: Provincie Noord Brabant

Samenvatting overlegreactie

Op dinsdag 5 oktober 2021 is het verzoek aan de Broekstraat 2a in Geffen besproken met de provincie in het 4-wekelijks overleg.

Ten aanzien van het vergroten van de woning hanteert de Provincie Noord Brabant een positieve grondhouding. Ditzelfde geldt voor de kwaliteitsverbetering van het landschap (de landschappelijke inrichting). Het duivenverblijf daarentegen werd kritischer ontvangen. De volgende conclusies volgen uit het gesprek:

Voor wat betreft het vergroten van de woning:

- a. Dat is meer aan de gemeente dan aan de provincie.
- b. Zij willen graag zien waarom zo'n grote woning past binnen dit gebied.

Voor wat betreft het duivenverblijf:

- c. De provincie gaf aan dat als je een bouwvlak van meer dan 100m² toestaat los van de woonbestemming, dat er dan sprake is van nieuwvestiging.
- d. Afgevraagd werd waarom het duivenverblijf niet in de tuin wordt gerealiseerd? Zij vinden de ligging solitaire.
- e. Afgevraagd werd of een kleinere oppervlakte dan 100m² een optie is of een tijdelijke bestemming.

Voor wat betreft de kwaliteitsverbeteringsberekening:

- f. Het afwaarderen van de bestemming agrarisch naar de bestemming natuur mag maar voor 20% worden meegerekend in plaats van 100%.
- g. Maak een scheiding tussen wat tuininrichting is en landschappelijke inrichting en borg dit ook in het bp.
- h. Duurzaamheidspost is niet toegestaan.

Besluit

Wij vinden de overlegreactie gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Op onderdelen is de toelichting op het bestemmingsplan aangepast.

Toelichting van burgemeester en wethouders

Het initiatief is tweeledig. Enerzijds betreft het de herbouw van de bestaande woning met vergroting van de inhoud. Anderzijds de verplaatsing van een duivenverblijf vanuit het dorp naar deze locatie.

Voor wat betreft het vergroten van de woning

In december 2021 heeft de raad van de gemeente Oss ingestemd met de 'Beleidsactualisatie RO Buitengebied 2021'. De beleidsactualisatie geeft een oplossing voor dilemma's uit de dagelijkse praktijk. De dynamiek in het buitengebied is groot. Diverse transitie en ontwikkelingen raken het gebruik, de inrichting en de beleving van ons uitgestrekte en diverse buitengebied.

Het buitengebied is van oudsher een plek waar naast agrarische bedrijvigheid, ook groot gewoond werd. Grote boerderijhoeves, landgoederen, buitenplaatsen enzovoorts. Tegelijkertijd is er ook altijd restrictief omgegaan met het vergroten van burgerwoningen en bijgebouwen om versterking van het buitengebied te voorkomen en om er voor te zorgen dat het buitengebied beschikbaar blijft voor de landbouw. We zien echter vanuit aanvragers zo nu en dan de behoefte om een grotere woning te bouwen of een bestaande woning verder uit te breiden dan het bestemmingsplan toestaat.

Het toestaan van een woning groter dan 1000 m³, is in sommige gebieden of op sommige plekken mogelijk. Immers in het buitengebied is er vaak voldoende ruimte om dit te accommoderen. Wel gelden er een tweetal uitgangspunten bij het toestaan van woningen groter dan 1000 m³:

- Er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing en inbedding. Dit betekent ook dat een grote uitbreiding naar meer dan 1000 m³ niet op iedere locatie wenselijk is. Het is altijd maatwerk. Onze Structuurvisie Buitengebied – Oss- 2015 en de nota Landschapsbeleid – 2015 bieden hiertoe goede handvatten. Zo dient er o.a. sprake te zijn van een compacte bebouwingsopzet van hoofdmassa en bijgebouwen en een heldere hiërarchische verhouding tussen hoofd- en bijgebouwen.
- Naast de inpassing dient er sprake te zijn van extra investering in kwaliteit van het buitengebied.

De kwaliteitsverbetering bij nieuwe ontwikkelingen kan plaatsvinden door fysieke maatregelen in het buitengebied of door middel van een afdracht aan het Groenfonds Landelijk Gebied (GLG) waarmee de gemeente zelf fysieke investeringen kan doen.

Als we kijken naar het concrete project maakt het plangebied onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Elst direct ten noorden van de kern Geffen. De kern en de lintbebouwing zijn van elkaar gescheiden door de spoorlijn. De bebouwingsconcentratie kent vanwege de ligging in de directe nabijheid van de kern en het voormalige station van Geffen een niet primair agrarisch geschiedenis. De losse bebouwing, die in de loop der tijd gegroeid is naar een lintbebouwing, is van oorsprong al een menging van agrarische bebouwing, woonbebouwing en bedrijfsbebouwing. Het plangebied is gelegen in een kleinschalig gebied met een ritme van openheid en beslotenheid. In de directe omgeving bevinden zich burgerwoningen, een bouwbedrijf, diverse agrarische bedrijven en een hoveniersbedrijf. Het voorliggende initiatief voorziet in de vergroting van de vigerende woonbestemming en de toevoeging van een woonbestemming ter plaatse van het duivenverblijf. De woonfunctie past binnen de bebouwingsconcentratie en de omgeving.

Voor wat betreft het duivenverblijf

Wat betreft de positionering van het duivenverblijf heeft zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Het duivenverblijf wordt weliswaar op het landschappelijke deel van het plangebied en niet in de nabijheid van de woning aan Broekstraat 2a gepositioneerd, maar wordt gerealiseerd nabij de bestaande bebouwing van het naastgelegen perceel Elst 9. Hiermee wordt bebouwing geconcentreerd, blijft er zoveel mogelijk aaneengesloten ruimte open voor de landschappelijke inpassing en worden zichtlijnen zoveel mogelijk behouden.

Wat betreft zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de provincie dat voor woningbouwontwikkelingen eerst de mogelijkheden in stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Bij het bepalen of een ontwikkeling wel of geen stedelijke ontwikkeling is, wordt aangesloten bij artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening. We constateren dat er hier geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien het gaat om de vervanging van een bestaande woning en de verplaatsing van een duivenverblijf dat zich nu nog elders in het dorp bevindt.

De relatie met de woning Broekstraat 2a wordt op de verbeelding weer gegeven met een relatie figuur. Hierdoor is er naar onze mening ook geen sprake van nieuwvestiging. De relatiefiguur is op basis van de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (een toelichting op het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening, voor wat betreft bestemmingsplannen, en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) mogelijk. Daarnaast is zoals aangegeven zorgvuldig gezocht naar de mogelijke situering van het duivenverblijf. Vanuit het gewenste gebruik en het aantal duiven is een kleinere oppervlakte niet mogelijk. Ook een tijdelijk bestemming is geen optie aangezien het beoogde gebruik de termijn van 10 jaar overschrijdt. Er is geen zicht op dat het gebruik binnen 10 jaar zal worden beëindigd.

Voor wat betreft de kwaliteitsverbeteringsberekening

De opmerkingen ten aanzien van de kwaliteitsverbetering worden overgenomen en verwerkt in de berekening.

IV. OVERLEGREACTIES

Overlegreactie 2: Waterschap Aa en Maas

Samenvatting overlegreactie

Op pagina 58 van de toelichting op het plan staat het volgende:

'Het plangebied bevindt zich niet in een beschermingszone van een watergang of waterkering. Er is sprake van 1.156 m² aan verharding. Omdat dit minder dan 2.000 m² bedraagt, is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. Hiermee heeft ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.'

De Keur is in april 2021 gewijzigd waarbij de grens voor compensatieverplichting op 500 m² is gesteld. Hierdoor is de algemene regel 15 van de Keur van toepassing en zullen er compenserende maatregelen moeten worden genomen.

Besluit

Wij vinden de overlegreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

De toelichting van het bestemmingsplan is hier op aangepast

Toelichting van burgemeester en wethouders

Geen nadere motivatie nodig, plan moet voldoen aan de Keur. Met de wijziging in de toelichting wordt daar aan voldaan.

In de betreffende waterparagraaf zijn compenserende maatregelen opgenomen.

IV. OVERLEGREACTIES

Overlegreactie 3: Veiligheidsregio Brabant-Noord

Samenvatting overlegreactie

In paragraaf 5.7.3 wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid. De veiligheidsregio onderschrijft de conclusies van RHO.

Aanvullend op deze paragraaf adviseert de veiligheidsregio de initiatiefnemers actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief.

Besluit

Wij vinden de overlegreactie gegrond.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Geen wijzigingen noodzakelijk

Toelichting van burgemeester en wethouders

De reactie is voor kennisgeving aangenomen en gecommuniceerd met de initiatiefnemer.