

Gemeente Oss
Postbus 5
5340 BA OSS

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss - 2022'

Geacht college,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss - 2022' ligt tot en met 12 april 2023 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss - 2022' voorziet in drie ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Oss. Op locatie Nonnenstraat 2 Megen wordt bebouwing en erfverharding gesaneerd. Op basis van deze sanering wordt op de locatie Beemdstraat 6 te Oijen bebouwing uitgebreid en op locatie Amsteleind ongenummerd te Oss wordt een ruimte-voor-ruimtewoning opgericht.

Vooroverleg

Bij brief van 16 maart 2022 met kenmerk C2293361/5046277, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden.

Datum

12 april 2023

Ons kenmerk

C2312313/5248276

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

T. (Thom) Jongen

Telefoon

(06) 55 68 66 78

Email

tjongen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

12 april 2023

Ons kenmerk

C2312313/5248276

Inhoudelijk standpunt

Begin 2022 heeft dit plan voor het vooroverleg bij ons gelegen. Hierop hebben wij gereageerd met verschillende opmerkingen. Wij hebben geconstateerd dat een aantal van deze opmerkingen op een goede wijze zijn verwerkt in het plan. De opmerkingen die niet tot wijzigingen hebben geleid worden wederom benoemd in deze zienswijze. Verder zijn ons nog een aantal andere zaken opgevallen die niet eerder in het vooroverleg benoemd zijn. Wij lichten deze zaken hieronder toe.

Ontwikkelingsrichting van het gebied

Uit de plantoelichting blijkt dat op de locatie Beemdstraat 6 te Oijen de omvang van de statische opslag planologisch toeneemt van 1.000 m² naar 2.866 m². Feitelijk is deze omvang al aanwezig. Hiermee omvat de voorgenomen ontwikkeling een uitbreiding van een bedrijfsactiviteit. De ontwikkelingsrichting van het gebied, zoals in de IOV opgenomen in artikel 3.77, is niet beschreven. Dit geeft geen houvast waardoor het gebied openligt voor allerlei soorten niet-agrarische bedrijvigheid, terwijl een zorgvuldige afweging aan de voorkant het gebied juist kan behoeden voor ongewenste functies. Onzes inziens hoort een dergelijke functie gevestigd te worden op een bedrijventerrein. Tevens wordt hier vastgehouden aan de agrarische functie terwijl gezien de omvang van de statische opslag hier een bedrijfsbestemming meer voor de hand ligt.

Wij dringen bij u aan om nader te onderbouwen waarom deze functie niet op een bedrijventerrein gevestigd kan worden en verzoeken dat u op basis van de bepalingen van artikel 3.73 van de IOV een afweging maakt over deze ruimtelijke ontwikkeling.

Ruimte-voor-ruimte

De IOV bevat regels voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de IOV omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe waaronder de mogelijkheid om (onder voorwaarden) een woning te realiseren op een 'ruimte-voor-ruimte-kavel'. Een voorwaarde uit de IOV is dat een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd. Wij constateren dat het plan hier vooralsnog nog niet aan voldoet. Dit lichten wij hieronder toe.

Bij de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte-kavel aan de Amsteleindstraat ontbreekt een beschrijving van landschappelijke structuren en welke inpassing past bij deze structuren. De

inpassing waar nu voor wordt gekozen is wat ons betreft erfinrichting en dat kan niet worden opgevoerd als landschappelijke inpassing. Een algehele beschrijving van structuren en bijpassende maatregelen ontbreekt.

Datum

12 april 2023

Ons kenmerk

C2312313/5248276

Wij constateren daarmee dat het plan in strijd is met artikel 3.79 van de IOV.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', is written over a faint, light blue circular official stamp.

P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.