Nota van zienswijze en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 3 Buitengebied Oss - 2022'

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 de zienswijze)

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 2 maart 2023 tot en met woensdag 12 april 2023 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 woensdag 1 maart 2023 en op www.oss.nl.
Van donderdag 2 maart 2023 tot en met woensdag 12 april 2023 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft één reactie ('zienswijzen') ontvangen van de provincie Noord-Brabant. De indiener kon hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft de indiener niet gedaan.

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 ZIENSWIJZE

Zienswijze provincie Noord-Brabant

Samenvatting zienswijze

1. Ontwikkelingsrichting van het gebied
De provincie geeft aan dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Beemdstraat 6 in Oijen een uitbreiding is van een bedrijfsactiviteit. Namelijk het vergroten van de omvang van de statische opslag van 1.000 m² naar 2.866 m². Er wordt aangegeven dat de ontwikkelingsrichting van het gebied, zoals in de IOV opgenomen in artikel 3.77 niet is 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. De provincie is van mening dat een dergelijke functie op een bedrijventerrein dient te worden gevestigd. Dit dient aan de hand van artikel 3.73 uit de IOV nader te worden onderbouwd. Daarnaast wordt hier vastgehouden aan de agrarische functie terwijl, gezien de omvang van de statische opslag, hier een bedrijfsbestemming meer voor de hand ligt.

2. Ruimte-voor-ruimte
Een voorwaarde uit de IOV is dat bij het realiseren van een woning op een ruimte-voor-ruimtekavel er een goede landschappelijke inpassing van de woning plaatsvindt en is verzekerd. De provincie constateert dat het plan hier vooralsnog niet aan voldoet. Bij de landschappelijke inpassing van de ruimte-voor-ruimtekavel aan de Amsteleindstraat ongenummerd in Oss ontbreekt een beschrijving van landschappelijke structuren en welke inpassing past bij deze structuren. De inpassing waar nu voor wordt gekozen, wordt door de provincie gezien als erfinrichting en dat kan niet worden opgevoerd als landschappelijke inpassing. Een algehele beschrijving van structuren en bijpassende maatregelen ontbreekt.

Besluit
Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
In de ruimtelijke onderbouwing voor Beemdstraat 6 Oijen/Nonnenstraat 2 Megen in paragraaf 4.3.2 wordt artikel 3.77 uit de IOV onderbouwd.

Toelichting van de gemeenteraad

1. Ontwikkelingsrichting van het gebied
Zoals beschreven staat in de ruimtelijke onderbouwing Beemdstraat 6 Oijen/Nonnenstraat 2 Megen in paragraaf 4.3.2 is op de locatie Beemdstraat 6 in Oijen geen sprake van een vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied (artikel 3.73 IOV). Er is namelijk al een statische opslag van 1.000 m² aanwezig.
Verder wordt in paragraaf 4.4.1 ingegaan op de ontwikkelingsrichting van het gebied. In deze paragraaf staat beschreven waarom wij terughoudend zijn naar het omschakelen naar een niet-agrarisch bedrijf in dit gebied. Ook staat hier beschreven dat het enkel gaat om een nevenactiviteit. Daarom blijft de locatie ook een agrarische bestemming behouden. Op de locatie is een agrarisch bedrijf actief. De statische opslag vindt als nevenactiviteit plaats bij het bestaande agrarische bedrijf. Het agrarische bedrijf zorgt voor het hoofdinkomen en betreft dus ook de hoofdfunctie.
In het buitengebied kan ruimte worden geboden aan functies om verloedering en verpaupering tegen te gaan. Het uitbreiden van de statische opslag (nevenactiviteit) zorgt voor een financiële aanvulling voor een bestaand agrarisch bedrijf. De locatie ligt in het 'overig agrarisch gebied'. In het overig agrarisch gebied heeft de agrarische functie nog wel de overhand. Maar het toekomstperspectief voor agrarische bedrijven is in dit gebied beperkter dan in het primair agrarisch gebied. Het uitbreiden van de bestaande nevenactiviteit draagt dan ook bij aan het behouden van de vitaliteit van het buitengebied.

Daarnaast vindt er een flinke kwaliteitsverbetering plaats door de sloop en verwijdering van erfverharding aan de Nonnenstraat 2. Ook dit draagt bij aan de vitaliteit van het buitengebied.
Daarbij komt dat een statische opslag een functie is die vaker voorkomt in het buitengebied, zoals een caravanstalling. Deze functie is niet vaak te vinden op een bedrijventerrein. Daarnaast is er binnen de gemeente Oss op de bedrijventerreinen hiervoor geen ruimte. Wij vinden dan ook dat het plan voldoet aan artikel 3.77 van de IOV. Dit is nog eens extra onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing Beemdstraat 6 Oijen/Nonnenstraat 2 Megen.

2. Ruimte-voor-ruimte

Voor de realisering van de ruimte-voor-ruimtewoning aan de Amsteleindstraat ongenummerd in Oss is een ruimte-voor-ruimtetitel aangekocht. Het bewijsstuk van de aankoop van de titel is opgenomen in de bijlage van de toelichting. Vanuit provinciaal beleid (artikel 3.79 IOV) is landschappelijke inpassing niet vereist. Dit wordt ook benoemd in artikel 3.79 lid 3 onder b. Dit wordt nog eens bevestigd in het 'Regionale Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap'. De realisatie van een ruimte-voor-ruimtewoning is een categorie-1 ontwikkeling. Voor een categorie-1 ontwikkeling geldt dat geen inpassing of tegenprestatie noodzakelijk is.
Vanuit gemeentelijk beleid hebben wij aangegeven het perceel landschappelijk in te passen. De bijgevoegde landschappelijke inpassing is door ons akkoord bevonden. Daarnaast heeft er nog extra kwaliteitsverbetering plaatsgevonden door de sloop van bebouwing aan de Nonnenstraat 2 in Megen. Hiermee voldoet het plan volledig aan artikel 3.79 van de IOV.

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

- Het begrip 'huishouden' en 'artikel 4.5 m.b.t. het afwijken voor de huisvesting van meer dan één huishouden in een vrijstaande woning' in verband met het 'Parapluplan Wonen – 2023'.
- Het aangepaste inrichtingsplan voor het plan Amsteleindstraat ongenummerd in Oss is opgenomen in de bijlage van de planregels.

Ruimtelijke onderbouwingen

- Onderbouwing van artikel 3.36 van de IOV voor 'Reservering waterberging' (ruimtelijke onderbouwing Beemdstraat 6 Oijen/Nonnenstraat 2 Megen)
- Actualisering waterparagraaf (ruimtelijke onderbouwing Beemdstraat 6 Oijen/Nonnenstraat 2 en Amsteleindstraat ongenummerd).

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