

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Berghemseweg- Heiweg – Herpen - 2016'

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 Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) 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 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 naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 3 september tot en met 14 oktober 2015 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 2 september 2015 en op www.oss.nl.

Van 3 september tot en met 14 oktober 2015 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 4 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft één indiener gedaan.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. Dat 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 zienswijzen samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een ontvankelijke zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Reclamanten vrezen een aantasting van hun woongenot om de volgende redenen.

- a. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet onder meer in zes woningen aan de zuidzijde van de Berghemseweg. Reclamanten vrezen verlies van het vrije uitzicht vanuit hun woonkamer door die zes woningen.
- b. Het ontwerpbestemmingsplan laat woningen toe met een bouwhoogte van 10 meter. Dit wijkt af van de stedenbouwkundige onderbouwing in de toelichting. Die onderbouwing gaat uit van één bouwlaag met een kap. Een bouwhoogte van 10 meter laat echter ten minste twee bouwlagen toe.
- c. Een deel van de ontsluiting zoals weergegeven in de toelichting ligt recht tegenover de woonkamer van reclamanten. Daardoor zullen de lichten van de motorvoertuigen vanaf dat deel van de ontsluiting rechtstreeks in hun woonkamer schijnen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

De nieuwe woningen veranderen het uitzicht van reclamanten inderdaad, in zuidelijke richting. Het uitzicht in andere richtingen verandert niet.

Wij vinden de wijziging van het uitzicht aanvaardbaar. Om te beginnen heeft niemand er recht op dat zijn uitzicht niet verandert. Bovendien liggen zowel het perceel van reclamanten als het plangebied binnen de bebouwde kom, in een gemengd gebied met woningen en bedrijvigheid. In een dergelijk gebied zijn veranderingen van omgeving door bijvoorbeeld nieuwe bebouwing beleidsmatig gebruikelijk. Verder ligt de dichtstbijzijnde nieuwe woning op circa 45 meter afstand van de woning van reclamanten. Wij vinden deze afstand is een omgeving als deze aanvaardbaar.

Punt b

Het ontwerpbestemmingsplan laat een goothoogte toe van 3,5 meter. Dit betekent één bouwlaag. Dit is in overeenstemming met wat er in de toelichting staat: één bouwlaag met een kap. De toelichting zegt niets over het aantal bouwlagen in de kap. De 10 meter waar reclamanten naar verwijzen is de bouwhoogte, dus de totale hoogte van de woningen inclusief kap. Wij vinden een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 3,5 meter passend en aanvaardbaar in deze omgeving.

Punt c

Het is inderdaad mogelijk dat lichten van auto's in de woning van reclamanten schijnen. Het gaat hier echter om slechts drie woningen, en dus om een beperkt aantal verkeersbewegingen. Dit kan hooguit een beperkte hinder veroorzaken, die wij aanvaardbaar vinden in een omgeving met woningen en bedrijven.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

- a. Doel van het plan is een ruimtelijke verbetering van de entree van Herpen. Daarvoor zijn de drie woningen ten noorden van de Berghemseweg nodig. Het ontwerpbestemmingsplan sluit echter niet uit dat deze woningen niet gebouwd worden, en de zes woningen ten zuiden van de Berghemseweg wél. Dit leidt niet tot de gewenste verbetering.
- b. Voorwaarde om de drie noordelijke woningen te kunnen bouwen is de sanering van het LPG-vulpunt. Volgens reclamant is deze sanering echter niet nodig. Volgens hem gaat het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte uit van een risicocontour van 110 meter. Dit zou volgens reclamant 45 meter moeten zijn. Dit vanwege een lagere gemiddelde doorzet van LPG over de afgelopen jaren dan waar het ontwerpbestemmingsplan van uitgaat. Het LPG-vulpunt vormt dan geen belemmering voor de bouw van de drie noordelijke woningen en hoeft niet gesaneerd te worden. Daarom is er geen noodzaak om de zes zuidelijke woningen te bouwen. Reclamant vindt de uitgangspunten van het uitgevoerde onderzoek dus niet goed. Hij eist een nieuw onderzoek met inachtneming van de juiste basisgegevens. Reclamant baseert zijn zienswijze op de publicatie 'Gewijzigde afstanden LPG-autogastankstations (voor bestaande situaties)' van maart 2007.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met de eigenaar van het perceel waar de drie woningen ten noorden van de Berghemseweg gepland zijn. Op grond van die overeenkomst is die eigenaar verplicht om de woningen te realiseren binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, als de veiligheidscontour rond het gasvulpunt is vervallen. Daarmee voorkomen we de situatie die reclamant vreest, namelijk dat die drie woningen niet gebouwd worden.

Het is juist dat het ontwerpbestemmingsplan geen regeling bevat die garandeert dat de drie noordelijke woningen eerder worden gebouwd dan de zes zuidelijke woningen. Een dergelijke regeling zou ertoe leiden dat de initiatiefnemer van de zuidelijke woningen zijn gasvulpunt moet saneren maar toch nog maximaal vijf jaar moet wachten voordat hij zijn woningen kan bouwen. Hij zou daarvoor immers afhankelijk zijn van het moment waarop de drie noordelijke woningen worden gebouwd. In het voor hem meest nadelige scenario zouden de drie noordelijke woningen helemaal niet binnen 5 jaar worden gebouwd. Hij zou dan de uitkomst moeten afwachten van een mogelijk lange gerechtelijke procedure van de gemeente om de bouw van de noordelijke woningen af te dwingen. Wij vinden het niet reëel om dit te vragen van de initiatiefnemer van de zuidelijke woningen.

Punt b

De publicatie waarnaar reclamant verwijst, is in dit geval niet van toepassing. Wij gaan in het bestemmingsplan uit van de nu geldende regels, namelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). De publicatie uit 2007 is hiermee niet in overeenstemming, en dus ook niet meer te gebruiken.

Volgens genoemde regels is de risicocontour afhankelijk van de vergunde jaarlijkse doorzet en niet van de feitelijke doorzet. Het tankstation aan de Berghemseweg heeft een (in 2008) vergunde jaarlijkse doorzet van 1.500 m³. De risicocontour is dan 110 meter, gemeten vanaf het vulpunt van de LPG-installatie.

De publicatie uit 2007 gaat over bestaande LPG-autogastankstations met een vergunde jaarlijkse doorzet van LPG die kleiner is dan 1.500 m³.

Onder omstandigheden is het mogelijk om de vergunde doorzet te verlagen, bijvoorbeeld als de vergunninghouder hieraan meewerkt of als er sprake is van een saneringssituatie. Dit is hier niet het geval.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken bezwaar tegen de zes woningen die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt ten zuiden van de Berghemseweg. Zij voeren daarvoor de volgende argumenten aan.

- a. De geplande woningen komen achter een slecht onderhouden garagebedrijf en woonhuis. Het zijn woningen in het hogere marktsegment die alleen al daarom niet verkocht/gerealiseerd gaan worden.
- b. De woningen komen in de directe nabijheid van een autobedrijf annex horecapand. Dit heeft mogelijk klachten tot gevolg.
- c. De woningen dragen niet bij tot een verbetering van de entree van Herpen omdat ze nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de Berghemseweg.
- d. Reclamanten voorzien dat initiatiefnemer binnen enkele jaren zal vragen om kavelsplitsing, zodat er meerdere kleine woningen gerealiseerd kunnen worden die makkelijk verkoopbaar zijn. De grote kavels zullen naar verwachting niet verkocht worden. Reclamanten willen niet dat de gemeente meewerkt aan een herziening van de eventuele vergunde kavels zodat er meerdere kleinere woningen op kleinere kavels gebouwd worden.
- e. De gewenste open zichtlijnen en het dorpse karakter van de entree van Herpen verdwijnen. En ook de landschappelijke waarden van een stukje open gebied. Volgens een kaartje in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en de structuurvisie 2020 wordt ook de openheid ten westen van de Aalstvoortsestraat gewaardeerd, en niet alleen die ten westen van de Heiweg.
- f. De zes woningen houden geen verband met het aangevoerde argument van een loods ten westen van de Heiweg. Het geldende bestemmingsplan laat die loods namelijk niet toe. Initiatiefnemer heeft tegen dat bestemmingsplan geen bezwaar gemaakt. Dus kan er ook geen sprake zijn van planschade.
- g. Als de milieuvergunning geactualiseerd zou worden zoals is voorgeschreven (afgestemd op de de jaarlijkse doorzet) dan zou de risicocontour voor het LPG-vulpunt 45 meter zijn. De geplande woningen ten noorden van de Berghemseweg liggen daarbuiten en zouden gebouwd kunnen worden, zonder dat het LPG-vulpunt gesaneerd hoeft te worden. Dan is er ook geen reden voor de geplande woningen ten zuiden van de Berghemseweg. Reclamanten willen dat de gemeente deze optie onderzoekt op basis van de omzetgegevens.
- h. Er is in het verleden geen rekening gehouden met eigendommen en grenzen. De garage is deels gebouwd op de vroegere Heiweg en de Heiweg is hiervoor toegeëigend. Verder is de sloot die langs de Heiweg hoort te liggen dichtgemaakt. En ook is er een aantal parkeerplaatsen aangelegd. Reclamanten vragen zich af of dit planologisch is geregeld.
- i. De diverse vulpunten liggen op gemeentegrond. Hiervoor zou huur worden betaald, maar hiervoor levert de gemeente geen bewijs aan.
- j. Reclamanten vragen zich af waarom er niet overwogen is om de initiatiefnemer het gasvulpunt dusdanig te laten verplaatsen naar eigen grond dat de drie noordelijke woningen buiten de risicocontour komen te liggen.
- k. Reclamanten vinden de huidige situatie onveilig. Zij vragen zich af of deze situatie aan de hiervoor geldende richtlijnen voldoet. De LPG- en brandstofvulpunten liggen nog geen twee meter van de Heiweg. Bovendien staat er een elektriciteitskast binnen drie meter van het LPG-vulpunt. Als er een auto tegenaan rijdt, zijn de gevolgen niet te overzien.
- l. Reclamanten vinden dat het ontwerpbestemmingsplan een verkeerde afweging bevat van enerzijds maatschappelijke belangen en de belangen van de veiligheid van de bewoners en anderzijds de belangen van de initiatiefnemer.
- m. De Heiweg is nu alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Dit wordt nu niet gehandhaafd. Met de eventuele komst van extra woningen en de ontsluiting op de Heiweg neemt het verkeer toe. De Heiweg is hiervoor niet ingericht.
- n. Reclamanten vragen zich af hoe de Heiweg wordt ingericht. De eerste 100 meter valt binnen de bebouwing kom. De maximumsnelheid is daar 50 km/u. Daarna wordt de maximumsnelheid 60 km/u. In de nieuwe bouwblokken geldt een snelheid van maximaal 30 km/u. Reclamanten vragen zich af hoe dit te realiseren is.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

Reclamanten onderbouwen hun stelling niet.

Het gaat om enkele vrijstaande woningen op grote percelen met een landelijk karakter, die los worden gesitueerd met veel ruimte ertussen. Wij zien niet in waarom dergelijke woningen op deze locatie niet realiseerbaar of verkoopbaar zouden zijn. Op tal van plaatsen worden woningen in een gemengde omgeving verkocht.

Punt b

Reclamanten onderbouwen hun vermoeden niet.

Wij zien niet in waarom de aanwezigheid van bedrijvigheid in de omgeving tot klachten zou moeten leiden. Wij vinden dat een goed woon- en leefklimaat voldoende verzekerd is en dat de nieuwe woningen de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmeren. Wij verwijzen hiervoor naar paragraaf 6.1.1 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

Punt c

Wij willen de woningen toestaan in ruil voor, onder andere, het verwijderen van een nabijgelegen gasvulpunt. De woningen komen op een perceel 'achter' de bedrijfspanden. De woningen zijn op het perceel losjes rond twee erven gesitueerd. De woningen zijn enigszins teruggeplaatst van de Berghemseweg om het bestaande, groene karakter en de bestaande doorzichten zo goed mogelijk te kunnen behouden. Vanaf de Berghemseweg valt de bebouwing hierdoor voor een deel inderdaad achter de twee bedrijfspanden weg. Vanuit andere hoeken vanaf de Berghemseweg/Rogstraat en de Heiweg is de bebouwing wel zichtbaar. En vanaf de Heiweg onttrekt de nieuwbouw de onaantrekkelijke achterkanten van de bedrijfspanden aan het zicht.

Wij vinden de gekozen invulling van het plangebied stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Verder maakt de sanering van het gasvulpunt een paar woningen mogelijk aan de noordzijde van de Berghemseweg. Die woningen onttrekken een caravanbedrijf vanaf de Berghemseweg gezien aan het zicht.

Naar onze mening levert dit alles wel een fraaiere, dorpsere entree op, terwijl wij de gekozen invulling van het plangebied stedenbouwkundig aanvaardbaar vinden.

Punt d

Reclamanten onderbouwen hun vrees niet. Bovendien maakt het ontwerpbestemmingsplan de door hen gevreesde extra woningen niet mogelijk. Die zijn nu dus niet aan de orde.

Punt e

De structuurvisie heeft een globaal karakter. Zij geeft een mogelijke ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen van Herpen als geheel. Zij doet, anders dan reclamanten suggereren, geen uitspraken over bebouwingsmogelijkheden op individuele percelen.

De structuurvisie geeft globaal, voor heel Herpen aan dat er ruimte is voor nieuwe bebouwing. Deze bebouwing moet wel rekening houden met de hoofdlijnen van de karakteristiek van Herpen. Deze karakteristiek bestaat uit een aantal radiale (uitwaaierende) landwegen en zachte randen.

Wij vinden dat de nieuwe woningen de hoofdlijnen van deze karakteristiek niet aantasten. Het gaat om slechts zes woningen. Deze komen langs de Heiweg en de Berghemseweg. Dit zijn oude radiale landwegen. Ook vinden wij dat de woningen de zuidelijkwestelijke dorpsrand verzachten. Zij onttrekken namelijk grootschalige bedrijfsbebouwing (gedeeltelijk) aan het zicht.

Reclamanten wijzen op de openheid van het gebied. Bij de stedenbouwkundige invulling van het plangebied hebben wij de bestaande doorzichten op het omliggende landelijke gebied zo veel mogelijk in stand gelaten. Bovendien gaat het om een beperkt aantal woningen. Afgezet tegen de voordelen van het bestemmingsplan (het verbeteren van de entree van Herpen en het aan het zicht onttrekken van de achterkant van de garage) vinden wij het beperkte verlies van openheid aanvaardbaar.

Wij verwijzen verder naar punt c. Daar hebben wij uitgelegd waarom wij vinden dat de nieuwe woningen de entree verbeteren.

Punt f

Het geldende bestemmingsplan laat de loods niet toe. En initiatiefnemer heeft daar inderdaad geen bezwaar tegen gemaakt. Maar anders dan wat reclamanten denken, staat dit niet in de weg aan een planschadeclaim.

Punt g

De contour van 45 meter leiden reclamanten vermoedelijk af uit de publicatie 'Gewijzigde afstanden LPG-autogastankstations (voor bestaande situaties)' van maart 2007. Zij verwijzen namelijk naar het standpunt van de dorpsraad, die expliciet naar deze publicatie verwijst. Deze publicatie is in dit geval niet van toepassing.

Wij gaan in het bestemmingsplan uit van de nu geldende regels, namelijk het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). De publicatie uit 2007 is hiermee niet in overeenstemming, en dus ook niet meer te gebruiken.

Volgens genoemde regels is de risicocontour afhankelijk van de vergunde jaarlijkse doorzet en niet van de feitelijke doorzet. Het tankstation aan de Berghemseweg heeft een (in 2008) vergunde jaarlijkse doorzet van 1.500 m³. De risicocontour is dan 110 meter, gemeten vanaf het vulpunt van de LPG-installatie.

De publicatie uit 2007 gaat over bestaande LPG-autogastankstations met een vergunde jaarlijkse doorzet van LPG die kleiner is dan 1.500 m³.

Onder omstandigheden is het mogelijk om de vergunde doorzet te verlagen, bijvoorbeeld als de vergunninghouder hieraan meewerkt of als er sprake is van een saneringssituatie. Dit is hier niet het geval.

Punt h

Eigendomsgrenzen zijn niet relevant voor het bestemmingsplan. Het dichtmaken van een sloot ook niet, aangezien deze sloot in het geldende bestemmingsplan niet is beschermd. Reclamanten geven niet aan op welke parkeerplaatsen zij doelen. Voor zover het gaat om parkeerplaatsen binnen de bedrijfsbestemming merken wij op dat het niet verboden is om binnen een bedrijfsbestemming parkeerplaatsen aan te leggen.

Verder vinden wij deze punten niet relevant voor de vraag of het ontwerpbestemmingsplan aanvaardbaar is. Het gaat hier namelijk om zaken die de handhaving van het geldende bestemmingsplan betreffen. En ook gaat het om zaken die zich in de omgeving van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan afspelen, en niet binnen het plangebied zelf. Ze hebben ook geen relatie met het plangebied.

Punt i

De gemeente Oss en initiatiefnemer hebben in 2009 een huurovereenkomst gesloten. Op basis daarvan betaalt initiatiefnemer aan de gemeente een huurprijs voor het gebruik van gemeentegrond. Overigens vinden wij ook dit punt niet relevant voor de vraag of het ontwerpbestemmingsplan aanvaardbaar is.

Punt j

Verplaatsing van het vulpunt vereist de medewerking van de initiatiefnemer. Wij vinden het niet reëel om deze medewerking te eisen, nog los van het feit dat wij die niet kunnen afdwingen. Verplaatsing is namelijk onevenredig duur. Bovendien vormen bestaande woningen een belemmering voor verplaatsing van het vulpunt op eigen grond; bij een verplaatsing moeten wij namelijk opnieuw toetsen aan de veiligheidsregels. En ook zijn de vulpunten minder goed of niet bereikbaar voor vrachtwagens, als ze verplaatst worden naar eigen grond.

Punt k

Het tankstation beschikt over een milieuvergunning en voldoet aan die vergunning. De combinatie van de vulpunten en de elektriciteitskast is niet gevaarlijk. Bovendien zijn er fysieke maatregelen om de vulpunten te beschermen tegen het wegverkeer.

Punt l

Wij zijn het niet met reclamanten eens. Wij vinden dat wij een verantwoorde afweging hebben gemaakt. Wij verwijzen daarbij naar punt c en de toelichting bij het bestemmingsplan. Ook wijzen wij reclamanten erop dat het bestemmingsplan nou juist voorziet in het opheffen van wat zij een onveilige situatie vinden.

Punt m

De Heiweg kan het huidige aanbod verkeer aan. De dimensionering van de weg voldoet aan het gemeentelijke mobiliteitsplan. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in drie nieuwe woningen die via de Heiweg ontsloten worden. Dit is een zeer beperkte toename, die niet leidt tot een overbelasting van de Heiweg. Deze woningen zijn overigens ook bestemmingsverkeer.

De handhaving van het inrijverbod is een zaak die niet van belang is in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Een bestemmingsplan bevat immers geen verkeersvoorschriften.

Punt n

De maximumsnelheid wordt met borden geregeld op grond van de wegenverkeerswet. Wij zien niet in waarom er geen verschillende snelheden kunnen gelden. Een herinrichting van de Heiweg is niet nodig.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

- a. Volgens reclamante zijn haar bezwaren al vele jaren bekend. Volgens haar is er in de kern niets veranderd.
- b. De vulpunten van benzine, diesel en LPG en de stroomkast en krachtstroom zijn op gemeentegrond gevestigd, en ook een deel van het garagebedrijf. Reclamante vraagt zich af waarom de gemeente dit telkens maar legaliseert.
- c. Als de gemeente een huurovereenkomst heeft met initiatiefnemer over de berm van de weg, dan kan de gemeente deze overeenkomst opzeggen en de eigenaar van de garage verplichten de vulpunten te verplaatsen op eigen grond. Ook wordt de kruising dan weer veilig. Als ook nog de parkeerplaatsen en de verharding tegenover het vulpunt worden verwijderd en de sloot die daar hoorde te liggen wordt teruggelegd, kan het regenwater dat vanaf het viaduct komt en nu voor veel overlast zorgt, weg via de sloot.
- d. Reclamante vraagt zich af of er wel echt een huurovereenkomst is tussen de gemeente en initiatiefnemer.
- e. Als alternatief voor het ontwerpbestemmingsplan bepleit reclamante om de zogenaamde ontsluitingsweg of bouwweg op de juiste plaats te leggen en dan aan weerszijden werken en wonen te creëren. Het huidige plan met zes woningen ten zuiden van de Berghemseweg heeft volgens haar geen enkele toegevoegde waarde.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a

In het verleden heeft reclamante haar bezwaren tegen de voorgenomen woningbouw kenbaar gemaakt. Wij hebben daar met inspreker over gesproken en haar hierover toen ook geantwoord. Wij verwijzen inspreker naar die antwoorden.

Punt b

De regeling in het bestemmingsplan staat los van de eigendomsgrenzen. Het is juist dat er enkele voorzieningen op gemeentegrond liggen, maar daarvoor heeft de gemeente een huurovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Een klein stukje van het garagebedrijf is gebouwd op gemeentegrond. Dat stukje grond heeft de gemeente verkocht. Wij zien niet in waarom dit niet zou zijn toegestaan. Er is ook geen gemeentelijk belang dat zich hiertegen verzet.

Punt c

Wij vinden het opzeggen van de huurovereenkomst niet wenselijk, bestuurlijk onbehoorlijk en bovendien juridisch risicovol. Initiatiefnemer en zijn rechtsvoorganger gebruiken het stukje gemeentegrond al tientallen jaren. De gemeente heeft dit steeds gedoogd en er ook actief aan meegewerkt door hierover een overeenkomst af te sluiten. Het gebruik is nodig voor de bedrijfsvoering van een bedrijf dat wij positief hebben bestemd, en waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning hebben afgegeven.

Verder is verplaatsing van het vulpunt naar eigen grond niet mogelijk. Dit kan alleen als initiatiefnemer hieraan meewerkt. Wij vinden het niet reëel om deze medewerking te eisen, nog los van het feit dat wij die niet kunnen afdwingen. Verplaatsing is namelijk onevenredig duur. Bovendien vormen bestaande woningen een belemmering voor verplaatsing van het vulpunt op eigen grond; bij een verplaatsing moeten wij namelijk opnieuw toetsen aan de veiligheidsregels. En ook zijn de vulpunten minder goed of niet bereikbaar voor vrachtwagens, als ze verplaatst worden naar eigen grond.

Ons is niet gebleken dat de kruising waar reclamante op doelt onveilig is. Voor het overige haalt reclamante zaken aan die wij niet van belang vinden voor de ruimtelijke beoordeling van het bestemmingsplan.

Punt d

De gemeente Oss en initiatiefnemer hebben een huurovereenkomst gesloten.

Punt e

De ontsluitingsweg ligt niet verkeerd. De weg ligt daar waar wij hem hebben bestemd. Wij zien op dit moment geen reden voor een alternatief plan. Wij vinden het stedenbouwkundig plan uit het ontwerpbestemmingsplan namelijk aanvaardbaar en wenselijk.

Wij willen de woningen toestaan in ruil voor, onder andere, het verwijderen van een nabijgelegen gasvulpunt. De woningen komen op een perceel 'achter' de bedrijfspanden. De woningen zijn op het perceel losjes rond twee erven gesitueerd. De woningen zijn enigszins teruggeplaatst van de Berghemseweg om het bestaande, groene karakter en de bestaande doorzichten zo goed mogelijk te kunnen behouden. Vanaf de Heiweg onttrekt de nieuwbouw de onaantrekkelijke achterkanten van enkele bedrijfspanden aan het zicht. Wij vinden de gekozen invulling van het plangebied stedenbouwkundig aanvaardbaar. Verder maakt de sanering van het gasvulpunt een paar woningen mogelijk aan de noordzijde van de Berghemseweg. Die woningen onttrekken een caravanbedrijf vanaf de Berghemseweg gezien aan het zicht.

Naar onze mening levert dit alles een fraaiere, dorpsere entree op, terwijl wij de gekozen invulling van het plangebied stedenbouwkundig aanvaardbaar vinden.

Bovendien is het alternatief dat reclamante voorstelt niet haalbaar zonder sanering van het gasvulpunt. Het nieuwe bestemmingsplan regelt juist de sanering van het gasvulpunt.

Mede in ruil daarvoor mag de eigenaar van het tankstation zes woningen bouwen. Als de eigenaar van het tankstation geen tegenprestatie krijgt, is hij niet bereid tot sanering van het gasvulpunt. In dat geval is het alternatieve plan niet reëel. Verder kan initiatiefnemer geen woningen bouwen op de locatie die reclamante voorstelt, omdat hij daar het eigendom niet van heeft.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ook ambtshalve zien wij geen reden voor aanpassing van het bestemmingsplan. Wel nemen wij in de toelichting bij het bestemmingsplan enkele redactionele correcties op.