(aangepast exemplaar n.a.v. brief reclamant)

Verslag hoorcommissie Bestemmingsplannen

Inzake Bestemmingsplan Berghemseweg – Heiweg – Herpen 2016

Verslag van de openbare zitting
van de hoorcommissie op **4 november 2015,**
in de A. Jurgenszaal **van het Gemeentehuis te Oss**

Aanwezig: De leden van de hoorcommissie: M van Kilsdonk (voorzitter),
M. Tonies en I. van Dinther (vanaf punt 2.1)
Secretaris hoorcommissie: R. van den Akker
Ambtelijk adviseur: S. Witte (jurist)

Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Vervolgprocedure (planning naar verwachting):
*** Adviescommissie Ruimte – 21 januari 2016**
*** Raadsbehandeling – 4 februari 2016**

ALGEMENE INFORMATIE VOOR INDIENERS VAN ZIENSWIJZEN

Wat is de *status en taak van de hoorcommissie*?
Deze openbare hoorzitting is een onderdeel van de voorgeschreven bestemmingsplanprocedure.
De hoorcommissie treedt op namens de gemeenteraad. De gemeenteraad kiest de leden van de hoorcommissie. Tijdens de hoorzitting mogen Indieners hun reactie (zienswijze) op het ontwerpbestemmingsplan toelichten. Dan weet u zeker dat de gemeenteraad uw zienswijze en het onderliggende probleem goed begrijpt.
De hoorcommissie doet geen uitspraak over de zienswijze. Zij brengt ook geen advies uit over de zienswijze. De taak van de hoorcommissie is uitsluitend gericht op het streven naar duidelijkheid over de inhoud van de zienswijze.
Het is belangrijk dat reclamanten (indieners van zienswijzen) tijdens de hoorzitting geen nieuwe elementen inbrengen. Het mag dus alleen gaan over de punten die reeds in de ingediende schriftelijke zienswijze zijn opgenomen.
De hoorcommissie kan vragen stellen aan de reclamant om duidelijkheid te krijgen over de zienswijze. De hoorcommissie kan ook vragen stellen aan de aanwezige ambtelijk adviseur.

Hoe verloopt een hoorzitting?
Tijdens de hoorzitting is de kaart van het bestemmingsplan aanwezig. De hoorcommissie stelt eerst samen met de reclamant vast over welk perceel de zienswijze gaat. De reclamant kan daarna de zienswijze toelichten.
Na deze toelichting komt eerst de ambtelijk adviseur aan het woord. Zo nodig, wijst de ambtelijk adviseur erop dat reclamant nieuwe zaken of omstandigheden aanvoert. De ambtelijk adviseur kan vragen stellen aan de reclamant. Daarna kunnen de leden van de hoorcommissie vragen stellen.

Hoe verloopt de verdere procedure?
- De reclamanten, de raadsadviescommissie en de gemeenteraad ontvangen het verslag van de hoorzitting.
- Het College van Burgemeester en Wethouders formuleert een reactie op de zienswijze. Die reactie komt in het concept-zienswijzenverslag.
- De indieners van de zienswijzen ontvangen dit concept-zienswijzenverslag.
- Ook ontvangen zij het concept-besluit over het vast te stellen bestemmingsplan.
- Mocht er behoefte zijn aan nieuwe inbreng, dan is het mogelijk om gebruik te maken van de inspraakmogelijkheid tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie waar het bestemmingsplan aan de orde komt. Herhaling van de inbreng, zoals verwoord tijdens de hoorzitting, is overbodig.
- De raadsadviescommissie adviseert de gemeenteraad over het bestemmingsplan.
- Een inspreekreactie tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie wordt geen onderdeel van de zienswijze die aan de hoorcommissie is toegelicht.

- De schriftelijke reactie van de gemeenteraad (het zienswijzenverslag) gaat niet in op de inspreekreactie.
- De raadsadviescommissie betrekt de inspreekreactie wél bij de discussie over het bestemmingsplan.
- Het spreekrecht voor de raadsadviescommissie moet u vooraf bij de raadsgriffie aanvragen.

1 Opening en Mededelingen

De voorzitter opent de hoorzitting om 19.30 uur. Hij stelt de aanwezigen voor en schetst in het kort de status en taak van de hoorcommissie. Voorts gaat hij kort in op de procedure en de werkwijze tijdens de zitting.

2 Hoorzitting Bestemmingsplan Berghemseweg – Heiweg – Herpen 2016

2.1 Reclamant 1

Reclamant wordt verzocht om voorafgaand aan de mondelinge inspreekreactie het perceel op de aanwezige plankaart aan te duiden. Hij wijst aan waar het woonhuis zich bevindt, de garage en de showroom. Voorts duidt hij op de locatie van het gasvulpunt en wijst aan hoe de situering hiervan is ten opzichte van de hoek van de showroom.
Spreker geeft aan dat hij in het verleden juridische procedures met de gemeente Oss heeft gevoerd om op een strook grond auto's te mogen plaatsen. Dit werd als een gevaarlijke situatie beoordeeld en het verzoek werd afgewezen.
Op een andere strook grond, is nu echter een vulpunt toegestaan. Inspreker meent dat een vulpunt veel risicovoller is dan geparkeerd staande auto's. Deze gemeentelijke beslissing roept dan ook verbazing op en spreker stelt dat dit een voorbeeld is van meten met twee maten door de lokale overheid. In de periode dat deze discussie speelde (2004-2010) zag een andere aanvrager, zijnde de heer Wijnakker, blijkbaar wel kans om (in 2006) met de gemeente een huurovereenkomst over een bermstrook te sluiten.
Duidelijkheidshalve overlegt inspreker de uitspraak inzake de dwangsom en een brief inzake van de Dorpsraad, gedateerd op 25 januari 2014.
Voorts overlegt hij een tripartiteovereenkomst tussen de toenmalige gemeente Ravenstein, de heer Van den Oever en bouwbedrijf Suppers. De tegenover gelegen weg is toentertijd door de gemeente Ravenstein gekocht met de intentie om hier een combinatie van de functies werken en wonen te creëren. De gemeente Oss heeft deze weg echter aangrenzend aan het perceel van de heer Van den Oever gerealiseerd.
Spreker verwijst naar de huurovereenkomst en de bijbehorende tekening en wijst vervolgens aan waar hij woont. De hoek van de showroom en het vulpunt liggen beiden op gemeentelijke grond. In de directe nabijheid is een gastank aanwezig. De berm aan de overzijde is beklinkerd en in gebruik genomen, hetgeen een gevaarlijke situatie oplevert voor passerende vrachtauto's en tractoren omdat ter plaatse sprake is van een smalle doorgang voor het verkeer. Spreker is van mening dat de vulpunten absoluut moeten verdwijnen, evenals de parkeerplaats aan de overzijde.
De sloot langs kadastraal perceel 934 moet door worden getrokken, terwijl deze nu helemaal is gedempt, onder andere met kadavers van schapen en ezel. Onlangs is er – vrijwel tot aan de openbare weg - geploegd.

De voorzitter wijst er, op dat de weg en de grond met de kadavers geen onderdeel uitmaken van het plan. De voorzitter vraagt of reclamant nog meer wil toelichten.

Reclamant leest vervolgens een verklaring voor.

De integrale tekst van deze reactie is in bijlage aan het verslag gehecht. Onderstaande tekst vormt hiervan een samenvatting en sluit aan op wat tijdens de hoorzitting exact is gezegd. De mondelinge verwoording is niet exact gelijk aan de schriftelijke bijlage.

- De bedoeling van van het bestemmingsplan is om de entree van de kern Herpen te verfraaien. Er worden drie woningen "bij Van den Oever" gerealiseerd en daarnaast zes woningen achter de twee bedrijfspanden. De laatstgenoemde zes woningen zijn vanwege de bedrijfspanden aan het oog onttrokken. In de ogen van reclamant wordt met deze woningbouw ter plaatse uitsluitend het belang gediend van de projectontwikkelaar en van de heer Van de Oever.
  Het perceel G582 is bij de herziening in het Bestemmingsplan Buitengebied in 2010 aangeduid met een agrarische bestemming. Dit perceel is in 2010 zogenaamd verkocht voor een bedrag

van € 800.000,= en afgerekend met een lening van €800.000,=. Hierop zou – aldus de projectontwikkelaar - een showroom gebouwd mogen worden. Dit recht zou zijn gebaseerd op een vergunning die uit 1966 dateert. In de bestemmingsplannen van 1977 en 1998 werd echter geen showroom meer vermeld op dit perceel.

- In 2010 had de projectontwikkelaar bij de opname van het perceel in het Bestemmingsplan Buitengebied de mogelijkheid om gebruik te maken van bezwarentermijn van zes weken. Omdat dit toentertijd is verzaakt, is een bezwaar op dit moment niet meer ontvankelijk. De gemeente Oss stelt dat de showroom abusievelijk is wegbestemd.
- Spreker ervaart het als frappant dat zijn twee zonen bij de verwerving van het autobedrijf Swartjes (Deursen) eigenlijk hetzelfde is overkomen. Bij de vaststelling van het Negenkernenplan in 2012 is het bestaande bouwblok voor een woning verdwenen, terwijl de vorige eigenaar in 2009 nog het voornemen had om hier een woning te realiseren. Dit plan is uiteindelijk niet doorgegaan. Ook het bezwaar door zijn zonen is door de gemeente als niet ontvankelijk beoordeeld.
- De vulpunten voor benzine, diesel, en LPG - met stroom en krachtstroom – liggen op gemeentegrond. Reclamant vreest explosiegevaar en beschouwt de bestaande situatie als zeer gevaarlijk.
- Reclamant vraagt met name aandacht voor het LPG vulpunt. De Dorpsraad heeft schriftelijk voorgesteld om in de milieuvergunning de maximale doorvoer te verlagen naar duizend kubieke meter, waardoor de risicocontour wordt verkleind naar 45 meter. Spreker verwijst naar de aangereikte brief. Met deze aanpassingen wordt woningbouw op het perceel van Van den Oever mogelijk gemaakt
- Op 10 februari 1998 is een tripartiteovereenkomst gesloten tussen de voormalige gemeente Ravenstein, Van den Oever en bouwbedrijf Suppers. Met deze transactie kocht de gemeente de grond voor de ontsluitingsweg naar de Wilgendaal. Deze weg moest zo worden gesitueerd dat aan weerszijden werken en wonen gecreëerd kon worden en de caravans uit het zicht konden bljven. Echter, in 2012 heeft de gemeente Oss deze ontsluitingsweg verkeerd aangelegd, namelijk pal naast het perceel van Van den Oever. Als gevolg van deze situering is een 35-tal caravans vanaf de openbare weg zichtbaar. Dit aanzicht was zeker niet beoogd. Met correctie van deze weg conform de eigenlijke plannen zou een kostenpost van € 90.000,= zijn gemoeid.
- Reclamant wijst op de prijsopgave die hij persoonlijk heeft uitgebracht. Hieruit blijkt dat de benodigde werkzaamheden ook voor ongeveer € 30.000,= kunnen worden uitgevoerd.
- Spreker verwijst naar de commissievergadering van 30 januari 2014. De eigenaar van de garage, annex tankstation, bleek ervan overtuigd dat de aanwezige vulpunten op eigen grond liggen. Enkele maanden na deze vergadering werd een huurovereenkomst voor de berm overlegd. Deze overeenkomst dateert uit 2006. Opvallend hierin is het feit dat de vulpunten in deze overeenkomst waren verwerkt.
- In exact dezelfde periode werd op het perceel van reclamant gehandhaafd en een dwangsom opgelegd voor het in gebruik hebben van de berm.
- De groenstrook ligt achter het fietspad met twee tussenliggende hagen. Volgens de gemeente was hier sprake van een gevaarlijke verkeersituatie en moesten de auto's van reclamant naar achter worden verplaatst. Spreker verwijst naar aanwezig fotomateriaal. Hem werd gemeld dat op gemeentegrond geen bedrijfsvoering mocht plaatsvinden. Op Berghemseweg 1.a mocht dat blijkbaar wel.
- Spreker meent al met al dat de gemeente ten aanzien van het perceel in zijn eigendom en het perceel Berghemseweg 1.a met twee maten heeft gemeten. Deze conclusie heeft hij juridisch voorgelegd en is uiteindelijk door de Raad van State behandeld. Deze situatie heeft voor hem hoge kosten meegebracht.
- In de raadsadviescommissie van 3 september jl. is uitgesproken dat het bestemmingsplan geen bouwvolgorde kent. Doordat de gemeente aan de heer Van den Oever drie bouwpercelen heeft toegewezen, heeft dit gevolgen voor de milieucirkel van het vulpunt. Zodoende wordt een excuus gecreëerd om het LPG vulpunt te saneren. De toewijzing roept des te meer verbazing op omdat de gemeente Oss zichzelf hiermee beconcurreert in bouwplan Wilgendaal, waar nog meer dan honderd bouwpercelen te koop zijn.
- Het kadastrale perceel 934, gelegen achter de bedrijfspanden, beslaat ongeveer 6.000 vierkante meter. Wanneer hier slechts zes woningen worden gebouwd, is sprake van dermate grote percelen dat spreker een toekomstige perceelsplitsing voorziet, zodat hier uiteindelijk achttien tot 24 huizen worden gerealiseerd. Een dergelijke verstening betekent een aantasting van de dorpsrand.

Ambtelijke reactie

Ambtelijk wordt vastgesteld dat er veel nieuwe elementen zijn ingebracht ten opzichte van de schriftelijke zienswijze. De schriftelijke zienswijze op zich is wel duidelijk.
In het raadsvoorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal uiteraard op de in de schriftelijke zienswijze gestelde vragen worden ingegaan.

Reacties en vragen hoorcommissie

- De hoorcommissie constateert dat reclamant zeer veel informatie deelt. Het proces waar het hier uiteindelijk om gaat, is de vaststelling van het bestemmingsplan. De commissie vraagt reclamant de kern van diens zienswijze te benoemen.
  Reclamant verwijst naar zijn zienswijze bij het Voorontwerp Bestemmingsplan.
  De gemeente Oss heeft nu weliswaar het Ontwerp Bestemmingsplan ter inzage liggen, maar de bezwaren van reclamant zijn niet gewijzigd ten opzichte van diens eerdere zienswijze: de bezwaren betreffen de woningbouw van de woningen en het feit dat er met twee maten wordt gemeten.
- De hoorcommissie informeert naar de uiteindelijke doelstelling van reclamant.
  Reclamant ervaart de gedachte dat de woningen, die onzichtbaar vanaf de weg, gelegen achter de bedrijfspanden de entree van Herpen zouden moeten verfraaien als nogal absurd. Zijn bezwaar richt zich tegen de realisatie van deze zes woningen.
  Zijns inziens wordt de heer Van den Oever gebruikt om dit plan mogelijk te maken. Immers, door hem de mogelijkheid te bieden drie woningen op zijn kavel te realiseren, zal eerst het gasvulpunt moeten worden weggesaneerd.
  Ook deze sanering roept vragen op aangezien de vulpunten op gemeentegrond liggen. Bovendien is de gebruikswaarde van het gasvulpunt nihil en wegsaneren van het gasvulpunt is volgens reclamant niet nodig. Een limietverlaging naar duizend kubieke meter zou volstaan om de risicocontour voldoende te verkleinen om de woningbouw te mogen realiseren.
  In principe heeft spreker geen bezwaar tegen de aanpassing van het bestemmingsplan voor de drie woningen op het perceel van Van den Oever. Hij meent echter dat deze woningen niet zullen worden gerealiseerd.
- Reclamant vraagt wie verantwoordelijk is voor het feit dat de weg naar de Wilgendaal niet op de juiste plaats ligt.
  De voorzitter moet het antwoord schuldig blijven. Deze weg valt niet binnen voorliggend bestemmingsplan.

Ambtelijke reactie

- Ambtelijk wordt aangegeven, dat het verkleinen van de risicocontour door inspreker niet in diens schriftelijke zienswijze is aangevoerd. Dit punt is echter wel door andere indieners van zienswijzen aangevoerd. Hier zal dus wel door het College op worden gereageerd.
- De voorzitter vraagt waarom reclamant niet de mogelijkheid heeft gekregen de gemeentegrond te huren, terwijl zijn buurman die mogelijkheid wél heeft gekregen.
  Ambtelijk wordt uitgelegd dat in 1996 een gebruiksovereenkomst is gesloten met de voorganger van de huidige initiatiefnemer. Deze gebruiksovereenkomst is in 2006 opgevolgd door een huurovereenkomst uit 2006. Vanwege de ondergrondse infrastructuur – bestaande uit kabels en leidingen - moet er altijd toegang tot het perceel worden geboden en heeft de gemeente de grond niet verkocht.
- Reclamant geeft aan dat hij een WOB-verzoek heeft ingediend. Vervolgens is hem de huurovereenkomst uit 2006 opgestuurd.
- De voorzitter vraagt waarom reclamant nooit de kans heeft gehad de gemeentegrond te huren.
- Ambtelijk wordt aangenomen dat daar in het verleden ongetwijfeld een goede reden voor is geweest, maar die is hem niet bekend. Hij wijst er op, dat het - gezien het tijdsverloop - moeilijk is om de besluitvorming te reconstrueren. Voor het perceel waar het gasvulpunt ligt bestonden er geen belemmeringen om tot verhuur over te gaan.
- De voorzitter vraagt of reclamant alleen het LPG-vulpunt verwijderd wil hebben of ook alle andere vulpunten ter plaatse.
  Reclamant is de mening toegedaan dat vulpunten op eigen grond behoren te liggen. Dit geldt dus ook voor het gasvulpunt. Aan de hand van de beschikbare foto wijst hij aan, waar de vulpunten zich bevinden en hoe smal de doorgang is voor tractoren en vrachtwagens.
  Ambtelijk wordt aangegeven, dat het LPG-vulpunt moet verdwijnen omdat dit vanuit

milieuoogpunt een bezwaar vormt voor de woningbouw. De overige vulpunten mogen blijven.
- De hoorcommissie kan zich voorstellen dat ook de overige vulpunten moeten voldoen aan bepaalde eisen.
- Ambtelijk wordt aangegeven dat de overige vulpunten voldoen aan de afgegeven vergunning en geen belemmering vormen voor de woningbouw. Met de aanpassing in het bestemmingsplan wordt het gasvulpunt in juridische zin gesaneerd. Het bestemmingsplan regelt dat er geen woningbouw mag plaatsvinden zolang het gasvulpunt feitelijk niet is gesaneerd. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat hij het vulpunt saneert, zodra het bestemmingsplan is vastgesteld. Zodra het vulpunt feitelijk is verdwenen kan de bouwvergunning voor de woningen worden verleend.

3 Sluiting

De voorzitter acht de zienswijze duidelijk. Hij nodigt de aanwezigen uit om desgewenst in te spreken tijdens de raadscommissie van 21 januari 2016.

De voorzitter sluit de hoorzitting om 20.05 uur onder dankzegging voor ieders aanwezigheid.

Hoorcommissie, 4 november 2015

Eigenlijk gaat het allemaal om de entree van Herpen te verfraaien en aantrekkelijker te maken.
Zes woningen achter twee bedrijfspanden die je niet ziet.
En drie woningen bij Cor van de oever.
Welk maatschappelijk belang is hiermee gediend, alleen de project ontwikkelaar en Cor van de oever worden er beter van.
En voorbarige toezeggingen kunnen geen legitimatie vormen om het democratische proces onder druk te zetten.

Het perceel G582 weiland is in 2010 opgenomen in het buitengebied met agrarische bestemming. Hierop zou volgens de project ontwikkelaar een showroom opgebouwd mogen worden.
Met een vergunning van 1966.
Hierop rust het bestemmingsplan van 1977, toen werd er al geen showroom meer vermeld op dit perceel, en ook niet in het bestemmingsplan van 1998.
Zou dit wel het geval geweest zijn, dan had de projectontwikkelaar bezwaar aan moeten tekeningen, en dat heeft hij niet gedaan. in 2010
En is dus niet meer ontvankelijk. En de gemeente Oss beroept zich erop dat ze de showroom abusievelijk weg hebben bestemd.

Mijn twee zonen hebben dit ook meegemaakt 2012. Mark en Twan hadden het autobedrijf van Joop Swartjes gekocht in Deursen Hoogstraat gemeente Oss.
Een grote woning met een bouwblok voor een nieuw huis er naast.
In 2009 wilde de dochter van Joop Swartjes hier nog een nieuw huis op bouwen.
Maar dat is niet doorgegaan. Maar helaas bij het vast stellen van het 9 kernen plan was het bouwblok weg gepoetst.
Wij hebben bezwaar gemaakt, ook bij diverse commissies geweest en niet ontvankelijk verklaard. Dus de verkoop gaat niet door, en Joop Swartjes heeft geen bouwblok meer langs zijn woning.

Ook de vulpunten Benzine Diesel + LPG met stroom en krachtstroom zitten op gemeente grond, met een zeer gevaarlijke situatie op explosie gevaar.
Maar het LPG vulpunt daar draait het om.

De dorpsraad heeft voorgesteld om in de milieu vergunning de maximale doorzet te verlagen tot 1000 kub waardoor de risico contour wordt verkleint tot 45 meter.
En de woningen bij Cor van den Oever gewoon gebouwd kunnen worden.

Zie brief dorpsraad 25 Januari 2014 zie kopie

Op 10 februari 1998 is een drie partijen overeenkomst gesloten.
Een gemeente Ravenstein, twee cor van den Oever, drie bouwbedrijf Hans Suppers. (zie kopie)
Met deze transactie koopt de gemeente de ontsluitingsweg naar de Wilgendaal en moet deze weg binnen 15 jaar realiseren.
Deze weg moet zo gesitueerd worden dat aan weerszijde werken wonen gecreëerd kan worden.
En de caravans uit het zicht verdwijnen.

Dat kan want alle grond is in bezit van gemeente Oss, door de milieu - transactie, de stankcirkel weg te kopen voor de hulphond.
Maar in 2012 legt de gemeente Oss de ontsluitingsweg verkeerd. Pal naast het perceel van Cor van den Oever, zodat er nu 35 caravans zeer goed in de showroom CQ kijker staan, zoals Adrie Geerts heeft geteld.
Wat een blamage echt een schande.
Om de weg weer op de juiste plek te leggen zou het de gemeente 90.000 euro kosten.
Deze week heb ik prijsopvraag gedaan bij een bedrijf en die heeft mij verteld dat het ongeveer 30.000 euro kost om de weg om te leggen.

Meten met twee maten op Berghemseweg 1 en Berghemseweg 1a

Op 30 januari 2014 tijdens de commissie vergadering, wist de eigenaar van de garage annex tankstation niet beter dat de vulpunten op eigen grond zaten.
Een paar maanden later was er opeens een huurovereenkomst van 2006.
Voor de berm van 293 m² meter waar de vulpunten inzaten.
Met een naamswijziging op 7 april 2009 van A. Kennis.

Maar in de exact zelfde periode werd op de Berghemseweg 1 gehandhaafd en een dwangsom opgelegd.
Voor in het gebruik hebben van de berm. 3 november 2008 €22.000 dwangsom.
Deze groenstrook ligt achter het fietspad met twee heggen ertussen.
Dat was een gevaarlijke verkeersituatie zij de gemeente, dus mijn auto's moesten naar achteren.
Zie foto's. er mocht geen bedrijfsvoering plaats vinden op gemeente grond maar op Berghemseweg 1a en mag mocht dat schijnbaar wel.
Hier zijn wij ook nog jaren voor naar de rechter raad van state geweest en een kapitaal aan advocaat kosten betaald.

De vulpunten in de berm dat is een zeer gevaarlijke situatie en precies daar tegen over een parkeerplaats op gemeente grond, berm met klinkers.
Zeer smalle doorgang voor landbouw verkeer en vrachtverkeer want in de Heiweg zit een transsport bedrijf.

Raadsadviescommissie 3 september 2015, geen bouwvolgorde in bestemmingsplan, de gemeente gebruikt Cor van den oever door hem drie bouwpercelen toe te wijzen, en zo een excuus/smoesje geeft om het LPG vulpunt weg te moeten saneren.

Dus voorbarige toezeggingen kunnen geen legitimatie vormen om het democratische proces onder druk te zetten.

Plan Wilgendaal, ook gaat de gemeente Oss, zichzelf concurreren op de Wilgendaal zijn nog meer dan 100 bouwpercelen te koop.

Het perceel 934 achter de bedrijfspanden is +/-6000m voor 6 woningen dat is 1000 meter per woning veel te grote percelen.
Dus de verwachtingen zijn splitsing en dus in de toekomst 18-24 huizen op dit perceel.
En een verkrachting van de dorpsrand een complete verstening.