

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

'Grotestraat ongenummerd Huisseling - 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 maart 2016 tot en met 13 april 2016 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 maart 2016 en op www.oss.nl.

Van 3 maart 2016 tot en met 13 april 2016 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 hebben 2 indieners gedaan.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' 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 ontvankelijke 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 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

Indieners geven aan dat zij in veronderstelling zijn dat er nooit gebouwd zou worden op het betreffende perceel. Ook vrezen zij dat door de bouw van de woning het vrije uitzicht en woongenot wordt beperkt. Indieners vragen of het geplande bouwblok zover mogelijk (liefst +/- 20 meter) kan worden opgeschoven in zuidwestelijke richting. Tot slot merken indieners op dat de smalle strook van ongeveer 12 meter vrij zicht, zoals nu in het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven, belemmerd wordt door een tweetal schuurtjes die door initiatiefnemer zijn gebouwd.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Het bouwvlak is op de verbeelding 7 meter naar het zuidwesten verschoven.

Toelichting van de gemeenteraad

Er bestaat geen recht op gelijk blijven dan wel het niet verstoord blijven van uitzicht. Of er in het verleden wel of geen bebouwing is geweest, is niet relevant.

In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' is het verzoek tot de bouw van een woning op deze plek voorstelbaar gevonden (vanuit de Ontwikkelingsvisie Buitengebied). Van belang was het behoud van doorzicht tussen de bebouwingsclusters, met name vanaf Gansheuvel/Grotestraat naar de Dorpenweg. Vandaar dat de woning (rekening houdend met doorzicht voor Grotestraat 34) zoveel mogelijk in de noordwesthoek van het perceel is gepositioneerd. Om enigszins tegemoet te komen aan de zienswijzen van appellanten is het voorstelbaar om de woning nog iets verder (7 meter) naar het zuidwesten te verschuiven. Daarmee ontstaat tussen het perceel Grotestraat 25 en de nieuwe woning een weiland van 20 meter breed. Dit oogt ruimtelijk natuurlijker/logischer dan de relatief smalle strook van 13 meter, die in het ontwerpbestemmingsplan was ingetekend. Het doorzicht vanuit de woning op het perceel Grotestraat 34 wordt verbeterd en de afstand tot het perceel Grotestraat 25 wordt ook groter dan in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor wat betreft de twee schuurtjes willen wij opmerken dat wij de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving hebben gevraagd een nader onderzoek in te stellen.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Door de bouw van de woning wordt het vrije uitzicht vanuit de woonkamers van indieners en vanaf het terras ontnomen. Dit zal leiden tot een aanzienlijke vermindering van het woongenot. De te bouwen woning is volledig in strijd met de structuurvisie.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Het bouwvlak is op de verbeelding 7 meter naar het zuidwesten verschoven.

Toelichting van de gemeenteraad

Er bestaat geen recht op gelijk blijven dan wel het niet verstoord blijven van uitzicht.

In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' is het verzoek tot de bouw van een woning op deze plek voorstelbaar gevonden (vanuit de Ontwikkelingsvisie Buitengebied). Van belang was het behoud van doorzicht tussen de bebouwingsclusters, met name vanaf Gansheuvel/Grotestraat naar de Dorpenweg. Vandaar dat de woning (rekening houdend met doorzicht voor Grotestraat 34) zoveel mogelijk in de

noordwesthoek van het perceel is gepositioneerd. Om enigszins tegemoet te komen aan de zienswijzen van appellanten is het voorstelbaar om de woning nog iets verder (7 meter) naar het zuidwesten te verschuiven. Daarmee ontstaat tussen het perceel Grotestraat 25 en de nieuwe woning een weiland van 20 meter breed. Dit oogt ruimtelijk natuurlijker/logischer dan de relatief smalle strook van 13 meter, die in het ontwerpbestemmingsplan was ingetekend. Het doorzicht vanuit de woning op het perceel Grotestraat 34 wordt verbeterd en de afstand tot het perceel Grotestraat 25 wordt ook groter dan in het ontwerpbestemmingsplan.

Appellant stelt dat de te bouwen woning volledig in strijd is met de structuurvisie. Wij willen hier als volgt op reageren.

De structuurvisie 'Buitengebied Oss – 2015' is op 17 september 2015 vastgesteld. Nieuwe woningen zijn alleen toelaatbaar als daar een feitelijke kwaliteitswinst tegenover staat en/of een knelpunt wordt opgelost. Van het oplossen van een knelpunt is hier geen sprake. Van een feitelijke kwaliteitswinst is ook geen sprake. De projectlocatie ligt binnen een bebouwingsconcentratie.

Het formele verzoek voor de bouw van een woning op dit perceel dateert al van eind 2014. Daarnaast heeft er (al jaren) daarvoor overleg plaatsgevonden over woningbouw in het algemeen en op deze locatie in het bijzonder. Wij hebben daarom dit verzoek getoetst aan het beleid zoals dat gold ten tijde van de aanvraag. Toen gold het beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie 'bebouwingsconcentraties Buitengebied Oss – 2010' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010'. In de structuurvisie 'bebouwingsconcentratie Buitengebied Oss – 2010' is de projectlocatie gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Zuidelijke rand Ravenstein/Huisseling'. Op grond van dit beleid is, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, woningbouw mogelijk met een tegenprestatie. Onder andere in paragraaf 4.2 van de structuurvisie wordt hierop ingegaan. Die tegenprestatie, die ook is opgenomen in het provinciaal beleid (ruimte voor ruimte of de regeling Buitengebied in Ontwikkeling), kan bestaan uit een feitelijke tegenprestatie (in de vorm van bijvoorbeeld sloop), maar kan ook bestaan uit een storting in het landschapsfonds. Dit is in casu het geval. De gelden in het landschapsfonds moeten vervolgens worden besteed aan kwaliteitsverbetering. Het is niet zo dat als 'enkel een som geld' word gestort, een woning wordt toegestaan. De locatie moet geschikt zijn. En de gemeente heeft de verplichting om deze gelden te gebruiken voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

Volgens indieners wordt niet voldaan aan de vereisten zoals deze zijn opgenomen in de structuurvisie.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-

Toelichting van de gemeenteraad

De structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 is op 17 september 2015 vastgesteld. Het klopt wat inspreker stelt dat het beleid in de structuurvisie met betrekking tot woningbouw stringent is. Nieuwe woningen zijn alleen toelaatbaar als daar een feitelijke kwaliteitswinst tegenover staat en/of een knelpunt wordt opgelost. Van het oplossen van een knelpunt is hier geen sprake. Van een feitelijke kwaliteitswinst is ook geen sprake.

Het formele verzoek voor de bouw van een woning op dit perceel dateert al van eind 2014. Daarnaast heeft er (al jaren) daarvoor overleg plaatsgevonden over woningbouw in het algemeen en op deze locatie in het bijzonder. Wij hebben daarom dit verzoek getoetst aan het beleid zoals dat gold ten tijde van de aanvraag. Toen gold het beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie 'bebouwingsconcentraties Buitengebied Oss – 2010' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010'. In de structuurvisie 'bebouwingsconcentratie Buitengebied Oss – 2010' is de projectlocatie gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Zuidelijke rand Ravenstein/Huisseling'. Op grond van dit beleid is, mits aan een aantal

voorwaarden wordt voldaan, woningbouw mogelijk met een tegenprestatie. Onder andere in paragraaf 4.2 van de structuurvisie wordt hierop ingegaan. Die tegenprestatie, die ook is opgenomen in het provinciaal beleid (ruimte voor ruimte of de regeling Buitengebied in Ontwikkeling), kan bestaan uit een feitelijke tegenprestatie (in de vorm van bijvoorbeeld sloop), maar kan ook bestaan uit een storting in het landschapsfonds. Dit is in casu het geval. De gelden in het landschapsfonds moeten vervolgens worden besteed aan kwaliteitsverbetering. Het is niet zo dat als 'enkel een som geld' word gestort, een woning wordt toegestaan. De locatie moet geschikt zijn. En de gemeente heeft de verplichting om deze gelden te gebruiken voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Of er in het verleden wel of geen bebouwing is geweest, is niet relevant.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

Indiener geeft aan dat de landschappelijk open uitstraling van de omgeving door voorgenomen bouw wordt belemmerd. De zichtlijnen vanuit de woning van indiener, met nu het vrije landelijke uitzicht, wordt onderbroken door de voorgenomen bouw van het woonhuis op deze locatie. Door de bouw van deze woning zoals aangegeven in het ontwerp ontnemt indiener het uitzicht op landerijen en een monumentale cultuurhistorische woonboerderij wat juist zo tekenend is voor dit stukje buitengebied.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-

Toelichting van de gemeenteraad

Er bestaat geen recht op gelijk blijven dan wel het niet verstoord blijven van uitzicht.

In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' is het verzoek tot de bouw van een woning op deze plek voorstelbaar gevonden (vanuit de Ontwikkelingsvisie Buitengebied). Van belang was het behoud van doorzicht tussen de bebouwingsclusters, met name vanaf Gansheuvel/Grotestraat naar de Dorpenweg. Om enigszins tegemoet te komen aan de zienswijzen van appellanten is het voorstelbaar om de woning nog iets verder (7 meter) naar het zuidwesten te verschuiven. Daarmee ontstaat tussen het perceel Grotestraat 25 en de nieuwe woning een weiland van 20 meter breed. Dit oogt ruimtelijk natuurlijker/logischer dan de relatief smalle strook van 13 meter, die in het ontwerpbestemmingsplan was ingetekend. De afstand tot het perceel Grotestraat 32 wordt hiermee ook groter dan in het ontwerpbestemmingsplan.

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 de volgende ambtshalve wijziging/

Op de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de omliggende gronden aangegeven met de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Dit is overbodig, omdat de betreffende gronden volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' ook deze bestemming hebben.

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