

Verslag Hoorcommissie Bestemmingsplannen

Inzake Bestemmingsplan Kom Geffen 2016

Verslag van de openbare zitting
van de hoorcommissie op **8 februari 2017**,
in de Titus Brandsmazaal **van het Gemeentehuis te Oss**

Aanwezig: De leden van de hoorcommissie:

M van Kilsdonk (voorzitter) en M. Tonies

Secretaris hoorcommissie: M. Beijers

Ambtelijk adviseur: R. van de Rakt (jurist)

Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Verslag Hoorcommissie Bestemmingsplannen

Inzake Bestemmingsplan Kom Geffen 2016

Verslag van de openbare zitting
van de hoorcommissie op **8 februari 2017**,
in de Titus Brandsmazaal **van het Gemeentehuis te Oss**

Aanwezig: De leden van de hoorcommissie:

M van Kilsdonk (voorzitter) en M. Tonies

Secretaris hoorcommissie: M. Beijers

Ambtelijk adviseur: R. van de Rakt (jurist)

Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Vervolgprocedure:

*** Adviescommissie Ruimte - nog niet bekend**

*** Raadsbehandeling – nog niet bekend**

ALGEMENE INFORMATIE VOOR INDIENERS VAN ZIENSWIJZEN

Wat is de status en taak van de hoorcommissie?

De openbare hoorzitting is een onderdeel van de voorgeschreven bestemmingsplanprocedure.

De hoorcommissie treedt op namens de gemeenteraad. De gemeenteraad kiest de leden van de hoorcommissie uit verschillende partijen van de gemeenteraad.

Tijdens de hoorzitting mogen indieners hun reactie (zienswijze) op het ontwerpbestemmingsplan toelichten.

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. De hoorzitting dient om zeker te stellen dat de gemeenteraad de zienswijze en het onderliggende probleem goed begrijpt. De hoorcommissie kan daartoe vragen stellen aan de reclamant om duidelijkheid te krijgen over de zienswijze. De hoorcommissie kan ook vragen stellen aan de aanwezige ambtelijk adviseur.

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. Eventuele nieuwe inbreng kan op een later moment worden ingebracht. (zie vervolprocedure)

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 er op, 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.
- De reclamanten zullen worden geïnformeerd over de data van commissie- en raadsbehandeling. Op het moment van de zitting zijn deze data nog niet bekend.
- Het College van Burgemeester en Wethouders formuleert een reactie op de zienswijze. Deze reactie maakt deel uit van het concept-zienswijzenverslag.
- De indieners van 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 inspreekmogelijkheid tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie (datum nog niet bekend), waar het bestemmingsplan Kom Geffen aan de orde komt. Herhaling van de inbreng, zoals verwoord tijdens de hoorzitting, is overbodig. Het spreekrecht voor de raadsadviescommissie moet u vooraf bij de raadsgriffie aanvragen.
 - Een inspreekreactie tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie wordt geen onderdeel van de zienswijze die aan de hoorcommissie is toegelicht.
 - De raadsadviescommissie betreft de inspreekreactie bij de discussie over het bestemmingsplan.
 - De raadsadviescommissie adviseert de gemeenteraad over het bestemmingsplan.
- De schriftelijke reactie van de gemeenteraad (het zienswijzenverslag) gaat niet in op de inspreekreactie.

Verslag hoorzitting

1 Opening en Mededelingen

De voorzitter opent de hoorzitting met de mededeling dat het derde commissielid, de heer Van Kessel, blijkbaar is verlaat. 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 Kom Geffen 2016

2.1 Reclamant 1

De reclamanten namens het Gilde stellen zich voor.

Het Gilde was er – gezien de afspraken met de gemeente - eigenlijk vanuit gegaan dat het Bestemmingsplan Kom Geffen voor de vereniging geen betekenis meer zou hebben aangezien reeds is besloten dat het Gilde zich samen met de Scouting en het Jeugdvakantiewerk op de Kerkesteeg zal vestigen. Het roept dan ook verbazing op dat het Gilde in de voorwaarden voor het Bestemmingsplan Kom Geffen opgenomen is.

De tradities van het Brabants schuttersgilde zijn opgenomen in het Unesco immaterieel Werelderfgoed. Het Gilde wil deze tradities ook graag handhaven. Een van deze tradities betreft het schieten met geweer en kruisboog. De Noord-Brabantse Federatie van Schuttersgilden, NBFS, heeft voorwaarden opgesteld waaraan het schieten moet voldoen. Een van deze voorwaarden van de koepelorganisatie betreft de hoogte van de bakken voor het schieten met geweer; deze hoogte ligt vast op 17,50 meter. In de aanvullende voorwaarden van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een afwijkende – te lage – hoogte, namelijk 12,50 meter. Het Gilde moet aan de NBFS-voorwaarde van 17,50 meter voldoen om competitiewedstrijden te kunnen organiseren. Voor het Gilde is het dus van belang dat de hoogte in het bestemmingsplan hierop wordt afgestemd.

Spreker wijst op de onaangekondigde audits die plaats vinden vanuit de koepelorganisatie, ook in verband met veiligheidsaspecten. Tot nu toe is het Gilde er in geslaagd om de certificering te krijgen.

Reclamant voegt toe dat er desgewenst geluidsrapporten beschikbaar zijn.

Reclamant merkt op dat de nieuwe *minimale* hoogte voor de schietboom voor het geweer 16,50 meter is en verwijst wat dit betreft naar de brief van het Gilde (11-01-16). Het Gilde wil de huidige schietmast graag kunnen meenemen naar de nieuwe locatie. Voor de huidige mast heeft de gemeente een tijdelijke vergunning afgegeven.

Reacties en vragen hoorcommissie

- De commissie concludeert dat een verlaging van de schietboom eigenlijk het einde van de vereniging betekent.
- Reclamant bevestigt deze conclusie en acht deze omissie vergelijkbaar met voetballen zonder goal.
- De commissie kan zich voorstellen dat het in de bestaande situatie noodzakelijk is om de voorschriften voor het Gilde in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen, ongeacht het voornemen om in de toekomst naar een andere locatie te vertrekken. Spreker vraagt waarom de hoogte van 12,50 meter in het bestemmingsplan is opgenomen en informeert met name naar eventuele stedenbouwkundige beperkingen om de door de NBFS voorgeschreven hoogte in het plan op te nemen.

Ambtelijke reactie

Ambtelijk wordt uitgelegd dat de opgenomen hoogte is afgestemd op de maximale hoogte van bijvoorbeeld lichtmasten bij sportverenigingen. Inmiddels is navraag gedaan bij de NBFS

en is de voorgeschreven hoogte door de koepelorganisatie bevestigd. Spreker verwacht dat de hoogte conform de voorwaarden van de NBFS wordt aangepast.

2.2 Reclamant 2

De raadsman duidt het perceel aan op de aanwezige plankkaart. Hij verstrekt voorts enige aantekeningen die de kern van de inspreekreactie weergeven.

De raadsman verwijst naar de voorlopige conclusie in het inspraakverslag naar aanleiding van de inspraakreactie op het voorontwerp. In het inspraakverslag *“wordt begrip voor de situatie uitgesproken waarin reclamant zich bevindt en is de bereidheid uitgesproken om in de regelgeving een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Bij verkoop van het perceel kan de woning als bedrijfsp perceel worden verkocht, waarbij na verkoop een bedrijfshal op het perceel gebouwd dient te worden.”*

Voor de raadsman is echter niet duidelijk wat dit ‘persoonsgebonden overgangsrecht’ omvat. Het suggereert dat er een verplichting voor een toekomstige koper bestaat om alsnog een bedrijfsbestemming op de locatie te realiseren en daarna pas – op die voorwaarde – een woonrecht op het perceel ontstaat. De raadsman wijst op de voorgeschiedenis. Reclamant wil de woning aan Heesterseweg 21 eigenlijk verkopen. Hierbij wordt gedacht aan een koper met een dienstverlenend bedrijf, die in pandig diens bedrijvigheid wil realiseren en niet per se behoefte heeft aan een bedrijfshal bij de woning.

Reclamant geeft aan dat de gemeente inmiddels de toegestane milieucategorie heeft verbreed van 3.a en 3.b naar 1 t/m 3.b. Hierin vallen nu dus meer milieu-categorieën.

Reclamant wijst er op dat de toenmalige wethouder van de gemeente Maasdonk in 2007 toestemming heeft gegeven om de woning ook aan een particulier te verkopen. Reclamant meldt dat de betreffende wethouder ter zitting aanwezig is en desgewenst bij betrokkene navraag mag worden gedaan.

De raadsman vraagt de status van het genoemde overgangsrecht te verduidelijken. Feit is, dat potentiële kopers afhaken vanwege de onduidelijke status. De huidige onduidelijkheid bevordert de mogelijkheden voor de eigenaren in ieder geval niet. De onduidelijke situatie is veroorzaakt doordat de gemeente de woning aan Heesterseweg 21 bij het aanvragen van de bouwvergunning heeft beschouwd als een bedrijfswoning voor een bedrijf in categorie 3.a en 3.b. De raadsman verwijst naar de correspondentie hierover tussen de eigenaren en de toenmalige gemeente Maasdonk.

Gesteld wordt door de gemeente dat voor de bedrijfshal aan Heesterseweg 23 minimaal sprake moet zijn van milieucategorie 3.a of 3.b. Echter, voor de zware milieucategorie die is toegestaan ligt de woning eigenlijk te dichtbij.

Reacties en vragen hoorcommissie

- De commissie vraagt een nadere toelichting wat betreft de koppeling tussen de percelen Heesterseweg 21 en 23.

Reclamant geeft aan dat de BV die gevestigd was aan Heesterseweg 21 grond heeft

verkocht. Op dit perceel heeft diens echtgenote - met toestemming van de gemeente - in 1992 een woning met garage gerealiseerd. Hierbij is nooit sprake geweest van een dienstwoning.

De raadsman voegt toe dat deze woning door de gemeente nooit als bedrijfswoning is behandeld. Met de gemeentelijke toestemming tot het aanbouwen van een serre, verleend in 1999, worden bovendien de oppervlaktenormen voor een bedrijfswoning overschreden.

- De raadsman spreekt de vrees uit dat een potentiële koper zich zal laten afschrikken door de bouwverplichting van een bedrijfshal vooraleer bewoning van het woonhuis is toegestaan. Reclamant zou liever zien dat het persoonsgebonden overgangsrecht wordt geschrapt. Op Heesterseweg 15 / 15.a staat ook een solitaire woning zonder dat sprake is van een bedrijf, noch van persoonsgebonden overgangsrecht. Spreker verwijst naar het gelijkheidsbeginsel. De vraag is dan inderdaad waarom ditzelfde dan niet mogelijk zou zijn op Heesterseweg 21. Hiermee kan aan een potentiële koper meer rechtszekerheid worden geboden. Er worden meerdere voormalige bedrijfswoningen bewoond zonder dat nog sprake is van een bedrijf ter plaatse. Illustratief wijst spreker er op dat het bedrijf van Van Rooij inmiddels is verhuisd naar Veldstraat 31.a.
- Reclamant geeft aan dat de splitsing buiten toedoen van de eigenaren tot stand is gekomen. De eigenaren hebben geprobeerd de bedrijfshal te verhuren. De mogelijkheid tot verhuur is ambtelijk vanuit de gemeente Maasdonk geblokkeerd onder verwijzing naar milieunormen. Achteraf bleek de ambtelijk verstrekte informatie onjuist te zijn. Op basis van een overgangsregeling was verhuur gewoon mogelijk geweest. Mede door een auto-ongeval en het ontbreken van verder inkomen was reclamant vervolgens gedwongen tot verkoop over te gaan. Zijns inziens is de splitsing tussen woning en bedrijf reeds in 1992 doorgevoerd toen de gemeente de percelen ging onderscheiden als Heesterseweg 21 en 23.
- De raadsman wijst er op, dat in de verstrekte bouwvergunning voor de woning op geen enkele manier melding wordt gemaakt van een relatie met een bedrijf. Er is gewoon vergunning verleend voor het realiseren van een woning met garage. De bouwvergunning is ook niet op een bedrijfsnaam afgegeven. Ook bij de uitbreiding met de serre is door de gemeente op dezelfde wijze gehandeld.
- De commissie vraagt in hoeverre de woning de norm voor een bedrijfswoning overschrijdt, zijnde 500/600 kubieke meter.
Bezwaarde geeft aan dat de woning ongeveer duizend kubieke meter inhoud heeft.
- De commissie stelt vast dat dit dossier een langdurig traject binnen de gemeente Maasdonk kent.
Reclamant bevestigt deze conclusie en meldt dat reclamanten reeds vanaf 2007 willen overgaan tot verkoop.
- De raadsman geeft aan dat een potentiële koper met een bedrijf in categorie 1 geen bedrijfshal nodig heeft.
- De commissie vraagt of het bezwaar er op is gericht om de bestemming 'wonen' aan het

woonhuis toegekend te krijgen.

Reclamant geeft aan dat de wens uitgaat naar de bestemming 'woning met bedrijf in categorie 1 t/m 3.b', waarbij de bouwverplichting van een bedrijfshal vervalt, maar de mogelijkheid er desgewenst wel is. Niet alle geïnteresseerde kopers hebben immers behoefte aan realisatie van een bedrijfshal.

- De raadsman geeft aan dat in het vigerende bestemmingsplan sprake is van milieucategorie 3.a en 3.b. Over het algemeen wordt in een bestemmingsplan een maximale categorie aangegeven, maar een lagere milieucategorie is altijd toegestaan, zij het met uitzondering van bepaalde industriële bedrijfsterreinen. Echter, als sprake is van bedrijventerreinen waarop reeds bedrijfswoningen zijn gerealiseerd, wordt die ruimte wel geboden om voor een lagere milieucategorie te kiezen.

Ambtelijke reactie

- De commissie vraagt in hoeverre er eenduidig wordt gehandeld in het plangebied. Ambtelijk wordt gesteld dat alle woningen in het plangebied als bedrijfswoning zijn aangeduid. Spreker kan desgevraagd niet bevestigen dat op de genoemde referentielocatie, Heesterseweg 15 / 15.a, geen sprake is van een persoonsgebonden overgangsrecht. Hij zal dit nagaan. **(Actie)**¹
- De raadsman legt uit dat opname van het persoonsgebonden overgangsrecht in het nieuwe bestemmingsplan suggereert dat de bestaande situatie strijdig is met het bestemmingsplan ter plaatse. Het is ongebruikelijk om een eigenaar via een bestemmingsplan te verplichten om een bepaalde bestemming te realiseren. Ambtelijk wordt uitgelegd dat dit voortvloeit uit de functionele verbinding met de vroegere bedrijfshal die in bezit was van de eigenaren. Nu deze hal niet meer in bezit is, leidt dit tot het persoonsgebonden overgangsrecht op het woonhuis. Hij bevestigt dat de nieuwe eigenaar wel tot bedrijvigheid op het perceel verplicht is, uitgaande van maximaal milieucategorie 3.a (tegenwoordig 3.1). Dat betekent dat ook lagere milieucategorieën op het perceel zijn toegestaan. Hij bevestigt dat in de huidige opzet van het bestemmingsplan wel wordt uitgegaan van realisatie van een bedrijfshal. Kijkend naar het gebied en de historie, bevestigt spreker dat een bedrijfshal de gangbare norm is.

Verdere reacties en vragen hoorcommissie

- De voorzitter vat de inbreng samen. Onduidelijk is wat de consequenties zijn van het persoonsgebonden overgangsrecht. Een vraag is of er binnen het plan verschil tussen percelen wordt gemaakt (Heesterseweg 15/21). De wens van reclamanten is dat het persoonsgebonden overgangsrecht vervalt, wél bedrijvigheid wordt toegestaan, maar geen sprake is van een verplichting om een bedrijfshal te realiseren.

¹ De ambtenaar heeft bevestigd dat er GEEN persoonsgebonden overgangsrecht geldt voor Heesterseweg 15-15a

- Reclamant bevestigt deze weergave en benadrukt dat de voormalig wethouder van de toenmalige gemeente Maasdonk heeft toegestemd met verkoop aan een particulier, uitgaande van bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2. De betreffende wethouder is op de publieke tribune aanwezig.

2.3 Reclamant 3

Reclamant wordt verzocht om voorafgaand aan diens mondelinge inspreekreactie het perceel op de aanwezige plankaart aan te duiden. Hij duidt de locatie aan en wijst ter oriëntatie tevens op de locatie van het kinderdagverblijf. Desgevraagd geeft reclamant aan dat hij niet de eigenaar is van het kinderdagverblijf.

In het ontwerp-bestemmingsplan is een ruimere bestemming voor de locatie opgenomen. Bij het opnemen van de bestemming 'maatschappelijk' voor het kinderdagverblijf, heeft reclamant reeds zorg uitgesproken over de vraag wat er verder allemaal binnen deze bestemming mogelijk zou kunnen zijn. Deze vraag heeft er toe geleid dat expliciet de bestemming 'Maatschappelijk / Kinderdagverblijf' in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Deze aanduiding is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Kernen Maasdonk, waarmee het gebruik tot de genoemde specifieke functie beperkt zou moeten blijven.

Destijds (in 2000), bij de herziening van het bestemmingsplan Kerkrot-Zuid heeft reclamant bezwaar gemaakt. Zowel door de gemeente, als door de provincie is vervolgens nadrukkelijk naar het kinderdagverblijf verwezen. Spreker heeft de hiermee samenhangende stukken aan zijn schriftelijk bezwaar toegevoegd. Toentertijd is in de weerlegging van het bezwaar van reclamant door de provincie en de gemeente nadrukkelijk gesteld dat het bestemmingsplan voor Heesterseweg 5.a, qua gebruik, uitsluitend zal worden gewijzigd in geval van een concrete aanleiding hiertoe.

In de nieuwe situatie wordt de bestemming 'maatschappelijk' echter verruimd. Dit betekent dat op deze locatie veel meer mogelijk is dan nu het geval is.

Reclamant wenst dat de gemeente Oss het beleid van de rechtsvoorganger, zijnde de gemeente Maasdonk, overneemt. Temeer daar in de weerlegging van het eerdere bezwaar door gemeente en provincie nadrukkelijk de aanduiding kinderdagverblijf is toegevoegd, is hij van mening dat een burger mag verwachten dat de overheid betrouwbaar is, een consistent beleid voert en anders een procedure voor bestemmingsplanwijziging wordt ingezet.

Ambtelijke reactie

De commissie informeert naar de redenen van de bestemmingsverruiming.

Ambtelijk wordt aangegeven dat in het ontwerp geen rekening is gehouden met de omschrijving in het bestemmingsplan Kernen Maasdonk. De keuze om voor 'maatschappelijke voorziening' te kiezen, vloeit voort uit het algemeen beleid en mag als een vergissing worden gezien. In principe bestaat de afspraak om bestaande afspraken één op één over te nemen.

De commissie wijst er op dat in feite sprake moet zijn van een conserverend plan.

Reacties en vragen hoorcommissie

De voorzitter acht de zienswijze helder en concludeert dat reclamant de bestemming uit het verleden gecontinueerd wil zien.

Reclamant reikt enkele stukken aan om zijn mondelinge zienswijze te ondersteunen.

2.4 Reclamant 4

Reclamant wijst voorafgaand aan de mondelinge insprekreactie het perceel op de aanwezige plankkaart aan. Duidelijkheidshalve wordt dit ook aangeduid op de geprojecteerde plankkaart.

De raadsman reikt een korte tekst uit met de kernpunten uit de zienswijze.

Spreker legt uit dat de woning een voormalige huisartsenpraktijk omvat. De praktijk op zich is inmiddels beëindigd. De raadsman toont een plattegrond van de woning en licht toe dat de voormalige garage met vergunning is verbouwd naar woonruimte. De verbouwing van de praktijk naar woning blijkt nog niet in het plan te zijn verwerkt en moet ambtshalve worden gecorrigeerd.

Inmiddels woont het echtpaar hier met vier kinderen en is de woonruimte eigenlijk te klein geworden. Dit leidt tot een wens om te verbouwen. Met vergroting van de woonruimte is het ook de bedoeling om het bijgebouw meer deel van de woning te laten uitmaken. Met de verbouwing is het voormalige bijgebouw eigenlijk het hoofdgebouw geworden, waarbij visueel eerder sprake is van een twee-onder-een-kapwoning. Bij de zienswijze is een tekening gevoegd van de beoogde toekomstige situatie na verbouwing.

In de nieuwe situatie wordt de zijgevel enigszins naar buiten geplaatst.

Aanvankelijk is door de gemeente gesteld dat de aanpassing op basis van de zogenaamde 'kruimelregeling' in het omgevingsrecht mogelijk zou zijn. Stedenbouwkundig lijkt er geen enkel probleem, maar de raadsman meent dat toepassing van de 'kruimelregeling' niet mogelijk is omdat sprake is van uitbreiding van het hoofdgebouw. Om die reden leek het hem verstandiger om het verzoek te koppelen aan de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Reacties en vragen hoorcommissie

- De commissie vraagt of het bestaande bouwvlak niet volstaat voor de realisatie van de wens.

Reclamant erkent dat het bestaande bouwvlak niet volstaat. Voorts wijst hij op de voorgenomen symmetrie die met realisatie van het plan kan worden gerealiseerd.

De raadsman geeft aan dat een uitgebreide bouwtekening en foto's van het straatbeeld zijn toegevoegd. Het is ook de bedoeling om de nokken gelijk te trekken, waarmee meer symmetrie in het aanzicht ontstaat. Het bestemmingsplan voorziet hier niet in.

- Reclamant geeft aan dat als bezwaar is aangegeven dat de kap in de gewenste situatie te dicht bij de kap van de woning van de burens zou komen. In het straatbeeld zijn meer woningen onder dezelfde kap gerealiseerd en staan veel vrijstaande woningen vrij dicht bij elkaar. Het voornemen van reclamanten wijkt niet af van andere situaties in het straatbeeld. De raadsman wijst op het argument dat vanuit de historie sprake is van een lint met

vrijstaande woningen. Het straatbeeld is echter in de loop der tijd gewijzigd en de vraag is of in een omgeving met meer meer-onder-een-kapwoningen, woningsplitsing en bouw van een woning in een tuin – nog sprake kan zijn van een stedenbouwkundige verstoring van het lint van oudsher.

- Reclamant stelt dat na het afbreken van de huidige garage eigenlijk een nieuwe nulsituatie wordt gecreëerd.
- De commissie vraagt op welk moment in het traject dit plan aan de gemeente is voorgelegd.

Reclamant antwoordt dat in het begin van de vergunningprocedure gebruik is gemaakt van vooroverleg met VTH, in de persoon van mevrouw Van Loon, casemanager Wabo.

Ambtelijk wordt desgevraagd aangegeven dat het plan niet is meegenomen bij deze bestemmingsplanwijziging.

- De raadsman voegt toe dat er geen inspraakreactie is ingediend naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan. Echter, als aan de hand van de zogenaamde 'kruimellijst' wordt afgeweken van het vigerende stedenbouwkundige plan zouden er stedenbouwkundige bezwaren kunnen blijken. Feit is echter wel dat juist deze straat welstandsvrij is.

Reclamant meent dat het aantal te bebouwen meters in relatie tot de perceelgrootte geen probleem hoeft te zijn. Het huidige hoofdgebouw staat nu als bijgebouw in het bestemmingsplan hetgeen tot onzekerheid over de procedure leidt.

Ambtelijke reactie

- Ambtelijk wordt desgevraagd aangegeven dat er wél sprake is van een voorontwerp voor het bestemmingplan Kom Geffen. De plannen van reclamant zijn niet verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.
- De raadsman geeft aan dat er sprake was van een vergunningsprocedure en niet zozeer van een gebiedsgerichte afweging in het kader van een bestemmingsplan. Met het hanteren van de 'kruimellijst' wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, maar ook dan moet worden voldaan aan de principes van een goede ruimtelijke ordening en zullen stedenbouwkundige aspecten bij een afwijking moeten worden getoetst. Het is echter een projectgerichte afweging.

Achteraf bezien, vraagt hij zich af of het vooroverleg op basis van de juiste informatie heeft plaatsgevonden. Hij vraagt om in het nieuwe plan bij recht mogelijk te maken dat het bouwplan van reclamanten kan worden gerealiseerd door dit plan te betrekken in het nieuwe bestemmingsplan. De stedenbouwkundige onderbouwing is in de zienswijze opgenomen.

- De commissie vraagt hoe met het plan van reclamanten in het nieuwe bestemmingsplan is omgegaan.
- Ambtelijk wordt gewezen op het late moment van inbreng. De aanduiding dat sprake is van twee-onder-een-kap zal in ieder geval wel kunnen worden aangepast. Zo mogelijk, zal

het plan in het bestemmingsplan worden meegenomen. Dit zal worden gezien. **(Actie)**²

2.5 Reclamant 5

Reclamant wordt verzocht om voorafgaand aan de mondelinge inspreekreactie het perceel op de aanwezige plankaart aan te duiden.

De raadsman licht toe dat diens cliënt het huidige kantoor op bedrijventerrein 't Veld wil ombouwen naar een bedrijfsdienstwoning en gaat achtereenvolgens in op drie aspecten van de zienswijze:

1. *Achtergrond van het perceel, de gebouwen aan Heesterseweg 19 en de omgeving hiervan;*

Spreker schetst de omvang van het perceel (bijna vierduizend vierkante meter) en de bestaande bebouwing, zijnde bedrijfshallen (ruim duizend vierkante meter) en een groot kantoor van 304 bvo en legt uit dat dit kantoor te groot is voor de huidige bedrijfsvoering.

Van meet af aan hebben de gemeenten waarin het perceel is gelegen (achtereenvolgens de gemeenten Geffen en Maasdonk) het beleid gehanteerd om in het gebied direct tegen de rand van woningbouw een lagere milieucategorie bedrijven en dienstwoningen toe te staan.

Dientengevolge telt de omgeving van de Heesterseweg negen dienstwoningen. Spreker duidt deze woningen aan op de plankaart en stelt vast dat op het perceel Heesterseweg 19 geen dienstwoning is gerealiseerd. Het afzien daarvan vloeit voort uit een bedrijfsfaillissement verkoop in 1980 en opnieuw verkoop aan de holding waar raadsman nu het woord voor voert.

De holding is eigenaar van de percelen Heesterseweg 17 en 19. De achterliggende gedachte bij verwerving was om bij toekomstige expansie op Heesterseweg 17 een nieuw zelfstandig bedrijf op te richten.

De raadsman beseft dat de overheid thans geen bedrijfswoningen meer op bedrijventerreinen wil toelaten, maar wijst op het jarenlange beleid van de gemeente wat dit betreft, de negen reeds aanwezige bedrijfswoningen en bovendien wordt de woon/werk relatie in de omgeving versterkt door de nieuwbouw van woningen aan de andere kant van de Heesterseweg.

2. *Het doorlopen van de procedure vanaf juli 2016;*

De raadsman verwijst naar het ambtelijk overleg in juli 2016 waarbij zowel inhoudelijk, als procedureel van gedachten is gewisseld over toekomstige mogelijkheden. Conform ambtelijk advies is vervolgens op 25 juli 2016 - in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan - een zienswijze ingediend. Hierbij is gevraagd om de

² De ambtenaar heeft laten weten dat het bouwplan niet wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Dit wordt verwoord en onderbouwd in het zienswijzenverslag.

wijzigingsbevoegdheid die in het oude bestemmingsplan van de gemeente Maasdonk was opgenomen, wederom in het thans voorliggende bestemmingsplan van de gemeente Oss terug te brengen. Hierdoor zou het oprichten van een dienstwoning mogelijk worden. De dienstwoning zal worden gerealiseerd door een verbouwing van het veel te grote kantoor naar een dienstwoning.

In december 2016 is de zienswijze van reclamanten gegrond verklaard en is de wijzigingsbevoegdheid alsnog opgenomen.

Door de gemeente Oss werd in oktober gewezen op de mogelijkheid die in Ravenstein door de gemeente Oss is gecreëerd in het bestemmingsplan bedrijventerrein 'De Kolk'. In het kader van de gemeentelijke herindeling Ravenstein - Oss was harmonisatie in beleid en bestemmingsplannen nodig. Naar aanleiding van zienswijzen heeft de gemeente Oss toentertijd - in overleg met de provincie - een overgangssituatie gecreëerd en een rechtstreekse bestemming gegeven voor het alsnog oprichten van acht dienstwoningen gedurende drie jaren.

De commissie wijst op het feit dat de gemeentelijke herindeling Oss-Ravenstein al geruime tijd geleden heeft plaatsgevonden.

De raadsman geeft aan dat naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan bezwaar is ingediend. De gemeente Oss heeft toen een maximale termijn van drie jaar bepaald voor realisatie van een dienstwoning. De raadsman geeft aan dat bestemmingsplan 'De Kolk' reeds in 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De voorzitter verwijst naar eerdere discussies over bedrijfswoningen en gedane toezeggingen door de oude gemeenten. Hij vraagt zich af of de inzake 'De Kolk' gedane toezeggingen ook schriftelijk zijn vastgelegd en verwijst naar het behoudende beleid van de gemeente Oss inzake bedrijfswoningen.

De raadsman geeft aan dat er in het voorontwerp geen regeling voor de bedrijfswoningen was opgenomen. Naar aanleiding van bezwaren door acht bedrijven is het ontwerp aangepast en is een overgangssituatie gecreëerd die het mogelijk maakt om gedurende een maximale periode van drie jaar op open plaatsen, waar dit mogelijk was, een dienstwoning te bouwen. Hierover heeft ook overleg met de Provincie plaatsgevonden.

Ambtelijk wordt aangevuld dat op bedrijventerrein 'De Kolk' na inventarisatie voor rechtstreekse toewijzing is gekozen. In voorliggende situatie is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid.

De commissie vraagt of hierbij sprake is van dezelfde achterliggende gedachte, zijnde het effect van gedane toezeggingen.

Ambtelijk wordt dit bevestigd. Bij 'De Kolk' zijn de wijzigingsbevoegdheid en de voorwaarden getoetst, hetgeen heeft geleid tot "de kruisjes op de kaart". In voorliggende situatie is die laatste stap nog niet gezet omdat de inventarisatie nog niet heeft plaatsgevonden.

De raadsman vervolgt diens betoog. De insteek is dat de ondernemers in Geffen hetzelfde

beleid wensen als toentertijd in Ravenstein is toegepast. Immers, in feite doet zich thans exact dezelfde situatie voor, aldus spreker. Ook in Geffen is er sprake van de relatie wonen en werken, zoals dat in Ravenstein aan de orde is bij De Schaapsdries.

3. *De zienswijze van 23 januari jl. en het daarin opgenomen verzoek.*

De raadsman verzoekt dezelfde constructie als destijds in Ravenstein voor Geffen van toepassing te verklaren en gedurende een overgangsperiode van drie jaar mogelijk te maken bedrijfswoningen te realiseren. Er is zijns inziens sprake van een identieke situatie en dezelfde gemeentelijke overheid; spreker pleit voor consistent gemeentelijk beleid.

Met toepassing van 'de Ravensteinse methode' wordt voorkomen dat de holding aan de Heesterseweg opnieuw een planologische procedure moet beginnen. Gezien het voornemen om op Heesterseweg 19 een groothandel in sierbestrating te starten, is een dienstwoning direct noodzakelijk.

Ambtelijke reactie

- De commissie informeert naar verschillen met de situatie in Ravenstein.
Ambtelijk wordt bevestigd dat de situaties in Ravenstein en Geffen identiek zijn. In beide situaties is sprake van gemeentelijke herindeling en historisch gegroeide situaties. Er is in de situatie van Geffen echter geen sprake van gedane toezeggingen. Hij zal nagaan of een wijzigingsbevoegdheid ter sprake is gekomen. **(Actie)**³
- De voorzitter concludeert dat in geval van een wijzigingsbevoegdheid het alsnog mogelijk is om binnen een gegeven tijd, zijnde drie jaar, alsnog een bedrijfswoning te realiseren.
- Ambtelijk wordt dit bevestigd. Conform de situatie in Ravenstein zou dit overgangsrecht na drie jaar vervallen.

De voorzitter acht de mondelinge inbreng helder en dankt voor de toelichting.

3 Sluiting

De voorzitter acht de zienswijze duidelijk.

Hij toetst of de mailadressen van bezwaarden binnen de gemeentelijke organisatie bekend zijn. Deze vraag wordt door de aanwezigen bevestigend beantwoord.

De voorzitter sluit de hoorzitting om 20.45 uur onder dankzegging voor ieders aanwezigheid.

³ In de situatie van Geffen is de wijzigingsbevoegdheid niet ter sprake gekomen.

BIJLAGE 1

Van: Beijers, Marijke

Verzonden: 25 april 2017 14:50

Aan: 'info@vanalphenadvies.nl'

Onderwerp: FW: Verslag van de hoorzitting van 8 februari 2017

Geachte heer Van Alphen,

U reageert met onderstaand bericht op het verslag van de hoorcommissie bestemmingsplannen van 8 februari 2017. Het betreft de toelichting op de zienswijze van uw cliënt die in het verslag wordt aangeduid als **reclamant 4**.

U maakt bezwaar tegen de voetnoot zoals die is opgenomen in het verslag. U geeft aan dat hier sprake is van vooringenomenheid.

Allereerst merk ik hierbij op dat het gebruikelijk is om antwoorden op vragen die tijdens de hoorcommissie zijn gesteld en waarop een antwoord is toegezegd, via een voetnoot in het verslag op te nemen. Dit geeft duidelijkheid aan de vragensteller.

Uit het verslag blijkt dat de aanduiding van twee-onder-een-kap-woning, zoals door u verzocht in uw zienswijze, in ieder geval in het bestemmingsplan wordt aangepast. Of het concrete bouwplan wat bij uw zienswijze is gevoegd ook in het bestemmingsplan kon worden meegenomen zodat er een rechtstreekse bouwtitel zou zijn, moest nog worden gezien.

De ambtenaar geeft daarop antwoord in de volgende voetnoot:

² De ambtenaar heeft laten weten dat het bouwplan niet wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Dit wordt verwoord en onderbouwd in het zienswijzenverslag

U concludeert hieruit dat de zienswijze van uw cliënt niet wordt meegenomen/gewogen bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Dat is geen juiste conclusie. De ambtenaar heeft laten weten dat het bouwplan niet wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Het gaat hier niet om een besluit, maar om een advies van de ambtenaar aan het college van burgemeester en wethouders. De overwegingen voor dit advies staan in het zienswijzenverslag. Het college neemt hierover vervolgens een besluit en legt het zienswijzenverslag en het bestemmingsplan ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt tenslotte een besluit waarbij hij ook het verslag van de hoorcommissie betreft. Uw reactie op het verslag voeg ik voor de volledigheid toe aan dat verslag van de hoorcommissie. Dit is de manier waarop het proces is ingericht. Zowel het college als de raad kunnen een andere afweging maken dan het advies wat aan hen voorligt. Dat heeft niets te maken met de vooringenomenheid waarover u in uw mailbericht schrijft.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u daarover met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

Marijke Beijers
Commissiegriffier /Raadsadviseur
[0412] 62 99 57

Raadhuislaan 2
Postbus 5
5340 BA Oss
Telefoon 14 0412
www.oss.nl

Van: Van Alphen advies [<mailto:info@vanalphenadvies.nl>]
Verzonden: 03 april 2017 4:38
Aan: Rakt, Romano van de
Onderwerp: Verslag van de hoorzitting van 8 februari 2017

Beste Romano,

Ik nam kennis van het verslag van de hoorzitting inzake het bestemmingsplan Kom Geffen van 8 februari 2017.

Uit het verslag blijkt in een voetnoot aangegeven dat de zienswijze van de heer en mevrouw * niet zal worden meegenomen maar dat daarop in de nota van zienswijzen zal worden terug gekomen.

In deze zienswijze bepleiten de heer en mevrouw * planologische ruimte in het nieuwe bestemmingsplan “Kom Geffen” voor het realiseren van een bouwplan zoals op tekening is aangegeven die bij de schriftelijke zienswijze was gevoegd.

In tegenstelling tot de mededeling van de voorzitter wordt dus kennelijk in het verslag een standpunt verkondigd vooruitlopend op een vast te stellen nota van zienswijzen. Ik zal nog naar het college schriftelijk reageren met de mededeling dat ik tegen de achtergrond van deze handelwijze moet vaststellen dat de nota van zienswijze door het college zal worden vastgesteld in strijd met het verbod van vooringenomenheid als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht.

Tevens zal ik nog naar de voorzitter van de hoorcommissie reageren met de mededeling dat een verslag van de hoorzitting met een dergelijke inhoud niet kan worden vastgesteld want dit is geen feitelijke weergave van hetgeen op de hoorzitting is behandeld.

Met vriendelijke groeten,

Mr. C.W.M. van Alphen

Disclaimer

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.

Bent u niet de geadresseerde, dan mag u niets uit dit bericht openbaar maken of op enigerlei wijze verspreiden of vermenigvuldigen.

Heeft u dit bericht onbedoeld ontvangen, wilt u dit dan aan de afzender terugsturen en het van uw computer(s) verwijderen.

Van Alphen Advies sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie.

Aan de inhoud van deze e-mail en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.

BIJLAGE 2

Van: Beijers, Marijke

Verzonden: 25 april 2017 14:54

Aan: info@vanalphenadvies.nl

Onderwerp: FW: Kom Geffen Heesterseweg 21 en Heesterseweg 23.

Urgentie: Hoog

Geachte heer Van Alphen,

U reageert met onderstaand bericht op het verslag van de hoorcommissie bestemmingsplannen van 8 februari 2017. Het betreft de toelichting op de zienswijze van uw cliënten die in het verslag worden aangeduid als **reclamant 2**.

U maakt opmerkingen over de volgende zaken:

1. op enkele plaatsen zijn de adressen Heesterseweg 21 en 23 verwisseld;
2. het standpunt van uw cliënten komt in het verslag niet helder tot uitdrukking.

Reactie op punt 1

Op één plek in het verslag wordt inderdaad het verkeerde adres genoemd. Het gaat om de volgende zin op blz 4 van het verslag:

De onduidelijke situatie is veroorzaakt doordat de gemeente de woning aan Heesterseweg 23 bij het aanvragen van de bouwvergunning heeft beschouwd als een bedrijfswoning voor een bedrijf in categorie 3.a en 3.b.

Het gaat hier duidelijk om de woning en die staat op Heesterseweg 21. Het verslag wordt hierop aangepast.

Reactie op punt 2

Het gaat hier om een naar uw mening onduidelijke weergave in het verslag. Daarom zal ik uw mailbericht toevoegen als bijlage bij dit verslag zodat iedereen hier kennis van kan nemen.

Met vriendelijke groet,

Marijke Beijers
Commissiegriffier /Raadsadviseur
[0412] 62 99 57

Raadhuislaan 2
Postbus 5

Van: Van Alphen advies [<mailto:info@vanalphenadvies.nl>]

Verzonden: 03 april 2017 4:26

Aan: Rakt, Romano van de

Onderwerp: Kom Geffen Heesterseweg 21 en Heesterseweg 23.

Beste Romano,

Ik heb kennis genomen van het verslag van de hoorzitting in verband met de ingediende zienswijzen van 8 februari 2017.

Afgezien van het punt dat er op enkele plaatsen de adressen Heesterseweg 21 en 23 zijn verwisseld. De woning ligt op het adres Heesterseweg 21 en op het adres Heesterseweg 23 is een bedrijf aanwezig.

Mijn cliënten hadden de indruk dat het ontwerpbestemmingsplan "Kom Geffen" zoals dat ter inzage lag voor hen een verbetering zou zijn maar de inhoud van het verslag van de hoorzitting van 8 februari 2017 geeft toch wat onduidelijkheid.

De woning op het adres Heesterseweg 21 dient naar de mening van cliënten in het nieuwe bestemmingsplan "Kom Geffen" te worden losgekoppeld van het bedrijf dat is gevestigd op het adres Heesterseweg 23. De woning en het bedrijf hebben ook altijd deze adressering gehad. Er is dan ook in principe geen reden om aan het gebruik van de woning aan het adres Heesterseweg 21 persoonsgebonden overgangsrecht toe te kennen, immers op het adres Heesterseweg 21 kan een bedrijf gevestigd worden los van het bedrijf op het adres Heesterseweg 23. Dat kan ook een bedrijf zijn dat vanuit de woning aan de Heesterseweg 21 wordt uitgeoefend. Het gebruik voor bewoning van de woning die is gelegen op het adres Heesterseweg 15-15A is eveneens niet onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht, daar zat bouwbedrijf Van Rooy.

Bovengenoemd standpunt komt niet helder tot uitdrukking in het verslag van de hoorzitting maar mijn cliënten zijn wel van mening dat bovengenoemde opvatting in de zienswijze helder tot uitdrukking moet komen.

Mijn cliënten zitten al jaren in een rechtsonzekere situatie en daardoor met een onverkoopbare woning. Het is duidelijk het gebruik van de woning op het perceel Heesterseweg 21 moet worden gelegaliseerd en als een normale woning moet worden gezien.

Met vriendelijke groeten,

Kees van Alphen

Mr. C.W.M. van Alphen

Disclaimer

De informatie verzonden met dit E-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.

Bent u niet de geadresseerde, dan mag u niets uit dit bericht openbaar maken of op enigerlei wijze verspreiden of vermenigvuldigen.

Heeft u dit bericht onbedoeld ontvangen, wilt u dit dan aan de afzender terugsturen en het van uw computer(s) verwijderen.

Van Alphen Advies sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending van informatie.

Aan de inhoud van deze e-mail en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.