

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingenplan Buitengebied Oss - 2018'

I. INLEIDING

De 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 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet 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 mogen wij niet openbaar maken.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 11 januari 2018 tot en met 21 februari 2018 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 10 januari 2018 en op www.oss.nl.

Van 11 januari 2018 tot en met 21 februari 2018 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. Geen van de indieners heeft dit gedaan.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk, met uitzondering van zienswijze 5. '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 (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

- a. Het verbaast Indiener dat de bestemming van het kadastrale perceel gemeente Oss, sectie Q, nummer 196, verandert van Natuur naar Wonen en recreatie. In de koopovereenkomst voor dit perceel staat expliciet dat het aangekochte stuk grond geen andere bestemming mag krijgen dan Natuur en de koper zich verplicht heeft deze bestemming te waarborgen en niet te zullen wijzigen. Indiener wil dat wordt vastgehouden aan de inhoud van deze acte.
- b. Indiener vraagt zich af of voor het bouwsel aan de achterzijde van de schuur die tegen de oorspronkelijke erfgrans staat wel een vergunning is verleend.
- c. Indiener is benieuwd hoe aan de parkeernormen kan worden voldaan bij de uitbreiding van standplaatsen en hoe de gemeente dit gaat handhaven. Voor een camping wordt als norm gesteld 1,2 parkeerplaatsen per standplaats bij een bezettingsgraad van 90%.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond

Wijzigingen in bestemmingsplan

- Wijzigen van de verbeelding voor de locatie Rulstraat 3. Een klein deel van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' wijzigen naar 'Natuur'.

Toelichting van de gemeenteraad

- a. Wij hebben in het ontwerp bestemmingsplan aan een deel van het perceel Q196 de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' toegekend. Wij kiezen ervoor om te bestemmen volgens het feitelijke gebruik. De overkapping aan de achterzijde van de schuur bestaat al vele jaren. De bepalingen uit de aangehaalde koopovereenkomst tussen de partijen was ons onbekend. Dit betreft een private overeenkomst waarin de gemeente geen partij is. Publiekrechtelijk kunnen wij andere overwegingen maken. Wij vinden het wel voorstelbaar dat de gronden achter de bestaande schuur en overkapping de bestemming 'Natuur' behoudt. Deze gronden worden niet gebruikt als kampeerterrein. Deze gronden kennen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss 2010' een bestemming 'Natuur'. Omdat wij op deze gronden geen wijzigingen hoeven door te voeren, kunnen wij deze gronden buiten het plangebied voor de locatie Rulstraat 3 laten. Wij passen het bestemmingsplan hierop aan.
- b. Uit het archief hebben we niet op kunnen halen of voor het bouwwerk aan de achterzijde van de schuur een vergunning verleend is. Uit geraadpleegde luchtfoto's blijkt dat in ieder geval in 1996 al een bouwwerk aanwezig is. In het bestemmingsplan Buitengebied 1999 is aan het perceel een bestemming 'woondoeleinden' toegekend en zijn de omliggende gronden bestemd als 'Uiterwaarden'. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss 2010' hebben wij deze situatie niet gewijzigd, behoudens dat de bestemming 'uiterwaarden' is hernoemd naar 'Natuur'. Het bouwwerk ligt deels binnen de bestemming 'Wonen' en deels binnen de bestemming 'Natuur'. De omvang van het bouwwerk is beperkt en past binnen de normale bebouwingsmogelijkheden voor woonpercelen. We brengen het bouwwerk binnen de bestemming 'Wonen'. Zo is het al langer bestaande feitelijke bouwwerk toegestaan en schept het duidelijkheid in de gebruiksmogelijkheden.
- c. Bij de ruimtelijke ontwikkeling van de minicamping is rekening gehouden met het parkeren. Omdat hier sprake is van een natuurkampeerterrein en de gasten grotendeels bestaan uit wandelaars en fietsers is er ook minder parkeerruimte voor auto's en motoren nodig. Wij gaan in deze situatie niet uit van een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per standplaats die geldt voor reguliere campings. Het gaat hier om kleinschalig kamperen als nevenschikte functie bij het wonen waarbij het aantal standplaatsen en de toegestane openingsduur van beperkte omvang is. Ondernemer zal moeten borgen dat de parkeerafwikkeling op eigen terrein goed wordt nageleefd.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

- a. Waterschap Aa en Maas constateert dat op de locatie Vreestraat 12 nieuwe sleufsilos zijn voorzien bovenop een riooltransportleiding. Bovenop een transportleiding mag niet worden gebouwd, in welke vorm dan ook. Dit ter bescherming van de leiding en om te allen tijde onderhoud, reparatie en renovatiewerkzaamheden te kunnen uitvoeren. De transportleiding is op juiste wijze op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. De ligging van de transportleiding legt dusdanige beperkingen op het bouwvlak aan de Vreestraat 12 dat de aanleg van beoogde sleufsilos niet uitvoerbaar is.
- b. Het Waterschap verzoekt om ter bescherming van de transportleiding aan artikel 10.4.1 van de regels een extra (sub)regel toe te voegen: *'het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen'*.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

- We wijzigen de verbeelding voor een verruiming van het aanduidingsvlak 'overige zone – inrichtingsplan 8'.
- De ruimtelijke onderbouwing voor Vreestraat 12 wijzigt overeenkomstig de nieuwe situatie van de opslag van ruwvoer. Dit geldt eveneens voor het landschappelijk inpassingsplan.
- Aan artikel 10.4.1 van de regels voegen we de voorgestelde (sub)regel toe.

Toelichting van de gemeenteraad

- a. De regels ten behoeve van bescherming van de transportleiding hebben directe gevolgen voor het beoogde bouwplan. Mede op basis van de zienswijze moeten wij concluderen dat het bouwplan van de sleufsilos in de gewenste vorm niet realiseerbaar is, omdat deze niet vergunbaar is.
Wij vinden het wenselijk medewerking te verlenen aan realisatie van sleufsilos. Met de aanvrager zijn wij daarom gekomen tot een gewijzigde situering van de sleufsilos, waarbij de leidingstrook is vrijgehouden van bebouwing. Het aanduidingsvlak voor de opslag van ruwvoer behoudt dezelfde vorm en oppervlakte. De gewijzigde situering van de sleufsilos past hier binnen. De gewijzigde situering van de sleufsilos heeft gevolgen voor het landschappelijk inpassingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan passen wij hierop aan. Ook de verbeelding passen wij aan om de landschappelijke inpassing volledig te kunnen borgen. Hiervoor hebben de plangrenzen iets verschoven en het aanduidingsvlak 'overige zone – inrichtingsplan 8' vergroot.
- b. We kunnen instemmen met de toevoeging aan artikel 10.4.1. De regel passen wij aan.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

Indiener acht de regels voor ammoniakemissie in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Op het moment dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat een toename van ammoniakemissie niet is toegestaan, ondanks dat er toestemming verkregen is middels een vergunning of melding in het kader van de Wet natuurbescherming komt dit in het geding. Verder vindt indiener dat de regels omtrent ammoniak in het ontwerpplan resulteren in een situatie dat het bouwvlak vergroot wordt, maar deze vergroting niet benut kan worden aangezien sprake is van een toename van ammoniak door de realisatie van de nieuwe stal. Dit is in strijd met het vertrouwensbeginsel. Indiener verzoekt ons het bestemmingsplan aan te passen en in de regels op te nemen dat wanneer sprake is van een verleende vergunning op basis van artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming of sprake is van een melding op basis van artikel 2.7 Regeling natuurbescherming een toename van ammoniakemissie en/of ammoniakdepositie is toegestaan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen wijzigingen.

Toelichting van de gemeenteraad

Het onderdeel ammoniak in relatie tot bestemmingsplannen is lastig en leidt tot veel jurisprudentie. Op de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2017 zijn er veel inspraakreacties op dit onderwerp ingediend. Wij willen dit onderwerp integraal en volledig behandelen in het kader van deze integrale herziening en niet in het kader van dit veegplan, dat enkel tot doel heeft enkele ontwikkelingen mogelijk te maken. Dat kan ook. De nieuwe integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied zal dan ook dit veegplan vervangen, zodat de dan geldende algemene regelingen ook op deze ontwikkelingen betrekking hebben. De discussie over ammoniak, en dan concreet over met name de emissie- of depositieregeling, de afwijkingsregeling en de referentiesituatie zal dus principieel in het kader van dat bestemmingsplan worden gevoerd. Inspreker kan (ook) op het ontwerp van de integrale herziening reageren. Wij gaan in dit zienswijzenverslag dus alleen kort en summier in op dit onderwerp.

Alleen een op basis van de Wet natuurbescherming of eerder NB-wet vergunde ammoniakdepositie is een bestaand planologisch recht. Als referentiesituatie moet dus uitgegaan worden van een bestaande melding of vergunning.

Inspreker vraagt om een toekomstige uitbreiding rechtstreeks binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken. Wij kunnen daarvoor geen regeling treffen, omdat dit in strijd is met de Wet natuurbescherming. Toekomstige uitbreidingen kunnen alleen met een afwijking worden gerealiseerd. De mogelijkheid voor een afwijking hebben wij in het bestemmingsplan opgenomen.

Van strijd met vertrouwensbeginsel is geen sprake. Wij vergunnen met dit bestemmingsplan immers geen ammoniakrechten, net zomin als er een vergunning op grond van de Wet milieubeheer wordt verleend met deze planologische uitbreiding.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

- a. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (hierna: GS) acht het plan zoals dat nu voorligt voor de locatie Elleboogstraat 1 te Deursen-Dennenburg in strijd met artikel 7.8 lid van de Verordening ruimte, omdat er onvoldoende fosfaatrechten zijn ingeleverd. In het vastgestelde plan dienen de bewijsstukken opgenomen te zijn waarmee wordt voldaan aan artikel 7.8 lid 2 Vr.
- b. Voor de locatie Vorstweg 1 te Maren-Kessel stelt GS dat het ontbreekt aan een onderbouwing waarom 1.500 m² voor ruwvoeropslag noodzakelijk is, waardoor een uitbreiding van het bouwvlak voor ruwvoer is toegestaan. Er wordt daardoor nog niet voldaan aan artikel 7.4 lid 4 sub a van de Verordening ruimte.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

- Een nadere onderbouwing van de ruwvoeropslag voegen we toe aan de ruimtelijke onderbouwing voor de locatie Vorstweg 1.

Toelichting van de gemeenteraad

- a. GS wijst ons erop dat voor de realisatie van een ruimte-voor-ruimtewoning voldaan moet worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.8 Verordening ruimte en dat er bij het vastgestelde plan bewijsstukken moet worden opgenomen waaruit dit blijkt.

Wij zijn ons bewust van de voorwaarden die gelden voor de realisatie van een ruimte-voor-ruimtewoning. Wij vinden dat ook voldaan moet worden aan de vereiste tegenprestatie hiervoor. Maar wij verschillen met GS van mening over het tijdstip waarop voldaan moet zijn aan de voorwaarden van de ruimte-voor-ruimte-regeling.

GS eist dat bij vaststelling van het bestemmingsplan dat de woningen toestaat, voldaan is aan de voorwaarden van ruimte-voor-ruimte, zoals het inleveren van fosfaat en het intrekken van een milieuvergunning. Hierdoor wordt de toepassing van deze regeling ontmoedigd, terwijl de benodigde transitie van de veehouderij juist vraagt om een stimulering van hergebruiks- en saneringsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Het is immers onzeker of een bestemmingsplan dat een ruimte-voor-ruimtewoning toestaat onherroepelijk wordt, met alle risico's voor de ontwikkelende veehouder van dien. Daarbij speelt bovendien dat geen sprake is van een professionele vastgoedontwikkelaar, maar van een individuele agrariër die slechts één project ontwikkelt en daarvan volledig afhankelijk is voor het verkrijgen van een gunstig resultaat. Het spreekt daarbij vanzelf dat deze 'ontwikkelaar' zekerheid wil over het welslagen van dit project voordat hoge kosten worden gemaakt en onherroepelijke besluiten worden genomen over zijn vergunningen.

Wij eisen dan ook dat niet bij vaststelling van het bestemmingsplan maar pas later wordt voldaan aan de eisen van ruimte-voor-ruimte. Wij hebben in het bestemmingsplan zekergesteld dat voldaan wordt aan de eisen van ruimte-voor-ruimte door te regelen dat voldaan moet worden aan de voorwaarden van 'ruimte-voor-ruimte' vóórdat een woning gebouwd mag worden. Verder ligt dit in een overeenkomst vast. Binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet de ontwikkelende veehouder dit doen.

Overigens wordt het door GS in veel ander regelingen wél toegestaan dat pas na vaststelling van het bestemmingsplan aan de tegenprestatie wordt voldaan. Dat geldt bijvoorbeeld voor woningen op grond van de oude BIO-regeling, bij de aanleg van een landgoed maar ook voor het voldoen aan de 'normale' tegenprestatie-eisen over ruimtelijke kwaliteit. Wij zien niet in waarom dit bij ruimte-voor-ruimte anders zou moeten zijn.

En bovendien heeft GS ook bij ruimte-voor-ruimte in het verleden meermaals medewerking verleend aan een constructie waarbij pas achteraf aan de criteria van ruimte-voor-ruimte wordt voldaan. Wij verwijzen daarbij bijvoorbeeld naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013', het bestemmingsplan 'Buitengebied 94, 2e herziening (Molenhoefstraat 23 Berkel-Enschot)' en 'ruimtevoorruimte Vught zuid'.

- b. De ruimtelijke onderbouwing voor de locatie Vorstweg 1 vermeldt dat het bedrijf in overwegende mate afhankelijk is van ruwvoer dat opgeslagen wordt bij het eigen bedrijf. Het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen onderbouwt dit ook. De AAB stelt dat de oppervlakte aan voeropslag beperkt is en de manoeuvreerruimte tussen de bebouwing en voersilo's krap bemeten is. De voorgestelde toekomstige opzet van het bedrijf leidt tot een logische bedrijfsindeling die een doelmatige bedrijfsvoering mogelijk zal maken. Het belang van dit AAB-advies moet toch ook door Indiener ingezien worden. Uit overleg met GS en in samenspraak met de aanvrager concluderen wij tot dat een nadere onderbouwing van de ruwvoederopslag duidelijkheid schept. Aan de ruimtelijke onderbouwing hebben wij een extra onderbouwing toegevoegd waarin is aangetoond dat ruwvoederopslag met een omvang van 1.500 m² noodzakelijk voor het bedrijf is. Daarmee voldoen we zagezegd aan artikel 7.4 lid 4 sub a van de Verordening ruimte.

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

Indiener verzoekt om ter plaatse van de schuur op het kadastrale perceel Gemeente Ravenstein, sectie D, nummer 1143, de bestemming 'Wonen' op te nemen. Om reden acht indiener de gevraagde bestemming in het kader van een goede ruimtelijke ordening geïndiceerd.

Besluit

Wij vinden de zienswijze niet ontvankelijk.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen wijzigingen.

Toelichting van de gemeenteraad

De zienswijze richt zich tegen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Oss 2017. Dit bestemmingsplan heeft echter nog niet als ontwerp ter inzage gelegen. De zienswijze ontvingen wij in de termijn dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ontwikkelingenplan Buitengebied Oss – 2018' ter inzage lag.

Het genoemde kadastrale perceel maakt geen onderdeel uit van het plangebied van het Ontwikkelingenplan. Wij concluderen dat de zienswijze daardoor niet ontvankelijk is.

We kunnen de zienswijze wel zien als aanvulling op de eerder ingediende inspraakreactie tegen het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Oss 2017'. Wij voegen de reactie toe aan het dossier van de integrale herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

- De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.
- We vergroten het plangebied bij de locatie Hoefstraat 15 in Herpen. Het naastgelegen bouwperceel Hoefstraat 13 betrekken we nu volledig in dit bestemmingsplan. We doen dit omdat we daarmee een duidelijker juridisch kader scheppen voor de gewijzigde bestemmingsgrens tussen beide woonpercelen en het aantal toegestane woningen ter plaatse.
We nemen de bestaande situatie van Hoefstraat 13 op aan de hand van de huidige kadastrale grenzen. Tevens passen we het aanduidingsvlak 'ip-6' aan zodat dit vlak alleen ligt over het bestemmingsvlak voor Hoefstraat 15 waar feitelijk de ontwikkeling plaats vindt.
- Binnen de twee nieuwe woonbestemmingen op de locatie Oude Baan 10 in Geffen voegen we een bouwvlak toe en nemen we een maximale inhoudsmaat op. Door het ontbreken van een bouwvlak en maximale inhoudsmaat in het ontwerp bestemmingsplan hebben we onvoldoende sturing op de beoogde stedenbouwkundige invulling, te weten twee aaneen gebouwde woningen met een gezamenlijke maximale inhoudsmaat van 2.000 m³, gesitueerd op minimaal 25 meter van de weg.
- Voor het installatiebedrijf gevestigd aan Mikkeldonkweg 12 hebben wij vooruitlopend op het bestemmingsplan een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een nieuwe bedrijfsloods. De bedrijfsloods kent een afwijkende goothoogte en is in afwijking van het geldende bestemmingsplan toegestaan op 1 meter vóór de achtergevel van de woning. We vertalen deze vergunde situatie in het bestemmingsplan door ter plaatse van de nieuwe bedrijfsloods een specifieke bouwaanduiding op te nemen en toe te staan dat de goothoogte 4,8 meter is (in plaats van 4,5 meter). Artikel 5.2 onder 1 passen we hierop aan.
- We verplichten dat bij de ruimtelijke ontwikkelingen een landschappelijke inpassing plaatsvindt. Deze benodigde landschappelijke inpassing maakt daarmee rechtstreeks onderdeel uit van de ontwikkeling. We vinden dat de uitvoering ervan dan ook rechtstreeks moet kunnen plaatsvinden zonder nog een tussenkomst van een omgevingsvergunning voor het aanleggen. In het omgevingsvergunningstelsel van werken, die geen bouwwerk zijn, en werkzaamheden (zoals vergraven, beplanten, etcetera), zonderen we de uitvoering van de landschappelijke inpassing uit van het verbod om dit zonder omgevingsvergunning te mogen doen. Dit doen we door de artikelen 18.21.1 tot en met 18.25.1 als zodanig te wijzigen.
- Aan de ruimtelijke ontwikkelingen koppelen wij een voorwaardelijke verplichting dat een landschappelijke inpassing moet plaatsvinden. In de regels bepalen wij binnen welke termijn de landschappelijke inpassing gerealiseerd moet zijn. In enkele gevallen komt deze termijn niet overeen met de termijn die wij eerder al in een overeenkomst met de initiatiefnemer hebben gesloten. We brengen de termijnen in overeenstemming met de gesloten overeenkomsten. Dit betekent dat we de artikelen 18.1, 18.3, 18.7, 18.8, 18.10, 18.12, 18.15 en 18.17 wijzigen.