

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Twee Kernen – 2017'

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 27 juli 2017 tot en met 6 september 2017 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 26 juli 2017 en op www.oss.nl.

Van 27 juli 2017 tot en met 6 september 2017 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 4 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft 1 indiener 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 (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

Indieners van deze zienswijze vinden een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 8,5 meter voor de nieuw te bouwen 2-onder-1-kap woning te hoog. Woningen in het begin van de Langwijkstraat hebben een goothoogte van 3,5 meter of lager en een nokhoogte van nog geen 7 meter. Een goothoogte van 3,5 meter en een nokhoogte van 7 meter past beter in het straatbeeld. Ook heeft de huidige schuur een nokhoogte van 7 meter. Indieners van deze zienswijze geven aan dat de hogere hoogten een waardevermindering kan veroorzaken voor de bestaande woningen.

Gevraagd wordt naar de afstand tot de erfgrans en naar de situering van een elektriciteitshuisje.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De bestemming van het elektriciteitshuisje is gewijzigd in 'Verkeer en Verblijf'. Het bouwvlak is gewijzigd. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is gewijzigd in 5 meter.

Toelichting van de gemeenteraad

In het ontwerpbestemmingsplan 'Twee Kernen – 2017 is voor de nieuw te bouwen 2-onder-1-kap woning een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter opgenomen. Dit sluit aan bij de goot- en nokhoogten van de omliggende woningen.

Indien reclamanten van mening zijn dat zijn schade zullen ondervinden door de bouw van de 2-onder-1-kap woning, dan kunnen zij verzoek om planschade indienen bij de gemeente, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor verdere details wordt verwezen naar de "Verordening advisering planschade gemeente Oss 2008".

Er staat inderdaad een elektriciteitshuisje in de linkerbovenhoek van het perceel. Dit huisje is door ons niet als zodanig bestemd. De bestemming van dit nutsgebouwtje is gewijzigd in 'Verkeer en Verblijf'.

Wij hebben in onze randvoorwaarden voor de nieuw te bouwen 2-onder-1-kap woning aangegeven dat een afstand van 4 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden moest worden. Uit de verbeelding blijkt inderdaad dat de afstand maar 3,5 meter bedraagt. Mede gelet op de situering van het elektriciteitshuisje, is de afstand van de nieuw te bouwen 2-onder-1-kap woning tot de zijdelingse perceelsgrens gewijzigd in 5 meter. Ook is het bouwvlak iets smaller en dieper geworden.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Indiener van zienswijze vraagt of er woning gebouwd mag worden op het perceel Schutstraat 1 in Lithoijen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

Lithoijen is een landelijk dorp met veel groen en dat willen we graag zo houden. Het perceel Schutstraat 1 in Lithoijen is begrensd door het Dorpspad, de Molenweg en de

Schutstraat. De woning ligt bijna tegen de achterste perceelsgrens waardoor er een royale voor- en zijtuin aanwezig is. De woning ligt in de rooilijn van de Schutstraat waar ook de oprit voor de woning ligt. Dorpspad 1 en 3 hebben diepe voortuinen waardoor er samen met de woningen aan Schutstraat 1 en Molenweg 18 en 20 een ruim en groen straatbeeld ontstaat. Dit groene beeld geeft samen met de aanwezige watergang een hoge ruimtelijke kwaliteit. Enkel het bijgebouw van Schutstraat 1 staat in deze fraaie groene ruimte en staat bovendien voor de voorgevelrooilijn van Dorpspad 1. Dat is jammer. Het verzoek om in plaats van het bijgebouw een woning te bouwen is ruimtelijk dan ook niet wenselijk. De impact van een woning op die plek verslechtert de stedenbouwkundige karakteristiek in hoge mate. Bij een woning hoort een oprit, terrasverharding en de mogelijkheid een bijgebouw te bouwen. Het groene karakter zou hierdoor sterk worden aangetast. Het is ruimtelijk daarom ook niet acceptabel een woning te bouwen voor de voorgevel van Dorpspad 1 en in de voor- en zijtuin van Schutstraat 1. Op het perceel blijft een maximum van 1 woning toegestaan.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

De woning op het perceel Brouwerspad 22 in Lith staat te koop. Deze woning heeft een bedrijfsbestemming. Indiener van de zienswijze vraagt of de woning een woonbestemming kan krijgen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De woning op het perceel Brouwerspad 22 in Lith krijgt de bestemming 'Wonen – Vrijstaand'.

Toelichting van de gemeenteraad

Op hoofdlijnen past het plan in ons beleid. Ons beleid is dat een verzoek alleen ruimtelijk voorstelbaar is als sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Indiener van de zienswijze heeft op ons verzoek het plan verder uitgewerkt door een ruimtelijke onderbouwing op te (laten) stellen.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

De zienswijze richt zich op de ontwikkeling op het perceel Langwijkstraat 7 in Lithoijen. Indiener van de zienswijze heeft op het perceel Langwijkstraat 5 in Lithoijen een loonspuitbedrijf, twee hectare fruit en een winkeltje waarin eigen verbouwd fruit en aanverwant verkocht wordt. Een bedrijf van deze grootte valt volgens de VNG brochure onder milieucategorie 3.1. Bij ruimtelijke plannen dient een afweging te worden gemaakt van de eventuele hinder die een plan veroorzaakt ten opzichte van bestaand gevestigde bedrijvigheid. Met andere woorden, worden het loonspuitbedrijf, de fruitproductie en/of winkel activiteiten in enigerlei wijze belemmert of gehinderd door de plannen aan de Langwijkstraat 7 in Lithoijen?

Indiener van de zienswijze geeft aan dat ter plaatse een gedegen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd waarbij alle activiteiten van het bedrijf van de hem worden meegewogen zodat onderbouwd of en welke beperkingen zijn bedrijf gaat ondervinden van de plannen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Voor de bouw van een woning op het perceel Langwijkstraat 7 in Lithoijen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Toelichting van de gemeenteraad

De nieuwe woning op het perceel Langwijkstraat 7 in Lithoijen is gepland op 10 meter afstand van het tegenovergelegen loonspuitbedrijf. In de ruimtelijke onderbouwing en bijlage 2 worden inderdaad een aantal veronderstellingen gedaan die onjuist zijn. Het tegenoverliggende loonspuitbedrijf is immers een type-B-inrichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit. Op dit moment hebben wij nog geen inzicht of de bewoners van de beoogde nieuwe woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden zonder dat de bedrijfsvoering van het bedrijf op het perceel Langwijkstraat 5 wordt beperkt. Om deze reden is er voor gekozen om voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan zowel de belangen van initiatiefnemer als de belangen van indiener van de zienswijze.

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.

Wij hebben een verlate vooroverlegreactie ontvangen van de provincie. De provincie merkt het volgende op.

Binnen de planlocatie van het voorontwerp-bestemmingsplan is sprake van agrarische bedrijven gelegen binnen de in de Verordening bepaalde structuur "Bestaand stedelijk gebied". In artikel 3 van de planregels (de bestemming agrarisch) ontbreekt het verbod op omschakeling naar een geitenhouderij zoals opgenomen in artikel 37 "geitenhouderijen (rechtstreekse werking) van de verordening. Dit is niet juist. In artikel 3.1.2 onder c is namelijk opgenomen dat de uitoefening van geitenhouderijen niet mede begrepen is in het doel uitoefening van het agrarisch bedrijf'.

Voorts merkt de provincie op dat in artikel 3.1.2 onder c van het bestemmingsplan staat dat "een voorziening voor het verwerken van mest van eigen bedrijf is mede begrepen". De provincie is van mening dat dit niet overeenkomt met de bepalingen in artikel 34 Mestbewerking (rechtstreekse werking) van de Verordening. Alleen mestbewerking ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest is toegestaan. Mest van eigen bedrijf is niet altijd hetzelfde als ter plaatse geproduceerde mest. Artikel 3.1.2 onder c is verwijderd.

Tot slot geeft de provincie aan dat zij in artikel 3.2.5 "specifieke bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde" de voorwaarde missen dat deze bouwwerken alleen mogelijk zijn binnen het bouwvlak. Het ontbreken van een dergelijke voorwaarde acht de provincie in strijd met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik zoals opgenomen in artikel 3.1 lid 2 onder d van de Verordening. Betreffende voorwaarde is wel opgenomen in de regels. In artikel 3.2.2a van het ontwerpbestemmingsplan staat namelijk dat bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Artikel 3.2.5 is dan ook niet aangepast.

Wij hebben in de regels de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Artikel 3.1.2 onder c is verwijderd.
2. Binnen de bestemmingen 'Wonen – Halfvrijstaand', 'Wonen – Patio', 'Wonen – Rijen' en 'Wonen – Vrijstaand' is het mogelijk dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning (mantelzorg).
3. In artikel 38.5 is een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een woning op het perceel Langwijkstraat 7 in Lithoijen opgenomen.

Wij hebben in de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht:

1. De bestemming van het pand op het perceel Lithoijensedijk 21 in Lithoijen (parallel aan de dijk) is gewijzigd in 'Wonen – Rijen' met de aanduiding maximaal 3 woningen toegestaan.
2. Op 8 maart 2018 is het bestemmingsplan 'Heuvelwijkstraat 20, Lith' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgenomen.
3. Het bouwvlak van de woning op het perceel Heuvelwijkstraat 20 in Lith is aangepast.

4. Het bouwvlak voor de nieuw te bouwen vrijstaande woning aan de Lithsedijk is vergroot (3 meter dieper).
5. De bestemming op het perceel kadastraal bekend gemeente Lith, sectie A, nummer 3857, plaatselijk bekend Zomerstraat ongenummerd in Lith, is gewijzigd in 'Agrarisch'.
6. De goot- en nokhoogte voor de nieuw te bouwen 2-onder-1-kap-woning aan de Pastoor van Hapertstraat in Lith is gewijzigd in 5,5 meter en 10 meter.
7. De goot- en nokhoogte voor de nieuw te bouwen woning aan de Lithsedijk is gewijzigd in 4,5 meter en 11,5 meter. Ook is het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning aan de Lithsedijk groter geworden.
8. Op het perceel Brugpad 5 in Lith is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning. Deze woning was per abuis 'wegbestemd' in het bestemmingsplan 'Twee Kernen – 2012'.
9. Op het perceel Langwijkstraat 7 in Lithoijen is de aanduiding 'Wro – zone – wijzigingsbevoegdheid 1' toegevoegd.

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