Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Maasdijk 61, Neerlangel'

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 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.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 27 september 2018 tot en met 7 november 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 26 september 2018 en op www.oss.nl.
Van 27 september 2018 tot en met 7 november 2018 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 3 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben 3 indieners gedaan.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk, met uitzondering van de zienswijzen. '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 de zienswijze voelen zich door de ligging van de vakantiewoningen ernstig geschaad in hun recht op privacy. Ook zijn zij bang dat de vakantiewoningen overlast zullen opleveren door bewoning door Polen.

Besluit
Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Artikel 3.1.1 onder k wijzigen wij als volgt: 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': maximaal 1 recreatiewoning voor uitsluitend toeristisch recreatief verblijf.
Op de verbeelding hebben wij de aanduidingen 'terras' en 'parkeerplaats' toegevoegd.

Toelichting van de gemeenteraad
Er worden 3 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Een van deze recreatiewoningen is al gerealiseerd. Deze is nu in gebruik als Bed & Breakfast. Er worden twee nieuwe vakantiewoningen gerealiseerd. De afstand tussen de perceelgrens van Langelsestraat 1 en de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen recreatiewoning bedraagt 10 meter. De afstand van deze nieuwe recreatiewoning tot de woning van reclamanten is 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden zoals opgenomen in de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Terrassen en parkeerplaatsen mogen alleen ter plaatse van de aanduidingen op de verbeelding worden gerealiseerd

De recreatiewoningen mogen alleen gebruikt worden voor toeristisch recreatief verblijf. Ander gebruik van de recreatiewoningen is niet toegestaan. Wij hebben artikel 3.1.1 onder k echter wel aangepast, zodat dit nog nadrukkelijker wordt bepaald.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze
Indieners van de zienswijze gaan uitkijken op de nieuwe bebouwing. Ze verwachten overlast (geluid en onrust). Ook zijn ze bang dat hun woning minder waard wordt, omdat de vrijheid om hun woning heen zeer ingeperkt gaat worden.

Besluit
Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Op de verbeelding hebben wij de aanduidingen 'terras' en 'parkeerplaats' toegevoegd. Ook hebben wij op de verbeelding het bouwvlak van het theehuis hebben enkele meters verschoven.

Toelichting van de gemeenteraad
De nieuwe bebouwing bestaat uit een theehuis, een multifunctionele ruimte en twee recreatiewoningen.

Het theehuis is bedoeld om passanten die de kerk van Neerlangel bezoeken de mogelijkheid te geven om bijvoorbeeld een kop koffie of thee te drinken, met hierbij eventueel een kleine versnapering. Het is zeer kleinschalig en zal beperkte openingstijden kennen. In overleg met initiatiefnemers is besloten om het theehuis iets te verschuiven. Het theehuis wordt nu zodanig gesitueerd dat deze zichtbaar is voor de bezoekers van de kerk. De oriëntatie van het theehuis en het terras wordt ook zodanig dat deze gericht is op de kerk en het eigen perceel, en niet op de woning aan de Langelsestraat 7. De afstand tussen de perceelgrens van Langelsestraat 7 en het nieuw te bouwen theehuis wordt 15 meter. Hiermee wordt voldaan de richtafstanden zoals opgenomen in de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering.

De multifunctionele ruimte is hoofdzakelijk voor de gasten van de recreatiewoningen, zodat er bijvoorbeeld bij slecht weer wat meer mogelijkheden zijn om op het terrein zelf activiteiten uit te voeren en om andere gasten te ontmoeten.

Ook worden 3 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Een van deze recreatiewoningen is al gerealiseerd. Deze is nu in gebruik als Bed & Breakfast. De Bed & Breakfast is het "dichtst" gesitueerd bij de erfgrens van Langelsestraat 7. De afstand tot de perceelgrens van reclamanten bedraagt 32 meter en tot de woning van reclamanten 50 meter. Hiermee ruimschoots voldaan aan de richtafstanden zoals opgenomen in Handreiking Bedrijven en Milieuzonering.
De recreatiewoningen worden zowel qua buitenruimte als inrichting zo ingedeeld dat ze gericht zijn op het binnenterrein. Het parkeren ten behoeve van de vakantiewoningen zal aan de zuidzijde van het terrein, parallel aan de Langelsestraat, plaatsvinden. Hierdoor kan het binnenterrein autovrij blijven. De bestaande groenstrook parallel aan de Langelsestraat zal, vanaf de straat bezien, het zicht op de parkeerplaats wegnemen. De parkeerplaatsen worden dus verplaatst en dus niet meer gesitueerd nabij de perceelgrens van reclamanten. Op de verbeelding nemen wij een aanduiding voor de parkeerplaatsen op, zodat wordt vastgelegd dat alleen op die plek parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd.

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".

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze
Indiener van de zienswijze is bang dat de vakantie- recreatiewoningen permanent bewoond gaan worden.

Besluit
Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Artikel 3.1.1 onder k wijzigen wij als volgt: 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': maximaal 1 recreatiewoning voor uitsluitend toeristisch recreatief verblijf.

Toelichting van de gemeenteraad
De recreatiewoningen mogen alleen gebruikt worden voor toeristisch recreatief verblijf. Ander gebruik van de recreatiewoningen is niet toegestaan. Wij hebben artikel 3.1.1 onder k echter wel aangepast, zodat dit nog nadrukkelijker wordt bepaald.

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 in de regels de volgende wijzigingen aangebracht:

1. In artikel 3.2.2 is toegevoegd dat in afwijking van het bepaalde onder a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 één schuilgelegenheid is toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m.
2. In artikel 3.2.3 onder c is de maximale inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie gewijzigd naar 850 m^3.

Wij hebben in de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht:

1. De aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding’ is toegevoegd.
2. De goothoogte van de recreatiewoningen mag maximaal 4 meter bedragen en de nokhoogte maximaal 8 .

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