

Onderwerp: Volnummer 2020-24
Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Oss - Dienst/afdeling RO
2020

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 maart 2020;

gelet op het advies van de raadscommissie van 9 april 2020;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op de aangenomen amendementen;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbuitengeboss2020-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2019''
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2019''
4. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

6. bij de artikelen 3.4, 3.5, 5.3.1, 5.4, 7.3.1, 7.4, 8.3.1, 8.4, 11.3.1, 11.4, 12.3.1, 12.4, 14.3.1, 14.4, 20.3.1 en 20.4 de woorden 'Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van.....' te veranderen in: 'Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van.....'
7. bij de artikelen 40.3.1, 40.3.2, 40.3.3, 40.7, 40.11, 40.12, 40.13, 40.14, 40.15, 40.16 en 40.17 de tekst te beginnen met de woorden: 'Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden zijn burgemeester en wethouders bevoegd om.....'.
8. de betreffende passages in de Nota van Zienswijzen te vervangen door de tekst in de bijlage bij dit besluit;
9. het initiatief met betrekking tot Heistraat 10 te Berghem op te nemen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020' conform het betreffende ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2019'.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 april 2020.

De gemeenteraad voornoemd,

Mede namens de voorzitter,

De griffier,

Coll:

Door RvandenAkker op 17 apr 2020

drs. P.H.A. van den Akker

BIJLAGE

Zienswijze 74

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant woont aan de Heistraat in Berghem. Hij maakt er bezwaar tegen dat het ontwerpbestemmingsplan enkele ontwikkelingen aan de Heistraat 10 (die vooral verband houden met het beoefenen van de paardensport) legaliseert, terwijl de gemeente bij andere bewoners van de Heistraat handhavend optreedt.
- b. Reclamant wil weten of een uitbreiding van een bouwwerk van 50 m² op de Heistraat 10 op de erfgrans wordt gebouwd.
- c. Reclamant bestrijdt de noodzaak van een grotere paardenbak aan de Heistraat 10 dan wat de gemeente elders toestaat.
- d. Reclamant vraagt zich af hoelang de te legaliseren voorzieningen nodig zijn, en of het bestemmingsplan weer wordt aangepast nadat ze niet meer nodig zijn voor de huidige gebruikster.
- e. Reclamant vraagt zich af of de ondergrond van de paardenbak bodemkundig aanvaardbaar is. Hij vraagt zich ook af of er bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. En of de gemeente handhavend optreedt tegen het dieper dan 30 cm spitten in agrarische grond met landschappelijke waarde.
- f. De stukken die aan de legalisering ten grondslag liggen (bijlage 5 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, zijnde de ruimtelijke onderbouwing) spreekt ten onrechte van een bestemmingsplan uit 2017.
- g. Reclamant vraagt waarom de onder f genoemd bijlage 5 'op het laatste moment' is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

Zie hoofdstuk V.

Aanvullend merken wij het volgende op.

Punt e

Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief blijkt, is hiervoor geen bodemkundig onderzoek nodig. Wij verwijzen reclamant hiernaar.

Voor zover sprake is van handelen in strijd met het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders hiertegen handhavend optreden.

Punt g

Genoemde bijlage was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is de formele start van een bestemmingsplanprocedure. Tot het moment waarop het ontwerp ter visie gaat, kan dit nog gewijzigd en aangevuld worden vanwege lopende ontwikkelingen. Wij begrijpen dan ook niet waarom reclamant spreekt over 'op het laatste moment'. Waar het om gaat is dat de bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd was, en dat iedereen daarop heeft kunnen reageren.

Zienswijze 75

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant woont aan de Heistraat in Berghem. Hij maakt er bezwaar tegen dat het ontwerpbestemmingsplan enkele ontwikkelingen aan de Heistraat 10 (die vooral verband houden met het beoefenen van de paardensport) legaliseert, terwijl de gemeente bij andere bewoners van de Heistraat handhavend optreedt.
- b. Reclamant bestrijdt de noodzaak van een grotere paardenbak aan de Heistraat 10 dan wat de gemeente elders toestaat. Er is in Berghem een grotere paardenbak aanwezig waar men tegen vergoeding gebruik van kan maken.
- c. Reclamant vraagt zich af hoelang de te legaliseren voorzieningen nodig zijn, en of het bestemmingsplan weer wordt aangepast nadat ze niet meer nodig zijn voor de huidige gebruikster.
- d. Reclamant vraagt zich af of de ondergrond van de paardenbak bodemkundig aanvaardbaar is. Hij vraagt zich ook af of er bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. En of de gemeente handhavend optreedt tegen het dieper dan 30 cm spitten in agrarische grond met landschappelijke waarde.
- e. De stukken die aan de legalisering ten grondslag liggen (bijlage 5 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, zijnde de ruimtelijke onderbouwings) spreekt ten onrechte van een bestemmingsplan uit 2017.
- f. Reclamant vraagt waarom de onder f genoemd bijlage 5 'op het laatste moment' is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

Zie hoofdstuk V.

Aanvullend merken wij het volgende op.

Punt d

Zoals uit de ruimtelijke onderbouwings van het initiatief blijkt, is hiervoor geen bodemkundig onderzoek nodig. Wij verwijzen reclamant hiernaar.

Voor zover sprake is van handelen in strijd met het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders hiertegen handhavend optreden.

Punt f

Genoemde bijlage was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is de formele start van een bestemmingsplanprocedure. Tot het moment waarop het ontwerp ter visie gaat, kan dit nog gewijzigd en aangevuld worden vanwege lopende ontwikkelingen. Wij begrijpen dan ook niet waarom reclamant spreekt over 'op het laatste moment'. Waar het om gaat is dat de bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd was, en dat iedereen daarop heeft kunnen reageren.

Zienswijze 76

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant woont aan de Heistraat in Berghem. Hij maakt er bezwaar tegen dat het ontwerpbestemmingsplan enkele ontwikkelingen aan de Heistraat 10 (die vooral verband houden met het beoefenen van de paardensport) legaliseert, terwijl de gemeente bij andere bewoners van de Heistraat handhavend optreedt.
- b. Reclamant bestrijdt de noodzaak van een grotere paardenbak aan de Heistraat 10 dan wat de gemeente elders toestaat. Er is in Berghem een grotere paardenbak aanwezig waar men tegen vergoeding gebruik van kan maken.
- c. Reclamant vraagt zich af hoelang de te legaliseren voorzieningen nodig zijn, en of het bestemmingsplan weer wordt aangepast nadat ze niet meer nodig zijn voor de huidige gebruikster.
- d. Reclamant vraagt zich af of de ondergrond van de paardenbak bodemkundig aanvaardbaar is. Hij vraagt zich ook af of er bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. En of de gemeente handhavend optreedt tegen het dieper dan 30 cm spitten in agrarische grond met landschappelijke waarde.
- e. De stukken die aan de legalisering ten grondslag liggen (bijlage 5 bij de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan, zijnde de ruimtelijke onderbouwing) spreekt ten onrechte van een bestemmingsplan uit 2017.
- f. Reclamant vraagt waarom de onder f genoemd bijlage 5 'op het laatste moment' is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

Zie hoofdstuk V.

Aanvullend merken wij het volgende op.

Punt d

Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief blijkt, is hiervoor geen bodemkundig onderzoek nodig. Wij verwijzen reclamant hiernaar.

Voor zover sprake is van handelen in strijd met het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders hiertegen handhavend optreden.

Punt f

Genoemde bijlage was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is de formele start van een bestemmingsplanprocedure. Tot het moment waarop het ontwerp ter visie gaat, kan dit nog gewijzigd en aangevuld worden vanwege lopende ontwikkelingen. Wij begrijpen dan ook niet waarom reclamant spreekt over 'op het laatste moment'. Waar het om gaat is dat de bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd was, en dat iedereen daarop heeft kunnen reageren.

V. HEISTRAAT 10

Een aantal reclamanten maakt bezwaar tegen de legalisering van een aantal bestaande voorzieningen en de aanleg van een aantal nieuwe voorzieningen voor de paardensport aan de Heistraat 10 in Berghem ('het initiatief'). In dit hoofdstuk behandelen wij deze zienswijzen gezamenlijk. Bij de afzonderlijke zienswijzen verwijzen wij naar dit hoofdstuk.

Samenvatting zienswijzen

Zie bij de afzonderlijke zienswijzen.

Besluit

Wij vinden de zienswijzen ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Toelichting van de gemeenteraad

Anleiding tot de beoogde legalisering

Initiatiefneemster, die aan de Heistraat 10 woont, heeft burgemeester en wethouders in 2015 verzocht om medewerking aan het initiatief. Zij wilde meedoen aan de paralympische spelen. Vanwege haar fysieke beperkingen was het nodig om de nodige voorzieningen op het eigen perceel te kunnen realiseren. Een aantal voorzieningen was op dat moment al, in strijd met het geldende bestemmingsplan, aanwezig.

Burgemeester en wethouders hebben geoordeeld dat het initiatief in beginsel ruimtelijk aanvaardbaar was. Vervolgens heeft initiatiefneemster een ruimtelijke onderbouwing met de vereiste onderzoeken aangeleverd, waaruit bleek dat er geen onoverkomelijke ruimtelijke bezwaren tegen het initiatief bestonden. Daarop hebben burgemeester en wethouders het initiatief in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen met een passende regeling. Deze langdurige voorgeschiedenis verklaart waarom de stukken in het dossier niet allemaal van gelijke datum zijn, zoals sommige reclamanten terecht hebben opgemerkt.

Normaal gesproken zou dit soort voorzieningen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' moeten liggen, met dien verstande dat een paardenbak aansluitend aan het bestemmingsvlak zou mogen liggen. In dit geval hebben burgemeester en wethouders reden gezien om van dit beleid af te wijken en voorzieningen toe te staan buiten het bestemmingsvlak. Redenen hiervoor waren het feit dat er binnen het bestemmingsvlak niet voldoende ruimte aanwezig was, de fysieke beperkingen van initiatiefneemster en de gemeentelijke wens om topsporters te faciliteren.

De regeling in het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een volgens burgemeester en wethouders goede landschappelijke inpassing van de voorzieningen. De regeling dwingt initiatiefneemster wel tot verplaatsing van een aantal voorzieningen omdat die met het oog op een goede ruimtelijke ordening nodig is.

Vergelijking met andere handhavingszaken aan de Heistraat

Reclamanten wijzen erop dat burgemeester en wethouders juist ook in de Heistraat een strikt handhavingsbeleid hebben gevoerd. Als gevolg daarvan hebben tal van buurtbewoners, waaronder een aantal reclamanten, voorzieningen die in strijd met het bestemmingsplan of zonder vergunning aanwezig waren, moeten verwijderen. Zij begrijpen niet waarom burgemeester en wethouders dan aan de Heistraat hebben meegewerkt aan het initiatief. Dit was immers ook in strijd met het bestemmingsplan.

Wij wijzen erop dat initiatiefneemster, anders dan reclamanten, een onderbouwd verzoek heeft ingediend tot legalisering, en dit verzoek na overleg ook heeft voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met alle vereiste onderzoeken.

Verder zijn er inhoudelijke verschillen tussen het initiatief en de bedoelde handhavingszaken. Zo gaat het in een aantal handhavingszaken om illegale gebouwen, waarvan aan de Heistraat 10 geen sprake is. Bovendien is het aan de Heistraat 10 mogelijk om de gewenste voorzieningen in de buurt van het bestemmingsvlak 'Wonen' te concentreren, terwijl dat in een aantal handhavingsgevallen niet mogelijk is. Wij delen de mening van burgemeester en wethouders dat dit relevante omstandigheden zijn in de afweging die heeft geleid tot legalisering aan de Heistraat 10.

Tijdelijke behoefte

Verder voert een aantal reclamanten aan dat initiatiefneemster slechts een tijdelijke behoefte heeft aan de voorzieningen. Een topsportcarrière is immers tijdelijk.

Wij onderschrijven dit standpunt. Maar het gaat hier om een tijdelijke behoefte van nog onbepaalde duur, zeer vermoedelijk langer dan 5 jaar. De Wet ruimtelijke ordening laat geen tijdelijke regeling toe voor situaties die langer dan 5 jaar duren. Verder vinden wij het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar, mede gelet op de ruimtelijke onderbouwing die initiatiefneemster hiervoor heeft ingediend. Wij vinden overigens dat die ruimtelijke onderbouwing voldoende inzicht geeft in de gewenste ontwikkeling en de aanvaardbaarheid daarvan. Daarom vinden wij een tijdelijke regeling onnodig beperkend, en nemen wij in het bestemmingsplan de permanente regeling uit het ontwerpbestemmingsplan voor het initiatief over. Wij achten dit niet in strijd met de provinciale Verordening. Gedeputeerde Staten hebben hier in hun zienswijze ook geen opmerking over gemaakt.

Eigendomsverhoudingen

Wij vinden het niet van belang wie eigenaar van het perceel is en wie initiatiefnemer. Met het bestemmingsplan leggen wij immers de gewenste ruimtelijke functie van de betreffende gronden vast, los van de eigendomssituatie.

De eigendomssituatie is wel van belang bij het sluiten van een overeenkomst. Daarom zijn de eigenaren van de betreffende gronden (de ouders van initiatiefneemster) mede-ondertekenaars van de overeenkomst die de gemeente over dit initiatief heeft gesloten.

Omvang van het initiatief/vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen'

Uit het bestemmingsplan en de ruimtelijke onderbouwing blijkt op welke gronden welke bestemming en welke regeling van toepassing zijn.

Het ontwerpbestemmingplan voorzag, los van het bovenstaande, in een beperkte uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' aan de Heistraat 10. Een bestaande inrit aan de noordoostelijke kant van het perceel valt onder het overgangsrecht. Op die oprit had dus een woonbestemming moeten liggen, want opritten horen binnen een woonbestemming thuis. Om ruimtelijke redenen wordt deze oprit dusdanig verlegd dat hij dichter bij de woning komt te liggen. Burgemeester en wethouders hebben de vorm van de woonbestemming hierop aangepast. Wij stemmen hiermee in, en nemen in het bestemmingsplan dus het aldus gewijzigde bestemmingsvlak op.