

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021' m.b.t. het plan aan de Hamelspoelweg 4 Herpen in 2022 – vastgestelde versie onder de naam 'Hamelspoelweg 4 Herpen – 2022'.

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 aanbrenge(n) (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 digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- 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

Onderhavig plan maakte tijdens de ontwerpfas(e) deel uit van het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021'.

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021' met bijbehorende stukken van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 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 7 april 2021 en op www.oss.nl.

Van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 1 reactie ('zienswijzen') ontvangen tegen onderhavig plan. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft niemand 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 per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan 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. Reclamanten vragen om schuilgelegenheden alleen toe te staan in die gebieden die zijn aan te merken als kernrandzone als bedoeld in de Verordening.
- b. Reclamanten vinden de voorgenomen locatie van de nieuwe woning planologisch niet aanvaardbaar. Deze ligt volgens reclamanten in een zone die op de visiekaart van de kernrandzone Herpen uit de Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 is aangemerkt als waardevolle open zichtlijn. Daarnaast merken reclamanten op dat niet is onderzocht om de woning te realiseren in één van de voorstelbare locaties in de op de visiekaart met geel aangegeven bebouwingsconcentraties. Reclamanten dringen er op aan de voorgestelde woning op een andere locatie te situeren.
- c. Volgens reclamanten voldoet de voorgestelde berekende kwaliteitsverbetering niet aan de eisen omdat het bestemmingsverlies voor 100 procent wordt meegerekend als kwaliteitsverbetering. Volgens reclamanten mag dit slechts voor 20 procent.
- d. Volgens reclamanten voldoet de voorgestelde berekende kwaliteitsverbetering niet aan de eisen omdat het bestemmingsverlies voor de afwaardering naar een natuurbestemming alleen voor 100 procent mag worden meegerekend als het Natuurnetwerk Brabant wordt en er de juiste passende natuurdoelen worden gerealiseerd.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De berekening t.b.v. de kwaliteitsverbetering is aangepast.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a.

Wij hebben in dit bestemmingsplan met betrekking tot schuilhutten dezelfde regeling opgenomen als in de integrale herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020'. Wij staan nog steeds op het standpunt dat dit een goede, genuanceerde regeling is en nemen hierover nu dan ook dezelfde motivering op als in de nota van zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020'.

Wij vinden dat burgemeester en wethouders een genuanceerde regeling voor schuilgelegenheden hebben opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Zij staan in het hele komgebied, dat grootschalig en open van karakter is, geen schuilgelegenheden toe. Op de kleinschalige gebieden in het noorden en zuiden van de gemeente staan zij wel schuilgelegenheden toe. Dat doen zij met een binnenplanse afwijking waarbij ook landschappelijke inpassing vereist is. Volgens ons zijn de noordelijke en zuidelijke kleinschalige delen van de gemeente te beschouwen als een kernrandzone, vanwege de ligging in de nabijheid van kernen en de relatief dichte bebouwing ervan. Reclamanten geven overigens ook niet aan waar er geen sprake zou zijn van een kernrandzone en motiveren hier hun standpunt dus niet.

In het algemeen zijn wij van mening dat er bij een regeling voor schuilhutten geen provinciaal belang gemoeid is.

In dit bestemmingsplan zijn schuilhutten (in theorie) mogelijk. Deze locatie is echter gelegen in een kernrandzone als bedoeld in de Verordening.

Punt b.

De structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 geeft een beschrijving van bebouwingsconcentraties. Ook voor het perceel aan de Hamelspoelweg 4 in Herpen. Dit perceel ligt in de bebouwingsconcentratie 'Kernrand Herpen'. De structuurvisie geeft aan dat het gebied goede kansen biedt voor het versterken van de woonfunctie.

Ter hoogte van de locatie van de nieuw te bouwen woning staat op de analysekaart van de bebouwingsconcentratie 'Kernrand Herpen' een groene cirkel met groene pijl afgebeeld. Deze groene cirkel staat voor 'open landschap', de groene pijl staat voor 'waardevolle openheid'. Deze pijl is indicatief afgebeeld. Het toevoegen van een woning op deze plek

betekent niet per definitie dat deze waardevolle openheid verdwijnt. De open zichtlijnen blijven op deze locatie nog duidelijk waarneembaar. Daarnaast valt de locatie van de nieuw te bouwen woning binnen het huidige agrarische bouwvlak. Dit betekent dat op deze locatie nu ook bebouwing kan worden opgericht en in het verleden heeft hier ook agrarische bedrijfsbebouwing gestaan.

Volgens de legenda behorende bij de analysekaarten betekenen de 'gele vlekken' bebouwingsclusters met woonhuizen daarin. Echter staat op pagina 165 van de visie dat deze analysekaarten de situatie in 2015 weergeven, waarbij ook nog is opgemerkt dat niet alle vergunde situaties zijn opgenomen. Een toekomstbeeld hiermee vastleggen is dus niet beoogd. De locaties waar nieuw te bouwen woningen voorstelbaar zijn, zijn dus niet vastgelegd door de gele vlekken op de kaart.

Punt c.

Reclamanten geven aan dat de afwaardering van het agrarisch bouwvlak in de berekende tegenprestatie voor 100% is meegenomen in de berekening. Dit mag volgens reclamanten maar voor 20% worden meegenomen in de berekening. Reclamanten geven aan dat dit conform de afspraken is. Wij kennen deze afspraken niet en hebben geen documenten gevonden waarin dit is vastgelegd. Wij hebben diverse keren met reclamanten hierover gesproken en reclamanten kunnen ons deze afspraken ook niet overhandigen. Dit klemt temeer omdat we in het verleden wél mochten uitgaan van 100% van de waardevermindering, en dit ook door reclamanten werd geaccepteerd. Wij zien niet in waarom dat nu anders zou zijn.

Reclamanten hebben als standpunt dat alle elementen die in de berekening mogen worden meegerekend een 'fysieke verbetering van het landschap' moeten zijn. Volgens reclamanten is dit geen fysieke verbetering, dit wordt niet nader onderbouwd. Wij betwisten dit. Het saneren van het agrarisch bouwvlak zorgt ervoor dat agrarische stallen niet meer herbouwd mogen worden en dat er ook geen verharding meer kan worden aangelegd. Wij zien dit als een fysieke verbetering.

Met betrekking tot het door reclamanten genoemde percentage van 20% merken wij nog het volgende op. Wij nemen aan dat dat percentage gebaseerd is op de het percentage van de bestemmingswinst die moet worden gecompenseerd bij een aantal ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat hierbij om ontwikkelingen als de uitbreiding van een bedrijf. Maar dit percentage geldt juist niet voor woningen. Daarvoor moet een vast bedrag aan compensatie worden gerealiseerd, dat veel hoger is dan 20% van de bestemmingswinst.

Dit perceel is een oud agrarisch bedrijf in de nabijheid van de kern Herpen. Dit is een zogenaamde VAB-locatie. Zowel reclamanten als de gemeente moedigen agrarische ondernemers aan om VAB-locaties om te laten schakelen naar passende bestemmingen. Hierbij is het van belang dat er een goede balans is tussen de sanering van het agrarisch bouwvlak en de passende bestemming, zodat het ook financieel haalbaar is voor initiatiefnemer om van bestemming om te schakelen. In dit geval wordt omgeschakeld naar de bestemming wonen, wordt er een nieuw te bouwen woning toegevoegd en wordt een gedeelte van de Erfdijk hersteld. Wij vinden dat tussen het saneren van het agrarisch bedrijf, de nieuw te bouwen woning en het herstellen van de Erfdijk een goede balans in verevening bestaat. Gezien het voorgaande zijn wij dan ook van mening dat het saneren van het agrarisch bouwvlak voor 100% mag worden meegerekend.

Ondanks bovenstaande heeft initiatiefnemer toch gekozen om tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamanten op dit punt. Om zeker te zijn van een snelle uitvoering van het plan. De berekening is op dit punt dan ook aangepast. Ons standpunt verandert hier echter niet mee.

Punt d.

Wij zijn het in principe eens met de zienswijze op dit punt van reclamanten. Wij willen dit standpunt in dit specifieke geval echter wat nuanceren. In dit geval gaat het om een natuurbestemming aansluitend aan het Natuurnetwerk Brabant en aansluitend aan het Osse Natuurnetwerk. Deze gronden gaan zelf geen deel uitmaken van het Natuurnetwerk Brabant omdat er geen uitbreiding van het Natuurnetwerk Brabant meer plaatsvindt. Op de gronden waar de Erfdijk wordt teruggebracht worden echter wel de juiste, passende

natuurdoelen gerealiseerd. Gezien de aansluitende ligging aan het Natuurnetwerk Brabant en aan het Osse Natuurnetwerk en de realisatie van de juiste, passende natuurdoelen vinden wij dat, in tegenstelling tot onze algemene beleidslijn, dat op deze gronden de afwaardering naar een natuurbestemming wel voor 100 procent mag worden meegerekend. De overige gronden die een natuurbestemming krijgen voorzien niet in het juiste, passende natuurdoel. Wij zijn dan ook van mening dat hier geen algehele afwaardering mag plaatsvinden. Wij rekenen op deze gronden alleen de sanering van het agrarisch bouwvlak mee (de afwaardering van het agrarisch bouwvlak naar agrarisch onbebouwd). Wij hebben de berekening hierop aangepast.

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 de toelichting van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nog enkele beleidsmatige ambtshalve wijzigingen.

