

Onderwerp: Volgnummer 2013-35
Vaststellen bestemmingsplan 'Berghem Zuid - Dienst/afdeling SROL
2013 en beeldkwaliteitsplan 'Berghem Zuid -
2013'

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2013;

gelet op het advies van de raadsadviescommissie van 30 mei 2013;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPberghemzuid-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013''.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013''.
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren.
7. Het beeldkwaliteitsplan Berghem Zuid – 2013 vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Oss.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 juni 2013.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Door rvandenakker op 24 juni 2013

Door W.J.L. Buijs - Glaudemans op 24 juni 2013

Coll:

drs. P.H.A. van den Akker

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Aan de gemeenteraad

Volgnummer:

Dienst/afdeling:

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013' en beeldkwaliteitsplan 'Berghem Zuid-2013'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Berghem Zuid – 2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPberghemzuid-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013''.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013''.
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren.
7. Het beeldkwaliteitsplan Berghem Zuid – 2013 vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Oss.

Aanleiding

Voor de herziening van oude bestemmingsplannen is een programma opgesteld met als deadline 1 juli 2013. Vanaf dat moment mag de gemeente, wanneer een bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar, geen leges meer in rekening brengen voor omgevings-vergunningen binnen dat plangebied. Een bestemmingsplan doorloopt een wettelijk voorgeschreven procedure. Daarnaast hanteert de gemeente Oss een standaardprotocol om het proces van herziening van bestemmingsplannen zo helder en transparant mogelijk te laten verlopen. Ook vindt de gemeente Oss het belangrijk om alle belanghebbenden op het juiste moment te betrekken in dit proces. Wij hebben dit bestemmingsplan in het stadium van ontwerp ter inzage gelegd. Ook hebben wij daaraan voorafgaand over het concept-ontwerpbestemmingsplan, op 31 mei 2012, een inloopbijeenkomst georganiseerd. Wij stellen uw raad voor om het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013' vast te stellen.

Beoogd effect

Een actueel, adequaat en digitaal bestemmingsplan dat aansluit op de vereisten van huidig beleid, huidige wet- en regelgeving en dat is gebaseerd op de Osse standaard.

Een actueel en compleet beeldkwaliteitsplan voor Berghem Zuid.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan geeft burgers rechtsgelijkheid op basis van uniforme en actuele regels

De bestemmingsplannen voor het woongebied ten zuiden van het spoor in Berghem zijn voor een deel verouderd. Daarom voldoen zij nog niet aan de Osse standaardregels. Daarnaast zijn in de loop van de tijd het (ruimtelijk) beleid en de wet- en regelgeving veranderd.

De Osse standaard voorziet in de uniformering van bestemmingsplannen. Met deze standaardregels maakt de gemeente zoveel als mogelijk gelijke regels voor alle bestemmingsplannen binnen de gemeente.

1.2 Zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen, met ingang van 29 november 2012. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Wij stellen u voor om de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren.

De zienswijzen hebben onder meer betrekking op:

- beperking en uitbreiding van mogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, met name de regeling voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports;
- het geluidscherm aan de Hoessenboslaan;
- de bestemming van een leggersloot aan de Hoessenboslaan;
- dwarsprofielen in de bestemming Verkeer.

Met de in de Nota van zienswijzen en wijzigingen genoemde aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan is tegemoetgekomen aan de zienswijzen voor zover die gegrond zijn.

1.3 Door medewerking te verlenen aan gewenste initiatieven wordt bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Voor de inventarisatie zijn de ingediende principeverzoeken getoetst en beoordeeld. Voor de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen zijn de volgende beleidsuitgangspunten toegepast:

Medewerking wordt verleend aan ontwikkelingen die ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten oplossen en/of bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en woon- en leefklimaat. Dit beoordelingskader is in lijn met het beleidskader voor het Negen Kernenplan.

Berghem Zuid maakt onderdeel uit van het stedelijk gebied van de gemeente Oss. Inbreiding met en

verdichting van woningen is in dit stedelijk gebied in principe mogelijk. Ook vanuit volkshuisvestingsbeleid is Berghem een groeikern. Het absorptievermogen van het gebied Berghem Zuid wordt begrensd door de bestaande en eerder beoogde landschappelijke en stedenbouwkundige structuren. Zo moet rekening worden gehouden met de beeldkwaliteitplannen voor de diverse deelgebieden.

In dit bestemmingsplan zijn twee particuliere verzoeken om woningbouw aan de Hoessenboslaan opgenomen. Daarbij gaat het om het toevoegen van één woning per verzoek. In deze gevallen worden onder andere bedrijfsgebouwen gesloopt. Hierdoor verbetert de ruimtelijke kwaliteit op de locaties en verbetert het woonklimaat voor omliggende woningen.

Met de initiatiefnemers zijn overeenkomsten afgesloten over de zekerstelling van de betaling van eventuele planschade en plankosten. In de overeenkomsten zijn verder de gemeentelijke kwaliteitseisen vastgelegd.

Verder is op een gemeentelijk perceel aan de Hoessenboslaan een extra woning toegestaan. Dit perceel was bedoeld als toegang voor de woningbouwontwikkeling 'Bergse Heihoek'. De locatie vormt nu een gat in de bebouwingsstructuur. Deze woning zorgt voor afronding van het woongebied.

De ontwikkelingen zijn beschreven in hoofdstuk 7 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

1.4 De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan biedt ruimte om te kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen

In het bestemmingsplan zijn regelingen opgenomen die voor flexibiliteit zorgen. Hierdoor kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. Zo is een wijzigingsbevoegdheid voor een mogelijke herinrichting van de Landbouwlaan opgenomen. Deze herinrichting kan niet rechtstreeks worden geregeld, omdat nog niet duidelijk is hoe de herinrichting er precies uit komt te zien. Wij verwachten dat er voldoende flexibiliteit in het bestemmingsplan is, om de bestemming Groen aan te passen voor Verkeer wanneer daar aanleiding voor is.

1.5 Het gebied van Piekenhoef Zuidwest zit niet in dit bestemmingsplan

Het gebied van het nu geldende bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidwest' zit niet in dit bestemmingsplan. Er loopt nog een onteigeningsprocedure voor woningbouw in dit gebied. Deze procedure is gebaseerd op bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidwest'. Die formele basis moet in stand blijven. Het geldende bestemmingsplan is bovendien nog actueel. Het plan is vastgesteld op 25 juni 2009.

1.6 De wijze van vaststellen is een wettelijke verplichting

Een gemeenteraad stelt een bestemmingsplan digitaal vast. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad ook een papieren bestemmingsplan vaststelt.

4.1 Dit is een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

5.1 Omdat er overeenkomsten zijn afgesloten, is een exploitatieplan niet nodig

Dit bestemmingsplan is een behoudend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgesteld. Er zijn een paar particuliere ontwikkelingen in het plan meegenomen. De gemeente heeft het kostenverhaal geregeld via zogenaamde anterieure overeenkomsten met de betrokken grondeigenaren. Daarom is op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

6.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig

Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

7.1 Geen inspraakreacties ingediend over het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan heeft in ontwerp samen met het bestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn geen reacties ingediend over het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan.

7.2 Het toetsingskader voor beeldkwaliteit is hiermee actueel en compleet

Er gelden diverse beeldkwaliteitplannen in het plangebied van Berghem Zuid. Deze beeldkwaliteitplannen zijn gebundeld, geactualiseerd en aangevuld. Voorstel is om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Oss. Daarmee is het toetsingskader ruimtelijke kwaliteit, voor omgevingsvergunningen voor dit gebied, actueel en compleet. Omdat er nog diverse locaties in het gebied in ontwikkeling zijn, met name in Piekenhoef, is dit toetsingskader van belang.

7.3 Experiment welstandsvrij draagt bij aan verminderen regels

Vooruitlopend op de nieuwe Welstandsnota is in het beeldkwaliteitsplan een experiment opgenomen. Er is een gebied welstandsvrij: het Preiveld. Het is een gebied dat bestemd was voor woonwagens. In het ontwerpbestemmingsplan Berghem Zuid - 2013 is het Preiveld bestemd voor woningbouw, omdat op deze locatie geen woonwagens meer komen. De bedoeling is om dit gebied uit te geven in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. De locatie neemt ruimtelijk een bijzondere positie in ten opzichte van haar omgeving. Het heeft een zelfstandige ligging. Een groenstrook ligt rondom het gebied. Dat betekent dat het een geschikt gebied is om de richtlijnen voor welstand die in het

omliggende gebied gelden los te laten. Voorwaarden zijn dat de verkeersontsluiting en de maatvoering zoals de maximale bouwhoogte weergegeven zijn in het bestemmingsplan. Het ontwerp van de woningen is vrij.

Kantttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Berghem Zuid – 2013' hebben wij alle zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Geen van de indieners van zienswijzen heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aan een afvaardiging van uw raad de ingebrachte zienswijze mondeling toe te lichten. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het plan.

Naast de wijzigingen die het gevolg zijn van ingediende zienswijzen, is in het vast te stellen bestemmingsplan een aantal andere ondergeschikte, ambtshalve, wijzigingen aangebracht. Het overzicht van de wijzigingen treft u aan in de zienswijzennota.

Deze veranderingen zijn vatbaar voor beroep.

1.2 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Diegenen die een zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Iedereen kan beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Randvoorwaarden

a. Financiën

Deze bestemmingsplanherziening valt binnen het programma dat voorziet in de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Oss. Wij kunnen de kosten voor deze planherziening betalen uit het daarvoor beschikbare budget.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij projecten waarbij er sprake is van een grondexploitatie (dat is al bij de mogelijkheid tot het bouwen van één woning) kostenverhaal toe te passen. Voor alle in het plan opgenomen particuliere ontwikkelingen is het kostenverhaal afgedekt door middel van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers.

b. Communicatie

Zes weken na de vaststelling (dit is een wettelijk voorgeschreven termijn) publiceren wij het vaststellingsbesluit in de Staatscourant en in Oss Actueel. Ook informeren wij de indieners van zienswijzen per brief.

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen op basis daarvan vergunningen worden verleend.

d. Overlegd met

Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan zijn betrokken:

- de uitkomsten van de inloop- en informatiebijeenkomst van 31 mei 2012
- het advies van de Dorpsraad Berghem op het concept-ontwerpbestemmingsplan
- de reacties van de wettelijke vooroverlegpartners op het concept-ontwerpbestemmingsplan

De weergave hiervan treft u aan in de toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan is intern overlegd met de afdelingen SSO, SLWE, PBWM, PH en GVVO.

De Dorpsraad Berghem heeft op 7 januari 2013 een positief advies uitgebracht over het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013' bestaande uit Regels, Verbeelding en Toelichting, met bijlagen, waaronder de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013''
2. Beeldkwaliteitsplan 'Berghem Zuid – 2013'
3. Brief van Dorpsraad Berghem d.d. 7 januari 2013
4. Anterieure overeenkomsten Hoessenboslaan 42 en Hoessenboslaan tussen 42 en 44

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013'

I. INLEIDING

Deze nota behoort bij het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde zienswijzenprocedure
- een overzicht en samenvatting van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan
- een beoordeling van de zienswijzen op ontvankelijkheid en inhoud
- de gevolgen van de zienswijzen voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die geen gevolg zijn van de ingediende zienswijzen maar die ambtshalve worden aangebracht

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp digitaal beschikbaar te stellen. Dit is niet van toepassing op gegevens van ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon en op personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke). Indien het voor de uitoefening van een publieke taak noodzakelijk is, mogen persoonsgegevens wel digitaal beschikbaar gesteld worden (bijvoorbeeld bij persoonsgebonden overgangsrecht). Omdat wij deze nota digitaal beschikbaar stellen, hebben wij de zienswijzen geanonimiseerd en gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, hebben wij een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht stellen wij niet digitaal maar alleen in papieren vorm beschikbaar.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 29 november 2012 tot en met 9 januari 2013 voor iedereen ter inzage gelegen bij de afdeling Publieksvoorlichting in het gemeentehuis. Ook is het plan in deze periode digitaal beschikbaar gesteld. Hiervan hebben burgemeester en wethouders op 28 november 2012 mededeling gedaan in Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde periode kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn vier zienswijzen naar voren gebracht. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Hieronder geven wij de zienswijzen samengevat weer. Daarna volgen onze beoordeling en conclusie.

Als wij een gedeelte van een zienswijze niet of niet volledig hebben weergegeven, betekent dit niet dat wij hiermee bij de beoordeling geen rekening hebben gehouden.

III. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk, tenzij wij hieronder bij de afzonderlijke inspraakreacties anders opmerken.

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, gedagtekend op 21 december 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om de leggerwatergang aan de oostzijde van het plangebied op te nemen op de verbeelding. Deze leggerwatergang dient dan de bestemming 'water' te krijgen. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de watergang de bestemming 'verkeer'.

Antwoord gemeenteraad

In het plangebied ligt een watergang aan de westzijde van de Hoessenboslaan. Deze watergang ligt parallel aan de Hoessenboslaan tussen de Nieuwe Heistraat en de Willandstraat. In het ontwerpbestemmingsplan ligt de watergang binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'.

De leggerwatergang krijgt de bestemming 'Water', waardoor deze specifiek planologisch beschermd wordt.

Besluit

Wij achten de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan krijgt de leggerwatergang, aan de westzijde van de Hoessenboslaan de bestemming 'Water'. De gronden ten westen van de leggerwatergang krijgen de bestemming 'Groen' in plaats van de bestemming 'Verkeer en verblijf'.

Zienswijze 2, gedagtekend op 2 januari 2013

Samenvatting zienswijze

- 1.** Reclamant merkt op dat in de publicatie voor de zienswijzeprocedure voor het bestemmingsplan is aangegeven dat het plan de bestaande situatie opnieuw vastlegt. Reclamant komt na het lezen van het plan tot de conclusie dat het plan ook beperkingen en uitbreidingen omvat.
- 2.** Reclamant maakt bezwaar tegen de functieverandering van het (fiets)pad dat tussen de Zevenbergseweg en het Vossehol ligt. De functie is veranderd van Verkeers- en verblijfsruimte naar Tuin. Het gaat volgens reclamant om een pad dat al meer dan 70 jaar een openbaar (fiets)pad is en tot vorig jaar regelmatig gebruikt werd door de bewoners van de Zevenbergseweg en het Vossehol. Volgens reclamant horen dergelijke paden tot het cultuurhistorisch erfgoed en dragen ze bij aan de duurzame mobiliteit.
- 3.** Reclamant constateert dat op de plankaart nieuwe strepen staan aangegeven in de voortuinen van de verschillende woningen aan het Vossehol. Reclamant maakt bezwaar tegen eventuele wijzigingen in de inrichting, het gebruik, de aankleding van deze weg. Deze weg is van de bewoners.
- 4.** Reclamant geeft aan dat de 50 dB(A) geluidscontour van het industrieterrein Moleneind-Landweer-Danenhoeve (MoLaDa) op 14 meter van de woonbebouwing op het perceel Vossehol 7 ligt. Volgens reclamant betekent dat ook op de woning een geluidsniveau van ongeveer 50 dB(A) heerst. Het gebied Vossehol heeft een landelijk karakter waar volgens reclamant geen geluidsniveau van een gezoneerd industrieterrein bij hoort. Reclamant verzoekt om de geluidscontour op een grotere afstand van de woningen aan het Vossehol leggen.
- 5.** Reclamant heeft de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013' vergeleken met het voorgaande bestemmingsplan 'Vossehol Berghem'. Reclamant benoemt een aantal regels die afwijken van de regels in bestemmingsplan 'Vossehol Berghem'. Reclamant heeft bezwaar tegen de beperkingen en uitbreidingen van de mogelijkheden die deze regels in het ontwerp-bestemmingsplan bieden. Dit is volgens reclamant niet overeenkomstig met het doel van het bestemmingsplan, namelijk de bestaande situatie opnieuw vast leggen. Reclamant verzoekt om deze beperkingen en uitbreidingen van de mogelijkheden in de regels ten opzichte van het bestemmingsplan 'Vossehol' te verwijderen.

5a. Artikel 3 Agrarisch

De in de bestemmingsomschrijving genoemde toegestane vormen van gebruik zijn een beperking ten opzichte van het bestemmingsplan Vossehol. Hierbij gaat het om bestaande paden en verhardingen, erf- en randbeplantingen en extensief recreatief medegebruik. Zo levert de term 'Groenvoorzieningen' een ruimere omschrijving. Uit de omschrijving erfbeplanting zou opgemaakt kunnen worden dat het gaat om alleen beplanting die direct om het erf van de woning is gelegen.

In het bestemmingsplan 'Vossehol Berghem' was onder 8.4 een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen waarmee een schuilgelegenheid voor vee mogelijk kon worden gemaakt. Deze mogelijkheid is in het nieuwe bestemmingsplan niet opgenomen. Aangezien het Vossehol een nog landelijk karakter heeft en landbouwactiviteiten hier deel van uitmaken is het volgens reclamant niet wenselijk om dit te beperken.

Verder zou er volgens reclamant een uitzondering gemaakt moeten worden voor bouwwerken, zoals een drinkbak voor weidedieren. Dit gaat anders in de toekomst leiden tot handhaving. Volgens reclamant is dit niet redelijk aangezien dit soort "bouwwerken" horen bij de activiteiten die zijn toegestaan.

5b. Artikel 7 Groen

Op de plankaart is een groenstrook aangegeven tussen de spoorlijn en de Angelenweg.

Op grond van artikel 7.2.2 zou hier een jongerenontmoetingsplek gebouwd kunnen worden. Reclamant is van mening dat deze groenstrook zich niet leent voor het plaatsen van een jongerenontmoetingsplek.

Het toelaten van bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals zend- en ontvangstinstallaties en objecten van beeldende kunst met een maximale hoogte van 12 meter is volgens reclamant niet in overeenstemming met het vastleggen van de bestaande situatie. Het is volgens reclamant opmerkelijk dat er aan het omliggende terrein "Agrarisch" de beperking wordt opgelegd van een bouwhoogte van 2 meter voor bouwwerken, geen gebouw zijnde en dat bij "Groen" dit wel wordt toegestaan. Als deze ruimte een hoge ruimtelijke kwaliteit dient te behouden dan zou bij "Groen" ook een degelijke beperking moeten gelden.

Artikel 7.3 onder c: Het toelaten van "zend- en ontvangstinstallaties met een maximale hoogte van 50 meter" is onwenselijk. Dergelijke bouwwerken zouden de directe omgeving ernstig ontsieren. De windwerking van een dergelijk gebouw op zo'n korte afstand zou tot ernstige hinder kunnen leiden.

Artikel 7.5: De bevoegdheid om de bestemming "Groen" te wijzigen in "Verkeer - Verblijf". Het omvormen van de groenstrook tussen de spoorlijn en de Angelenweg is zeer onwenselijk.

5c. Artikel 10 Tuin

Artikel 10.2.2 lid b onder 2: de hoogte van erf- en terreinafscheidingen, die een afscheiding vormen van de openbare weg of ander openbaar gebied, mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande, dat laatstgenoemde bouwhoogte op een afstand van meer dan 5 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer dan 2 m mag bedragen. In het bestemmingsplan 'Vossehol Berghem' was de beperking niet opgenomen van 5 meter achter de voorgevel van het woonhuis. Een tuin aan het Vossehol heeft een andere vorm, grootte en ligging dan een tuin in Piekenhoef.

5d. In de bestemming 'Verkeer' worden nu zend- en ontvangstinstallaties met een hoogte van maximaal 12 meter, kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinstallaties met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van 3 meter toegestaan. Het Vossehol is een landelijke/(voormalig) agrarische weg. Het toestaan van dergelijke gebouwen zou afbreuk doen aan het karakter en de beeldkwaliteit van de weg.

5e. Artikel 19 Wonen - Vrijstaand - 1

Artikel 19.2.3 lid a: De afstand van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens moet tenminste 2 m bedragen. Volgens reclamant mocht volgens bestemmingsplan 'Vossehol Berghem' in/op de perceelsgrens gebouwd worden.

5f. Categorie 1 van de milieuzoneringslijst komt niet overeen met categorie 1 van de milieuzoneringslijst bestemmingsplan 'Vossehol Berghem'. In dit laatste bestemmingsplan was SBI Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw als Categorie 1 aangegeven. Dit zou een verdere beperking vormen voor het gebruik en het beperkt de ontwikkelingen binnen het gebied.

5g. Het is volgens reclamant opmerkelijk dat aan de achterzijde van de percelen gelegen aan het Vossehol een "Agrarische" bestemming is toebedeeld terwijl aan de voorkant dit beperkt gaat worden. Voor een goed agrarisch gebruik zou deze beperking niet mogen gelden.

5h. Reclamant geeft aan dat hij dit perceel begin 2012 heeft verworven om het (agrarische) gebruik van zijn familie voort te zetten. Dit ontwerpbestemmingsplan belemmert reclamant ernstig in zijn mogelijkheden op het perceel.

Antwoord gemeenteraad

1. Het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013' legt de bestaande situatie opnieuw vast. Het bestemmingsplan laat zeer beperkt nieuwe ontwikkelingen toe. Met nieuwe ontwikkelingen bedoelen wij het toelaten van nieuwe ruimtelijke functies en mogelijkheden.

Reclamant constateert terecht dat het plan ook beperkingen en uitbreidingsmogelijkheden bevat ten opzichte van het vorige bestemmingsplan.

De actualisering van bestemmingsplannen is gewenst omdat oude bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. De vertaling van nieuwe wetgeving en de verankering van nieuw beleid zorgen er voor dat de regels in het plan niet hetzelfde zijn als in het vorige plan. De grote diversiteit aan regelingen in de oude bestemmingsplannen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

Daarom worden nieuwe plannen van standaard regels voorzien. Deze kunnen dus afwijken van de regels die in een eerder bestemmingsplan van toepassing waren.

De in het gebied geldende bestemmingsplannen zijn destijds opgesteld door de gemeente Oss en de voormalige gemeente Berghem. De regelingen zijn uiteenlopend en afwijkend van de Osse standaard. Met deze standaard brengen wij, binnen de gemeentelijke grenzen, zoveel als mogelijk gelijkheid in regels.

2. Het spoorpad tussen de Zevenbergseweg en het Vossehol is door de eigenaar afgesloten wegens overlast. Dit is gebeurd in overleg met de gemeente. Over deze afsluiting is overlegd met de buurtbewoners. De omwonenden hebben ingestemd met de afsluiting van het pad.

De gemeente vindt het wenselijk om bestaande niet officiële (verkeersonveilige) fietsroutes onaantrekkelijk of onmogelijk te maken. Zo wordt het gebruik van de verkeersveilige officiële routes (waaronder de nieuw aan te leggen oost-west verbinding over de Osseweg) gestimuleerd. Het pad tussen de Zevenbergseweg en de Vossenhol is een onderdeel van een niet officiële verbinding tussen Berghem en Oss.

Op dit moment worden plannen gemaakt voor aanpassing van de Zevenbergseweg. Uit onderzoek dat hierbij heeft plaatsgevonden blijkt dat de aansluiting van het spoorpad op de Zevenbergseweg verkeersonveilig is. Dit komt omdat de aandacht van het verkeer op de Zevenbergseweg naar de spoorwegovergang gaat en niet naar de fietsers die van het spoorpad komen. Hierdoor kunnen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Bij de herinrichting van de Zevenbergseweg wordt een veilige kruising aangelegd bij de aansluiting van het Vossehol op de Zevenbergseweg. Het pad zal naar verwachting officieel aan de openbaarheid worden onttrokken.

Het pad heeft bovendien geen waarde als cultuurhistorisch erfgoed. Het gaat om een zeer klein restant van een oude padenstructuur. Die structuur is niet meer te herstellen vanwege de bestaande inrichting van het gebied met woningen, wegen en spoor.

Het pad is om bovenstaande redenen niet van een specifieke bestemming voorzien. Verder is door de ondergeschiktheid van het pad (1 meter breed) geen specifieke bestemming nodig.

3. De strepen op plankaart in de voortuinen van enkele woningen aan het Vossehol zijn onderdeel van de kaart die de ondergrond vormt voor de verbeelding bij het bestemmingsplan. Deze strepen hebben geen bestemmingsplantechnische of juridische betekenis.

4. In het facetbestemmingsplan 'Geluidzone industrielawaai MoLaDa – Oss-2009' is de geluidzone rond het bedrijventerrein Moleneind, Landweer en Danenhoef (Molada) geactualiseerd. Met dit bestemmingsplan is een geluidzone vastgesteld die overeen komt met de geluidcontour van de huidige feitelijke geluidsproductie. Dit bestemmingsplan is op 14 oktober 2010 vastgesteld en op 12 december 2012 na een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden.

De geluidzone industrielawaai dient in bestemmingsplannen waar deze zone overheen ligt te worden overgenomen. Deze geluidzone is dus een gegeven en kan niet verschoven worden. Aan het verzoek van reclamant om de geluidcontour te verplaatsen kan niet voldaan worden.

5. In aanvulling op ons antwoord onder 1 het volgende. Het opnieuw vastleggen van de bestaande situatie houdt niet in dat de regels bij de bestemmingen in detail hetzelfde blijven. De inhoud van de regels is afhankelijk van gewijzigde wetgeving en nieuwe beleidsinzichten. Een voorbeeld van relevante gewijzigde wetgeving is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het nieuwe bestemmingsplan bestaat uit een groter gebied dan Vossehol. Dit betekent dat de regeling voor het hele plangebied passend moet zijn. Zo zijn in het plan een aantal ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden opgenomen die niet specifiek op het Vossehol gericht zijn. Deze regelingen zijn bedoeld om het plan voldoende flexibiliteit te geven. Dit is vooral nodig in Piekenhoef, omdat dit deel van het plangebied nog in ontwikkeling is.

5a. De in de bestemmingsomschrijving opgenomen gebruiksmogelijkheden zijn iets anders omschreven dan in het vorige bestemmingsplan. Dit heeft nauwelijks invloed op de gebruiksmogelijkheden van de percelen. Beplanten van de percelen is bijvoorbeeld nog steeds toegestaan. Met extensief recreatief medegebruik bedoelen wij een gebruik waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen en fietsen en naar de aard, omvang en schaal daarmee gelijk te stellen gebruik. Het ligt niet in de verwachting dat de bewoners van het Vossehol hun achterterreinen voor dergelijk gebruik gaan openstellen.

In het plangebied van Berghem Zuid hebben alleen de agrarische percelen in het Vossehol een agrarische bestemming. Deze percelen vormen een buffer tussen het woongebied en het bedrijventerrein Molada. Het is de bedoeling dat dit gebied open blijft. Schuilgelegenheden zorgen op deze percelen voor verrommeling. Daarom is een ontheffingsbevoegdheid voor schuilgelegenheden in het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' weggelaten. Deze schuilgelegenheden kunnen overigens op de woonpercelen worden opgericht waar de agrarische percelen bijhoren en op aansluiten.

In de regels bij het bestemmingsplan zijn bouwregels opgenomen. Deze bouwregels laten bouwwerken geen gebouw zijnde toe met een maximale hoogte van 2 meter. Drinkbakken voor weidedieren, zijn te beschouwen als bouwwerken geen gebouw zijnde. Drinkbakken zijn dus binnen de bestemming agrarisch toegestaan.

5b. In de strook met de bestemming 'Groen' tussen de spoorlijn en de Angelenweg wordt een groensingel gerealiseerd. Deze groensingel schermt het industrieterrein af van het woongebied. Het is niet de bedoeling dat in deze groensingel bouwwerken worden opgericht.

In aanvulling op ons antwoord onder 1 en 5 het volgende. In het plangebied Zuid zijn veel openbare gebieden, zoals grasvelden en parkjes, aanwezig die de bestemming 'Groen' hebben. In deze gebieden kan het nodig zijn om voorzieningen te realiseren. Zo is in het gebied Piekenhoef Zuidwest een jongerenontmoetingsplek gerealiseerd. Deze functie is ook in het ontwerpbestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013' opgenomen. Het plandeel Piekenhoef Zuidwest is buiten dit ontwerpbestemmingsplan gelaten. De regeling voor de jongerenontmoetingsplek in artikel 7.2.2 is daarmee overbodig geworden en wordt niet in het definitieve bestemmingsplan opgenomen.

In de regels bij het artikel voor de bestemming 'Groen' zijn afwijkingsbepalingen voor gebouwen en een wijzigingsbevoegdheid naar 'Verkeer- Verblijf' opgenomen. Deze gebouwen of wegen zijn niet rechtstreeks toegestaan. Aan toepassing van deze bepalingen is een besluitvormingsprocedure met inspraak verbonden. Volgens artikel 3.6, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening moet voorafgaand aan de besluitvorming een zienswijzeprocedure worden doorlopen.

5c. Volgens de regeling voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen in de bestemming 'Tuin' geldt dat schermen die grenzen aan een openbare weg of openbaar terrein niet hoger mogen zijn dan 1 meter. Dit geldt dus aan de voorgevel van een woning. Op een hoeksituatie geldt dat dit tot 5 meter achter de voorgevel maximaal 1 meter mag zijn. Dit in verband met de verkeersveiligheid op hoeksituaties. Deze situaties komen in Vossehol nauwelijks voor. Deze regel levert in Vossehol nauwelijks beperkingen op.

5d. De bestemming 'Verkeer' is in Vossehol zo nauw begrensd dat er geen plaats is voor gebouwen voor nutsvoorzieningen. Dergelijke gebouwen kunnen in een groot deel van Vossehol alleen op de weg worden geplaatst.

5e. Reclamant geeft terecht aan dat de regels voor bijgebouwen in het ontwerpbestemmingsplan een beperking vormen ten opzichte van het bestemmingsplan Vossehol. Volgens de regels voor vergunningsvrij bouwen is het mogelijk om zonder bouwvergunning tot in de perceelsgrens te bouwen. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regels vormen dus een overbodige beperking van de mogelijkheden binnen de woonbestemmingen. Deze beperking wordt uit de regels verwijderd.

5f. Het beleid voor aan huis gebonden beroepen gaat zowel in het bestemmingsplan 'Vossehol Berghem' als in het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013' uit van het toelaten van activiteiten in de milieucategorie 1.

Het bestemmingsplan 'Vossehol Berghem' is op 21 juni 2007 vastgesteld. Op dat moment was een andere standaardlijst bedrijfszoning van toepassing dan op dit moment. De standaardlijst bedrijfszoning is in 2009 herzien. In de nieuwe lijst zijn sommige activiteiten in een andere milieucategorie komen te vallen.

In het bestemmingsplan 'Vossehol Berghem' waren binnen milieucategorie 1, onder het kopje Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw, alleen hoveniersbedrijven toegestaan.

Volgens de nieuwste milieuzoneringslijst vallen kleine hoveniersbedrijven in milieucategorie 2. Agrarische bedrijvigheid valt minimaal in milieucategorie 2.

In de regels bij het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013' is voor aan-huis-verbonden-beroepen of activiteiten aangegeven dat het om activiteiten gaat die voor wat betreft milieuaspecten kunnen worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst.

Activiteiten die niet in de lijst staan maar wel als vergelijkbaar met milieucategorie 1 zijn aan te merken kunnen worden uitgeoefend. Hierbij geldt dat deze activiteiten ook moeten voldoen aan de andere regels die voor aan-huis-verbonden-activiteiten gelden.

De mogelijkheden in het gebied Vossehol worden nauwelijks beperkt door de milieuzoneringslijst bij het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013'.

5g. Het perceel van reclamant en de omliggende percelen hebben in het bestemmingsplan 'Vossehol Berghem' en in het huidige bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. In beide plannen zijn geen regelingen voor agrarisch gebruik in de woonbestemming opgenomen. Er is dus geen sprake van een nieuwe belemmering.

5h. De (agrarische) gebruiksmogelijkheden op het perceel van reclamant zijn niet beperkt ten opzichte van het bestemmingsplan 'Vossehol Berghem'. De bestaande woning had in dat bestemmingsplan ook een woonbestemming. Ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Vossenbosstraat' (onherroepelijk 10 januari 1986) had de woning van reclamant een woonbestemming. Er is op het woongedeelte van het perceel van reclamant geen sprake van bestaande planologische agrarische gebruiksrechten.

Besluit

Wij achten de zienswijze gegrond voor zover het gaat om de beperking van de mogelijkheid om aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot in de perceelsgrens te bouwen.

Voor het overige achten wij deze zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De regel dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen minimaal twee meter van de perceelsgrens moeten worden gerealiseerd, wordt uit de woonbestemmingen verwijderd.

Ambtshalve wordt de regeling voor de jongerenontmoetingsplek (volgens artikel 7.2.2) uit de regels bij het bestemmingsplan verwijderd.

Zienswijze 3, gedagtekend op 4 januari 2013

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan niet behoudend van aard is. Reclamant haalt daarbij de inleiding van het plan aan. In de inleiding is aangegeven dat sprake is van een "in hoofdzaak conserverend plan, een integrale herziening van de nu vigerende bestemmingsplannen". Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan niet gezien dient te worden als een conserverend plan, maar als een uitwerking en verdere detaillering van (een deel van) het plangebied. Volgens reclamant levert deze detaillering een negatieve regeling op voor zijn perceel.

Reclamant gaat in zijn zienswijze op een aantal details in de bestemmingsregeling in.

2. Reclamant stelt in het algemeen dat zijn bouwmogelijkheden worden beperkt. Dit komt onder andere doordat het bouwvlak van de woning is verkleind. Daarnaast is het oppervlak aan mogelijk te bouwen bijgebouwen, volgens reclamant, beperkt ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Hetzelfde geldt ook voor luifels, erkers en balkons.

Doordat de minimale breedte van een bouwperceel is vergroot van 5 meter naar 9 meter, levert dit, volgens reclamant, tot beperking van de verkoopmogelijkheden van zijn gronden aan naastgelegen percelen.

3. Reclamant stelt dat artikel 15.2.3, lid a voor een beperking van bouwmogelijkheden van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports tot de zijdelingse perceelsgrens zorgt. Reclamant vindt dat zijn uitzicht wordt beperkt doordat bijgebouwen nu meer dan een bouwlaag mogen bedragen en op bijgebouwen dakterrassen mogen worden gerealiseerd.

4. In artikel 11 wordt een aanduiding van een dwarsprofiel genoemd. Dit dwarsprofiel komt verder nergens in het plan terug.

5. In artikel 6.5 van het vorige bestemmingsplan is de intrekking van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan geregeld indien de behoefte aan mantelzorg is beëindigd. Reclamant vindt hierover in het ontwerpbestemmingsplan niets terug. Reclamant vraagt zich af of hier de mogelijkheid van tweede woningen wordt geboden.

6. In artikel 30.3 worden regels omtrent parkeren gegeven. In artikel 35.2 wordt de Bouwverordening (en daarmee het gemeentelijke parkeerbeleid) van toepassing verklaard. Reclamant wil weten hoe de berekening en de uitvoering van voldoende parkeergelegenheid in het Havikskruid in relatie tot het gemeentelijke beleid tot stand is gekomen. In de straat wordt, volgens reclamant, een grote parkeerdruk ervaren. Reclamant veronderstelt dat indien het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld met het voorliggende artikel 30.3 dit in strijd is met het nieuwe bestemmingsplan.

7. Reclamant is van mening dat het plan (in ieder geval voor zijn perceel) zorgt voor een verminderd planologisch uitzicht, een vermindering van woongenot door bouwmogelijkheden van aangrenzende en/of uitzichtgevende percelen, voortzetting en strijdig maken van parkeerproblematiek en een ernstige beperking van de (bouw)mogelijkheden op eigen perceel. Volgens reclamant zorgt het ontwerpbestemmingsplan voor zowel directe als indirecte schade. Reclamant verzoekt om deze schade te voorkomen door het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en de mogelijkheden van het vorige bestemmingsplan over te nemen.

Antwoord gemeenteraad

1. De actualisering van bestemmingsplannen is gewenst omdat de oude bestemmingsplannen voor een groot deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. Planologische regelingen kunnen te ruim of te beperkend zijn. De vertaling van nieuwe wetgeving en de verankering van nieuw beleid zorgen er voor dat de regels in het plan niet hetzelfde zijn als in het vorige plan. De

grote diversiteit aan regelingen in de oude bestemmingsplannen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

Daarom worden nieuwe plannen van standaard regels voorzien. Deze kunnen dus afwijken van de regels die in een eerder bestemmingsplan van toepassing waren.

Een deel van de woningbouw in het gebied Piekenhoef moet nog worden gerealiseerd. Voor dat deel is de bestaande flexibele regeling in het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013' overgenomen. Voor de rest van het plangebied ligt de planologische en stedenbouwkundige situatie grotendeels vast. Hiervoor is hoofdzakelijk behoudende regeling opgenomen. Bij een behoudende regeling worden de bestaande functies en gebouwen gedetailleerd vastgelegd.

2. Het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidoost – Berghem' was een zogenaamd ontwikkelplan. Bij de planvorming is dan nog niet precies duidelijk waar de woningen komen en welk woningtype zal worden gebouwd. Er worden dan verschillende opties mogelijk gemaakt. Als de woningen zijn gerealiseerd dan krijgen deze woningen bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan een passende bestemming. Dit zorgt voor (recht)zekerheid over de mogelijkheden voor de eigenaar en voor omwonenden. Het onderscheid tussen hoofdgebouw en bijgebouwen is zo duidelijk. Latere aan- en bijgebouwen zullen altijd ondergeschikte bouwwerken zijn.

Reclamant stelt correct dat zijn bouw mogelijkheden zijn ingeperkt. Dit volgt uit de wijze waarop bestemmingsplannen worden opgesteld. In situaties waarin de plannen zijn gerealiseerd, worden specifieke bestemmingen toegepast. Zo wordt de ruimtelijke karakteristiek van de bebouwing en het gebied duidelijker vastgelegd. De ruimtelijke kwaliteit wordt zo gewaarborgd.

In het oorspronkelijke plan had reclamant er voor kunnen kiezen om de woning aan beide zijden in de perceelsgrens te plaatsen, waardoor er een rijwoning zou ontstaan in plaats van een twee-onder-een-kapwoning. De woning had ongeveer 3,5 meter breder kunnen worden gebouwd. Het is nu nog wel mogelijk om een uitbouw op de begane grond aan de zijkant van de woning te realiseren.

Het volbouwen van het perceel tot aan de perceelsgrens levert bovendien een beperking van de mogelijkheden om een fatsoenlijke parkeerplaats te kunnen realiseren. De realisatie van een parkeerplaats op eigen terrein is verplicht.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidoost – Berghem' had reclamant een oppervlakte van ongeveer 50 m² kunnen bebouwen binnen het bouwvlak naast de bestaande woning. Buiten het bouwvlak kon reclamant 100 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen realiseren. Het huidige bestemmingsplan laat ook 100 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak toe. Doordat het bouwvlak is verkleind kan 50 m² minder worden bebouwd. Er kan wel maximaal 30 m² aan vergunningvrije bouwwerken worden opgericht. Dit betekent dat reclamant een oppervlak van 20 m² minder kan realiseren dan voorheen.

Dit levert voor reclamant een kleine beperking op. Ook voor luifels, erkers en balkons geldt dat de nieuwe standaardregels enige beperking oplevert.

De regels dat de minimale breedte van een bouwperceel 9 meter moet zijn, is alleen van belang bij de realisatie van het hoofdgebouw. Bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen moet aan de bouweisen worden voldaan. Na de realisatie van het hoofdgebouw kan reclamant een deel van zijn perceel aan zijn burens verkopen. Dit is een privaatrechtelijke handeling waar de gemeente niet bij betrokken is of hoeft te zijn.

3. De in het ontwerpbestemmingplan, onder artikel 15.2.3, lid a, opgenomen regels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports vormen een overbodige beperking van de mogelijkheden binnen de woonbestemmingen. Deze beperkingen worden uit de regels verwijderd. In zienswijze 2 onder punt 5e is ook op dit onderwerp ingegaan.

In het nieuwe bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte van bijgebouwen verhoogt van 4,5 meter naar 5 meter. Deze mogelijkheid leidt niet tot het toelaten van een extra bouwlaag. In het vorige bestemmingsplan was het mogelijk om dakterrassen op aan- en bijgebouwen te

realiseren. In het nieuwe bestemmingsplan is deze mogelijkheid beperkt tot de achterzijde van de woning.

4. Het dwarsprofiel is inderdaad niet in het plan opgenomen. Dit wordt aangepast.

5. De mantelzorgregeling laat bewoning in vrijstaande bijgebouwen toe als afhankelijke woonruimte. De afwijking van het bestemmingsplan wordt geregeld met een omgevingsvergunning. De afwijking van het bestemmingsplan wordt toegestaan voor de duur van de behoefte aan mantelzorg. Deze toestemming tot afwijking vervalt op het moment dat de zorgbehoefte er niet meer is. Er ontstaan geen nieuwe permanente woningen.

6. In het bestemmingsplan is naast de nieuwe regeling voor parkeren in artikel 30.3 ook de verouderde regeling in artikel 35.2 nog opgenomen. Deze verouderde regeling wordt uit het plan gehaald. De regeling in artikel 30.3 regelt hetzelfde als de regeling in artikel 35.2. Namelijk dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn, volgens de geldende parkeernormen.

Met het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013' wordt de bestaande toestand vastgelegd. Dus de situatie is gelijk gebleven aan het vorige bestemmingsplan. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen aan het Havikskruid toegelaten. De oorspronkelijke parkeernorm is nog steeds van toepassing. Er is geen strijd tussen het oude en nieuwe bestemmingsplan. De door reclamant ervaren parkeerdruk is niet het gevolg van het bestemmingsplan.

7. Bijgebouwen zijn aan de achterkanten van de woningen toegestaan. Zowel reclamant als zijn burens kunnen op het achterperceel bijgebouwen realiseren met een hoogte van 5 meter. Voor zover er aan de achterzijde van woningen in Piekenhoef sprake is van uitzicht, zal de verhoging van de toegestane maximale hoogte van bijgebouwen met 0,5 meter geen relevante bijdrage leveren aan de belemmering van het uitzicht. Het vorige plan liet tenslotte al een maximale hoogte van 4,5 meter toe.

Op de door reclamant ervaren parkeerproblematiek zijn we onder punt 6 ingegaan.

Bij de herziening van de bestemmingsplannen worden de regels en verbeelding aangepast aan de standaardmethodiek en regeling van de gemeente Oss. De oorspronkelijke mogelijkheden worden niet automatisch overgenomen. Bij het bepalen van de bouwmogelijkheden wordt gekeken naar de bestaande bebouwing, de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan en naar wat ruimtelijk passend is op een bepaalde plek. Doordat het bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt, is er sprake van een inperking van de oorspronkelijke bouwmogelijkheden. Het wegvallen van de bouwmogelijkheden kan tot directe schade leiden.

Als er al sprake is van planschade dan zal de hoogte hiervan gering zijn. Bij het bepalen van de schade wordt namelijk niet alleen rekening gehouden met de waardevermindering van een object door het wegbestemmen van de uitbreidingsmogelijkheid, maar ook met de stichtingskosten (inclusief BTW) van deze uitbreiding. Doordat de stichtingskosten van de waardevermindering moet worden afgetrokken betekent dit dat de schade beperkt is.

Besluit

Wij achten de zienswijze gegrond voor zover het gaat om de beperking van de mogelijkheid om aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot in de perceelsgrens te bouwen, de dubbele regeling voor parkeren en de niet op de verbeelding opgenomen dwarsprofielen.

Voor het overige achten wij deze zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De regel dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen minimaal twee meter van de perceelsgrens moeten worden gerealiseerd, wordt uit de woonbestemmingen verwijderd.

De verouderde regeling in artikel 35.2 wordt uit het plan gehaald.

De dwarsprofielen worden in het plan opgenomen.

Zienswijze 4, gedagtekend op 8 januari 2013

Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten zijn het niet eens met de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen situering van de geluidschermen ter hoogte van de locatie Hoessenboslaan 39a. De geluidschermen zijn in dit plan anders gesitueerd dan eerder juridisch was vastgelegd in het bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidoost'.

Reclamanten zijn van mening dat de voorgenomen situering en omvang van het derde geluidsscherm onvoldoende is om geluidsoverlast op de nabijgelegen patiowoningen te voorkomen. Deze geluidsoverlast zal worden veroorzaakt door de in het pand van reclamant gedreven inrichting(en). De gebruikers van dit pand worden in hun bedrijfsvoering geschaad door de beperkte omvang en de situering van het geluidsscherm.

2. Reclamanten hebben bij hun zienswijze een afschrift van een akoestische rapportage gevoegd (db/a consultants, AR 9721/4, 27 maart 2012). Dit rapport vormt ook een van de bijlagen bij het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013'. Volgens reclamanten blijkt uit deze rapportage dat de gevelbelasting op tenminste een van de patiowoningen ten gevolge van de gedraaide positie van het zuidelijke scherm, tijdens de dagperiode, tussen de 70 en 90 dB(A) bedragen. Deze gevelbelasting wordt veroorzaakt door het bedrijf B.Z.S., gevestigd in een pand van reclamanten. Ook de door de landbouwsmederij veroorzaakte geluidbelasting zal, volgens reclamanten, tussen de 65 en 70 dB(A) bedragen. Volgens reclamanten betekent dit ook een overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde. De geluidshinder is zodanig dat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in deze woning(en) geen sprake zal zijn. Reclamanten zijn van mening dat een andere situering of uitvoering van het geluidsscherm c.q. een hoger dan wel langer geluidsscherm is vereist.

3. Volgens reclamanten is het op dit moment niet mogelijk is om de benodigde omvang en situering van het geluidsscherm exact te bepalen. Reclamanten vinden dat duidelijk moet zijn wat de planologische gebruiksmogelijkheden zijn op hun perceel. Reclamanten wijzen in dit verband op de vernietiging van de regeling voor het perceel Hoessenboslaan 39a in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er dient eerst een nieuwe planregeling voor het vernietigde plandeel te worden vastgesteld, waarbij recht wordt gedaan aan de uitspraak van de Afdeling. Dit betekent volgens reclamanten in ieder geval dat de aanwezige bedrijven in de huidige aard en omvang positief dienen te worden bestemd.

Reclamanten zijn van mening dat voordat het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013' wordt vastgesteld duidelijkheid moet bestaan over de nieuwe planregeling voor hun perceel. Want dan is pas duidelijk welke bedrijfsmogelijkheden en daarmee samenhangende milieuhinder op basis van de nieuwe planologische situatie maximaal aan de orde kan zijn. Volgens reclamanten is deze informatie vervolgens noodzakelijk als input voor de akoestische rapportages. Deze situatie is volgens reclamanten leidend voor het bepalen van de omvang en situering van het geluidsscherm.

4. Uit het ontwerpplan en de bijbehorende akoestische rapportages blijkt, volgens reclamanten, dat wordt uitgegaan van de in 2007 en daarvoor feitelijk bestaande en vergunde situaties van het loonbedrijf van reclamanten, de landbouwsmederij, en het bedrijf B.Z.S. Deze onderzoeken zijn volgens reclamant niet geactualiseerd naar de situatie van 2013. Wijzigingen in de bedrijfsvoering van na 2007 zijn niet betrokken in de rapportages. De rapporten zijn volgens reclamanten niet gebaseerd op de nieuwe planologische mogelijkheden. Reclamanten zijn van mening dat van de situatie in 2013 moet worden uitgegaan.

Reclamanten vinden dat deze onderzoeken sterk zijn verouderd. De onderzoeken kunnen niet ten grondslag worden gelegd aan het bestemmingsplan. De akoestische rapportage dient volgens reclamanten te worden aangepast aan een andere maximale planologische invulling, die uitgaat van het gebruik van het hele perceel voor loonwerk. In planologisch opzicht is dat volgens reclamant toegestaan. Uit de akoestische rapportage blijkt volgens reclamanten dat de geluidseffecten van het onderdeel loonwerk binnen de bebouwing van reclamanten de meeste geluidshinder veroorzaakt.

5. Volgens reclamanten is in de toelichting aangegeven dat er een scherm met een lengte van 26 meter nodig is op een afstand van 14 meter van de meest nabije patiowoningen om afdoende bescherming te bieden aan de patiowoningen enerzijds en aan de ongestoorde bedrijfsuitoefening van reclamanten en diens huurders anderzijds. Op de verbeelding bij het ontwerpplan is een aanduiding voor de bouw van een scherm met een lengte van 23 meter op een afstand van de patiowoningen van respectievelijk 9 en 12,5 meter opgenomen.

Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan ieder geval niet in de voorgenomen vorm vast te stellen. Er is volgens reclamanten op dit moment al een te hoge gevelbelasting op de patiowoningen.

Antwoord gemeenteraad

1. Het is juist dat het geluidscherm in dit plan anders is gesitueerd dan in het vorige bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidoost'. Deze gewijzigde situering is gebaseerd op een akoestisch onderzoek.

2. De in de bijlage opgenomen geluidscontouren als gevolg van het bedrijf B.Z.S. doen vermoeden dat de maximaal toelaatbare L_{max} van 70 dB(A) op een van de patiowoningen wordt overschreden. De contouren worden geautomatiseerd berekend en weergegeven op basis van een raster van rekenpunten. De min of meer onlogische 'snipper' in de 70 dB(A)-contour is hier het gevolg van. Om te bepalen of er werkelijk sprake is van een overschrijding is gerekend met concrete rekenpunten op de meest oostelijke patiowoning. Hieruit blijkt dat er geen overschrijding plaatsvindt. De L_{max} op de gevel bedraagt afgerond 69 dB(A). De resultaten van deze berekening zijn toegevoegd aan de bijlage.

3. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (nr 201008988/1/R3) is aangegeven dat vast staat dat op bedoelde gronden een loonbedrijf, een smederij en een metaalbewerkingsbedrijf zijn gevestigd. Uit de uitspraak blijkt dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' een passende regeling voor deze drie bedrijven moet worden getroffen.

Voor de bestaande bedrijven zijn milieuvergunningen verleend. In de milieuvergunningen voor deze inrichtingen zijn grenswaarden opgenomen voor het toelaatbare geluid dat tijdens de vergunde activiteiten en werkzaamheden mag worden geproduceerd. Deze vergunde situatie is maatgevend voor de huidige mogelijkheden van de bedrijven. De bestemmingsregeling voor de bedrijvigheid in het vast te stellen bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010' verandert niets aan de feitelijke representatieve bedrijfssituatie en is dus niet relevant.

Bij akoestische berekeningen op grond van de Wet Geluidshinder dient te worden uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie en niet van een 'theoretisch' maximum.

De locatie van de geluidschermen ter hoogte van de patiowoningen aan de Hoessenboslaan is op de bestaande situatie gebaseerd. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidoost' is destijds uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie met enige groei. De destijds ingerekende groei van de bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op aannames en niet op basis van concrete plannen.

Deze patiowoningen zijn in het bestemmingplan bestemd. De patiowoningen zijn inmiddels ook gebouwd. Dit betekent dat bij aanpassing van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Hoessenboslaan 39a rekening moet worden gehouden met deze bestaande situatie. In een nieuwe situatie moet de milieuvergunning worden aangepast. Daarbij moet aan de grenswaarden voor geluid op de patiowoningen worden voldaan.

Als reclamanten de bedrijfsvoering van hun onderneming willen aanpassen, moeten zij zelf op basis van akoestisch onderzoek aantonen dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals genoemd in de Wet geluidhinder. De aanwezige en vergunde patiowoningen zijn hierbij maatgevend.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in de uitspraak over bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidoost' (nrs. 200903712/1/R2 en 200903712/2/R2) het volgende over het akoestische onderzoek van de gemeente aangegeven:

"Nu het akoestisch onderzoek van JK consultancy is gebaseerd op andere uitgangspunten dan het akoestisch onderzoek van db/a consultants en niet is gebleken dat de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek van db/a consultants achterhaald of onjuist zijn, heeft [appellant] niet aannemelijk gemaakt dat dit onderzoek zodanige gebreken dan wel leemten in kennis vertoont dat het college dit niet aan het bestreden besluit ten grondslag heeft kunnen leggen. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de voorzitter geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich op basis van het akoestisch onderzoek van db/a consultants niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat realisering van het plan niet zal leiden tot een belemmering van de bedrijfsvoering van [appellant]."

Het gemeentelijke akoestische onderzoek van db/a consultants gaat uit van een representatieve bedrijfssituatie. De Afdeling bestuursrechtspraak stelt de inhoud van het onderzoek niet ter discussie.

De vergunde milieusituatie is van belang voor de mogelijkheden binnen het bedrijf. De toekomstige planologische situatie is veel minder van belang omdat bij nieuwe inrichting van het bedrijf een nieuwe milieuvergunning moet worden aangevraagd. In dat geval moet rekening gehouden worden met de bestaande woningen. De nieuwe planologische regeling van de bedrijfslocatie van reclamanten is in dit verband niet relevant.

4. De akoestische onderzoeken bij het bestemmingsplan 'Berghem Zuid – 2013' zijn, zoals eerder is aangegeven, gebaseerd op de vergunde situatie. Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidoost' zijn de milieuvergunningen voor de bedrijven op de locatie Hoessenboslaan 39a niet meer gewijzigd.

Als in de periode tussen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Piekenhoef Zuidoost' en 'Berghem Zuid – 2013' relevante wijzigingen in de bedrijfsvoering van de inrichtingen op de locatie Hoessenboslaan 39a zouden hebben plaatsgevonden dan hadden de milieuvergunningen daarop moeten worden aangepast. Dat is niet gebeurd.

Dit betekent dat de akoestische onderzoeken zijn gebaseerd op de meest recente relevante gegevens.

5. Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Berghem Zuid - 2013' is een scherm geprojecteerd met een lengte van 23 meter. Deze lengte en de afstand tot de omliggende woningen komt niet overeen met de informatie uit de toelichting bij dit bestemmingsplan. Reclamanten constateren terecht dat de tekst van de toelichting niet overeenkomt met de situering van het scherm zoals is opgenomen op de verbeelding en de situering op de in de bijlage bijgevoegde rekenbladen. De tekst in de toelichting is onjuist en ziet op een andere schermpositie die is komen te vervallen als gevolg van een zienswijze op een wijzigingsplan. De procedure van dit wijzigingsplan is afgebroken en beëindigd. De tekst in de toelichting zal worden aangepast.

Besluit

Wij achten de zienswijze gegrond voor zover het gaat om de onjuiste beschrijving van het geluidscherm in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Voor het overige achten wij deze zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De juiste informatie over het geluidscherm wordt in de toelichting opgenomen.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór zijn bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast wijzigen wij het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve als volgt:

Algemeen

- Wij voeren redactionele aanpassingen door.
- Wij voeren technisch-juridisch aanpassingen door.

Regels

- Wij hebben de nieuwe regels voor aan-huis-gebonden-activiteiten bij de relevante bestemmingen opgenomen.
- Wij hebben de regel dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen minimaal twee meter van de perceelsgrens moeten worden gerealiseerd, uit de bestemming 'Gemengd' verwijderd.
- Wij hebben de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer en verblijf' aangepast, zodat geluidschermen alleen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' kunnen worden gerealiseerd.
- Wij hebben de regel dat de zijgevel moet worden geplaatst in de zijdelingse perceelgrens dan wel tenminste 2 m uit de bestemming 'Wonen patio' verwijderd.
- Wij hebben de bestemming 'Wonen – Vrijstaand -3' uit de regels verwijderd.
- Wij hebben de maatvoering voor de opbouw van patiowoningen aangepast van 6 naar 6,5 meter. Een opbouw kan alleen worden gerealiseerd via een procedure tot afwijking van de bouwregels.
- Wij hebben in artikel 7.5 een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Verkeer' opgenomen.
- Wij hebben de regels bij de geluidzone – industrie aangepast: hierdoor wordt uitbreiding van bestaande woningen die binnen de zone liggen mogelijk.
- Wij hebben aan de wro-zone – wijzigingsgebied 1, 2, 3 WRO de voorwaarde toegevoegd dat bij wijziging geen sprake mag zijn van milieuhygiënische bezwaren.
- Wij hebben wro-zone - wijzigingsgebied 4 uit de regels verwijderd.
- Wij hebben wro-zone - wijzigingsgebied 5 uit de regels verwijderd.
- Wij hebben de bouwregels voor parkeren aangepast.

Verbeelding

- Wij hebben het bouwperceel achter Willandstraat 108 van de verbeelding gehaald. Het perceel is volgens de eigendomsverdeling bij de omliggende woonbestemmingen gevoegd.
- Wij hebben voor de Landbouwlaan de bestemming 'Verkeer en verblijf' gewijzigd naar 'Verkeer'.
- Wij hebben twee bouwvlakken voor vrijstaande woningen op het perceel Hoessenboslaan 42 opgenomen.
- Wij hebben wro-zone - wijzigingsgebied 4 op de verbeelding vervangen door een bouwvlak met de bestemming 'Wonen vrijstaand – 1' op het perceel tussen Hoessenboslaan 42 en 44.
- Wij hebben wro-zone - wijzigingsgebied 5 op de verbeelding vervangen door een bouwvlak met de bestemming 'Wonen vrijstaand – 1' op het perceel tussen Hoessenboslaan 38 en 40.
- Wij hebben de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen op een perceel achter Zevenbergseweg 34.
- Wij hebben de aanduiding 'uitgesloten – opbouw' opgenomen voor enkele patiowoningen aan het Tasjeskruid.
- Wij hebben op enkele locaties de bestemming 'Tuin' aangepast waardoor bestaande aan- en bijgebouwen binnen de woonbestemming komen te vallen.

Toelichting

Wij passen de toelichting bij het bestemmingsplan waar nodig aan het bovenstaande aan. Verder voeren wij in de toelichting de volgende wijzigingen door:

- Wij hebben recent vastgesteld beleid in de toelichting verwerkt: Aanvulling op het Barro, wijzigingen in de provinciale verordening, aan-huis-geboden-activiteiten en geurbeleid. De toelichting is door deze aanvulling actueel.
- Wij hebben de tekst voor beeldkwaliteit aangepast. Een geïsoleerde bouwkwavel, op een perceel achter de Willandstraat 108, is opgeheven.
- Wij hebben de toelichting voor het onderwerp geluidszone industrieterrein aangevuld. De toelichting is op dit punt verduidelijkt.
- Wij hebben de toelichting op een aantal plaatsen aangevuld omdat er enkele nieuwe woningen aan de Hoessenboslaan zijn toegevoegd. De paragraaf Volkshuisvesting is hiervoor aangevuld. De motivatie bij de uitbreiding van de plancapaciteit is aangevuld. Verder is de paragraaf externe veiligheid hiervoor aangevuld.
- Wij hebben paragraaf 8.2 aangepast in verband met wijzigingen in de regels.
- Wij hebben Hoofdstuk 9 'economische uitvoerbaarheid' aangevuld met informatie over kostenverhaal wegens particuliere woningbouwplannen.