

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 'Bierbrouwerij -
Oijen - 2012'

Volgnummer 2012-64
Dienst/afdeling SROL

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 september 2012;

gelet op het advies van de Raadsadviescommissie van 1 november 2012;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2012' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbierbrwoij2012-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2012''
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2012''
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 merbeoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 november 2012.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Door rvandenakker op 22 nov 2012

Door W.J.L. Buijs-Glaudemans op 23 nov 2012

Coll:

drs. P.H.A. van den Akker

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Aan de gemeenteraad

Volgnummer
Dienst/afdeling SROL

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan 'Bierbrouwerij - Oijen -
2012'.

Oss, 25 september 2012

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2012' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbierbrwoij2012-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2012''
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2012''
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 mer uit te voeren

Aanleiding

Aan de Oijense Bovendijk 61 in Oijen is sinds 2000/2001 Speciaalbierbrouwerij Oijen gevestigd. Dit bedrijf produceert ter plaatse eigen bier en heeft daarnaast een café-restaurant met terras en dagrecreatie. Deze activiteiten zijn echter in strijd met het bestemmingsplan.

Het dossier kent, vanuit de voormalige gemeente Lith, een omvangrijke voorgeschiedenis. Wij verwijzen u hiervoor naar de bijlage 'Voorgeschiedenis Oijense Bovendijk 61 Oijen'. Beoogd eindresultaat van deze voorgeschiedenis is de legalisatie van de bestaande bierbrouwerij, bijhorende dagrecreatieve activiteiten en een ondergeschikte horecafunctie. Daarnaast wordt de realisering van maximaal 10 verblijfsrecreatieve voorzieningen mogelijk gemaakt. Hiervoor is dit bestemmingsplan opgesteld.

Beoogd effect

Een goede ruimtelijke regeling voor de legalisatie van de bestaande bierbrouwerij, bijbehorende dagrecreatieve activiteiten, een ondergeschikte horecafunctie en maximaal 10 verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Argumenten

1.1 Dit bestemmingsplan legaliseert een aantal bestaande activiteiten en maakt uitbreiding van de activiteiten mogelijk

Een bestemmingsplan regelt welke functie in welke omvang op een bepaalde locatie mag worden uitgeoefend. Daarmee is het bestemmingsplan een belangrijk wettelijk instrument dat rechtszekerheid geeft aan burgers en belanghebbenden. Het bestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2012' regelt de volgende activiteiten:

- Het legaliseren van de bestaande bierbrouwerij
- Het legaliseren van bijbehorende dagrecreatieve voorzieningen
- Het legaliseren van een ondergeschikte horecafunctie
- Het realiseren van verblijfsrecreatieve voorzieningen

1.2 De wijze van vaststellen is een wettelijke verplichting

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

3.1 Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2012' heeft gedurende zes weken ter visie gelegen, met ingang van 1 december 2011. Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2012'' zijn alle zienswijzen samengevat en van onze reactie voorzien. Een afvaardiging van uw raad heeft, indien reclamant aangaf hieraan behoefte te hebben, de reclamant gehoord en in de gelegenheid gesteld om de eerder ingebrachte zienswijze toe te lichten. Het indienen van nieuwe aspecten was daarbij niet toegestaan. Het verslag van de hoorzitting is eveneens bijgevoegd als bijlage. Een aantal zienswijzen geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Naast de wijzigingen die het gevolg zijn van ingediende zienswijzen, hebben wij in het vast te stellen bestemmingsplan een aantal andere, ambtshalve, wijzigingen doorgevoerd. Het totale overzicht van wijzigingen treft u aan in de zienswijzennota.

4.1 Het gebruik van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart is een wettelijke verplichting

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

5.1 Omdat er een overeenkomst is afgesloten, is een exploitatieplan niet nodig

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij projecten waarbij er sprake is van een grondexploitatie kostenverhaal toe te passen. De gemeente heeft hiervoor met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. 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.

Kanttekeningen

1.1 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

De financiële uitvoeringsaspecten zijn geregeld in de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is afgesloten.

b. Communicatie

Wij informeren de indieners van zienswijzen per brief over het verdere verloop van de procedure. Het ter visie gaan van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij volgens de gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel en De Staatscourant, digitaal via www.oss.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

c. Uitvoering

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

d. Overlegd met

Wettelijke overlegpartners.

Bijlagen

- Bestemmingsplan ‘Bierbrouwerij – Oijen – 2012’ bestaande uit Regels, Verbeelding en Toelichting met bijlagen, waaronder de ‘Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Bierbrouwerij – Oijen – 2012’ en het ‘Verslag hoorcommissie bestemmingsplannen’
- Voorgeschiedenis Oijense Bovendijk 61 Oijen
- Concept-raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,

drs. M.J.H. van Schaijk

De burgemeester,

Drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans.

Coll:

Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2012'.

I INLEIDING

Deze nota bevat de volgende elementen:

- een weergave van de gevolgde procedure;
- een overzicht en samenvatting van de zienswijzen, die omtrent het bestemmingsplan zijn ingediend;
- 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 ten opzichte van het ontwerp, die geen gevolg zijn van de ingediende zienswijzen, maar die ambtshalve worden aangebracht.

Deze nota behoort bij het voorstel aan de gemeenteraad en bij het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

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 e.d.). Indien het ten behoeve van de uitoefening van een publieke taak noodzakelijk is, mogen persoonsgegevens wel digitaal beschikbaar gesteld worden (bijvoorbeeld bij persoonsgebonden overgangsrecht).

Omdat deze nota digitaal beschikbaar wordt gesteld, zijn 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 is er een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht wordt niet digitaal beschikbaar gesteld en is alleen in papieren vorm beschikbaar.

II PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2012' heeft met ingang van donderdag 1 december 2011 tot en met woensdag 11 januari 2012 ter inzage gelegen. Het digitale bestemmingsplan is gedurende die termijn digitaal beschikbaar en raadpleegbaar geweest op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.ruimtelijkeplannen-oss.nl. De tervisielegging is gepubliceerd in de Staatscourant, het weekblad Regio Oss en op de website van de gemeente op 30 november 2011 onder vermelding van de mogelijkheid om binnen de bovengenoemde termijn van 6 weken een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn 6 zienswijzen ingediend, allen binnen de gestelde termijn.

Hoorzitting

Degenen die een schriftelijke zienswijze naar voren hebben gebracht zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen toe te lichten aan de hoorcommissie bestemmingsplannen van de gemeenteraad die gehouden is op 26 januari 2012. Hiervan is door alle indieners van zienswijzen gebruik gemaakt met uitzondering van de provincie.

III ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn ter post is bezorgd (verzendingstheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen danwel, zoals uit het poststempel blijkt, ter post bezorgd en dus ontvankelijk.

IV BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Vooropgesteld zij dat wij de zienswijzen of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij onze afweging hebben betrokken.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat ten tijde van het indienen van de zienswijzen de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011' van kracht was. Inmiddels is de 'Verordening ruimte 2012' in werking getreden. Bij de beantwoording van de zienswijzen is getoetst aan de 'Verordening ruimte 2012'. Het van kracht worden van deze nieuwe verordening heeft overigens geen gevolgen voor het plan.

1 Zienswijze nr 1, gedagtekend op 19 december 2011 (ontvangen op 20 december 2011)

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt het volgende:

- a) Het bestemmingsplan geeft onvoldoende verantwoording op welke wijze invulling is gegeven aan het vereiste in artikel 2.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) van de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011'.
- b) De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zoals opgenomen in het bestemmingsplan geeft onvoldoende zekerheid met betrekking tot de realisatie van kwaliteitsverbetering.
- c) In de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011' is de projectlocatie gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak de Beerse Overlaat. In de beschrijving op de CHW-kaart van cultuurhistorisch vlak de Beerse Overlaat is sprake van openheid. Dit geldt zeker voor het zuidelijke deel van het ontwerpbestemmingsplan met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Ook wordt opgemerkt dat 'Behoud open landschap' als ontwikkelingsstrategie voor het cultuurhistorisch landschap Baardwijkse en Beerse Overlaat is benadrukt. De bescherming van de cultuurhistorische waarden dient te worden verwerkt in het plan.
- d) De 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011' biedt mogelijkheden voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen. De voorgestelde ontwikkelingen passen binnen de Verordening met uitzondering van de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 11.6 lid 1c en 11.8 lid 1 van de Verordening. Op basis van deze artikelen is het niet toegestaan dat een ontwikkeling leidt tot een bedrijf behorende tot milieucategorie 3 of hoger. In het plan dient onderbouwd te worden dat er geen sprake is van milieucategorie 3 of hoger maar van milieucategorie 1 of 2.

Beoordeling zienswijze

- a) Paragraaf 6.5.7 van de toelichting is naar aanleiding van deze opmerking aangevuld.
- b) Naar aanleiding van deze zienswijze zijn vijf artikelen van de planregels aangevuld. In de artikelen 3.1.1 onder e (bestemming 'Agrarisch met waarden-Landschap') en 4.1.1 onder i (bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie') is opgenomen dat betreffende gronden mede bestemd zijn voor de landschappelijke inpassing zoals aangegeven in het inrichtingsplan, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van de regels. Daarnaast is in de artikelen 3.1.2 en 4.1.2 (detaillering bestemmingsomschrijving) opgenomen dat de doelen zoals genoemd in de bijbehorende bestemmingsomschrijving vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van deze bestemmingsomschrijving uitsluitend zijn toegestaan mits de inrichting voldoet aan het inrichtingsplan. Tevens is in de Algemene gebruiksregels (artikel 11.1 onder i) opgenomen dat onder het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan in ieder geval wordt verstaan, het gebruik van gronden in afwijking van het inrichtingsplan met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Betreffende erfinrichtingsschets zal als bijlage bij de regels worden gevoegd. Hiermee wordt de realisatie van de kwaliteitsverbetering ruimtelijk gewaarborgd en hiermee wordt dus tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant op dit punt.
- c) De projectlocatie ligt op de oeverwal. De oeverwal is een hoger gelegen rug in het landschap en ligt hoog en droog, binnendijs op enige afstand van de rivier de Maas. Het karakter van de oeverwal is kleinschalig en halfopen tot besloten. Het gebied is door bewoners intensief in cultuur gebracht. De oude perceelsindeling van vóór 1850, is deels nog herkenbaar aanwezig. Het verkavelingspatroon is overwegend blokvormig en regelmatig. Het intensieve en hoogdynamische grondgebruik bestaat uit een afwisseling van grasland, bouwland, een enkele boomgaard en bebouwing in linten en kleine kernen. Ongeveer 100 jaar geleden was de karakteristiek van de oeverwal uitgesprokener dan nu; het was kleinschaliger en beslotener. In de Structuurvisie Buitengebied Lith is aangegeven dat wij het oorspronkelijke karakter van de oeverwal, met landschapselementen zoals houtwallen, lanen, boomgaarden etc,

weer terug willen brengen.

De voorstellen, zoals die hier gedaan zijn, passen precies in deze visie.

Overigens merken wij nog op dat volgens de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011' de projectlocatie nog net gelegen is binnen het cultuurhistorisch vlak de Beerse Overlaat.

Over het algemeen is het zo dat deze tweede Maasloop zich áchter de oeverwal in het komgebied vormde. Ter plekke van de projectlocatie is het, gezien de hoogteligging van het perceel, de vraag of hier ook daadwerkelijk water heeft gestaan, en of deze daadwerkelijk onderdeel heeft uitgemaakt van de Beerse Overlaat.

Wij achten het daarom voorstelbaar en zelfs wenselijk dat op het perceel een houtsingel en een hoogstamboomgaardje zijn geprojecteerd.

d) Paragraaf 2.3.2 van de toelichting is op dit punt verduidelijkt.

Besluit

De zienswijze wordt gedeeltelijk (voor de onderdelen a, b en d) gegrond verklaard en gedeeltelijk (voor onderdeel c) ongegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen:

- Paragraaf 6.5.7 van de toelichting is naar aanleiding van deze zienswijze aangevuld.
- In de bestemmingsomschrijvingen van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden-landschap' en 'Recreatie-Dagrecreatie', de artikelen 3.1.1 en 4.1.1 van de regels, is opgenomen dat de gronden tevens bestemd zijn voor de landschappelijke inpassing zoals aangegeven in het inrichtingsplan, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van de regels.
- In de artikelen 3.1.2 en 4.1.2 (detaillering bestemmingsomschrijving) is opgenomen dat de doelen zoals genoemd in de bijbehorende bestemmingsomschrijving vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van deze bestemmingsomschrijving uitsluitend zijn toegestaan mits de inrichting voldoet aan het inrichtingsplan.
- In de algemene gebruiksregels, artikel 11, is opgenomen dat onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan in ieder geval wordt verstaan, het gebruik van gronden in afwijking van het inrichtingsplan met ingang van 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
- Paragraaf 2.3.2 van de toelichting is naar aanleiding van deze zienswijze verduidelijkt.

2 Zienswijze nr 2, gedagtekend op 19 december 2011 (ontvangen op 20 december 2011)

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant zou graag (een gedeelte) van de chalets ten westen van het hoofdgebouw situeren. Reclamant stelt dat op deze wijze de bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd, hetgeen over het algemeen als planologisch gunstiger wordt beschouwd. Om deze reden verzoekt reclamant om de grond ten westen van het hoofdgebouw nader aan te duiden voor (verblijfs-)recreatieve doeleinden.
- b) In de regels is bepaald dat er maximaal 10 chalets mogen worden opgericht, tevens is in de regels bepaald dat de gezamenlijke maximale oppervlakte daarvan niet meer mag bedragen dan 250 m². Volgens reclamant is een gezamenlijke maximale oppervlakte van 400 m² realistischer.

Beoordeling zienswijze

- a) Het zicht vanaf de dijk bestaat uit enkele dijkwoningen afgewisseld door opgaand groen en doorzichten op het open gebied. Aan de westzijde van de brouwerij grenst het perceel Oijense Bovendijk 59. Het verzoek om chalets ten westen van het hoofdgebouw te realiseren is ongewenst. De privacy voor de ten westen van het perceel gelegen woning, Oijense Bovendijk 59, zou hierdoor te veel worden verstoord. Ruimtelijk is het situeren van chalets ten westen van het hoofdgebouw eveneens ongewenst. De chalets hebben een veel kleinere afmeting dan het hoofdgebouw en horen in die zin ruimtelijk niet bij elkaar. Het opvullen van de open ruimte ten westen van het hoofdgebouw met chalets is beeldverstorend en rommelig. Het is ruimtelijk sterker het hoofdgebouw omringd te laten met groen en de verzameling chalets ten zuiden van het hoofdgebouw te situeren, elk als afzonderlijke ruimtelijke eenheden.
- b) De gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing mag niet meer bedragen dan 250 m² en daarbij mogen maximaal 10 chalets worden opgericht. Het verhogen van de gezamenlijke maximale oppervlakte naar 400 m² is ongewenst. Volgens de gemeente is vanuit

landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt 250 m² de maximaal toelaatbare oppervlakte.

Kenmerkend voor de bebouwing aan de Oijense Bovendijk is de oriëntatie op de dijk. Daarnaast komt bij uitzondering bebouwing voor aan de Beatrixweg. In het gebied er tussen bepalen weides, bomen en singels het beeld. Het perceel waarop de chalets mogen staan ligt in dit middengebied en is ongeveer 1900 m² groot. Een bebouwingsoppervlak van 400 m² op een perceel van 1900 m² levert een relatief hoge bebouwingsdichtheid op. De chalets zijn bovendien vrijstaand, hebben privé buitenruimte nodig en het parkeren moet op dit perceel worden opgelost. Dit levert een te stenig beeld op in een gebied waar juist het groen nu nog domineert. De omgeving is juist landelijk en ontspannen en moet dat ook blijven. Een maximale bebouwingsoppervlakte van 250 m² waarbij de bouwmassa's compact zijn en de bebouwingsdichtheid laag is, past beter binnen de landelijke karakteristiek.

In relatie tot de totale perceelsgrootte zijn maximaal 10 kleine chalets van 25 m² voorstelbaar. Een oppervlakte van 25 m² komt overeen met een gangbare stacaravan. Met deze oppervlakte kan het beschikbare terrein op een ruimtelijk acceptabele wijze worden ingericht. Het is voorstelbaar grotere chalets te plaatsen wat als consequentie heeft dat het aantal dan minder is dan 10, de gezamenlijke oppervlakte mag immers niet meer zijn dan 250 m². Zo kunnen er 8 chalets van ruim 30 m² gesitueerd worden, 6 chalets van ruim 40 m² of een combinatie ervan.

Tot slot kan worden gesteld dat het ontwerpbestemmingsplan geheel in overeenstemming is met hetgeen waarover eerder, middels een privaatrechtelijke overeenkomst, met reclamant overeenstemming is bereikt.

Besluit

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3 Zienswijze nr 3, gedagtekend op 3 januari 2012 (ontvangen op 4 januari 2012)

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant stelt dat de horecafunctie de hoofdactiviteit is en dat dit in de toekomst ook zo zal blijven.
- b) Reclamant heeft vooral bezwaar tegen de realisatie van de chalets die verblijfsrecreatie mogelijk maken. Reclamant verwacht dat er hierdoor in de nachtelijke uren meer overlast zal zijn.
- c) Momenteel wordt het perceel van reclamant afgescheiden door een afrastering van 1 meter hoog. Desondanks betreden bezoekers van de bierbrouwerij regelmatig het perceel van reclamant. Het aanleggen van een groenstrook is naar mening van reclamant niet afdoende. Reclamant verzoekt om in het bestemmingsplan op te nemen dat er tussen het perceel van de bierbrouwerij en het perceel van reclamant een hoge afrastering dient te worden geplaatst.
- d) Reclamant is van mening dat de chalets in het bestemmingsplan te summier zijn omschreven.
- e) Reclamant vraagt zich af waar de sanitaire voorzieningen ten behoeve van de chalets worden gerealiseerd. Reclamant stelt dat in het geval gebruik gemaakt moet worden van de toiletten van de bierbrouwerij er overlast zal ontstaan door wildplassen.
- f) Reclamant vraagt zich af waar de chalets komen te staan en wat de minimale afstand van de chalets tot de perceelsgrens moet zijn.
- g) Reclamant vraagt zich af hoeveel personen er maximaal gebruik mogen maken van de chalets. Volgens reclamant is het terrein betrekkelijk klein voor het oprichten van chalets.

Beoordeling zienswijze

- a) Reclamant geeft geen enkele onderbouwing voor het gestelde. In de regels is de ondergeschiktheid van de horecafunctie gewaarborgd door het maximaliseren van oppervlakte. In een later stadium zal deze ondergeschiktheid (o.a. door middel van het opnemen van sluitingstijden) ook door de exploitatievergunning worden gewaarborgd. Daarnaast bevestigen de begrotings- en omzetcijfers in de door initiatiefnemer overlegde stukken (ondernemingsplan en jaarrekeningen 2010 van beide VOF's) de hoofdfunctie

- van de bierbrouwerij in relatie tot de overige bedrijfsactiviteiten.
- b) Betreffend onderdeel van de zienswijze is ruimtelijk niet relevant. Voor de exploitatie van de chalets en van de bierbrouwerij is een exploitatievergunning nodig. Mocht in de toekomst vanwege deze exploitatie het woon- en leefklimaat in de omgeving worden geschaad dan zal er op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening Oss handhavend worden opgetreden.
 - c) Privaatrechtelijk is vastgelegd dat er aan de oostzijde van het perceel in noordzuid richting een robuuste houtsingel zal worden aangelegd van 5 meter breed. De beplanting zal bestaan uit inheemse soorten met zowel struik- als boomvormers. Hierdoor zal er niet over de beplanting heen gekeken kunnen worden. Deze houtsingel zal een dicht karakter krijgen en is afdoende als perceelsafscherming en voor afrastering van het perceel.
 - d) In het bestemmingsplan is de algemene situatie vastgelegd. Op de verbeelding is een aanduidingsvlak opgenomen waarbinnen de chalets dienen te worden gesitueerd en in de regels is opgenomen dat er maximaal 10 chalets mogen komen met een maximale oppervlakte van 250 m². Daarnaast is in de regels aangegeven dat de goot- en nokhoogte van een recreatiechalet maximaal 3 m respectievelijk 4,5 m mag bedragen en dat de oppervlakte buitenwerks gemeten niet meer dan 50 m² mag bedragen. Volgens gemeente zijn de bouw mogelijkheden voor de chalets voldoende concreet aangegeven. Het bestemmingsplan biedt ook geen mogelijkheden om nadere uitwerking vast te leggen.
 - e) Conform het bestemmingsplan bestaan er geen mogelijkheden voor het realiseren van een apart toiletgebouw. Sanitaire voorzieningen zullen dus gerealiseerd moeten worden in de chalets of in de bierbrouwerij. Overigens zal dit aspect worden geregeld in de uitvoeringsfase. Het bestemmingsplan is hier niet het instrument voor. Bij de realisering hiervan dient voldaan te worden aan afdeling 6.4 van het Bouwbesluit. Eventuele kosten die gemoeid gaan met dergelijke voorzieningen zijn voor rekening van initiatiefnemer.
 - f) De chalets dienen te worden gesitueerd binnen de op de verbeelding opgenomen functieaanduiding 'recreatiewoning'. Conform deze functieaanduiding mogen de chalets tot op de perceelsgrens geplaatst worden. Aan de oostzijde van het perceel dient conform het beplantingsplan echter nog een groenstrook aangelegd te worden van 5 meter breed. In de praktijk zullen de chalets aan de oostzijde van het perceel dus altijd minimaal 5 meter van de perceelsgrens geplaatst worden.
 - g) Hiervoor wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 2 onder b. Daaruit blijkt dat het perceelsgedeelte waarop de chalets gerealiseerd kunnen worden voldoende groot is voor het realiseren van maximaal 10 chalets met een totale maximale oppervlakte van 250 m². Dit is ook vastgelegd in het bestemmingsplan. Het maximale aantal personen hangt af van het aantal chalets en de grootte hiervan.

Besluit

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

4 Zienswijze nr 4, gedagtekend op 4 januari 2012 (ontvangen op 5 januari 2012)

Samenvatting zienswijze

- a) Volgens reclamant is de horecafunctie de hoofdactiviteit.
- b) Reclamant beleeft veel geluidsoverlast. Verwachting is dat deze overlast toeneemt met plaatsing van de chalets en omdat de groenstrook aan de westzijde van het perceel niet aangeplant hoeft te worden.
- c) Reclamant ervaart verkeersoverlast door de vele auto's, scooters en solen.
- d) Reclamant stelt dat de grote verkeersdruk een aanslag pleegt op de kwaliteit van de dijk.
- e) Reclamant ervaart geuroverlast van frituur- en kookluchten.

Beoordeling zienswijze

- a) Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 3 onder a.
- b) Het uitgevoerde akoestisch onderzoek toont aan dat de geluidsproductie binnen de normen valt. Indien in de praktijk de geluidsbelasting de daarvoor gestelde normen zou blijken te overschrijden kunnen wij op basis van het Activiteitenbesluit handhavend optreden. Aan de westzijde van het plangebied is momenteel een groenstrook gelegen, op

het perceel van de burenen. In een privaatrechtelijke overeenkomst is gewaarborgd dat bij verwijdering van deze groenstrook de initiatiefnemers een soortgelijke groenstrook moeten aanleggen op eigen perceel.

- c) De intensiteit ter hoogte van de Oijense Bovendijk 61/61A komt neer op circa 696 motorvoertuigen per etmaal in 2012. In dit genoemde aantal van 696 zit het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de brouwerij met ondergeschikte horeca al begrepen. Dit omdat die functie er al zit en met dit bestemmingsplan enkel gelegaliseerd wordt. Conform het 'Mobiliteitsplan Oss 2020' valt de Oijense Bovendijk onder wegcategorie 'erftoegangsweg type II'. Deze wegcategorie kan een intensiteit van maximaal 4000 motovoertuigen per etmaal verdragen. De capaciteit van de dijk is derhalve ruim voldoende om het bestaande aantal verkeersbewegingen op te vangen. Daarnaast maakt onderhavig bestemmingsplan het mogelijk dat de bestaande activiteiten verder worden uitgebreid met de oprichting van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van maximaal 10 chalets. Aan de hand van publicatie 272 van het CROW is bepaald dat deze voorziening gemiddeld circa 3,6 motorvoertuigen per weekdagemaal zal genereren. De toename van het aantal verkeersbewegingen in relatie tot het huidige aantal verkeersbewegingen is derhalve zeer beperkt van omvang. De oprichting van de chalets zorgt volgens de gemeente dus niet voor een onevenredige toename van de intensiteit op de dijk. Bovendien is de toename van het verkeer op de dijk niet alleen te wijten aan de activiteiten bij de bierbrouwerij. Het betreft een algemene autonome ontwikkeling welke past binnen de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen langs de Maas. Gelet op vorenstaande delen wij de vrees van reclamant voor overlast niet.
- d) In het kader van het vooroverleg heeft het Waterschap Aa en Maas het bestemmingsplan beoordeeld. Over dit aspect is geen opmerking gemaakt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het verkeer van en naar de inrichting geen problemen vormt voor de kwaliteit van de dijk.
- e) Geurhinder afkomstig van de bierbrouwerij, bijbehorende dagrecreatieve activiteiten en de ondergeschikte horecafunctie wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Dit plan is hier niet het instrument voor. Het Activiteitenbesluit, waar de brouwerij c.a. onder valt, is het wettelijk kader om passende maatregelen te nemen ter regulering/voorkoming van eventuele toekomstige geurhinder. Mocht reclamant in de toekomst geurhinder ervaren dan is het Activiteitenbesluit van toepassing en zullen er zonodig passende maatregelen genomen worden.

Besluit

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

5 Zienswijze nr 5, gedagtekend op 9 januari 2012 (ontvangen op 10 januari 2012)

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant stelt dat hij al diverse malen heeft verzocht om handhavend optreden, maar dat de gemeente heeft besloten dit niet te willen doen.
- b) Reclamant stelt dat de gemeente voornemens is de jarenlange illegale situatie te belonen door de situatie te legaliseren in de vorm van een op maat gemaakt bestemmingsplan.
- c) Volgens reclamant toont de gemeente met het opstellen van dit bestemmingsplan aan dat het persoonlijk gewin van een enkeling boven het algemeen belang gaat van een rustig buitengebied zonder overlast van dronkaarden.
- d) In de gedoogbeschikking staat dat het terras gedurende diverse maanden in het jaar gesloten dient te zijn en dat de gemeente voornemens is om handhavend op te treden bij geconstateerde overtredingen hiervan. Volgens reclamant is vorenstaande een farce, dit aangezien is gebleken dat het zomerterras het gehele jaar geopend is.
- e) Reclamant heeft de afgelopen maanden diverse malen het aantal auto's geteld wat op de dijk in de nabijheid van de bierbrouwerij stond geparkeerd. Gebleken is dat dit op diverse avonden meer dan 40 auto's waren. Reclamant stelt dat de parkeervoorziening voor 32 auto's onvoldoende is. Reclamant eist dat er gerekend wordt met 0,6 parkeerplaats per bezoeker waardoor er tenminste 48 parkeerplaatsen voor de bierbrouwerij op eigen terrein dienen te worden aangelegd.
- f) Reclamant stelt dat er in de toelichting wordt uitgegaan van 100.000 bezoekers per jaar.

- g) Reclamant stelt dat de nieuwe activiteiten leiden tot een toename van de verkeersdruk. Volgens reclamant kan de dijk waarover het verkeer moet worden afgewikkeld deze verkeerstoename niet op een veilige wijze afwikkelen. Reclamant stelt dat er te weinig onderzoek is gedaan naar de toename van de verkeersdruk en eist dat dit alsnog gebeurt.
- h) Reclamant stelt dat de vooroverleginstanties niet tijdig zijn geraadpleegd en dat dit zorgt voor rechtsonzekerheid bij de burgers. Reclamant stelt dat het bestemmingsplan opnieuw ter visie moet worden gelegd waarbij de reacties van de vooroverlegpartners wel bekend zijn.
- i) Reclamant stelt dat door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van zijn woning er een aantasting van zijn rust en dus van zijn woongenot ontstaat. Reclamant ondervindt geluidsoverlast van aankomend en weggrijdend verkeer, lawaai van dronken vertrekkende bezoekers, solexrijders en het buitenterras wat gedurende het gehele jaar open is.
- j) Reclamant overweegt om een planschadeclaim in te dienen.
- k) Reclamant stelt dat het plan zorgt voor een zodanige waardevermindering van de omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan moet worden gevreesd.
- l) Reclamant stelt dat de gemeente een goede ruimtelijke ordening moet nastreven en dat dit onder andere inhoudt dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties.
- m) Reclamant stelt dat de horeca-activiteit niet ondergeschikt is aan de bierbrouwerij.
- n) In het plan is geen definitie opgenomen van de term 'bierbrouwerij'. Hiermee is het voor reclamant niet duidelijk wat voor soort zaken in de inrichting plaats mogen en moeten vinden. Reclamant gaat er vanuit dat er in een dusdanige inrichting zelf bier zal moeten worden gebrouwen en dat daarvoor benodigde fabrieken op eigen terrein kunnen worden verbouwd dan wel van elders worden aangevoerd. Dit zou dan ook moeten impliceren dat de bieren die op het perceel aan bezoekers worden geschonken ter plekke zijn gebrouwen en niet zijn aangevoerd.
- o) Reclamant stelt dat er op de locatie de afgelopen jaren geen enkel eigen bier meer is gebrouwen. Daarmee is de bierbrouwerij niets meer dan een naam om een zelfstandige horeca-inrichting te kunnen en mogen exploiteren.
- p) Reclamant stelt dat in de toelichting wordt vermeld dat er aan de oostzijde van het perceel een geluidswal zal worden aangelegd om de geluidsoverlast van de inrichting en de chalets te beperken. Echter de regels en verbeelding maken de aanleg van deze geluidswal niet mogelijk. Reclamant eist dat op de verbeelding over de gehele lengte van het perceel de aanduiding geluidswal wordt opgenomen en dat dit ook in de regels wordt opgenomen.

Beoordeling zienswijze

- a) Dat medewerking wordt verleend aan het opstellen van een bestemmingsplan ten behoeve van de bierbrouwerij c.a. betekent niet dat de gemeente niet bereid is tot handhavend optreden. Er vinden periodiek controles plaats op de sluitingstijden, ook in de avonden. Doordat een aantal overschrijdingen zijn geconstateerd begin 2011 is op 10 juni 2011 een last onder dwangsom opgelegd met betrekking tot de sluitingstijden. Hierna zijn geen overschrijdingen meer geconstateerd. Daarnaast is naar aanleiding van meldingen van reclamant ten aanzien van het gebruik van het terras een waarschuwingsbrief en een vooraankondiging bestuurlijke maatregelen verzonden. Het door reclamant gestelde is dus onjuist. Tevens is op 30 augustus 2011 besloten om handhavend op te treden tegen de bierbrouwerij c.a.. De betreffende handhavingsbeschikking is op dezelfde datum verzonden. In deze beschikking is een begunstigingstermijn van 3 maanden opgenomen. Dit betekent dat de strijdige situatie uiterlijk 1 december 2011 diende te zijn beëindigd. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan vanaf 1 december 2011 ter inzage is gelegd bestond er op 1 december 2011 concreet zicht op legalisatie en is op dezelfde datum een nieuwe gedoogbeschikking genomen.
- b) Het plan kent een omvangrijke voorgeschiedenis. In het verleden is door het college van de voormalige gemeente Lith een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor de duur van 5 jaar en op 6 mei 2008 is besloten om een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO (oud) te starten. Tevens is toen besloten de bierbrouwerij c.a. te gedogen totdat er sprake zou zijn van legalisatie van de situatie. Dit besluit om te

gedogen is destijds nooit uitgewerkt in een schriftelijk gedoogbesluit. Vervolgens is vanaf 29 mei 2009 een ontwerp-vrijstellingsbesluit met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegd. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is geconcludeerd dat de ruimtelijke onderbouwing op diverse punten aanvulling c.q. aanpassing behoeft. De ruimtelijke onderbouwing is daarop aangepast waarbij opnieuw is afgewogen welke activiteiten ruimtelijk gezien kunnen worden toegestaan en onder welke voorwaarden. Op 14 december 2010 heeft het college van de gemeente Lith de uitgangspunten vastgesteld op basis waarvan medewerking zou kunnen worden verleend aan de legalisatie van de brouwerij c.a. middels de opstelling van een bestemmingsplan voor de locatie. De gemeente is derhalve reeds lange tijd voornemens de situatie planologisch te regelen. Dit is echter tot op heden niet gebeurd. De gemeente is nu bezig om de situatie planologisch te regelen en in die zin een einde te maken aan de (planologische) onduidelijkheid.

- c) In onderhavig plan worden alle belangen (zowel van initiatiefnemer als van overige belanghebbenden) zorgvuldig tegen elkaar afgewogen.
- d) De openingstijden van het buitenterras zijn vastgelegd in een tussen gemeente en initiatiefnemers gesloten privaatrechtelijke overeenkomst. De openingstijden worden niet in het bestemmingsplan geregeld, dit plan is hier niet het instrument voor. Later zullen de openingstijden in de exploitatievergunning worden vastgelegd. Wanneer een overtreding hiervan wordt geconstateerd zal handhavend worden opgetreden.
- e) CROW-publicatie 182 'Parkeerkencijfers-Basis voor parkeernormering' geeft parkeerkencijfers per stedelijkheidsgraad en naar gebied binnen een plaats. De publicatie is een hulpmiddel voor gemeentes om eigen parkeernormen vast te stellen. Onderhavige onderneming is niet direct aan een bepaalde functie uit deze publicatie te koppelen. Het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is in dit geval dan ook maatwerk, waarbij rekening is gehouden met de kenmerken van zowel de functie als de locatie. Gezien de aard van de activiteiten is in dit geval het maximum aantal bezoekers als maatgevend beschouwd. Op bladzijde 46 van de toelichting is de keuze van de gehanteerde parkeernormen verder onderbouwd. Wanneer gekeken wordt naar de parkeernormen uit de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers-Basis voor parkeernormering' kan voor onderhavige onderneming aansluiting worden gezocht bij een combinatie van de functie café/bar/cafetaria en de functie restaurant. De parkeernorm zal dus gelegen zijn tussen de 8 pp/100 m² bvo (café/bar/cafetaria) en 16 pp/100 m² bvo (restaurant). In dit geval mag maximaal 113 m² gebruikt worden voor de horecafunctie, daarnaast is er (van 1 april tot 1 oktober) een buitenterras toegestaan van maximaal 140 m². In totaliteit is er derhalve voor de horecafunctie een bvo van 253 m² toegestaan. Gezien de voorgenoemde parkeernormen betekent dit dat het aantal benodigde parkeerplaatsen is gelegen tussen de 20,24 en 40,48. Een parkeervoorziening welke ruimte biedt voor 32 auto's is derhalve bovengemiddeld en voldoet naar onze mening in dit geval, dit mede gelet op het feit dat er ook bezoekers per fiets zullen komen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat met extreme piekmomenten geen rekening wordt gehouden. Dit is acceptabel omdat wanneer namelijk van de extreme piekmomenten moet worden uitgegaan dit zou leiden tot bijzonder grote ruimtelijke ingrepen die qua ruimtelijke impact niet in verhouding staan tot de beoogde ontwikkeling.
- f) Het door reclamant gesteld is onjuist. Conform de provinciale verordening zijn niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen in het agrarisch gebied mogelijk mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Eén van deze voorwaarden is dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een grootschalige voorziening. Onder een grootschalige voorziening wordt verstaan een voorziening waarbij het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen meer dan 100.000 per jaar bedraagt. Om aan te geven dat het in dit geval niet gaat om een grootschalige voorziening is in paragraaf 2.3.2 van de toelichting aangegeven dat het aantal verwachte bezoekers en overnachtingen samen onder de 100.000 per jaar blijft. Dit is dus niet het werkelijke aantal bezoekers per jaar. Er dient dus niet gerekend te worden met dit aantal.
- g) Reclamant geeft geen onderbouwing voor zijn stelling dat de dijk waarover het verkeer moet worden afgewikkeld deze verkeerstoename niet op een veilige wijze kan afwikkelen. De intensiteit ter hoogte van de Oijense Bovendijk 61/61A komt neer op circa 696 motorvoertuigen per etmaal in 2012. In dit genoemde aantal van 696 zit het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de brouwerij met ondergeschikte horeca al begrepen. Dit omdat die functie er al zit en met dit bestemmingsplan enkel gelegaliseerd wordt.

Conform het 'Mobiliteitsplan Oss 2020' valt de Oijense Bovendijk onder wegcategorie 'erftoegangsweg type II'. Deze wegcategorie kan een intensiteit van maximaal 4000 motorvoertuigen per etmaal verdragen. De capaciteit van de dijk is derhalve ruim voldoende om het bestaande aantal verkeersbewegingen op te vangen. Daarnaast maakt onderhavig bestemmingsplan het mogelijk dat de bestaande activiteiten verder worden uitgebreid met de oprichting van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van maximaal 10 chalets. Aan de hand van publicatie 272 van het CROW is bepaald dat deze voorziening gemiddeld circa 3,6 motorvoertuigen per weekdagemaal zal genereren. De toename van het aantal verkeersbewegingen in relatie tot het huidige aantal verkeersbewegingen is derhalve zeer beperkt van omvang. De oprichting van de chalets zorgt volgens de gemeente dus niet voor een onevenredige toename van de intensiteit op de dijk.

Bovendien is de toename van het verkeer op de dijk niet alleen te wijten aan de activiteiten bij de bierbrouwerij. Het betreft een algemene autonome ontwikkeling welke past binnen de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen langs de Maas. Gelet op vorenstaande delen wij de vrees van reclamant voor problemen op het gebied van veiligheid en doorstroming als gevolg van de bierbrouwerij niet. Naar mening van de gemeente is voor een onderzoek naar toename van de verkeersdruk dan ook geen aanleiding.

- h) De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening c.q. het Besluit ruimtelijke ordening verplicht om met diverse instanties vooroverleg te voeren over ruimtelijke plannen. Dat is ook in dit geval gebeurd. In tegenstelling tot wat reclamant beweert is het vooroverleg gestart voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd en niet tegelijkertijd met de terinzagelegging. Voor sommige overlegpartners was de termijn om een reactie te geven in het kader van het vooroverleg te kort. In onderling overleg is afgesproken dat in dit geval de opmerkingen in het kader van de zienswijzen procedure naar voren zullen worden gebracht. Deze zienswijzen zullen, evenals de andere ingediende zienswijzen, afgewogen worden en de gemeente zal daarover een standpunt innemen. Hierdoor wordt niemand in zijn belangen geschaad. Tevens dient te worden opgemerkt dat betreffende reacties niet dusdanig van aard zijn dat ze leiden tot een wezenlijke verandering van het plan.
- i) We hebben onderzocht wat het effect is van activiteiten die binnen de inrichting plaatsvinden op geluidsgevoelige bestemmingen. Het gaat daarbij om hinder van bezoekers en bezoekende vakantiegangers, hinder van activiteiten die binnen de inrichting plaatsvinden op geluidsgevoelige bestemmingen (dat wil zeggen directe hinder van bezoekers binnen het terrein en indirecte hinder nl. verkeer van en naar de inrichting) en het garanderen van een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden. In verband hiermee is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar industrielawaai vanuit de inrichting. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er voor omwonenden een acceptabel woon- en leefklimaat zal zijn. De ontwikkeling vormt in akoestische zin dus geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de omgeving. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de afstand tussen perceel van de bierbrouwerij en het perceel van reclamant ruim 200 meter bedraagt. De gemeente acht deze afstand niet gering in tegenstelling tot wat reclamant beweert. Overigens is het terras in tegenstelling tot wat reclamant beweert niet het hele jaar open. In de gedoogbeschikking is opgenomen dat het terras open mag zijn van 1 april tot 1 oktober, ons uitgangspunt is dit later ook op te nemen in de exploitatievergunning.
- j) Indien reclamant van mening is dat de waarde van zijn eigendom zal dalen door het vaststellen van dit bestemmingsplan kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend bij de gemeente, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor verdere details wordt verwezen naar de 'Verordeningadvisering planschade gemeente Oss 2008'. In dit geval is er met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 onder b Wro en artikel 6.4a lid 1 Wro. Hiermee is geregeld dat de planschade geheel voor diens rekening komt. Op deze manier wordt voorkomen dat de gemeenschap verantwoordelijk is voor de planschadekosten die gemaakt worden in het belang van de initiatiefnemer.
- k) Reclamant onderbouwt zijn vrees voor een waardedaling van omliggende onroerende zaken niet concreet. Dit wordt met name afgeleid uit de ruimtelijke uitstraling en uit de toenemende parkeerdruk. Wij wijzen er in dit verband op dat er in de zeer nabije omgeving slechts 1 woning is gelegen. Andere woningen liggen op geruime afstand van het plan. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de omliggende woningen niet

onevenredig in hun belangen worden geschaad. Verder wordt er op eigen terrein voorzien in een parkeergelegenheid die voldoet aan de parkeernormen. Wij delen de vrees van reclamant dan ook niet. Indien reclamant toch van mening is dat hij door deze ontwikkeling schade zal lijden, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, met inachtneming van de wettelijke bepalingen ter zake, een planschadeclaim bij ons worden ingediend.

- l) Het plan past binnen de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen langs de Maas. Het betreft dan ook een passende locatie voor een dergelijk initiatief. Wanneer het een nieuw verzoek zou zijn zou hetzelfde worden geoordeeld. Naar de mening van de gemeente is voor een onderzoek naar een alternatieve locatie geen aanleiding.
- m) Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 3 onder a.
- n) Volgens de gemeente kan er geen onduidelijkheid bestaan over wat een bierbrouwerij doet, maar volledigheidshalve is er toch een definitie van 'bierbrouwerij' opgenomen. De stelling dat er in een dusdanige inrichting zelf bier zal moeten worden gebrouwen en dat daarvoor benodigde fabrieken op eigen terrein kunnen worden verbouwd dan wel van elders worden aangevoerd klopt. De conclusie die reclamant hieruit trekt, namelijk dat de bieren die op het perceel aan bezoekers worden geschonken ter plekke moeten worden gebrouwen en niet mogen worden aangevoerd klopt niet. Er mag ter plaatse zowel gebrouwen als aangevoerd bier geschonken worden.
- o) De door initiatiefnemer overlegde gegevens (waaronder de jaarrekening) tonen het tegendeel aan. Daarnaast is de stelling van reclamant op geen enkele wijze onderbouwd.
- p) Privaatrechtelijk is vastgelegd dat er aan de oostzijde van het perceel in noordzuid richting een robuuste houtsingel zal worden aangelegd met een breedte van 5 meter. De aanleg en instandhouding hiervan zal in het plan worden geregeld. In eerdere (concept)plannen is gesproken over de aanleg van een geluidswal aan de zuidzijde van het perceel (tussen betreffend perceel en de Beatrixweg). Aangezien is gebleken dat deze geluidswal vanuit akoestisch oogpunt niet benodigd is, is deze komen te vervallen. Er is nooit sprake geweest van de aanleg van een geluidswal aan de oostzijde van het perceel. In de toelichting wordt hier dan ook niet over gesproken en vanzelfsprekend is er in de regels en verbeelding dan ook niets over geregeld.

Besluit

De zienswijze wordt gedeeltelijk (voor wat betreft het ontbreken van de definitie van 'bierbrouwerij') gegrond verklaard en gedeeltelijk (voor de overige punten) ongegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In artikel 1 (Begrippen) van de regels is de definitie van 'bierbrouwerij' opgenomen.

6 Zienswijze nr 6, gedagtekend op 9 januari 2012 (ontvangen op 10 januari 2012)

Samenvatting zienswijze

- a) Reclamant stelt dat ten gevolge van de activiteiten van de bierbrouwerij het verkeer op de dijk toeneemt. Dit verkeer zorgt ervoor dat het lastig is om veilig met grote tractoren, werktuigen en ander noodzakelijk transport op de dijk te rijden.
- b) Reclamant stelt dat er conform de grootte van de inrichting op eigen terrein voorzien moet worden in een parkeerterrein.
- c) Reclamant vreest dat er in de toekomst bezwaren zullen komen vanuit de bierbrouwerij op de agrarische activiteiten behorende bij het beheer en bewerken van zijn akkerbouwgronden.
- d) Reclamant overweegt om een planschadeclaim in te dienen.

Beoordeling zienswijze

- a) Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 4 onder c.
- b) Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 5 onder e. Ook voor wat betreft het parkeren bij de verblijfsrecreatieve voorzieningen wordt voorzien op eigen terrein.
- c) Uit de bij de toelichting behorende onderzoeken blijkt dat door deze ontwikkelingen agrarische ondernemers niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Wij delen de

- vrees van reclamant dan ook niet.
- d) Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van zienswijze 5 onder j.

Besluit

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

VI AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen zoals hiervoor omschreven, wordt ook ambtshalve nog een aantal kleine tekstuele wijzigingen aangebracht in de toelichting. Deze worden in dit hoofdstuk beschreven.

In de toelichting zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1 Hoofdstuk 2 van de toelichting is aangepast aan het meest recente rijks- en provinciaal beleid.
- 2 In hoofdstuk 4 van de toelichting is een paragraaf toegevoegd met betrekking tot het defensiebelang.
- 3 In paragraaf 6.3.2 (parkeren) van de toelichting zijn de parkeernormen aangepast aan de meest recente parkeerkencijfers uit de CROW publicatie 'Parkeerkencijfers-Basis voor parkeernormering' uit 2008. Bij de beantwoording van de zienswijzen is ook van deze meest recente gegevens uitgegaan.
- 4 Paragraaf 6.5 van de toelichting is aangepast aan de meest recente 'Verordening Ruimte 2012'.
- 5 In paragraaf 9.1 (vooroverleg) is de vooroverlegreactie van het waterschap opgenomen met de beantwoording daarvan. Deze vooroverlegreactie heeft overigens niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- 6 Er zijn enkele kleine tekstuele, ambtshalve wijzigingen aangebracht ter actualisering, verduidelijking en verbetering van het plan.

Verslag Hoorcommissie Bestemmingsplannen

Inzake ontwerp bestemmingsplan 'Bierbrouwerij – Oijen – 2012'

Verslag van de openbare zitting
van de Hoorcommissie op **26 januari**,
in het Raadhuis **te Oss**

Aanwezig:

De leden van de Hoorcommissie: De heer T.W.M. van Mook (voorzitter), mevrouw J.W.C. Smits en de heer M.J.J. van Kilsdonk

Ambtelijk adviseurs: mevrouw W. de Bruijn-Janssen (secretaris Hoorcommissie), mevrouw C. Rollfs of Roelofs en de heer C. Cortenbach

Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Vervolgprocedure:

- * Commissie WOM – (nog niet bekend)**
- * Raadsbehandeling – (nog niet bekend)**

1 Opening en Mededelingen

De voorzitter opent de hoorzitting om 19.30 uur. Hij stelt de aanwezigen voor.

De voorzitter legt uit dat deze openbare hoorzitting plaatsvindt in het kader van de voorgeschreven bestemmingsplanprocedure. Uit het oogpunt van zorgvuldigheid is voorzien in een mogelijkheid voor de indieners van zienswijzen om deze aan de Hoorcommissie toe te lichten. De Hoorcommissie treedt op namens de Gemeenteraad en de aanwezige leden van de Commissie zijn door de Gemeenteraad gekozen.

Duidelijkheidshalve geeft de voorzitter aan, dat het niet de bedoeling is, dat de Hoorcommissie uitspraak doet, noch dat zij advies uitbrengt. De taak van deze Hoorcommissie richt zich uitsluitend op het zorg dragen voor duidelijkheid ten aanzien van de ingediende zienswijze. De Hoorcommissie vraagt dan ook - zo nodig - om verduidelijking. Zodoende kan worden getoetst of de zienswijze voldoende helder is. De aanwezige ambtelijke adviseurs kunnen mogelijk bijdragen aan het bieden van de wederzijdse duidelijkheid.

De voorzitter schetst de werkwijze tijdens de zitting.

Overige procedurele opmerkingen

- Het verslag van deze zitting wordt toegezonden aan ieder die tijdens de bijeenkomst een toelichting heeft gegeven. Zodra het College een besluit heeft genomen over de reactie op de zienswijzen, ontvangen de indieners een exemplaar van de nota zienswijzen.
- Van belang is, dat reclamanten tijdens de hoorzitting geen nieuwe elementen mogen inbrengen ten opzichte van de schriftelijke zienswijze, maar zich beperken tot het geven van een toelichting op deze reeds eerder door hen ingediende schriftelijke zienswijze.
- Tijdens de openbare vergadering van de Raadsadviescommissie Wonen, Openbare Ruimte en Milieu (WOM), waar het betreffende bestemmingsplan inhoudelijk aan de orde komt, kan spreekrecht worden verkregen.
- De voorzitter wijst er op, dat de data van vervolgbehandeling van voorliggend bestemmingsplan in Commissie en Raad op dit moment nog niet bekend is. Hoewel reclamanten wel geïnformeerd zullen worden over de vervolgprocedure, adviseert de voorzitter aan reclamanten om de gemeentelijke berichtgeving ook zelf goed in het oog te houden.
- In geval reclamanten gebruik willen maken van het spreekrecht tijdens de commissie- of raadsbehandeling moet dit tevoren bij de Griffie worden aangevraagd.
- Wanneer het Bestemmingsplan ter vaststelling aan de Raad wordt voorgelegd, zullen de ingediende zienswijzen met de daarbij behorende reactie van het College en het verslag van deze hoorzitting deel uitmaken van de te bespreken stukken.

2 HOORZITTING INZAKE CONCEPT BESTEMMINGSPAN BIERBROUWERIJ OIJEN 2012

Reclamant geeft aan dat zijn perceel grenst aan het perceel van de bierbrouwerij. Hij heeft zijn perceel sedert twaalf jaar in eigendom. Reclamant wijst zijn perceel aan op de geprojecteerde kaart. De zienswijze is gericht tegen de oprichting van chalets op het aangrenzende perceel dat in eigendom is van familie Roeland. In de huidige situatie is nog sprake van een afgebakende periode van gebruik, terwijl in het bestemmingsplan wordt gesproken over 'verblijfsrecreatie'. Deze verandering van dagrecreatie naar continu verblijfsrecreatie acht spreker wezenlijk. Naar zijn mening wordt het effect hiervan in het bestemmingsplan onderschat. Ook uit jurisprudentie blijkt dat dit een groot verschil betekent. In de huidige situatie van dagrecreatie wordt reeds behoorlijk overlast ervaren. In geval van 24-uurs recreatief gebruik verwacht spreker veel meer overlast dan hij nu reeds ervaart, waarbij hij bovendien verwacht dat de controle veel moeizamer zal worden.

Een ander belangrijk aspect is de vaagheid waarmee de doelstelling, ligging en aankleding van de chalets is omschreven. In het verleden is met de gemeente Lith gesproken over een geluidswal of een groenstrook. Dergelijke maatregelen komen niet terug in voorliggend bestemmingsplan.

Uitgaande van de gebruikelijke 'trekkershutten' is sprake van zeer eenvoudige voorzieningen. Dit lijkt echter in tegenstelling tot het gestelde in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt immers over grotere chalets gesproken. Als het inderdaad de bedoeling is om trekkershutten te realiseren, roept het aantal, zijnde tien chalets, alsmede de maatvoering hiervan toch vraagtekens op bij omwonenden.

Het plan is omvangrijk, maar te vaag geformuleerd. Er is alleen sprake van afvoer van hemelwaterafvoer en niet van afvoer naar het riool. Dit lijkt niet realistisch. Zeker gezien het zeer beperkte toezicht in avond en nacht verwacht reclamant veel meer overlast voor zijn dieren.

Ambtelijke reactie

De heer Cortenbach bevestigt desgevraagd dat geen nieuwe elementen door reclamant zijn ingebracht ten opzichte van de schriftelijke zienswijze. In voorliggend bestemmingsplan vormen de verblijfsrecreatieve voorzieningen een nieuw onderdeel. Omdat er nog geen duidelijkheid bestaat over de exacte indeling is er voor gekozen om in het bestemmingsplan toch al vast te leggen dat verblijfsrecreatie mogelijk is. Hier zijn maximale maten aan verbonden. Binnen het vlak dat kan worden bebouwd, zal een keuze moeten worden gemaakt over de maatvoering van de chalets. Deze keuze heeft consequenties voor het maximaal te realiseren aantal chalets. Deze keuze kan echter nog in de toekomst worden gemaakt.

Het bestemmingsplan regelt de planologische verankering, maar niet de details. Een deel van de aandachtspunten, dat door reclamant wordt opgevoerd, komt pas in de uitvoeringsfase aan de orde. Dan zal ook het aantal chalets bekend moeten zijn. Een en ander wordt dan aan de relevante Wet- en regelgeving getoetst.

Reclamant wijst er op, dat de maatvoering van de chalets vrij gedetailleerd is omschreven. Hij betreurt dat niet wordt ingegaan op de doelstelling van de chalets. Het verbaast hem dat bepaalde zaken wél op detailniveau zijn omschreven en andere zaken helemaal niet.

Wanneer er sprake zou zijn van verblijfschalets voor de duur van één nacht zou reclamant zich daarin kunnen vinden.

Ambtelijk wordt toegelicht dat door de Gemeente de maximaal toegestane maten zijn aangegeven. Daarbij gaat het over de maatvoering van de verblijfsrecreatieve voorzieningen. Daarbinnen bestaat 'speelruimte'.

Reclamant geeft aan dat hij met deze informatie allesbehalve gerust wordt gesteld. Wanneer voor tien chalets wordt uitgegaan van de maximale mogelijkheden is dat proportioneel.

Reacties en vragen Hoorcommissie

- De Hoorcommissie informeert naar de aard van de bestaande overlast.

Reclamant antwoordt dat dit met name is gelegen in het ongeoorloofd betreden van het perceel, waarbij soms ook de afscheiding wordt vernield. Over dit probleem heeft hij in het verleden reeds schriftelijk gecommuniceerd naar de toenmalige gemeente Lith. Niet alleen leidt dit tot stress bij de aanwezige dieren, maar ook veroorzaakt dit zorg bij reclamant. Hij wijst op de aanwezigheid van een stierkalf en een schapenram op zijn perceel. De ervaring elders leert dat de confrontatie met een stier tot dodelijke ongevallen kan leiden. Het stierkalf mag tot twaalf maanden in de wei blijven.

De ooien worden - rekening houdend met de overlast van het aangrenzende perceel - in de dekperiode op andere percelen van reclamant ondergebracht. Bekend is dat overlast tot minder

lammeren leidt. Spreker meent dat de recreanten minder dicht bij de natuur staan en - hoewel goed bedoeld - worden de dieren door de recreanten gevoerd. Dit leidt tot gezondheidsproblemen bij het vee. Het aangrenzende recreatieve gebruik vraagt extra alertheid. Bijvoorbeeld moet er bij het maaien voor worden gewaakt dat rondslingerend glas niet in het maaisel terecht komt.

Aan de andere kant, acht reclamant het voorstelbaar dat de recreanten overlast ervaren van zijn bedrijf. Hij wijst op geuroverlast van dieren en de aanwezige mestvaalt. De aanwezigheid hiervan leidt ook tot overlast van insecten.

Reclamant wijst dan ook nadrukkelijk op de gezondheidsrisico's wanneer dier en mens in hun verblijfsruimte dicht in elkaars nabijheid komen. Bekend is, dat bepaalde ernstige ziekten door schapen en runderen kunnen worden overgedragen op de mens.

- De Hoorcommissie wijst op een onjuiste datumvermelding. De brief aan de gemeente Lith kan onmogelijk gedateerd zijn in 2012.

Reclamant bevestigt deze onjuistheid. In genoemde brief heeft hij de overlast geschetst. In zijn zienswijze heeft hij hiernaar verwezen aangezien in de feitelijke situatie niets is veranderd en deze informatie inzicht geeft in de huidige zienswijze.

- De Hoorcommissie vraagt welke maatregelen zijn getroffen om overlast te voorkomen.

Reclamant geeft aan dat van gemeentezijde geen maatregelen zijn getroffen. Persoonlijk heeft hij wel gesprekken gevoerd met de familie Roeland.

2.B – De heer drs. A. van Esch, raadsman namens mevrouw C. Roeland, Speciaal Brouwerij Oijen, Oijense Bovendijk 61, 5394 LA OIJEN

De raadsman geeft een toelichting op diens schriftelijke zienswijze. De chalets zijn naar mening van diens cliënt onjuist geprojecteerd in de verbeelding. Op de aangegeven locatie is realisatie niet mogelijk. Door de locatiekeuze meer in noordwestelijke richting te verplaatsen, naast het hoofdgebouw, is realisatie van de chalets echter wél mogelijk.

Het is een goed ruimtelijk uitgangspunt om de bebouwing zoveel mogelijk te concentreren. Zodoende wordt het buitengebied minder gepenetreerd. In zijn opvatting ervaart de raadsman steun in de zienswijze welke door de Provincie is ingediend. Hierin wordt aandacht gevraagd voor het behoud van het open landschap. De raadsman meent dat er weinig ruimtelijk relevante argumenten zijn om realisatie op de voorkeurslocatie niet toe te staan en op een andere plaats op het perceel wél toe te staan.

De bereidheid bestaat om aan de zuidzijde in te leveren ten gunste van het bieden van een bouwmogelijkheid aan de noordwest kant. Wat het karakter van de chalets betreft, is sprake van zogenaamde trekkershutten waar passanten een of twee nachten verblijven. Dit soort zaken is moeilijk in een bestemmingsplan te vervatten. Het is dus niet de bedoeling om verblijfsrecreatie te bieden, zoals op campings gebruikelijk is.

Uitgaande van tien chalets op 250 vierkante meter, resteert geen ruimte voor een toiletvoorziening. Rekening houdend met toevoegen van toiletruimtes aan de chalets, is geen 25 maar 40 vierkante meter per chalet nodig en is dus 400 vierkante meter bouwvlak nodig.

Spreker heeft begrip voor de bezwaren van voorgaande inspreker. Bepaalde zaken, zoals het voeren van dieren op aangrenzende percelen, kun je echter niet regelen via een bestemmingsplan. Ook in andere situaties kunnen passanten worden aangetrokken door dieren en deze voeren.

Ambtelijke reactie

De heer Cortenbach geeft aan dat de inspreekreactie aansluit op de ingediende schriftelijke zienswijze. De huidige locatiekeuze is als het meest geschikt beoordeeld op basis van stedenbouwkundige, landschappelijke en planologische argumenten, rekening houdend met de ligging van het perceel en andere relevante belangen. Dezelfde argumenten hebben geleid tot de opgenomen maximale maatvoering. Om een toiletruimte in de chalets te kunnen realiseren, kan door reclamant ook worden overwogen om minder chalets te bouwen en daarmee enige ruimte te realiseren.

De raadsman geeft aan, dat voor hem volstrekt onduidelijk is op welke gronden de voorkeurslocatie van de Gemeente tot stand is gekomen. Landschappelijk gezien, is de noordwest hoek veel beter dan realisatie in het open gebied. Wellicht is de huidige gemeentelijke voorkeur ingegeven door het feit dat de noordwest hoek momenteel anders wordt benut en is aangenomen dat de familie Roeland hier niet voor zou willen kiezen. Wellicht is de bereidheid om het plan naar die locatie te verplaatsen voor de landschapsdeskundige een wezenlijk feit en leidt deze mogelijkheid tot een ander oordeel.

Over het algemeen zullen deskundigen het open gebied in ieder geval zoveel mogelijk willen ontzien.

Reacties en vragen Hoorcommissie

- De voorzitter vraagt in hoeverre de mogelijkheid van realisatie in de noordwest hoek in ambtelijk vooroverleg is besproken.
De raadsman geeft aan dat hij pas later bij dit dossier is betrokken. Persoonlijk heeft hij geen dergelijk overleg gevoerd en hij heeft sterk de indruk dat genoemde optie niet in beeld is geweest. Ambtelijk wordt aangegeven, dat de locatiemogelijkheden in het voortraject uitgebreid met de verzoekers is besproken.
- De raadsman meent dat de suggestie, gericht op realisatie in de noordwest hoek van het perceel pas in een later stadium is ontstaan vanuit de gedachte om zo maximaal mogelijk ruimtelijke kwaliteit te behouden. Hij is van mening dat tot het moment van vaststelling van een bestemmingsplan open moet worden gestaan voor verbetermogelijkheden.

2.C – Dhr. H. Boerakker, Kasteeldijk 5, 5367 NA MACHAREN

Reclamant wijst op de kaart aan, waar zijn perceel is gelegen. Dit ligt niet aangrenzend aan het plangebied. Hij verwijst naar de schriftelijke zienswijze die door zijn advocaat is ingediend.

Spreker vraagt aandacht voor de historie van de bierbrouwerij Oijen, waar al tien jaar in strijd met het bestemmingsplan gebruik van wordt gemaakt. Op het perceel ligt formeel de bestemming 'woondoeleinden'. De oorspronkelijke ambachtelijke bierbrouwerij is geleidelijk gewijzigd naar een horecafunctie. In voorliggend bestemmingsplan is sprake van een verruiming van de mogelijkheden. Spreker wijst op het gegeven dat hij al vele jaren tegen de ontstane situatie ageert. Hij heeft de indruk dat het bestemmingsplan op de ontstane situatie is aangepast en is van mening dat zodoende onvoldoende professioneel met het bestemmingsplan wordt omgegaan.

Er wordt bijvoorbeeld uitgegaan van parkeergelegenheid voor 32 motorvoertuigen. Dit aantal is nergens op gebaseerd, maar hier is naar toe geredeneerd. Kijkend naar de huidige praktijk en de voornemens voor de toekomst lijkt dit een farce, rekening houdend met het beoogde aantal van 100.000 bezoekers per jaar. Hiermee rekening houdend, lijkt voorspelbaar dat de parkeeroverlast en verdere overlast alleen maar groter zal worden.

Het parkeerterrein heeft bovendien geen indeling en hier wordt willekeurig geparkeerd. Rekening houdend met parkeren door personeel, biedt het parkeerterrein ruimte voor maximaal vijftien voertuigen en vaak wordt dan ook op de dijk geparkeerd. Om dit te illustreren, heeft spreker fotomateriaal tijdens de zitting beschikbaar.

Door de toegevoegde bebouwing op het perceel gedurende de laatste jaren is het niet meer mogelijk om via de dijk aan de achterzijde van het perceel te komen. Spreker neemt aan dat de tien parkeerplaatsen ten behoeve van de chalets via de Dorpenweg zullen worden ontsloten en neemt aan dat deze voorwaarde deel uitmaakt van de besprekingen.

Duidelijk mag zijn, dat deze groei van bedrijvigheid op het perceel van Bierbrouwerij Oijen veel impact op de omgeving zal hebben, verkeersdruk en parkeerdruk zal veroorzaken. De reactie van de raadsman van de Bierbrouwerij "*dat er altijd wel mensen over de dijk fietsen*", ervaart hij als een uiting dat de huidige en verwachte problematiek weinig serieus wordt genomen. Er is sprake van groepen bezoekers, die veel overlast veroorzaken. Na het nuttigen van enige biertjes is sprake van uitgelaten gedrag. Spreker wijst op de groepen bezoekers met een Solex, die vaak na afloop van het bezoek aan de brouwerij op de dijk met elkaar in gesprek blijven. Dit lijkt tot geluids- en geuroverlast van de voertuigen.

In het bestemmingsplan is gesteld dat de bierbrouwerij wordt bereikt via de Dorpenweg en de Kasteelstraat. Dit mag als misleidende informatie worden gezien in relatie tot de verkeersdruk. Alle bezoekers maken gebruik van de route via de dijk en rijden bij vertrek over het algemeen over de dijk naar Macharen. Illustratief wijst spreker er op, dat navigatiesystemen ook een routeaanduiding via de dijk aangeven.

De aanvankelijke situatie met enkele bezoekers per dag is door de omgeving gedoogd. Spreker verwijst naar het ingediende schriftelijke bezwaar op de geschetste ontwikkeling. Hierbij is ingegaan op het aantal verkeersbewegingen en de toename van het aantal bezoekers. De bierbrouwerij wordt ingericht op 274 bezoekers per dag. Dit aantal bezoekers past absoluut niet in het leefgebied.

Door de Gemeente is gesteld dat de verantwoordelijkheid voor tien jaar bedrijfsvoering en –ontwikkeling bij de familie Roeland ligt. Het is niet acceptabel om voor legalisering van een dergelijke situatie te kiezen.

In het vooroverleg zijn de wettelijke overlegpartners niet tijdig geraadpleegd. Het past niet bij de professionaliteit van de gemeente Oss dat de gebruikelijke procedures bij dit dossier niet worden gevolgd. De huidige handelwijze was dan ook niet verwacht door belanghebbenden. Spreker concludeert op basis hiervan dat sprake is van maatwerk ten gunste van de firma Roeland. Transparantie ontbreekt.

In een eerdere procedure is besloten tot handhaving. Door de gemeente Oss is op geen enkele wijze uitvoering gegeven aan de beoogde handhaving.

Wat betreft de geluidsoverlast, spreekt reclamant over "een volgende farce". Er is geen nulmeting uitgevoerd. Er ligt geen enkel geluidsrapport ten grondslag aan de activiteiten waarvoor dit bestemmingsplan ruimte biedt. Er lijken goed passende uitgangspunten te zijn gekozen. De feitelijke situatie met grote groepen bezoekers die in de buitenlucht actief zijn, is hinderlijk voor de omgeving. Er is geen geluidsonderzoek uitgevoerd, maar er is – zijns inziens – slechts een passende formule gezocht. Aangezien geluidsremmende obstakels ontbreken, mag bij helder weer worden verwacht - gezien het gedachte aantal bezoekers - dat ook op grotere afstand geluidsoverlast onvermijdelijk zal zijn. Reclamant pleit voor een meer professionele benadering van de gemeente Oss en vraagt om minimaal een nulonderzoek uit te voeren.

Spreker acht het overduidelijk dat in geval invulling plaatsvindt conform voorliggend concept bestemmingsplan, dat hij een forse planschadeclaim zal indienen vanwege waardevermindering van zijn eigendom. Hij acht het een plicht van de Gemeente om te voorkomen dat horeca-activiteiten van deze omvang in agrarisch gebied plaatsvinden.

De voormalige wethouder van Lith, de heer Verkuijlen, heeft gesteld dat het verstandig zou zijn wanneer de bierbrouwerij een business plan zou opstellen, waaruit duidelijk zou worden, dat de horeca-activiteiten ondergeschikt zouden zijn aan het brouwen van bier. Deze gedachte is ondersteund door burgemeester Klitsie. Voorts zou duidelijkheid worden geboden over de ondergeschiktheid van de horeca-activiteiten aan de hand van de door de gemeente ontvangen stukken. Spreker heeft echter niets van dit alles mogen ontvangen. Het aantal vierkante meters voor het een en het ander maakt – naar mening van reclamant - overduidelijk dat de horeca als de core business moet worden beschouwd.

Om te kunnen stellen dat de horecafunctie ondergeschikt is aan de bierbrouwerij, zou meer transparantie moeten worden geboden. Spreker adviseert in dit verband ook om de definitie van een bierbrouwerij te toetsen aan de bestaande bedrijfsvoering. Zijns inziens is gezien de horecabevoorrading duidelijk waar de core business zit.

Door omwonenden wordt afgevraagd of de brouwerij nog daadwerkelijk als zodanig functioneert. Opvallend is immers dat stank en geluidsoverlast van de brouwerij nihil zijn geworden en de gebruikelijke inspectie van de brouwerij door de douane ook niet meer plaatsvindt.

Aan de oostzijde van het perceel is een geluidswal ingetekend. Deze is essentieel in het bezwaar van reclamant wat betreft de geluidsoverlast.

In de eerste alinea wordt gesproken over handhavend optreden. Het advies van de commissie bezwaarschriften in vervolg op de gedoogsituatie is zijns inziens overduidelijk. Het College heeft dit advies overgenomen en zal moeten overgaan tot handhaving. Meerdere malen is afdeling Handhaving er door omwonenden op geattendeerd dat de regelgeving wat betreft gebruik van het buitenterras wordt genegeerd. Dit heeft wel geleid tot schriftelijke reprimandes vanuit de betreffende afdeling. Reclamant is van mening, dat tot op heden feitelijk geen handhaving heeft plaatsgevonden.

Ambtelijke reactie

De heer Cortenbach bevestigt dat de inspreekreactie beperkt blijft tot de schriftelijke reactie van de raadsman. Spreker licht toe dat de verantwoordelijkheid bij College en Raad ligt en niet bij de uitvoerende ambtenaren.

Het standpunt van reclamant wat betreft het parkeren en de verkeersdruk is duidelijk. Het College heeft zich goed georiënteerd op de bestaande parkeerdruk ter plaatse. In het kader van de behandeling zal de zienswijze worden meegenomen. Als dit aanleiding vormt om zaken anders aan te pakken, dan zal dit besluitvorming vragen.

Gesuggereerd wordt dat sprake zou zijn van 100.000 bezoekers per jaar. Ambtelijk wordt verwezen naar de toelichting, waarin wordt gesteld dat het aantal bezoekers het aantal van 100.000 niet zal overstijgen. Spreker bestrijdt het verwijt van reclamant inzake terugrekenen door de Gemeente om een en ander passend te maken.

Er is goed gecommuniceerd wat betreft de diverse diensten die de plannen met het oog op vooroverleg zouden moeten ontvangen. Conform gemaakte afspraken met deze diensten zullen zij ook de periode die bedoeld is voor het indienen van hun zienswijzen voor hun reactie gebruiken. Er is volgens hem geen sprake van mogelijke belangenbeschadiging van derden.

Er heeft wel degelijk handhaving plaatsgevonden. Na het aanvankelijke gedoogbesluit is vervolgens handhavend opgetreden naar aanleiding van een collegebesluit. Deze handhaving vloede voort uit het feit dat er op dat moment geen concreet bestemmingsplan beschikbaar was, dat zicht op legalisatie mogelijk maakte. Inmiddels is sprake van een ontwerp bestemmingsplan. Daarmee vervalt de noodzaak van handhaving.

Spreker verwijst naar de geluidsparagraaf in het bestemmingsplan, waaraan een uitgebreid geluidsonderzoek ten grondslag ligt. Hieruit blijkt dat geen sprake is van belemmeringen voor omwonenden.

Het College is van oordeel dat de activiteiten in deze omgeving, die met dit bestemmingsplan worden toegestaan - rekening houdend met alle belangen in de omgeving - aanvaardbaar is. De Gemeente beschouwt de horecafunctie wel degelijk als ondergeschikt. Het brouwen van bier is wel degelijk de hoofdactiviteit. Dit blijkt ook uit de financiële rapporten. Voorts zijn in het bestemmingsplan, maar zullen ook in het exploitatieplan zaken worden vastgelegd met betrekking tot het ondergeschikt houden van de horecafunctie en de handhaving in dit kader.

Reclamant vraagt of de locatie ambtelijk ooit 's avonds is bezocht.

Ambtelijk wordt aangegeven dat dit niet het geval is, althans niet door de heer Cortenbach.

Reclamant stelt dat de zienswijze van de Provincie aan omwonenden wordt onthouden. Er is met handhaving gewacht tot de termijn van de gedoogsituatie was verlopen.

Reacties en vragen Hoorcommissie

- De Hoorcommissie informeert naar de opmerking dat de zienswijzen niet aan de Provincie zouden zijn voorgelegd.

Ambtelijk wordt uitgelegd dat de Gemeente verplicht is om ruimtelijke plannen in het kader van vooroverleg aan de Provincie, het Waterschap en de VROM Inspectie toe te zenden. Deze diensten bleken niet in de gelegenheid om binnen de gestelde reactietermijn te reageren. De diensten hebben aangegeven dat ze, indien ze dat nodig achten, zullen reageren middels een zienswijze. In de toelichting op het bestemmingsplan en in met name de Nota van Zienswijzen zal op deze reacties alsnog worden ingegaan. Desgevraagd bevestigt de heer Cortenbach dat deze zienswijzen beschikbaar gesteld kunnen worden aan belanghebbenden.

Reclamant bevestigt dat hij deze reacties graag zal ontvangen.

- De Hoorcommissie informeert naar de stelling dat de horecafunctie ondergeschikt is aan de bierbrouwerij. Hij vraagt of dit oordeel is gebaseerd op financiële gegevens, dan wel op vierkante meters gebruik.

Ambtelijk wordt geantwoord, dat de ontvangen financiële informatie het maatgevend criterium is geweest. Oppervlaktegebruik wordt minder relevant geacht dan inkomsten.

- De Hoorcommissie valt het op dat in de verbeelding de bestemming 'bierbrouwerij' niet voorkomt. Ambtelijk wordt bevestigd dat deze bestemming niet is opgenomen. Er is voor gekozen om de bestemming 'dagrecreatie' op te nemen. Spreker lijkt het vanzelfsprekend dat een bierbrouwerij bier brouwt. Als er op basis van de zienswijzen aanleiding wordt gezien om op dit punt een aanpassing in het bestemmingsplan door te voeren, is dit mogelijk. Mogelijk kan de begripsbepaling 'bierbrouwerij' in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Reclamant toont de Commissie via zijn camera enige foto's om de feitelijke situatie ten aanzien van het parkeren op de dijk te illustreren. Hij zegt toe dat hij de vier getoonde foto's ook via e-mail zal toesturen.

2.D – Dhr. en Mw. Arts, Oijense Bovendijk 59, 5394 LA OIJEN

Reclamante duidt het perceel aan dat zij in eigendom heeft. Ze verwijst naar de inspreekreactie van de voorgaande inspreker en bevestigt de geschetste overlast. Daarnaast ervaart ze als eigenaar van een aangrenzend perceel veel overlast van bak- en frituurlucht van de Bierbrouwerij.

Gezien de ligging van haar perceel verwacht ze een groot verlies van privacy bij de door de raadsman van de familie Roeland voorgestelde locatiekeuze voor de chalets en de mogelijkheid van 24uurs verblijfsrecreatie. Door de diverse activiteiten op het aangrenzende perceel zal haar woongenot sterk teruglopen. Tot op heden is reclamante nog uitgegaan van dagrecreatie en deze verandering van de plannen ervaart ze als vervelend. De bestaande horeca-activiteiten nemen reeds een zodanige vorm aan, wat betreft overlast geuroverlast en geluidsoverlast, dat het woongenot al

wordt geschaad.

Reclamant informeert naar het bestaan van een minimale afstand voor de ligging van de chalets ten opzichte van aangrenzende percelen.

Ambtelijke reactie

Ambtelijk wordt uit de toelichting op het bestemmingsplan afgeleid, dat er wat betreft geur geen belemmeringen voor omwonenden zouden zijn.

Vanzelfsprekend zal ook de zienswijze van de heer Roeland worden afgewogen en de als alternatief voorgestelde locatie worden gezien. Deze mogelijke locatiewijziging is nieuw ten opzichte van de oorspronkelijke zienswijze. Er kan onmogelijk vooruit worden gelopen op een afweging die nog door de Gemeente moet worden gemaakt. Aangenomen mag worden dat de Gemeente zal uitgaan van de meest geschikt geachte locatiekeuze.

Reclamante verbaast zich over de mogelijke verandering van locatie. De verandering betekent voor reclamanten een aanmerkelijk verschil ten nadele van reclamant. Mevrouw vraagt nogmaals aandacht voor de aantasting van haar persoonlijk woongenot.

De voorzitter legt uit dat er vooralsnog geen sprake is van een locatiewijziging voor de chalets. De raadsman van de heer Roeland heeft deze mogelijkheid slechts geopend.

Reacties en vragen Hoorcommissie

- De Hoorcommissie kan zich de overlast voorstellen, maar verwacht dat de geuroverlast van het frituren technisch opgelost moet kunnen worden.

Reclamante hoopt dat wat dit betreft inderdaad oplossingen kunnen worden gevonden.

2.E – Dhr. G. Baggermans, De Wieken 58, 5374 JW SCHAIJK

Reclamant duidt zijn gronden aan. Dit betreft vijftig hectare aan de overzijde van de dijk ter hoogte van de bierbrouwerij. Reclamant bezit een akkerbouwbedrijf met gronden langs dit dijkvak. De landbouwmachines worden steeds groter en tegemoetkomende touringcars op de dijk leiden tot problemen met de doorgang. Bij uitvoering van zijn reguliere werkzaamheden om te gieren, waarbij een oplegger op de dijk stond geparkeerd, werd de politie gebeld. Hoewel de Politie bevestigt dat reclamant juist handelt en dat deze werkzaamheden moeten worden gezien als ‘laden en lossen’, ervaart hij het feit dat er wordt gebeld als een teken aan de wand.

Spreker wijst er op, dat ook de Solexrijders, die de brouwerij in groepen bezoeken, een extra verkeersbelasting op de dijk leggen. Het gedrag van deze groepen weggebruikers doet hem vrezen dat er aanrijdingen met landbouwvoertuigen kunnen ontstaan.

Reclamant vreest dat de beoogde verblijfsrecreatie tot beperkingen en verplichtingen zal leiden voor zijn bedrijfsvoering. Bij het bespuiten van de akkers met landbouwgif is het denkbaar dat de geur hiervan over het terras waait. Het is echter wel noodzakelijk dat de beplanting op de akkers wordt bespoten.

Voorts wijst hij op het geluid van akkerbouwmachines en mestverspreiding. Loonwerkers beperken de uitvoering van hun werkzaamheden niet tot kantoortijden. Bedrijfsmatig is het ongewenst wanneer het bijvoorbeeld niet meer zou worden toegestaan om na 17.00 uur te werken. Reclamant wijst er op dat hij bedrijfsmatig reeds dertig jaar in dit gebied werkzaam is. Hij ervaart het als onterecht wanneer zijn bestaande bedrijf de consequenties zou moeten dragen van een nieuwe ontwikkeling van een bedrijf in de omgeving. Reclamant stelt dat het vanzelfsprekend mag zijn, dat hij een planschadeclaim zal indienen.

Ambtelijke reactie

Ambtelijk wordt bevestigd dat de mondelinge toelichting conform de schriftelijke zienswijze is. Uit de uitgevoerde onderzoeken onder voorliggend concept-bestemmingsplan blijkt dat er geen sprake is van belemmeringen voor de agrarische ondernemers in de omgeving.

Reclamant geeft aan dat hij met een trekker met een aanhanger absoluut niet achteruit terug kan rijden over de dijk wanneer tegemoetkomend een touringcar komt. Hij zal dit risico ook zeker niet nemen en vreest dat dan toch problemen zullen ontstaan omdat passeren van groter vervoer ter plaatse op de dijk onmogelijk is. Reclamant is van mening dat rekening moet worden gehouden met het feit dat bedrijfsmatig grotere voertuigen op de dijk aanwezig moeten kunnen zijn.

Reacties en vragen Hoorcommissie

De voorzitter bevestigt de mogelijkheid om een planschadeclaim in te dienen. In het geheel van de procedure zal dit worden meegenomen.

De Hoorcommissie gaat er van uit dat het geschetste probleem wat betreft de doorgang niet uniek is voor het dijktracé bij de brouwerij.

Reclamant bevestigt dat dit in principe juist is opgemerkt. Feit is echter wel, dat hier in het verleden vrijwel geen verkeer kwam en hij zich in de huidige situatie met enige regelmaat ziet geconfronteerd met touringcars op de dijk en schoolklassen bromfietzers, terwijl het voor hem onmogelijk is om achteruit terug te rijden.

3 Sluiting

De voorzitter stelt dat er van mag worden uitgegaan dat de situatie op basis van de ontvangen zienswijzen van alle kanten zal worden belicht. De voorzitter sluit de hoorzitting om 20.45 uur. Hij dankt ieder voor diens komst en inbreng.