

Onderwerp:
structuurvisie "bebouwingsconcentraties
Buitengebied Oss - 2010" en bestemmingsplan
"Buitengebied Oss - 2010"

Volgnummer 2010-47
Dienst/afdeling SROL

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 juni 2010;

gelet op het advies van de raadscommissie Wonen, Openbare ruimte en Milieu van 21 juni 2010;

besluit:

1. op de zienswijzen die naar voren zijn gebracht over het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2010" te besluiten als aangegeven in het zienswijzenverslag inclusief de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage A behorend bij dit raadsvoorstel;
2. het bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2010" ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen inclusief de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage A behorend bij dit raadsvoorstel;
3. geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2010" vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan "Dorpenweg 31 Deursen-Dennenburg" zoals verwoord in bijlage 1 (Ontwerpschetsen woningbouwproject) van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 13 bij de toelichting) vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Oss.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 1 juli 2010 .

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

Door rvandenakker op 02 juli 2010

drs. P.H.A. van den Akker

De voorzitter,

Door HKlitsie op 02 juli 2010

H.W.M. Klitsie

Coll:

Aan de gemeenteraad

Volgnummer
Dienst/afdeling SROL

Onderwerp:
Gewijzigd voorstel tot vaststelling van de
structuurvisie "bebouwingsconcentraties
Buitengebied Oss - 2010" en bestemmingsplan
"Buitengebied Oss – 2010"

Oss, 29 juni 2010

Inleiding

In dit voorstel wordt uw raad voorgesteld om de structuurvisie "bebouwingconcentraties Buitengebied Oss - 2010" en "bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010" vast te stellen. Deze documenten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, zoals hieronder uiteen wordt gezet.

"Structuurvisie bebouwingsconcentraties buitengebied Oss – 2010"

In een structuurvisie worden afwegingen gemaakt voor het toekomstig ruimtelijk beleid op lokaal niveau. Er worden keuzes gemaakt over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de lange termijn, en de daarvoor noodzakelijke maatregelen op korte termijn. Het is het richtinggevend document waarin voor overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid een gemeente (of provincie) nastreeft. Een structuurvisie is een op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wettelijk verplichte lange termijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling.

In 2008 heeft uw raad de ontwikkelingsvisie "Buitengebied in beweging" vastgesteld. Deze ontwikkelingsvisie is formeel niet te beschouwen als een structuurvisie op grond van de Wro, aangezien de (nieuwe) Wro pas net in werking was getreden (1 juli 2008) toen de ontwikkelingsvisie werd vastgesteld en (dus) niet de vereiste procedure was gevolgd die nodig was voor een formele structuurvisie. Inhoudelijk kan de in 2008 vastgestelde ontwikkelingsvisie wél beschouwd worden als een structuurvisie; aan dit beleidskader dient op basis van de Wro alleen een uitvoeringsparagraaf te worden gekoppeld.

De nu voorliggende structuurvisie voor de bebouwingsclusters binnen het buitengebied van Oss (bijgevoegd als bijlage 8) is dan ook inhoudelijk hetzelfde als de vastgestelde ontwikkelingsvisie, met uitzondering van de in dit plan toegevoegde uitvoeringsparagraaf, het verwijderen van het hoofdstuk met betrekking tot de concrete aanwijzingen voor het

bestemmingsplan “Buitengebied”, waarbij verder wordt opgemerkt dat de structuurvisie zich nu alleen beperkt tot de bebouwingsclusters omdat alleen daarvoor een uitvoeringsparagraaf wettelijk verplicht is vanwege de mogelijkheden tot nieuwe ontwikkelingen, in het bijzonder woningbouw.

Een structuurvisie is overigens formeel (alleen) noodzakelijk om als basis te kunnen dienen voor het maken van afspraken met burgers in anterieure overeenkomsten over te leveren tegenprestaties in het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De uitvoeringsparagraaf gaat dan ook vooral daar op in. Hieronder wordt kort inhoudelijk hierop ingegaan.

Op grond van de ontwikkelingsvisie “Buitengebied in beweging” kunnen ontwikkelingen, al dan niet met een aparte bestemmingsplanprocedure of met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, worden vergund. Uitgangspunt daarbij is dat een landschappelijke tegenprestatie wordt geleverd voor het toestaan van (extra) mogelijkheden in het buitengebied. In de uitvoeringsparagraaf wordt met name deze tegenprestatie concreet benoemd. Een groot deel van de uitvoeringsparagraaf gaat in op de wijze waarop de tegenprestatie wordt berekend voor nieuwe burgerwoningen in het buitengebied. De tegenprestatie per woning is vergelijkbaar met de aankoop van een ruimtevoorruimte recht bij de provincie, dat ongeveer 140.000 euro kost. Verder wordt ingegaan op de te leveren tegenprestatie voor andere ontwikkelingen, die afhankelijk is van de waardevermeerdering van de grond.

Het ontwerp van de structuurvisie heeft op basis van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 2 weken ter visie gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingekomen. Voorgesteld wordt dan ook om de “Structuurvisie bebouwingsconcentraties buitengebied Oss – 2010” ongewijzigd vast te stellen conform het bijgevoegde besluit (bijlage 7).

Bestemmingsplan “Buitengebied Oss – 2010”

a. zienswijzeprocedure ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010

Het ontwerp-bestemmingsplan “Buitengebied Oss – 2010” heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen, met ingang van 24 december 2010. Gedurende deze termijn zijn 169 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben voor het overgrote deel betrekking op zeer concrete situaties, maar tevens ook op beleidsuitgangspunten van het plan. In het bijgevoegde zienswijzenverslag (bijlage 4) zijn alle 169 zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Een afvaardiging van uw raad heeft, indien de 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 hoorzittingen is met de ingediende pleitnotities bijgevoegd als bijlage 5.

Een groot aantal zienswijzen geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

d. *wijzigingen in het ontwerp ten opzichte van het voorontwerp bp Buitengebied*

Naast de wijzigingen die het gevolg zijn van ingediende zienswijzen, is in het vast te stellen bestemmingsplan een aantal andere, ambtshalve, wijzigingen doorgevoerd. In bijlage 1 zijn deze wijzigingen benoemd. In bijlage 3 wordt ingegaan op enkele vragen van de commissie WOM. Voor een deel van de vragen verwijzen wij naar het zienswijzenverslag. In het voorstel tot besluitvorming met betrekking tot dit bestemmingsplan wordt er vanuit gegaan dat het geluidbeleid door uw raad (ongewijzigd) wordt vastgesteld. Indien hiervan geen sprake is, zal nader bezien moeten worden welke consequenties dit heeft voor het bestemmingsplan.

e. *concrete projecten*

In het verleden is een groot aantal verzoeken ingediend die, al dan niet met ruimtelijke onderbouwing, meegenomen zouden moeten worden in deze integrale herziening. In de praktijk blijkt het erg lastig om grotere projecten in te passen in een integrale herziening met een omvang als de onderhavige. Zo vragen losse projecten vaak om separaat overleg met omwonenden en dorpsraad, terwijl daarvoor, vanwege de hoge prioriteit die gegeven wordt aan de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan, geen tijd voor is, zeker niet indien een groot aantal verzoeken is ingediend. In een separate bijlage (bijlage 2) is een opsomming gegeven van een aantal projecten en is vermeld óf een plan is meegenomen in dit bestemmingsplan. Voor een aantal projecten moet nog een overeenkomst worden gesloten, voornamelijk met betrekking tot planschade, landschappelijke inpassing, plankosten en kosten voor civieltechnische voorzieningen. Indien deze overeenkomst niet is gesloten voordat onderhavig bestemmingsplan in de commissie WOM wordt behandeld, dan wordt voorgesteld om, conform hetgeen hierover in bijlage 2 is opgenomen, geen medewerking te verlenen aan deze plannen en de vigerende bestemming te handhaven. In een aantal gevallen betekent dit dat het bestemmingsplan ten opzichte van het voorstel gewijzigd vastgesteld dient te worden.

Zoals uit het zienswijzenverslag blijkt, is er ook in de zienswijzenprocedure nog verzocht om een aantal concrete projecten mee te nemen in dit bestemmingsplan. De zienswijzenfase is niet het geschikte moment om nog in overleg te kunnen gaan over een plan, mede gelet op de korte wettelijke termijnen in een bestemmingsplanprocedure; tevens is een ruimtelijke onderbouwing, inclusief onderzoeken, vereist om ontwikkelingen mee te kunnen nemen. Als die ontbreekt, zijn deze verzoeken in dit stadium van de bestemmingsplanprocedure niet meer meegenomen. Bezien wordt op welke wijze eventueel (al dan niet met toepassing van een in het

bestemmingsplan opgenomen wijzigingsregel) wel medewerking kan worden verleend aan ruimtelijk acceptabele verzoeken.

f. *verdere procedure*

Na vaststelling door uw raad van het bestemmingsplan “Buitengebied Oss – 2010” zal conform wettelijk voorschrift na 6 weken publicatie van de vaststelling plaatsvinden, waarna binnen 6 weken beroep kan worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

g. *landbouwbeleid*

Het provinciale landbouwbeleid is op het ogenblik sterk in ontwikkeling. In deze paragraaf zetten wij op een rijtje welke wijzigingen zich hebben voorgedaan en welke relatie er ligt met dit bestemmingsplan.

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende provinciale documenten van belang:

- het voorbereidingsbesluit d.d. 11 december 2009 met betrekking tot de geiten- en schapenhouderij;
- het voorbereidingsbesluit d.d. 20 maart 2010 met betrekking tot de intensieve veehouderij;
- de Verordening ruimte Noord-Brabant fase 1, door Provinciale Staten vastgesteld op 23 april 2010.

Op basis van de voorbereidingsbesluiten is een aanhoudingsverplichting in het leven geroepen voor verzoeken om bouwvergunningen. In de verordening worden vervolgens regels gegeven die verplicht in een bestemmingsplan moeten worden opgenomen en die tevens rechtstreeks doorwerken als toetsingskader voor bouwvergunningen. In eerste instantie was het de bedoeling om in deze verordening alleen bestaand beleid op te nemen. Op basis van de discussies en besluiten in de afgelopen maanden is er echter steeds meer nieuw beleid in de verordening geslopen. Onder andere het volgende nieuwe beleid is door de provincie opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant fase 1 :

- de definitie van een intensieve veehouderij is gewijzigd. Dit heeft als consequentie dat ook grote rundveehouderijen nu als intensief bedrijf worden beschouwd;
- in verwevingsgebied mogen agrarische bouwvlakken slechts groeien tot maximaal 1,5 ha (op duurzame locaties). Het oude beleid ging uit van een groei tot 2,5 ha op een duurzame locatie;
- binnen het landbouwonwikkelingsgebied kan worden uitgebreid tot 1,5 ha en in sommige gevallen tot 2,5 ha, waarvoor een ontheffing van gedeputeerde staten noodzakelijk is;
- de criteria voor uitbreiding tot 1,5 ha zijn opgenomen en zullen vertaald moeten worden in het bestemmingsplan;
- gebouwen waarin dieren worden gehouden mogen uit slechts één bouwlaag bestaan;

- binnen extensiveringsgebied mag nog slechts tot 1 januari 2011 gebruik gemaakt worden van de rechten binnen een bestaand bouwvlak; daarna komt er een “slot op de muur”.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht om in principe binnen een jaar een provinciale verordening door te vertalen in een bestemmingsplan. De regels uit de verordening met betrekking tot de intensieve veehouderij werken echter rechtstreeks, zodat verzoeken om bouw- en aanlegvergunning hieraan moeten worden getoetst. Inhoudelijk maakt het dan ook geen verschil of het bestemmingsplan nu al dan niet wordt aangepast aan het nieuwe provinciale beleid. Aangezien ook het provinciale beleid, in de structuurvisie, nog zal worden aangepast en er eind 2010 ook een verordening ruimte Noord-Brabant fase 2 komt en (ook) op grond daarvan het bestemmingsplan zal moeten worden aangepast, stellen wij nu voor om het bestemmingsplan “Buitengebied Oss – 2010” nog niet aan te passen aan het nieuwe provinciale beleid maar dit eerst te doen nadat het provinciale beleid en de bijbehorende regelgeving is uitgekristalliseerd. Doorvertaling van het provinciaal beleid is overigens ook praktisch onmogelijk, omdat bijvoorbeeld alle rundveehouderijen moeten worden beoordeeld op het intensief of extensief karakter daarvan.

h. exploitatieplan

Op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om grondexploitatiekosten te verhalen. Daartoe dient de raad in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Onder bepaalde voorwaarden is dit niet nodig; onder meer dient dan het kostenverhaal anderszins verzekerd te zijn. Het kostenverhaal is in casu anderszins verzekerd voor projecten die als grondexploitatie zijn te beschouwen (woningbouwprojecten) omdat met de exploitanten van die gebieden overeenkomsten worden gesloten met betrekking tot (onder andere) de exploitatiekosten. In dit geval is het dan ook niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Hiertoe dient op grond van de wet expliciet besloten te worden.

i. wijzigingen

Mede naar aanleiding van de vergadering van de gemeenteraadscommissie WOM van 21 juni 2010 stellen wij een aantal wijzigingen voor ten opzichte van het eerder aan uw raad aangeboden voorstel d.d. 18 mei 2010 met betrekking tot de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan “Buitengebied Oss – 2010” en de structuurvisie “bebouwingsconcentraties Buitengebied Oss - 2010”. Deze wijzigingen zijn verwoord in bijlage A waarnaar in het concept-raadsbesluit wordt verwezen.

Een aantal opmerkingen van de commissie hebben wij overgenomen. Deze zijn opgenomen in bijlage A bij het raadsbesluit. Aan enkele opmerkingen c.q. vragen komen wij niet geheel tegemoet.

De aangeleverde stukken met betrekking tot Berghemseweg 18a Herpen en Elsstraat 15 Herpen leiden niet tot het toekennen van een agrarische bestemming omdat de daarvoor ingediende bewijzen hiervoor te mager zijn. Wel kan een aanduiding 'sw-vab' (voormalig agrarisch bedrijf) worden toegekend, zodat eventueel, indien aan de daarvoor geldende criteria wordt voldaan, met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid gewijzigd kan worden naar een agrarisch bedrijf.

Advies

1. de structuurvisie "Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oss- 2010" ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vast te stellen;
2. op de zienswijzen die naar voren zijn gebracht over het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2010" te besluiten als aangegeven in het zienswijzenverslag;
3. het bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2010" ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied Oss - 2010" vast te stellen;
5. het beeldkwaliteitsplan "Dorpenweg 31 Deursen-Dennenburg" zoals verwoord in bijlage 1 (Ontwerpschetsen woningbouwproject) van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 13 bij de toelichting) vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Oss;
6. in te stemmen met de in bijlage A bij dit raadsvoorstel opgenomen wijzigingen in het zienswijzenverslag, de planregels, de plankaart en de bijlagen ten opzichte van het eerdere raadsvoorstel d.d. 18 mei 2010.

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,

drs. M.J.H. van Schaijk

De burgemeester,

H.W.M. Klitsie.

Coll:

Bijlage 1 bij raadsvoorstel – wijzigingen

Lijst met ambtshalve wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010 ten opzichte van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Met betrekking tot de plankaart:

- (gerealiseerde) Ecologische verbindingzones langs de Hertogswetering zijn tot “Natuur” bestemd in plaats van een agrarische bestemming;
- Bestemmingsvlak van het niet-agrarisch bedrijf aan Spaanderstraat 96 Berghem is aangepast aan tekening in ruimtelijke onderbouwing;
- de grens van het grondwaterbeschermingsgebied is aangepast aan recent provinciaal beleid;
- aanduiding “lv” bij oostenakkerstraat 7 verwijderd;
- de plangrens van het bestemmingsplan is aangepast met betrekking tot de toekomstige woningbouwlocatie “Achterstraat 11-13” Dieden waarvoor een aparte procedure wordt gevoerd;
- Van de openbare weg binnen de locatie Hoekstraat 1 Huisseling is de bestemming “Wonen” verwijderd;
- Bestemming “bedrijf” met aanduiding “cbl” toegevoegd ten behoeve van vestiging van een bouwloods voor carnavalswagens aan de Molenstraat Herpen;
- Aanduiding “lv” bij agrarisch bedrijf Koolwijksestraat 3 verwijderd;
- Bestemming “recreatie- dagrecreatie” met aanduiding “bbr” toegevoegd aan Oijense bovendijk 61 te Macharen/Oijen ten behoeve van de vestiging van een parkeerplaats van het dit in de gemeente Lith gelegen bedrijf;
- Aanduiding “-bw” bij niet-agrarisch bedrijf aan Broekstraat toegevoegd;
- Aanduiding “iv” toegevoegd aan agrarisch bedrijf Brandstraat 40 Oss;
- Aanduidingen “groen” toegevoegd bij bedrijven aan Spaanderstraat 96, Osstraat 12-18, Molenstraat ong. (carnavalsloods), Ossestraat 11 Macharen en N. Hescheweg 288-290;
- Van agrarisch bouwvlak Dijkstraatje 3 te Neerlangel aanduiding “iv” verwijderd
- Aan agrarisch bouwvlak Amsteleindstraat 132 Oss aanduiding “iv” toegevoegd
- Aan de percelen Oude Molenweg 7 Herpen, Berghemsweg 15 Herpen en Heistraat 6 Berghem is een aanduiding “sb-b1” toegekend in plaats van een aanduiding “sb-b2”;
- Bestemmingsvlak “Bedrijf” ten behoeve van het horecapand Ossestraat 11 Macharen uitgebreid;
- Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan Vlierbosstraat 9 te Neerloon wordt gewijzigd overeenkomstig het in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvlak.
- Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan Ossestraat 6 te Macharen wordt zodanig gewijzigd dat de gewenste nieuwe stal binnen het bouwvlak past. De gewenste stal maakt in het gehele proces reeds onderdeel van het verzoek uit en past nu met een klein onderdeel daarvan niet in het bouwvlak
- Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan Hoogoordstraat 3 te Macharen is gewijzigd overeenkomstig de voor het agrarisch bedrijf verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO
- Het bouwvlak binnen N. Hescheweg 186/290 waarbinnen de aanduiding “kantoor” is opgenomen, is, op basis van een ingekomen bouwplan, uitgebreid richting het noorden. De natuurbestemming aan de achterzijde van de bedrijven is aangepast tot een oppervlakte van 1,3 ha. De breedte van de geluidwal is teruggebracht tot 5 meter.
- Gelet op de bestaande omvang van de bebouwing en de eerder aanwezige agrarische bestemming, wordt een aanduiding “sw-vab” aan de woonbestemming aan Berghemseweg 18a te Herpen toegekend.
- Het agrarisch bouwvlak van Heihoekstraat 13 is gewijzigd

Met betrekking tot de planregels:

- Archeologie: ontheffingsplicht voor bouwvergunningplichtige bouwwerken is geschrapt; regeling is verder gewijzigd en toelichting hierop aangepast.
- De regeling/formule met betrekking tot het molenbiotoop is aangepast;
- Gebruiksmogelijkheden van “Bedrijven” zonder bouw mogelijkheden worden expliciet genoemd in bijlage 5;
- Bij Meerstraat 1 Huisseling ook sauna toegestaan;
- Veehandelsbedrijf Oude Molenweg Herpen is sb-b1 ipv sb-b2
- De percelen Oude Molenweg 7 Herpen, Berghemsweg 15 Herpen en Heistraat 6 Berghem is een aanduiding “sb-b1” toegekend in plaats van een aanduiding “sb-b2” en zijn aangepast in bijlage 5;
- Oppervlakte toegestane bebouwing van Ossestraat 11 Macharen is gewijzigd;

- In bijlage 1 onder b is de “landschapscamping” verwijderd;
- Aparte artikelen zijn toegevoegd met betrekking tot de in het bestemmingsplan opgenomen milieuzones;
- Oijense Bovendijk 61 Oijen/Macharen wordt opgenomen met een specifieke aanduiding;
- De definities van “bouwvlak” en “bestemmingsvlak” zijn gewijzigd naar aanleiding van het opnemen van de aanduiding “relatie”
- Het criterium “belangen van derden” is toegevoegd aan de criteria bij ontheffingen en wijzigingen;
- Carnavalsloods Molenstraat Herpen opgenomen in bijlage 5
- Het onderdeel “gezondheid” is toegevoegd als onderdeel van de definitie van ‘duurzame locatie’ en bij andere toetsingskaders;
- Een wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot vormverandering van een agrarisch bouwvlak is toegevoegd;
- De definitie onder 1.13 is aangepast;
- De uitbreidingsmogelijkheid van 15% bij recreatiewoningen is geschrapt;
- Artikel 6.1 onder g wordt vervangen door: “Uitsluitend een geluidwal met erf- en randbeplantingen, al dan niet in combinatie met een keerwand met een hoogte van maximaal 3 meter ter opzichte van het peil, ter plaatse van de aanduiding ‘geluidwal’.” Artikel 6.3 onder c wordt gewijzigd in: “De ontheffing wordt verleend voor een plaatselijke verhoging die niet meer bedraagt dan 50% van het dakvlak.” In bijlage 5 wordt de oppervlakte van de buitenverkoop bij Nieuwe Hescheweg 290 gemaximeerd op 3.000 m².
- Artikel 6.2 onder c wordt vervangen door: “Per afzonderlijk bestemmingsvlak mag de oppervlakte van bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan de oppervlakte zoals per adres is aangegeven in de lijst ‘Oppervlakte bedrijfsgebouwen’ (Bijlage 5), vermeerderd met 25% voor bedrijven die zijn aangeduid als ‘specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch en/of agrarisch gerelateerd bedrijf’, dan wel met 15% voor de overige bedrijven. In afwijking van het in de vorige zin bepaalde, is uitbreiding niet toegestaan indien de oppervlakte van bedrijfsgebouwen als vermeld in Bijlage 5 meer bedraagt dan 5.000 m² voor bedrijven die zijn aangeduid als ‘specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch en/of agrarisch gerelateerd bedrijf’ dan wel 1.000 m² voor de overige bedrijven. Bovendien mag door uitbreiding de oppervlakte bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan 5.000 m² voor bedrijven die zijn aangeduid als ‘specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch en of agrarisch gerelateerd bedrijf’ dan wel 1.000 m² voor de overige bedrijven.”
- In artikel 31.3 van de planregels moet het woord “dienen” tussen de woorden “bepaald,” en “in” worden toegevoegd. Het woord ‘bepaald’ is vervangen door “toegestaan”.
- Aan tabel 26 in artikel 35 wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het toevoegen (indien de cultuurhistorische waarde wordt aangetoond) of verwijderen (indien de cultuurhistorische waarde is verdwenen) van de aanduiding “cultuurhistorische waarden”.
- De maximale oppervlakte van een berging bij een stacaravan is teruggebracht tot 6 vierkante meter;.
- Actualisering van de toelichting, redactionele en technisch-juridische aanpassingen van de toelichting en het bp, waaronder het corrigeren van onjuiste verwijzingen en onjuiste feitelijke gegevens.
- De maximale hoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak buiten het komgebied wordt verhoogd van 4 meter naar 4,5 meter. In de tabellen 2, 5 en 8 wordt 4,5 meter in plaats van 4 meter opgenomen

Met betrekking tot de toelichting:

- archeologiebeleid is toegevoegd als bijlage, evenals de bijbehorende kaarten;
- aandacht is besteed in de toelichting aan het provinciaal landbouwbeleid;

Bijlage 2 bij raadsvoorstel – concrete projecten

BIJLAGE 2 BIJ RAADSVORSTEL D.D. 18 MEI 2010 MET BETREKKING TOT VASTSTELLING VAN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED OSS - 2010

In deze notitie wordt ingegaan op een aantal concrete projecten die al dan niet meegenomen worden in bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010. Het betreft zowel projecten die, mits voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, worden meegenomen dan wel andere “grotere” zaken die om een nadere toelichting vragen.

1. *Maasdijk 61 Neerlangel*

Het betreft hier de sanering van het agrarisch bedrijf aan Maasdijk 61 te Neerlangel. Dit bedrijf heeft zowel ten noorden als ten zuiden van het kerkje van Neerlangel een agrarisch bouwvlak dat op dit moment kan worden gebruikt voor agrarische bedrijfsuitoefening. Alleen het zuidelijk deel wordt nu gebruikt, terwijl binnen het noordelijk deel alleen de bedrijfswoning is gelegen. Sanering van dit bedrijf zou beleidsmatig tot de mogelijkheden moeten kunnen behoren; er is met betrokkenen echter nog geen overeenstemming over de grootte van het woningbouwplan in relatie tot de waarde van de sanering van het bedrijf. Het plan is derhalve niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

2. *Rijnstraat 10 Herpen*

Dit project betreft de sanering van het intensief agrarisch bedrijf Rijnstraat 10 te Herpen; gevraagd wordt om een sanering van dit agrarisch bedrijf mogelijk te maken in ruil voor de bouw van 3 woningen. Gelet op de ligging in een bebouwingscluster behoort woningbouw in principe tot de mogelijkheden. Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het plan is meegenomen in dit bestemmingsplan. Met betrekking tot plankosten, planschade en kosten civieltechnische voorzieningen en aanbrengen van groen is een overeenkomst noodzakelijk. Deze overeenkomst is heden nog niet gesloten; indien deze overeenkomst vóór de daadwerkelijke vaststelling van bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010 niet is gesloten, wordt het plan niet meegenomen en zal de agrarische bestemming weer worden opgenomen.

3. *Dorpenweg 31 Deursen-Dennenburg*

Dit project betreft de sanering van het agrarisch bedrijf aan Dorpenweg 31 te Deursen-Dennenburg. Dit varkensbedrijf is gelegen binnen extensiveringsgebied en heeft een flinke geurcontour over Deursen-Dennenburg heen liggen. Beleidsmatig is sanering van het bedrijf dan ook een goede zaak, terwijl hierdoor de huidige exploitant ook de mogelijkheid krijgt om ergens anders opnieuw te beginnen.

Het plan gaat uit van de realisatie van een aantal grondgebonden woningen zonder eigen tuin temidden van een groene setting. Er is sprake van een tweetal ‘eilanden’ van woningen temidden van weiland. Vanwege de compacte omvang van het project blijft zo veel groene ruimte over. Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing van dit project, die als bijlage 13 bij de toelichting is bijgevoegd, is een aantal ontwerpschetsen gevoegd. Deze ontwerpschetsen worden vastgesteld als beeldkwaliteitsplan voor deze locatie.

Met betrekking tot plankosten, planschade en kosten civieltechnische voorzieningen en aanbrengen van groen is een overeenkomst noodzakelijk. Deze overeenkomst is heden nog niet gesloten; indien deze overeenkomst vóór de daadwerkelijke vaststelling van bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010 niet is gesloten, wordt het plan niet meegenomen en zal de agrarische bestemming weer worden opgenomen.

4. Ossestraat 11 Macharen

Gevraagd wordt om uitbreiding van het bestemmingsvlak voor het pannenkoekenhuis aan Ossestraat 11 te Macharen ten behoeve van een binnenspeeltuin en een uitbreiding van de parkeerruimte. De binnenspeeltuin past binnen het huidige bestemmingsvlak, maar overschrijdt het aantal toegestane vierkante meters. De parkeerruimte is gepland buiten het huidige bestemmingsvlak. In combinatie met een kwaliteitsverbetering van de omgeving is het plan ruimtelijk aanvaardbaar. Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld; enkele onderzoeken worden nog uitgevoerd. Het plan is in dit bestemmingsplan opgenomen. Met betrekking tot plankosten, planschade en kosten civieltechnische voorzieningen en aanbrengen van groen is een overeenkomst noodzakelijk. Deze overeenkomst is heden nog niet gesloten; indien deze overeenkomst vóór de daadwerkelijke vaststelling van bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010 niet is gesloten, wordt het plan niet meegenomen en zal de agrarische bestemming weer worden opgenomen

5. Oijenseweg 284 Oss

Verzocht wordt om uitbreiding van het alhier gevestigde agrarische bedrijf. Aanvrager wenst met name een flinke stal aan de zuidzijde van het perceel bij te bouwen ten behoeve van de stalling van brandrode runderen voor natuurbeheer terwijl verder aan de westzijde extra sleufsilos worden gesitueerd. Verder wordt gevraagd om een tweede agrarische bedrijfswoning te mogen realiseren. Uitbreiding van het bedrijf is voorstelbaar en past binnen het ruimtelijk beleid, dat in de komgronden een bedrijfsgrootte tot maximaal 2,5 ha mogelijk maakt. Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing beschikbaar. De adviescommissie agrarische bouwaanvragen heeft positief geadviseerd over de gevraagde uitbreidingen. Privaatrechtelijk dient vastgelegd te worden dat planschade voor rekening van de aanvrager komt en moet de landschappelijke inpassing worden verzekerd. Indien voor vaststelling deze overeenkomst niet is gesloten, wordt voorgesteld om het plan niet mee te nemen.

6. Korstestraat ong. (tussen de nrs 2 en 4) Berghem

Verzocht is om een woning te mogen bouwen op een locatie aan de Korstestraat ong. te Berghem. Een woning wordt hier, gelet op de aard van de omgeving, acceptabel geacht, hoewel de woning op zich ook niet zorgt voor kwaliteitswinst. De opgestelde ruimtelijke onderbouwing is akkoord. Bij nieuwe burgerwoningen in het buitengebied moet een landschappelijke tegenprestatie worden geleverd ter grootte van 140.000 euro. Met betrekking tot plankosten, planschade en kosten civieltechnische voorzieningen en aanbrengen van groen is een overeenkomst noodzakelijk. Deze overeenkomst is heden nog niet gesloten; indien deze overeenkomst vóór de daadwerkelijke vaststelling van bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010 niet is gesloten, wordt het plan niet meegenomen en zal

de agrarische bestemming weer worden opgenomen. De vereiste vergoeding moet zijn betaald voordat de besluitvorming over het bestemmingsplan plaatsvindt; als hieraan niet is voldaan zal dus de agrarische bestemming worden opgenomen.

7. *woning Hoek Erfdijk/Herpsepad (ong) Herpen*

Verzocht is om het agrarisch bedrijf aldaar te mogen saneren en daarvoor in de plaats een woning te mogen bouwen. Met de sloop van de stal wordt niet de volgens de structuurvisie vereiste 140.000 euro netto opbrengst per kavel gehaald. Er moet derhalve ook natuurontwikkeling plaatsvinden. Voor de gewenste natuurontwikkeling is een plan opgesteld dat past in de totale (natuurontwikkelings)visie die voor het gebied rond de Erfdijk is opgesteld. Met betrekking tot plankosten, planschade en kosten civieltechnische voorzieningen en aanbrengen van groen is een overeenkomst noodzakelijk. Deze overeenkomst is heden nog niet gesloten; indien deze overeenkomst vóór de daadwerkelijke vaststelling van bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010 niet is gesloten, wordt het plan niet meegenomen en zal de agrarische bestemming weer worden opgenomen

8. *Ossestraat 6 Oss*

Gevraagd wordt om uitbreiding van dit agrarisch bedrijf. Beleidsmatig wordt voldaan aan de uitgangspunten van beleid. De adviescommissie agrarische bouwaanvragen (aab) heeft positief geadviseerd over de gevraagde uitbreiding van het bedrijf, met uitzondering van de zuidelijke strook die de aab niet noodzakelijk vindt. De provincie heeft met betrekking tot de ligging van dit bedrijf in het waterwingebied een zienswijze ingediend. Voorgesteld is om die ongegrond te verklaren. Privaatrechtelijk dient vastgelegd te worden dat planschade voor rekening van de aanvrager komt en moet de landschappelijke inpassing worden verzekerd. Indien voor vaststelling deze overeenkomst niet is gesloten, wordt voorgesteld om het plan niet mee te nemen.

9. *Motorcrosscircuit Nieuw-Zevenbergen*

Met het motorcrosscircuit wordt reeds geruime tijd overleg gevoerd over de toekomstige planologische situatie. In dit ontwerp wordt de bestaande legale planologische situatie overgenomen, wat gebruik en vierkante meters bebouwing betreft. Dit betekent wel dat een deel van de bebouwing, nl. de illegaal opgerichte, onder het overgangsrecht wordt geschaard. In het kader van een separaat traject wordt beoordeeld welke mogelijkheden het motorcrosscircuit precies zou moeten krijgen. In 2011 moet de planvorming van dit traject zijn afgerond.

10. *Geffense Plas*

Ook met betrekking tot de mogelijkheden voor de Geffense Plas loopt een separaat traject in het kader van visievorming zuidelijke geleidingszone. Er ligt tot op heden nog geen goed integraal plan voor dit gebied. Vooralsnog wordt dan ook de bestaande legale situatie bevroren in het voorontwerp van bestemmingsplan buitengebied. Er wordt dus ook, voor de duidelijkheid, geen bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

11. Nieuwe Hesche weg 286/288/290 Oss

Met betrekking tot de herinrichting van dit bedrijfsperceel is onlangs een principebesluit genomen door ons college. In overleg met de exploitant en omwonenden is afgesproken om tot concentratie van bebouwing en bedrijfsactiviteiten te komen, waardoor aan de achterzijde van het perceelsgedeelte een flink stuk natuur kan worden gerealiseerd. In dit bestemmingsplan is de herinrichting van het bedrijfsperceel meegenomen. Het B&W-advies met bijlagen is als bijlage en onderbouwing bijgevoegd.

12. Nieuwe Steeg 8 Berghem

Verzocht is om op deze agrarische locatie aan de Nieuwe Steeg 8 te Berghem bedrijven mogelijk te maken. De gemeenteraad heeft hierop positief gereageerd. Op het ogenblik wordt zijn verzoek nader uitgewerkt. Een concreet bestemmingsplan dat nu in procedure kan worden gebracht, is er echter nog niet. Vooralsnog zal de agrarische bestemming van deze locatie gehandhaafd blijven, totdat een bestemmingsplan hiervoor in procedure wordt gebracht.

13. Hoogoordstraat 3 Macharen

Verzocht is om uitbreiding van het bouwvlak voor dit agrarisch bedrijf met rundvee van 1,5 ha naar 2,5 ha. Beleidsmatig zou dit kunnen passen; in dit gebied is uitbreiding tot maximaal 2,5 ha in principe mogelijk. Door de Adviescommissie Agrarische bouwaanvragen (aab) is een negatief advies uitgebracht met betrekking tot deze uitbreiding, met name omdat de eerste uitbreiding (tot 1,5ha) die onlangs met een ZPP-procedure is vergund, nog niet is uitgevoerd en de investeringslag volgens de aab nu te groot is. Voorgesteld wordt om nu dan ook geen medewerking te verlenen aan het plan.

14. Hoolbeemdweg 51 Oss

Verzocht wordt om deze varkenshouderij aan Hoolbeemdweg 51 te Oss uit te mogen breiden tot een bouwvlak van ongeveer 2 ha. Dit bedrijf is gelegen in verwevingsgebied en wil uitbreiden met een vleesvarkensstal. Door de adviescommissie agrarische bouwaanvragen (aab) is een positief advies uitgebracht over deze uitbreiding, die noodzakelijk wordt geacht voor het bedrijf. De aab adviseert tevens om ook een volgende uitbreiding reeds mee te nemen. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de bijlagen.

15. Berghemseweg 18 Koolwijk

Betreft de uitbreiding van een vollegrond tuinbouwbedrijf aan Berghemseweg 18 te Koolwijk. Gevraagd wordt om een uitbreiding van het bouwvlak van ongeveer 0,5 ha naar 1 ha ten behoeve van de bouw van een tuinbouwloods voor dit vollegrond tuinbouwbedrijf. Door de Adviescommissie agrarische bouwaanvragen is hiervoor een positief advies uitgebracht. De ruimtelijke onderbouwing is acceptabel, zodat het plan kan worden meegenomen in het ontwerp. In een overeenkomst moet nog worden vastgelegd hoe met erfbeplanting en planschade wordt omgegaan.

16. Kalfsheuvel 9 Neerloon

Gevraagd wordt om een bouwvlakverandering van dit iv-bedrijf. Hiertoe is een rapport ingediend dat aantoonst dat sprake is van een duurzame locatie. Voorgesteld wordt om de gevraagde wijziging mee te nemen in dit bestemmingsplan; deze is reeds verwerkt in het voorstel aan uw raad.

17. Spaanderstraat 96 Berghem

Ten behoeve van de herinrichting van het bedrijfsterrein van dit transportbedrijf aan Spaanderstraat 96 is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het bedrijfsterrein van het transportbedrijf zou aan de linker- en rechterzijde wat breder worden en aan de achterzijde wat minder diep. Ten behoeve van de sanering van de opslag aan de achterzijde, de inplanting en de planschade moet een overeenkomst worden gesloten. Het plan wordt nu in het ontwerp meegenomen.

18. Hoefstraat 7 Herpen

Gevraagd is om uitbreiding van dit recreatief bedrijf met extra vierkante meters groepsaccommodatie, een tweede bedrijfswoning, horeca ten behoeve van eigen gasten en passanten en een camping. Het nabijgelegen agrarisch bedrijf kan de mogelijkheden voor het uitbreiden van de recreatieve bestemming richting het agrarisch perceel beperken. Uitbreiden van de groepsaccommodatie binnen het bestaande bestemmingsvlak is wel mogelijk. Met name milieutechnisch (vwb geluid e.d.) zal onderzocht moeten worden in hoeverre het agrarisch bedrijf en het recreatief bedrijf elkaar niet in de weg zitten. Er is dan ook deels tegemoet gekomen aan de wensen van het bedrijf; voor wat betreft de uitbreiding van het bestemmingsvlak is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat in het kader van een wijzigingsprocedure concreet kan worden onderzocht of er (milieutechnische) belemmeringen zijn en tevens het nabijgelegen agrarisch bedrijf niet onredelijk wordt beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden.

19. Beemdenweg 2 Herpen

Dit melkrundveebedrijf wenst uit te breiden tot ongeveer 2,5 ha. Beleidsmatig behoort dit tot de mogelijkheden. De Adviescommissie agrarische bouwaanvragen heeft geadviseerd om nu nog niet de hele gewenste uitbreiding tot 2,5 ha mee te nemen, omdat het (economisch) belang daarvan nu nog ontbreekt. In dit bestemmingsplan is dan ook de eerste fase van het plan meegenomen. Ter waarborging van de landschappelijke inpassing is een overeenkomst gesloten.

20. Koepelweg 1 Berghem

Dit betreft de sanering van een agrarisch bedrijf waarna woningbouw wordt gerealiseerd. Nadat na lang overleg tussen alle partijen een overeenkomst is getekend, is de initiatiefnemer nu bezig met het (laten) opstellen van een ruimtelijke onderbouwing met bestemmingsplan. De onderbouwing en het (concept)bestemmingsplan is nog niet gereed. In dit bestemmingsplan is de sanering van het bedrijf dan ook niet meegenomen en is de agrarische bedrijfsbestemming gehandhaafd. De woningbouw zal door middel van een separate procedure mogelijk worden gemaakt.

21. *Carnavalsloods Herpen*

Voor de bouw van een carnavalsloods aan de Molenstraat te Herpen, die past binnen het voor de carnavalsbouwloodsen opgestelde beleidskader, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voor de vestiging van de carnavalsloods is geen separate procedure gevoerd; dit plan wordt derhalve nu in dit bestemmingsplan meegenomen. In een overeenkomst dient de landschappelijke inpassing e.d. nog te worden geregeld.

22. *Uitbreiding SDDL/de Vlaam Demen*

Voor de vestiging van de Vlaam op het sportpark van SDDL wordt op het ogenblik een separate planologische procedure gevoerd. Opname in dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

23. *Rosmolenstraat Dieden*

Verzocht is om het bedrijfsperceel van dit fruitbedrijf aan de Voorstraat te Dieden te mogen verplaatsen naar een agrarisch bedrijfsperceel aan de Rosmolenstraat te Dieden en tevens een extra woning te mogen bouwen binnen de bebouwde kom van Dieden. Gelet op de samenhang van deze procedures, is de vestiging van het fruitbedrijf aan de Rosmolenstraat nu niet in dit bestemmingsplan meegenomen, maar zal de verplaatsing en de woningbouw in één ruimtelijke procedure worden gerealiseerd.

24. *Dorpenweg 39 Deursen-Dennenburg*

Het nu hier gevestigde loonbedrijf is verplaatst vanuit de kern van Deursen-Dennenburg en wordt nu in dit bestemmingsplan gelegaliseerd. Vestiging van het loonbedrijf ter plaatse is alleen dan ruimtelijk acceptabel indien voor een goede landschappelijke inpassing wordt zorggedragen. Met betrekking tot het aanbrengen van deze beplanting is een overeenkomst noodzakelijk. Deze overeenkomst is heden nog niet gesloten; indien deze overeenkomst vóór de daadwerkelijke vaststelling van bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010 niet is gesloten, wordt het plan niet meegenomen en zal de agrarische bestemming weer worden opgenomen

25. *Hoefstraat 10 Herpen*

De vorm van het bestemmingsvlak van de hier gevestigde manege is gewijzigd. Vormverandering van het bestemmingsvlak ter plaatse is alleen dan ruimtelijk acceptabel indien voor een goede landschappelijke inpassing wordt zorggedragen. Met betrekking tot het aanbrengen van deze beplanting is een overeenkomst noodzakelijk. Deze overeenkomst is heden nog niet gesloten; indien deze overeenkomst vóór de daadwerkelijke vaststelling van bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010 niet is gesloten, wordt het plan niet meegenomen en zal de agrarische bestemming weer worden opgenomen

26. *Broekstraat 11 Berghem*

Verzocht is om een herinrichting van het bedrijfsterrein van dit bedrijf. De herinrichting gaat gepaard met een uitbreiding van het bestemmingsvlak en met natuur- en landschapsontwikkeling. Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die nog moet worden aangevuld met enkele

onderzoeken. Het plan is ruimtelijk acceptabel indien de in het in het landschapsplan genoemde landschappelijke inrichting wordt gerealiseerd. Met betrekking tot plankosten, planschade en ter waarborging van het aanbrengen van het groen en de landschapsontwikkeling is een overeenkomst noodzakelijk. Deze overeenkomst is heden nog niet gesloten; indien deze overeenkomst vóór de daadwerkelijke vaststelling van bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010 niet is gesloten, wordt het plan niet meegenomen en zal de agrarische bestemming weer worden opgenomen

Bijlage 3 bij raadsvoorstel – vragen commissie

Bijlage 3 raadsvoorstel toezeggingen commissie

In de commissie WOM is in het verleden een aantal vragen gesteld met betrekking tot bestemmingsplan Buitengebied. In deze notitie worden deze op een rijtje gezet.

Tegenprestatie buitengebied

Het beleid met betrekking tot de tegenprestatie voor nieuwe ontwikkelingen is in het algemeen beleidsmatig vastgelegd in de ontwikkelingsvisie buitengebied in beweging die in 2008 door de raad is vastgesteld. In deze notitie is opgenomen dat ontwikkelingen in het buitengebied, binnen bepaalde kaders, mogelijk zouden moeten zijn, mits er een landschappelijke of andere tegenprestatie wordt geleverd. Ook de nieuwe provinciale structuurvisie gaat uit van dit beleidsuitgangspunt. In de gemeentelijke structuurvisie "bebouwingsconcentraties buitengebied Oss – 2010" is vervolgens concreet opgenomen hoeveel tegenprestatie moet worden geleverd

Regeling archeologie

De regeling met betrekking tot archeologie is nogmaals tegen het licht gehouden. Het dubbele ontheffingsregime is uit de regeling verwijderd. Er is nu geen bouw- en aanlegverbod meer opgenomen waarvan ontheffing nodig is in archeologische waardevolle gebieden, maar enkel een aanlegvergunningplicht opgenomen voor bodemversturende werkzaamheden. In het zienswijzeverslag is uitgebreid ingegaan op het archeologiebeleid. Het (concept)beleid is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Waterwingebied Macharen

De grootte van het grondwaterbeschermingsgebied in Macharen is verkleind en als zodanig ook opgenomen op de plankaart. Binnen dit gebied geldt een

Overleg buurgemeenten

Met de buurmeenten heeft geen inhoudelijk overleg plaatsgevonden over het volledige bestemmingsplan. Uiteraard zijn buurgemeenten (en andere overheidsinstanties) wel in de gelegenheid gesteld om te reageren op het bestemmingsplan. Door buurgemeenten is hiervan geen gebruik gemaakt. Wel wordt er, bijvoorbeeld in reconstructieverband, regulier overleg gevoerd over bijvoorbeeld de wijze van bestemmen van de (intensieve) veehouderij, landbouwbeleid en het BIO-beleid.

Vab-beleid

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen met betrekking tot een volledige omschakeling van een agrarisch bouwvlak naar een andere bestemming. Afhankelijk van het soort gebied waarbinnen het voormalige bedrijf is gelegen, zijn er meer of minder mogelijkheden tot omschakeling. De provincie stelt extra eisen met betrekking tot recreatieve activiteiten binnen de GHS en de AHS-landschap. Uitgangspunt bij omschakeling is dat een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en (dus) slechts een deel van de voormalige agrarische opstallen mag worden gebruikt voor de omschakeling. Daarnaast zijn nevenactiviteiten, indien de agrarische bedrijfsvoering in stand blijft, mogelijk met ontheffing.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In het bestemmingsplan heeft bebouwing die is aangewezen als gemeentelijk dan wel rijksmonument en bebouwing die is opgenomen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie en/of in de MIP-inventarisatie een aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gekregen. Sloop van deze bebouwing is verboden. Van dit verbod is ontheffing mogelijk. Daarnaast kan alleen bebouwing met deze aanduiding, mits aan de ander voorwaarden daarvoor wordt voldaan, worden gesplitst in meer wooneenheden.

Bijlage 4 bij raadsvoorstel – zienswijzenverslag geanonimiseerd

ZIENSWIJZENVERSLAG ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

‘BUITENGEBIED OSS – 2010’

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan ‘Buitengebied Oss – 2010’ heeft ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht vanaf 24 december 2009 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen bij de afdeling Publieksvoorlichting in het gemeentehuis en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website. Hiervan is op 23 december 2009 mededeling gedaan in de Staatscourant, in Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde periode kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan naar voren brengen.

2. Overzicht ingediende zienswijzen

De volgende personen en instanties hebben een zienswijze ingediend:

1-169 (namen ontbreken vanwege het bepaalde in de Wet bescherming persoonsgegevens).

3. Ontvankelijkheid

Behoudens waar hieronder per afzonderlijke zienswijze anders wordt opgemerkt, zijn de zienswijzen ontvankelijk.

4. De naar voren gebrachte zienswijzen

Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven. Daarna volgen per zienswijze een beoordeling en een conclusie.

Voor zover een gedeelte van een zienswijze niet of niet volledig is weergegeven, betekent dit niet dat hiermee bij de beoordeling geen rekening is gehouden. Alle zienswijzen zijn integraal beoordeeld.

Samenvatting van zienswijze 1

Reclamant stelt dat in het ontwerp-bestemmingsplan bij de bepaling van de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen voor zijn manege aan de Hoefstraat 10 in Herpen ten onrechte geen rekening is gehouden met een in juni 1999 verleende vergunning voor de bouw van een kantine ter grootte van 300 m². Hij verzoekt om de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen hiermee te verhogen.

Verder verzoekt reclamant om toezending van een concept-overeenkomst ter zekerstelling van een goede landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak voor de manege, opdat er geen belemmering meer bestaat voor medewerking aan een vormverandering van dat bestemmingsvlak.

Beoordeling van zienswijze 1

Op grond van de argumentatie van reclamant kunnen wij instemmen met de gevraagde verhoging van de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen.

De gemeente en reclamant hebben inmiddels een overeenkomst gesloten over een goede landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak voor de manege. Wij stemmen dan ook in met de gevraagde vormverandering van het bestemmingsvlak.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 1

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen voor de manege aan de Hoefstraat 10 in Herpen wordt opgehoogd tot 2.258 m², en dat de vorm van het bestemmingsvlak voor die manege wordt gewijzigd zoals door reclamant gevraagd.

Samenvatting van zienswijze 2

Reclamanten verzoeken om het bouwvlak voor hun woning aan de Buitenstraat 18 in Herpen verder van de weg af te positioneren, opdat de bestaande woning met bijgebouw op een grotere afstand van de weg herbouwd kan worden.

Beoordeling van zienswijze 2

Op grond van de argumentatie van reclamanten kunnen wij instemmen met de gevraagde wijziging van het bestemmings-/bouwvlak. Volledigheidshalve merken wij op dat bij de eventuele herbouw van de woning voldaan moet worden aan de bouwregels in het bestemmingsplan, waarbij ook rekening wordt gehouden met de archeologische waarde van het gebied.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 2

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een gewijzigd bestemmingsvlak wordt opgenomen voor de woning aan de Buitenstraat 18 in Herpen.

Samenvatting van zienswijze 3

Reclamante maakt bezwaar tegen woningbouwplannen aan de Dorpenweg 31 in Deursen, omdat zij vreest dat haar agrarische bedrijf aan De Rijt 1a in Deursen daardoor in zijn ontwikkelingsmogelijkheden (uitbreidingsmogelijkheden) wordt belemmerd. Hierdoor zal een waardedaling van het bedrijf optreden.

Beoordeling van zienswijze 3

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in woningbouw aan de Dorpenweg 31 in Deursen, in ruil voor de sanering van het intensieve agrarische bedrijf op dat perceel. Sanering van dit bedrijf past, gelet op de ligging in extensiveringsgebied, goed in het Reconstructieplan. Voor dit woningbouwproject is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die als bijlage bij de toelichting ook ter visie heeft gelegen bij het ontwerp-bestemmingsplan. Uiteraard is bij de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de woningbouwplannen ook het geuraspect van groot belang, waarbij enerzijds de belangen van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet mogen worden geschaad en anderzijds ook een acceptabel geurniveau voor de bewoners van de nieuwe woningen moet worden gehaald.

Toetsingskader voor geurhinder is de Wet geurhinder en veehouderij. In artikel 14 van deze wet is vermeld dat voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 van de wet de afstand tussen een veehouderij en een woning die na 19 maart 2000 is gebouwd en die is gelegen op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was, in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij, ten minste 100 meter bedraagt indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. In casu bedraagt de afstand tussen de dichtstbijgelegen woning en de rand van het bouwvlak van het agrarische bedrijf van reclamante ruim 150 meter; deze afstand is veel groter dan de op grond van het hiervoor genoemde artikel vereiste afstand. Het agrarische bedrijf van reclamante wordt dan ook niet belemmerd door de woningbouw op het perceel Dorpenweg 31 waar het gaat om het geuraspect. Ook vanuit andere deelaspecten zien wij geen reden om te veronderstellen dat van enige beperking van de bedrijfsvoering sprake zou kunnen zijn. Wij achten de vrees voor een mogelijke waardedaling dan ook ongegrond.

Bij brief van 13 april 2010 heeft reclamante aangevoerd dat in de afweging met betrekking tot de woningbouw aan de Dorpenweg 31 geen rekening is gehouden met de vraag of ter plaatse vanwege de geurbelasting een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Hoewel dit argument ruim buiten de termijn voor het inbrengen van zienswijzen naar voren is gebracht, zullen wij hier toch op ingaan.

Uit de gemeentelijke geurgebiedsvisie, door ons vastgesteld op 13 november 2008, blijkt dat op dit moment op de beoogde woningbouwlocatie sprake is van een slecht woon- en leefklimaat. Deze visie geeft echter een beeld van de achtergrondbelasting inclusief de eigen belasting van de veehouderij aan de Dorpenweg 31. Uit de visie blijkt (zowel in de huidige situatie als in het scenario van autonome groei) tevens dat de aangrenzende percelen van de veehouderij aan de Dorpenweg 31, dus in de directe nabijheid van de beoogde woningbouwlocatie, nu al een goed woon- en leefklimaat hebben, dus inclusief de invloed van de (grote) veehouderij die op dit moment nog op dat perceel gevestigd is.

Hieruit kan worden afgeleid dat het slechte woon- en leefklimaat op dat perceel het gevolg is van de aanwezigheid van de veehouderij zelf. Nu deze veehouderij wordt gesaneerd om de gewenste woningbouw mogelijk te maken, en de bijdrage van dit bedrijf aan de achtergrondbelasting dus vervalt, is het zeer aannemelijk dat net als op de omliggende gronden nu al het geval is, ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie ook sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 3

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 4

Reclamanten maken onder verwijzing naar hun inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan bezwaar tegen de eventuele mogelijkheid om vijf huizen te bouwen aan de Maasdijk 61 in Neerlangel. Naar hun oordeel is er geen sprake van de sanering van een agrarisch bedrijf, dat woningbouw zou kunnen rechtvaardigen, aangezien er op het betreffende adres al jaren geen echte agrarische bedrijfsuitvoering plaatsvindt. Woningbouw zal het kleinschalige karakter van Neerlangel ernstig aantasten.

Beoordeling van zienswijze 4

De plannen waartegen reclamanten zich verzetten, zijn niet opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Eventuele woningbouw kan alleen plaatsvinden na toepassing van een aparte wijzigingsprocedure. In die procedure kunnen zienswijzen worden ingediend. Wij zijn van mening dat dat het geëigende kader is waarbinnen reclamanten hun bezwaren kenbaar kunnen maken. Wij zien dan ook geen aanleiding op nu in te gaan op deze bezwaren.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 4

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 5

Reclamant wenst onder verwijzing naar zijn inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan en een ingediende aanvraag voor een milieuvergunning een uitbreiding van het bouwvlak van zijn agrarische bedrijf aan de Vlierbosstraat 9 in Neerloon.

Beoordeling van zienswijze 5

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan is met betrekking tot de gewenste bouwvlakverandering het volgende opgenomen: 'In het voorontwerp-bestemmingsplan is voor insprekers bedrijf een bouwvlak van 1,5 hectare opgenomen. In het voorstel van inspreker is het bouwvlak ook 1,5 hectare groot, maar dan anders vormgegeven. Doordat de tuin achter de bedrijfswoning in dat voorstel uit het bouwvlak is gehaald, ontstaat een grillig vormgegeven bouwvlak. Dit is in strijd met het gemeentelijke streven naar zo rechthoekig mogelijke bouwvlakken. Op zich kunnen wij instemmen met een vormverandering van het bouwvlak maar niet op de wijze die inspreker voorstelt. In het ontwerp-bestemmingsplan zal een voor ons aanvaardbare vormverandering worden opgenomen, waarbij de totale omvang van het bouwvlak gelijk blijft aan die in het voorontwerp-bestemmingsplan.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze in die zin dat het door reclamant gevraagde bouwvlak voor ons niet aanvaardbaar is. Ter aanvulling hierop merken wij met betrekking tot de op 10 juli 2009 ontvangen aanvraag voor een milieuvergunning op dat een totaal bouwvlak met een diepte van ongeveer 180 meter wordt gevraagd. Wij achten het ruimtelijk aanvaardbaar om hieraan mee te werken en zullen het plan hierop aanpassen, met dien verstande dat de totale oppervlakte van het bouwvlak 1,5 hectare blijft.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 5

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een ander bouwvlak wordt toegekend aan het agrarische bedrijf aan de Vlierbosstraat 9 in Neerloon.

Samenvatting van zienswijze 6

Reclamanten, woonachtig aan de Deursenseweg 8 in Berghem, maken bezwaar tegen het toekennen van een woonbestemming aan het perceel aan de Waatselaarstraat in Berghem, gelegen tussen de percelen Deursenseweg 8 en Waatselaarstraat 6. Momenteel staat hier een schuur. Zij menen dat met de gelegde woonbestemming hun woonvrijheid en privacy wordt aangetast. In 1963 zou het recht om op de genoemde locatie een woning op te richten zijn vervallen. Bovendien zou een nieuwe woning geen recht doen aan de doelstellingen van het nieuwe bestemmingsplan.

Beoordeling van zienswijze 6

In het huidige bestemmingsplan (uit 1999) ligt op het betreffende perceelsgedeelte een woonbestemming. Het nieuwe bestemmingsplan heeft een hoofdzakelijk conserverend karakter, waarbij bestaande rechten in beginsel gehandhaafd blijven. In het voorontwerp-bestemmingsplan was voor het betreffende perceelsgedeelte abusievelijk geen woonbestemming opgenomen. Naar aanleiding van een inspraakreactie is dit in het ontwerp-bestemmingsplan hersteld. Anders dan reclamanten kennelijk veronderstellen, wordt daarmee dus niet een nieuwe woonbestemming gecreëerd. Het feit dat tot dusverre geen woning is opgericht doet hier niet aan af.

Overigens achten wij de bouw van een woning die voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan in plaats van de thans aanwezige schuur ruimtelijk voorstelbaar. Er is geen sprake van bijzondere kwaliteiten waaraan afbreuk wordt gedaan door de herinvulling met een woning. Verder zien wij niet in hoe het vrije uitzicht van reclamanten onaanvaardbaar kan worden beperkt, gelet op het feit dat op het betreffende perceel ook nu al een grote schuur staat.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 6

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 7

De zienswijze van reclamante heeft betrekking op het perceel Oostenakkerstraat 10 in Oss. Circa 30 jaar geleden is op dit perceel, dat bij reclamante in eigendom is, een woonwagen met loods geplaatst voor een kermisexploitant. Deze situatie zou tijdelijk zijn, maar heeft toch lange tijd voortgeduurd. Reclamante heeft er voor geijverd dat de tijdelijke bewoning door de opvolger van de kermisexploitant zou worden beëindigd. In dat traject heeft zij van gemeentezijde te horen gekregen dat vanwege het langdurige karakter van de tijdelijke bewoning hiertegen door de gemeente niet meer opgetreden zou kunnen worden, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan. Beëindiging van de bewoning zou via civielrechtelijke weg moeten plaatsvinden.

Inmiddels is de bewoning feitelijk geëindigd.

In het ontwerp-bestemmingsplan is, anders dan in het voorontwerp-bestemmingsplan, geen woonbestemming opgenomen voor het onderhavige perceelsgedeelte. Reclamante wenst alsnog een woonbestemming, om op het perceel voor eigen gebruik een woning te kunnen bouwen. Volgens haar heeft dit ruimtelijk een betere uitstraling dan een woonwagen met loods. Het verbaast reclamante dat de gemeente in het verleden nooit is opgetreden tegen de bewoning.

Beoordeling van zienswijze 7

Op het perceel van reclamante heeft inderdaad lange tijd een woonwagen met overige bouwwerken gestaan. Het was altijd de bedoeling dat dit een kortdurende tijdelijke situatie zou zijn, maar deze situatie heeft uiteindelijk toch langdurig voortbestaan. Reclamante legt de verantwoordelijkheid hiervoor geheel bij de gemeente, maar wij wijzen erop dat de toenmalige eigenaar en zijn opvolgers hierin ook een verantwoordelijkheid hadden. Zij hebben immers aanvankelijk ingestemd met de tijdelijke bewoning. Bovendien hadden zij later met een beroep op hun eigendomsrecht een eind kunnen maken aan de voor hen ongewenste bewoning en aan het oprichten van voor hen ongewenste bebouwing. Dat voor die bebouwing bouwvergunningen zouden zijn afgegeven doet hier, wat daar overigens ook van zij, niet aan af. Een dergelijke vergunning laat immers het eigendomsrecht van degene op wiens grond het vergunde bouwwerk is gepland onverlet.

Op een gegeven moment duurde de bewoning dusdanig lang dat hiertegen van gemeentezijde redelijkerwijs niet meer handhavend opgetreden kon worden. In het contact tussen de gemeente en reclamante waar reclamante op doelt, is dit toegelicht. Daarbij is aangegeven dat reclamante desgewenst wel als eigenaresse van het perceel in een civiele procedure (dat wil zeggen een procedure tussen de eigenaresse en de bewoner) zou kunnen trachten om een einde te maken aan de bewoning. Inmiddels is de bewoning beëindigd en is de woonwagen met overige bebouwing gesloopt.

In de procedure tot vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is de vraag die beantwoord moet worden welke bestemming het meest passend is voor dit perceelsgedeelte. Bij de beantwoording van deze vraag achten wij het om te beginnen van belang dat het betreffende perceelsgedeelte in het huidige bestemmingsplan een onbebouwde agrarische bestemming heeft.

Verder constateren wij dat de bewoning feitelijk beëindigd is, wat aansluit bij de oorspronkelijke bedoeling om slechts tijdelijke bewoning toe te staan. Het feit dat deze tijdelijke situatie onbedoeld lang heeft geduurd, en dat vanuit de gemeente daartegen op een gegeven moment niet is of niet meer kon worden opgetreden doet niets af aan de situatie zoals die nu feitelijk is.

Het toekennen van een woonbestemming zou planologisch-juridisch neerkomen op het mogelijk maken van een nieuwe woning. Dit is in strijd met het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid voor het buitengebied, nog daargelaten de vraag of een woning op deze locatie, vanwege de aanwezigheid van een spoorlijn en een veehouderij op slechts enkele meters afstand, naar huidige inzichten ruimtelijk aanvaardbaar is.

Wij hebben begrip voor het gevoel dat reclamante heeft over dat wat in de afgelopen jaren met betrekking tot het onderhavige perceel is gebeurd. Maar dit betekent niet dat vanuit ruimtelijke motieven een woonbestemming, zoals reclamante die wenst, gerechtvaardigd is. Gelet op de feitelijke situatie, de vigerende bestemmingsplanregeling, het geldende beleid en de omliggende bestemmingen zijn wij van mening dat een onbebouwde agrarische bestemming het meest passend is. Weliswaar was in het voorontwerp-bestemmingsplan nog een woonbestemming opgenomen, maar reclamante kon hieraan geen rechten ontlenen. Naar aanleiding van een inspraakreactie en nader onderzoek is deze woonbestemming in het ontwerp-bestemmingsplan vervangen door de volgens ons meest passende bestemming, te weten een onbebouwde agrarische bestemming.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 7

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 8

Reclamante maakt bezwaar tegen de bestemmingsregeling die in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen voor het motorcrosscircuit Nieuw-Zevenbergen vanwege de omvang van de geluidscontour en de aard van de activiteiten die daar worden toegestaan.

Beoordeling van zienswijze 8

Ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Bosgebieden' uit 1978 van de voormalige gemeente Berghem is de bestemming van het onderhavige terrein 'terrein voor actieve recreatie'. Toegestaan is 'intensieve dagrecreatie: sportbeoefening in de vorm van het (motor)crossen'. Qua gebruik sluit de regeling in het ontwerp-bestemmingsplan aan bij het bestaande, legale gebruik. Wij achten een beperking tot motorcrossen te beperkt; ook het gebruik voor karting en schietsport dient naar ons oordeel te worden toegestaan. Immers, het terrein is in het nu geldende bestemmingsplan bestemd voor intensieve dagrecreatie, er zijn in het verleden bouwvergunningen verleend ten behoeve van de kart en een schietbunker, het terrein wordt al ruim 20 jaar ook gebruikt hiervoor, en deze activiteiten maken met de motorcross een substantieel deel uit van de functie van het terrein. Bovendien zijn de gronden sinds 1988 verpacht aan de Stichting Nieuw Zevenbergen en, met instemming van de gemeente Berghem indertijd, onderverpacht aan Kombikart (karting), en, weliswaar zonder formele bekrachtiging door de gemeenteraad, aan de schietvereniging BSSV.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben bij beschikking van 13 april 1993, nummer 213646 vergunning verleend krachtens de Hinderwet en de Wet geluidhinder voor het gebruik van het terrein. De omvang van het geluid van het circuit wordt begrensd door de geluidscontour, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het circuit niet meer dan 50 dB(A) mag bedragen zoals die bij KB van 24 juni 1993, nummer 93.00576 is vastgesteld. Deze zone is ongewijzigd overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1999'. (In dit bestemmingsplan is overigens slechts de zone en niet het terrein van het circuit opgenomen.) Ook nu in onderhavig bestemmingsplan wordt de zone ongewijzigd, qua omvang en uitgangspunten zoals destijds door de Kroon vastgesteld, overgenomen. Hoe de geluidbelasting in de zone verdeeld wordt over de activiteiten is planologisch niet relevant. Milieuvergunningaanvragen dienen te worden getoetst aan de zone.

Overigens geeft reclamante terecht aan dat de geluidscontour niet correct is weergegeven op de plankaart. Het is de bedoeling om de contour uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 1999' van de gemeente Oss exact over te nemen, dus ook qua omvang ongewijzigd, op basis van dezelfde uitgangspunten als destijds bij de vaststelling van de zone door de Kroon. Dit is abusievelijk niet gebeurd. Het plan heeft op dit punt aanpassing.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 8

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de geluidscontour rond motorcrossterrein Nieuw-Zevenbergen zal worden opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan en het Koninklijk Besluit van 24 juni 1993, nummer 93.00576.

Samenvatting van zienswijze 9

Eén van de reclamanten heeft plannen voor woningbouw in ruil voor sanering van haar agrarische bedrijf aan de Maasdijk 61 in Neerlangel. Zo lang deze plannen niet in het bestemmingsplan worden meegenomen, maken reclamanten bezwaar tegen de beperkingen in bebouwingsoppervlakte en gebruik voor het genoemde agrarische bedrijf ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Beoordeling van zienswijze 9

In het verleden is van gemeentewege al aangegeven dat woningbouw in combinatie met sanering van het agrarische bedrijf ter plaatse tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. De locatie is als bebouwingsconcentratie aangemerkt. De plannen voor sanering en woningbouw zijn op het ogenblik nog niet voldoende uitgewerkt om al mee te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Er is geen overeenstemming over de woningbouwplannen zelf, vooral omdat de financiële onderbouwing hiervan ontbreekt, die benodigd is op grond van de provinciale regeling 'Buitengebied in ontwikkeling'. Ook stedenbouwkundig bestaat er geen overeenstemming. Verder ontbreekt de vereiste (samenwerkings)overeenkomst. De onderhavige integrale herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied is naar aard en procedure niet geschikt om een dergelijk plan verder uit te werken. In de toekomst kan eventueel gebruik gemaakt worden van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Met betrekking tot de grootte van het bouwvlak merken wij op dat in het vigerende bestemmingsplan een gekoppeld agrarisch bouwvlak is toegekend met een concreet begreind deel en een globaal begreind deel. Afhankelijk van de bestaande bedrijfsoppervlakte heeft men in het vigerende bestemmingsplan recht op een bouwvlak van 1 of 1,5 hectare. Aangezien er in het verleden op de peildatum minder dan 5.000 m² aan bedrijfsoppervlakte aanwezig was, bestaat er in het vigerende bestemmingsplan recht op een bouwvlak van 1 hectare. De beide delen van het bouwvlak mogen in totaal derhalve niet groter dan 1 hectare zijn. Geconstateerd is dat binnen het toegekende bouwvlak aan de zuidzijde van Langelsestraat de bestaande sleufsilos niet zijn vervat. Dit zou conform het provinciale beleid wel moeten. Aan de zuidzijde krijgt het bouwvlak hierdoor een oppervlakte van ongeveer 4.000 m², terwijl aan de noordzijde het bouwvlak een oppervlakte heeft van ongeveer 1.300 m². In het algemeen is ons ruimtelijk beleid erop gericht om bestaande rechten te respecteren. Een uitzondering op dit uitgangspunt dient echter te gelden, indien andere belangen hiertoe noodzakelijk zijn. Vergroting van het bouwvlak aan de noordzijde van de Langelseweg is vanuit cultuurhistorisch oogpunt zeer ongewenst. Het kerkje in Neerlangel aan de Langelseweg vertegenwoordigt een zeer grote cultuurhistorische waarde. De bescherming van deze waarden, die zowel bestaat uit de waarde van het monument op zichzelf als de waarde van het monument in relatie tot zijn omgeving achten wij van een groter belang dan de handhaving van het bestaande bouwvlak. Dit geldt temeer nu de afgelopen planperiode het agrarisch bouwvlak niet ten volle is benut.

Het oorspronkelijke agrarische bouwvlak zal betrokken worden bij het opstellen van de BIO-balans die wordt opgesteld in het kader van het saneringstraject van het bedrijf in ruil voor woningbouw.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 9

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 10

Reclamant is eigenaar van twee percelen aan de Achterstraat 4 in Dieden. Hij stelt dat in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming van deze percelen wordt gewijzigd. Hij verzoekt zijn plannen voor woningbouw in het bestemmingsplan te betrekken.

Beoordeling van zienswijze 10

De percelen waarop het verzoek van reclamant betrekking heeft, liggen in de bebouwde kom van Dieden en maken geen onderdeel uit van het plangebied. Uit een telefonische toelichting van reclamant is gebleken dat hij er abusievelijk vanuit is gegaan dat het ontwerp-bestemmingsplan ook betrekking had op de kom van Dieden.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plangrens.

Reclamant kan zijn verzoek te zijner tijd indienen in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan voor de kom van Dieden. Reclamant is hier tijdens het telefoongesprek ambtelijk op gewezen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 10

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 11

Reclamant vraagt om een stukje agrarische grond achter zijn woonkavel aan de Rector Nuijensweg 2 in Ravenstein net als die woonkavel te bestemmen tot 'Wonen'. Hiermee wordt aangesloten bij de begrenzing van de woonbestemming van naburige percelen.

Beoordeling van zienswijze 11

Ruimtelijk zien wij geen bezwaren tegen het doortrekken van de woonbestemming zoals reclamant vraagt, mede gelet op de ligging en omvang van het perceel ten opzichte van de omliggende bedrijfs- en woonbestemmingen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 11

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de woonbestemming op het perceel aan de Rector Nuijensweg 2 in Ravenstein enigszins wordt verruimd.

Samenvatting van zienswijze 12

Reclamant wenst, met name aan de zuidzijde, een ruimer bouwvlak voor zijn agrarische bedrijf aan de Ossestraat 6 in Macharen. Hij stelt dat hiervoor een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en dat het perceel niet efficiënt kan worden ingericht door het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvlak.

Beoordeling van zienswijze 12

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders het volgende overwogen met betrekking tot reclamants inspraakreactie, die overeenkomt met zijn zienswijze: 'In principe is uitbreiding van insprekers agrarische bedrijf voorstelbaar. In het kader van het verzoek om uitbreiding is het verzoek ter advisering voorgelegd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. Advies is gevraagd over de noodzaak van de uitbreiding. De commissie heeft op 30 september 2009 geconcludeerd dat alleen de uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde van het bestaand bouwvlak noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering; voor deze uitbreiding is een concreet bouwplan ingediend en is derhalve concreet aangegeven op welke wijze deze uitbreiding wordt vormgegeven. De uitbreiding van het bouwvlak aan de zuidzijde wordt niet concreet onderbouwd, en is volgens de commissie niet noodzakelijk. Geadviseerd wordt om deze uitbreiding aan de zuidzijde niet te vergunnen. Wij hebben geen reden om aan te nemen dat dit advies op een onjuiste of onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Wij nemen dit advies dan ook over en zullen het bouwvlak in lijn daarmee aanpassen.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze. Ter aanvulling hierop merken wij op dat weliswaar in de ruimtelijke onderbouwing de gevraagde uitbreiding is opgenomen, maar dat ook het advies van de Adviescommissie onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing, omdat de Adviescommissie adviseert over de (economische) noodzaak van een uitbreiding. Het advies van de Adviescommissie vinden wij leidend, op grond waarvan wij geen medewerking verlenen aan de gewenste uitbreiding aan de zuidzijde.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 12

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 13

Reclamant heeft in het verleden een plan ingediend voor het plaatsen van recreatiebungalows op zijn verblijfsrecreatieve bedrijf aan de Docfalaan 22 in Oss. Hij maakt er bezwaar tegen dat, anders dan bij camping Herperduin, geen mogelijkheid wordt geboden voor de bouw van recreatiebungalows. In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan is gesteld dat het plan van reclamant niet is voorzien van een degelijke ruimtelijke onderbouwing. Reclamant wenst echter geen kosten te maken voor een ruimtelijke onderbouwing voordat van gemeentezijde positief wordt gereageerd op zijn plannen.

Beoordeling van zienswijze 13

Anders dan reclamant lijkt te veronderstellen, is een kwalitatieve doorontwikkeling van de Naaldhof in de toekomst niet uitgesloten. In het eindverslag van de inspraak is opgemerkt dat een dergelijke ontwikkeling voorstelbaar is. Bij een dergelijke doorontwikkeling is het echter onder meer van belang om een wisselwerking te verkrijgen tussen het campingterrein en zijn omgeving, waarbij kan worden gedacht aan de vorm van een recreatieve poort zoals die ook bij Herperduin wordt gerealiseerd. De omschakeling van stacaravans naar bungalows is een ingrijpende wijziging van het gebruik van het campingterrein. Bovendien is er nog geen gemeentebreed sectoraal beleid voor dit soort grote toeristische ontwikkelingen. Ook zijn de plannen van reclamant nog niet voorzien van een degelijke ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat er tegen de bungalows geen ruimtelijke (waaronder milieutechnische) bezwaren bestaan, en waarin wordt ingegaan op de voorgestane relatie met het omliggende gebied. Gelet op dit alles achten wij opname van reclamants plannen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied prematuur en nog niet reëel.

Kortom: in overleg met de gemeente kan reclamant plannen indienen die concreet zijn uitgewerkt en van een goede ruimtelijke onderbouwing voorzien, om te komen tot de door hem gewenste kwaliteitsverbetering.

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze. Wij merken daarbij op dat naar ons oordeel reclamant de volgorde van zaken omdraait. Hij wenst eerst planologische medewerking alvorens een ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Echter, een ruimtelijke onderbouwing is juist nodig om te kunnen bepalen óf planologische medewerking wenselijk en mogelijk is.

De plannen van reclamant kunnen in die zin niet vergeleken worden met die voor Herperduin dat laatstgenoemde plannen al veel verder zijn uitgewerkt, waarbij ook nadrukkelijk is ingegaan op de relatie met de omgeving en op de gemeentelijke visie op het betreffende gebied. Om die reden kan aan die plannen wél worden meegewerkt. Die medewerking wordt overigens niet via het voorliggende bestemmingsplan verleend, maar via een apart bestemmingsplan.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 13

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 14

Reclamant herhaalt zijn inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. In aanvulling daarop geeft hij aan dat volgens het in de toelichting opgenomen overzicht van de toewijzing van agrarische bouwvlakken nog steeds een agrarisch bouwvlak kan worden toegekend als de omvang van het agrarische bedrijf kleiner is dan 25 NGE en er geen milieuvergunning is. Bovendien leidt het vervallen van een bouwvlak ertoe dat er op de betreffende locatie nimmer meer een agrarisch bedrijf kan worden geëxploiteerd, is het onlogisch om het bouwvlak te schrappen en de omliggende gronden wel als agrarische gronden te blijven benoemen, en ontstaat er planschade voor reclamant.

Beoordeling van zienswijze 14

In zijn inspraakreactie heeft reclamant bezwaar gemaakt tegen de woonbestemming op zijn perceel aan de Nieuwe Heistraat 8 in Berghem. Hij wenst dat de agrarische bestemming, inclusief bouwvlak, gehandhaafd blijft. Voor zover het agrarisch bouwvlak zou komen te vervallen, verzoekt reclamant om vier tot vijf woonbestemmingen.

In het nu van kracht zijnde bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel een agrarische bestemming met bouwvlak, terwijl de omliggende gronden de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' hebben. Mede gelet hierop achten kunnen wij ermee instemmen dat aan het bedrijf van reclamant een agrarisch bouwvlak wordt toegekend conform de regeling in het vigerende bestemmingsplan. Gelet hierop behoeft reclamants subsidiaire wens van woningbouw geen behandeling.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 14

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat voor het agrarische bedrijf aan de Nieuwe Heistraat 8 in Berghem een agrarisch bouwvlak wordt opgenomen conform de regeling in het vigerende bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 15

Reclamant maakt er bezwaar tegen dat bij de toekennen van een verblijfsrecreatieve bedrijfsbestemming (groepsaccommodatie) aan zijn perceel aan de Poelstraat 3 in Dieden geen rekening is gehouden met de bestaande camping (25 standplaatsen) en horecavoorzieningen (60 m² met een terras van 80 m²).

Verder verzoekt reclamant om te bepalen dat de bebouwing voor de groepsaccommodatie alleen op het voorste deel van het perceel mag worden opgericht, om 'afstemmingsproblemen' (vanwege agrarische geurcontouren) met de nabijgelegen agrarische bedrijven te voorkomen.

Beoordeling van zienswijze 15

De opmerking van reclamant dat de al jarenlang aanwezige camping niet is geregeld, is juist. Aangezien een camping met in totaal 25 plaatsen niet per definitie is toegestaan binnen deze bestemming, moet deze expliciet worden opgenomen in het bestemmingsplan. Wij zullen deze 25 plaatsen dan ook expliciet noemen als onderdeel van de bedrijfsvoering. De horecavoorzieningen met terras vinden wij wel een normaal onderdeel van een groepsaccommodatie met camping. In het bestemmingsplan is dan ook opgenomen dat bijbehorende voorzieningen, zoals detailhandel en horeca, als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering zijn toegestaan. Een verdergaande regeling achten wij niet nodig.

Met betrekking tot de situering van de bebouwing merken wij op dat op grond van de regeling zoals die is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, de bebouwing binnen het gehele bestemmingsvlak kan worden gesitueerd. Dit achten wij op grond van stedenbouwkundige gronden niet acceptabel, gelet op de grote omvang van het bestemmingsvlak. Ook uit milieutechnisch oogpunt is het niet gewenst om de (geurgevoelige) gebouwen richting de intensieve agrarische bedrijven aan de St. Laurensstraat te kunnen verplaatsen. Wij zullen dan ook een bouwvlak opnemen binnen het bestemmingsvlak zodat de bebouwing aan de noordzijde wordt geconcentreerd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 15

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een bouwvlak zal worden opgenomen binnen het bestemmingsvlak voor het bedrijf aan de Poelstraat 3 in Dieden, en dat daar het plaatsen van 25 kampeermiddelen wordt opgenomen als onderdeel van de bedrijfsvoering.

Samenvatting van zienswijze 16

Het terrein dan tegen reclamants bedrijf aan de Nieuwe Hescheweg 223 ligt tussen de St. Wilpertslaan en de Nieuwe Hescheweg heeft een bosbestemming gekregen. Reclamant bepleit een verkeersbestemming om zo doende in de toekomst een geplande rotonde op deze locatie te kunnen aanleggen.

Beoordeling van zienswijze 16

Er zijn inderdaad plannen voor reconstructie van de aansluiting van de St. Wilpertslaan op de Nieuwe Hescheweg. Deze plannen zijn echter nog niet dusdanig concreet uitgewerkt dat kan worden aangegeven of de plannen binnen de bestaande en toekomstige verkeersbestemming kunnen worden gerealiseerd zonder dat het nodig is om daarvoor gronden binnen de natuurbestemming te gebruiken. Over de plannen heeft ook nog geen formele besluitvorming plaatsgevonden. Gelet hierop achten wij de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen natuurbestemming, die aansluit bij de feitelijke situatie en de vigerende bestemming, juist. Wij achten het onwenselijk om deze bestemming op voorhand al aan te tasten, zonder dat de noodzaak hiertoe en de haalbaarheid daarvan is aangetoond.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 16

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 17

Reclamanten zijn eigenaar en exploitant van het perceel aan de Hamelspoelweg 4 in Herpen. Zij wensen twee extra burgerwoningen te realiseren op dit perceel in ruil voor medewerking aan herstel van de Erfdijk. In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan is dit verzoek als zijnde buitenproportioneel afgewezen, nog los van de vraag of deze woningen ruimtelijk acceptabel zijn. Reclamanten kunnen zich hier niet mee verenigen.

In het verleden hebben de gemeente en reclamanten onderhandelingen gevoerd over een overeenkomst tot grondoverdracht ten behoeve van het herstel van de Erfdijk in ruil voor twee burgerwoningen, waarbij bleek dat voldaan werd aan de regeling 'Ruimte voor ruimte'. Het is reclamanten niet duidelijk hoe dan nu sprake kan zijn van een 'buitenproportionele' wens. Bovendien zijn reclamanten destijds een subsidie misgelopen in de verwachting dat de gemeente medewerking zou verlenen aan hun plannen. De extra woningen zouden dan in financieel opzicht in de plaats komen van die subsidie. Op die subsidie kan nu geen beroep meer worden gedaan.

In mei 2009 is met een ambtenaar van de gemeente opnieuw gesproken over de plannen van reclamanten om de stilgevallen onderhandelingen alsnog op gang te brengen en definitief af te ronden. Daarbij is aangeboden dat twee burgerwoningen mochten worden gebouwd in ruil voor medewerking aan het herstel van de Erfdijk. Dit impliceert dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf op het perceel niet meer mogelijk is, en dat de bestaande agrarische bedrijfswoning dan ook omgezet moet worden in een burgerwoning. In het gesprek is afgesproken dat reclamanten een principeverzoek voor woningbouw zouden indienen. Dit is ook gebeurd. Reclamanten gingen er dan ook vanuit dat er geen belemmeringen waren voor woningbouw. Het principeverzoek is beschouwd als een inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan, en is in het eindverslag van de inspraak afgewezen. Gelet op het voorgaande bevreemdt dit reclamanten.

Verder zijn reclamanten van mening dat in het eindverslag van de inspraak ten onrechte wordt opgemerkt dat 'herstel van de Erfdijk ook nog op een andere manier kan plaatsvinden op hun perceel omdat het tracé daarvan indicatief is'. Dit is niet reëel omdat inmiddels een paardenfokkerij inclusief paardenbak is vergund op het perceel, terwijl er ook nog een agrarische bedrijfswoning staat, nog los van het feit dat herstel van de Erfdijk aan de rand van het perceel van reclamanten in strijd is met de visie hierover van de Dienst Landelijk Gebied. Herstel conform die visie leidt tot splitsing van het perceel. Dit is vanuit het oogpunt van een goede bedrijfsvoering onaanvaardbaar. In dat geval dient een ander bouwvlak te worden toegekend.

Reclamanten wijzen erop dat de vergunde opstallen gedeeltelijk buiten de toegekende (gekoppelde) bouwvlakken vallen, wat in strijd is met het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende uitgangspunt van een bouwvlak op maat.

Voorts stellen reclamanten dat de bouwvlakken niet voldoen aan de Regelingen standaarden ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, omdat deze bouwvlakken digitaal niet vetgedrukt zijn, zodat ze moeilijk te onderscheiden zijn van andere evenmin vetgedrukte lijnen op de verbeelding.

Het is reclamanten onduidelijk waarop de belijning, voorzien van afwisselend streepjes en bolletjes, in het bouwvlak van de Hamelspoelweg 4 ziet.

Het is reclamanten onduidelijk waarom een medebestemming 'Waarde – Archeologie 2' op genoemd perceel is opgenomen, in afwijking van het voorontwerp-bestemmingsplan, terwijl die bestemming niet is opgenomen voor het perceel aan de Hamelspoelweg 6. Deze bestemming beperkt de bouw- en aanlegmogelijkheden.

Tot slot is het reclamanten onduidelijk wat bedoeld wordt met de tekstpassage 'zo nodig in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald' in artikel 19.2 van de planregels.

Beoordeling van zienswijze 17

In het verleden hebben gesprekken plaatsgevonden tussen enerzijds gemeentelijke vertegenwoordigers en anderzijds reclamanten en hun diverse adviseurs. Kern van deze gesprekken was het komen tot overeenstemming over ruimtelijke ontwikkelingen op het perceel van reclamanten in het kader van de regeling 'Ruimte voor ruimte' in ruil voor medewerking aan herstel van de Erfdijk op dat perceel en sanering van het voorheen aanwezige agrarische bedrijf. In dat kader zijn concept-overeenkomsten opgesteld en aan reclamanten aangeboden. Die hebben de overeenkomsten echter nooit ondertekend. Op 22 augustus 2006 heeft de adviseur van reclamanten aan een medewerker van de gemeente Oss doorgegeven dat reclamanten niet langer gebruik wensten te maken van de regeling 'Ruimte voor ruimte' maar woningen wilden realiseren via de regeling 'Rood voor groen'. Hiermee heeft de gemeente nimmer ingestemd. Bij brief van 7 november 2006 hebben burgemeester en wethouders het volgende meegedeeld: 'De afgelopen jaren hebben u en uw adviseurs samen met ons de mogelijkheden verkend om in het kader van de regeling 'Ruimte voor ruimte' aan de Hamelspoelweg 4 in Herpen twee woningen te bouwen in combinatie met herstel van de Erfdijk en de inmiddels gerealiseerde sloop van stallen op dat perceel. Hoewel wij in principe bereid waren om medewerking te verlenen aan de plannen, hebben deze verkenningen uiteindelijk niet geleid tot concrete planuitvoering. De achtergrond hiervan zoals wij die van uw adviseur [volgt naam] vernamen, is dat u inmiddels niet meer geïnteresseerd bent in toepassing van de regeling 'Ruimte voor ruimte'. Onlangs hebt u een nieuw voorstel gedaan op basis van de regeling 'Rood voor groen', dat wederom voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen in ruil voor het ter beschikking stellen van de gronden die benodigd zijn voor het herstel van de Erfdijk. Het verschil met de oorspronkelijke plannen schuilt vooral in het feit dat de sloop van de stallen en de daarvoor ontvangen subsidie geen onderdeel meer uitmaken van de nieuwe planopzet. Wij zijn van mening dat de aantasting van het buitengebied door de ontwikkeling van twee nieuwe bouwpercelen onvoldoende gerechtvaardigd wordt door alleen het herstel van de Erfdijk, dat wil zeggen zonder verdere vorm van ruimtelijke compensatie. Om die reden zien wij er vanaf om uw nieuwe plannen nader te verkennen, zoals de heer [volgt naam] inmiddels telefonisch aan uw adviseur heeft doorgegeven. Gelet op het bovenstaande zien wij aanleiding om het dossier rond de planontwikkeling op het perceel Hamelspoelweg 4 in Herpen te sluiten.'

Op basis van het voorgaande constateren wij dat op 7 november 2006 definitief geen overeenstemming was bereikt over de plannen met het onderhavige perceel. In hun zienswijze gaan reclamanten geheel voorbij aan hun aandeel in de voorgeschiedenis en hun rol bij het niet-totstandkomen van overeenstemming. Gelet hierop, in het bijzonder op hun eigen wens om geen

gebruik te maken van de regeling 'Ruimte voor ruimte', zien wij niet de relevantie in van de door reclamanten overgelegde stukken. De door hen overgelegde concept-overeenkomsten zijn ondertekend door gemeente noch reclamanten zelf, wat nog eens onderstreept dat er geen overeenstemming is bereikt. Anders dan reclamanten stellen, kunnen zij derhalve redelijkerwijs toen niet de verwachting hebben gehad dat de gemeente zou meewerken aan hun plannen.

In mei 2009 is er op verzoek van de adviseur van reclamanten opnieuw ambtelijk en in informatieve zin contact geweest over de wensen van de gemeente tot herstel van de Erfdijk en de wensen van reclamanten tot het bouwen van extra woningen. Gelet op het voorgaande was er dus, anders dan reclamanten stellen, geen sprake van het 'op gang brengen of definitief afronden van stilgevallen onderhandelingen', nu het eerdere onderhandelingstraject al in 2006 definitief was afgerond. Ook is in die contacten niet 'aangeboden' dat reclamanten extra woningen mochten bouwen. Wel is er van gemeentezijde aan de adviseur geadviseerd om een principeverzoek in te dienen, zodat de haalbaarheid van de plannen zou kunnen worden beoordeeld. Reclamanten hebben vervolgens in juni 2009 een principeverzoek ingediend. Gelet op het feit dat reclamanten wisten dat er nog een beoordeling van het principeverzoek moest plaatsvinden, stellen zij volgens ons ten onrechte dat zij er vanuit mochten gaan dat er geen belemmeringen zouden zijn voor woningbouw.

In het kader van het eindverslag van de inspraak is het ingediende principeverzoek beoordeeld, waarbij is getoetst aan de huidige beleidskaders. Daarbij is het volgende opgemerkt: 'In de gemeentelijke visie op de Erfdijk is aangegeven dat die dijk op de onderhavige locatie hersteld zou kunnen worden of kan worden gereconstrueerd. Omdat het tracé in de visie indicatief is, kan pas in overleg met de betrokken eigenaar het precieze tracé bepaald worden. Zo mogelijk wordt de dijk daarbij aan de rand van het perceel gesitueerd, zodat het perceel niet hoeft te worden gesplitst. De kosten van de aanleg compenseren met twee extra burgerwoningen achten wij, los van de vraag of deze woningen ruimtelijk acceptabel zijn, een buitenproportionele wens. Wij zullen daar dan ook geen ruimte voor reserveren in het bestemmingsplan.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze, met dien verstande dat wij het met reclamant eens zijn dat herstel van de Erfdijk aan de rand van zijn perceel thans niet reëel is.

Over het principeverzoek merken wij nog het volgende op.

Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om verstening tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. Dit betekent dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de oprichting van nieuwe burgerwoningen. Een uitzondering kan gelden binnen gebieden die in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid, mits sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten.

De onderhavige locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. In de ontwikkelingsvisie wordt opgemerkt dat binnen deze bebouwingsconcentratie versterking van de woonfunctie voorstelbaar is. Het verzoek van reclamant is echter nog niet zo concreet ruimtelijk uitgewerkt dat thans een verdere gedegen beoordeling kan plaatsvinden. Dit neemt niet weg dat met een goede ruimtelijke onderbouwing beperkte woningbouw op de onderhavige locatie niet al op voorhand afbreuk hoeft te

doen aan de in het gebied aanwezige waarden. Beperkte woningbouw kan voorstelbaar zijn, mits wordt aangetoond dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn, er wordt aangesloten bij de ontwerprichtlijnen uit de ontwikkelingsvisie en er daarnaast sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten. Wij herhalen dat de aantasting van het buitengebied door de ontwikkeling van twee nieuwe bouwpercelen onvoldoende gerechtvaardigd wordt door alleen het herstel van de Erfdijk (ongeacht waar op het perceel en in welke vorm dit herstel dan ook zou gebeuren). Daarvoor is, zoals ook al is aangegeven in de brief van 7 november 2006, een verdere vorm van ruimtelijke compensatie nodig. Nu reclamanten in hun principeverzoek op dit aspect niet verder zijn ingegaan, en dat in hun zienswijze ook niet doen, zien wij vooralsnog geen aanleiding om in het bestemmingsplan ruimte te reserveren voor de gewenste extra woningbouw. Hetgeen reclamanten op dit punt voor het overige aanvoeren, brengt ons niet tot een ander standpunt.

Reclamanten stellen dat een deel van de vergunde en in aanleg zijnde paardenbak buiten de toegekende (gekoppelde) bouwvlakken valt. Wij hebben geconstateerd dat dit inderdaad zo is. Op 17 september 2009 is vergunning verleend voor de aanleg van een paardenbak met een oppervlakte van 60 bij 25 meter, gelegen tussen de bestaande woning en de hiervoor al vergunde paardenstal. De vergunde paardenbak voldoet niet aan de ontheffingscriteria voor paardenbakken buiten het bouwvlak. De vergunde paardenvak hoort dan ook binnen het bouwvlak. Wij zullen, nu het agrarische bedrijf van reclamant blijkbaar wordt voortgezet, een agrarisch bouwvlak opnemen waarbinnen de paardenbak en de bestaande bebouwing is gelegen.

Reclamanten stellen dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008 en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. Om te beginnen merken wij hierover op dat het voorliggende plan geen digitaal bestemmingsplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening is, en dat ook niet hoeft te zijn, nu het ontwerp ervan vóór 1 januari 2010 ter visie is gelegd. Dit betekent dat het plan niet aan de genoemde regelingen hoeft te voldoen. Het plan waar elektronisch kennis van genomen kan worden, is de digitale verbeelding van een in formeel-juridische zin analoog (papieren) bestemmingsplan. Verder constateren wij dat de digitale versie van het plan, anders dan reclamanten stellen, inhoudelijk wél aan de genoemde regelingen voldoet, ook voor wat betreft de dikte van bouwgrenzen. Dat reclamanten bij kennisneming van de pdf-bestanden op de gemeentelijke website niet de juiste lijndiktes hebben gezien, heeft vermoedelijk te maken met technische aspecten zoals de resolutie en de instellingen van de computer waarmee naar het bestand is gekeken (bijvoorbeeld het inzoompercentage). Bij voldoende inzooming worden vetgedrukte bouwgrenzen zichtbaar.

De belijning van afwisselend streepjes en bolletjes in het bouwvlak maakt onderdeel uit van de kadastrale ondergrond, en geeft erfafscheidingen, hagen en dergelijke aan die ter plaatse aanwezig zijn of aanwezig geweest zijn. Deze aanduidingen zijn overigens van puur informatieve aard en hebben geen juridische betekenis.

De toekenning van archeologische medebestemmingen wordt toegelicht in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan. Deze toekenning vloeit voort uit het gemeentelijke archeologiebeleid, dat weer is gebaseerd op (inter)nationale regelgeving. Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007 zijn gemeenten namelijk verplicht om archeologische waarden te beschermen via het bestemmingsplan. In het voorontwerp-bestemmingsplan waren nog geen gebieden met archeologische waarden opgenomen omdat toen de archeologische inventarisatie nog niet zo ver gevorderd was dat concrete gebieden op de verbeelding konden worden aangewezen. Wel was in de bijlagen bij het voorontwerp-bestemmingsplan een kaart opgenomen met een globale aanduiding van archeologische waarden in het gebied, en werd een verdere uitwerking aangekondigd.

Niet in het gehele buitengebied zijn archeologische waarden aanwezig dan wel te verwachten. Alleen waar dat wél het geval is, is één van de archeologische medebestemmingen opgenomen. Dit verklaart waarom een bepaald perceel(sgedeelte) wél een dergelijke medebestemming kan hebben, terwijl een nabijgelegen perceel(sgedeelte) niet een dergelijke medebestemming heeft.

Op het onderhavige perceel is de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' gelegd omdat dit gebied gronden omvat waar op basis van onder andere archeologische onderzoeken is gebleken dat deze een hoge kans hebben voor het aantreffen van archeologische waarden. Specifiek betreffen het de bodemtypen meandergordels, rivierduinen, crevassecomplexen, dekzandruggen en esdekken, waarvoor een hoge archeologische trefkans geldt en de medebestemming 'Waarde – Archeologie 2' is opgenomen.

Van het perceel Hamelspoelweg 6 is bekend dat de bodem is verstoord, wat blijkt uit bodemverstoringsgegevens uit het gemeentelijke bodeminformatiesysteem en het Actueel Hoogtebestand Nederland. Deze bodemverstoring is van dien aard dat het opnemen van een archeologische bescherming niet meer noodzakelijk is aangezien met de bodemverstoring de archeologische waarde van dit gebied is verdwenen.

Voor zover op reclamants perceel een beperking rust voor toekomstige bouw- en aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel gerechtvaardigd door archeologische belangen. Dit soort belangen kan ook binnen een bouwvlak aanwezig zijn, reden waarom de planologische bescherming van deze waarden ook voor bouwvlakken is opgenomen. Bovendien kan deze beperking door middel van een ontheffing of aanlegvergunning worden opgeheven. De aangevoerde beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Het feit dat hiervoor kosten moeten worden gemaakt achten wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen. Wel zullen wij de archeologieregeling versoepelen in die zin dat voor werkzaamheden onder een bepaalde oppervlakte, die per archeologiebestemming verschilt, geen aanlegvergunning vereist is, ook al betreft het werkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld. In het ontwerp-bestemmingsplan was voor alle werkzaamheden dieper dan 0,3 meter een aanlegvergunning nodig. Dit achten wij een onevenredig grote beperking in verhouding tot het belang van de bescherming van archeologische waarden. Ook zal het bouwverbod met

ontheffingsmogelijkheid binnen de archeologiebestemmingen worden vervangen door een aanlegvergunningsregeling, waardoor in bepaalde gevallen minder procedures hoeven te worden gevolgd.

In het ontwerp-bestemmingsplan waren binnen de archeologische medebestemmingen bouwregels opgenomen die konden afwijken van de bouwregels die voor de onderliggende andere bestemmingen golden. Echter, niet in alle gevallen weken de bouwregels in beide bestemmingen van elkaar af. Het was bijvoorbeeld mogelijk dat volgens beide bestemmingen bepaalde bouwwerken mochten worden opgericht, of juist niet. Daarom was in de planregels gekozen voor de gebruikelijke passage 'zo nodig in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald'. Zonder de woorden 'zo nodig' zou ten onrechte gesuggereerd worden dat de bouwregels voor de archeologische medebestemmingen altijd afweken van die voor de onderliggende andere bestemmingen. In de gevallen dat zij wél afweken, prevaleerden zij overigens boven de andere regelingen. Met het schrappen van de bouwregels in de archeologische bestemmingen komt het inhoudelijke belang van dit deel van de zienswijze overigens te vervallen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 17

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een ander bouwvlak wordt opgenomen voor het bedrijf van reclamanten en dat de bouw- en aanlegvergunningsregels binnen de archeologische medebestemmingen worden versoepeld.

Samenvatting van zienswijze 18

Reclamant heeft een agrarisch bedrijf aan de Spitsbergerweg 23 in Oss. Hij exploiteert daarbij een recreatieve neventak: hij biedt de mogelijkheid aan derden om met auto-quads, onder leiding van een deskundige tourbegeleider, de omgeving te verkennen. Hij zou deze activiteit graag uitbreiden in de vorm van een behendighedsbaan op het erf, zodat klanten voordat ze de weg opgaan, kunnen oefenen in het rijden met auto-quads. Volgens reclamant past dit in het gemeentelijke toeristische beleid, en zijn er geen akoestische bezwaren. Reclamant vraagt om planologische medewerking.

Beoordeling van zienswijze 18

Het gemeentelijke beleid is gericht op het stimuleren van recreatieve ontwikkelingen die passen in het landschap. Rust en ruimte, kleinschaligheid en de bijzondere ligging aan de Maas zijn de kernkwaliteiten van de gemeente Oss. Het toeristisch-recreatief beleid, dat is vastgelegd in de beleidsnotitie 'Verbonden aan de Maas' is erop gericht om tot versterking van deze kernkwaliteiten te komen. Beleving van natuur en landschap is daarbij van groot belang, en niet zozeer het stimuleren van actieve recreatie zonder deze omgevingscomponent. Het rijden met auto-quads dient, als lawaaisport, op als zodanig bestemde circuits plaats te vinden en niet in het vrije veld. Het rijden met auto-quads op de openbare weg is onder voorwaarden toegestaan en kan derhalve door ons niet worden verboden. Tegen de verhuur van de auto-quads hebben wij dan ook geen ruimtelijke bezwaren. Beleidsmatig wensen wij echter niet tot een verdere stimulering van deze tak van sport over te gaan.

Het ingediende akoestische rapport is door ons niet beoordeeld, omdat wij alleen al op beleidsmatige gronden het gebruik van agrarische gronden voor gemotoriseerde sporten niet wenselijk vinden.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 18

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 19

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat het ruimtelijk aanvaardbaar is om het bouwvlak van het horecabedrijf van reclamanten aan de Berghemseweg 13 in Herpen 10 meter dieper te maken, zodat het bouwvlak gelijk komt te liggen met de achterste perceelsgrens van de bedrijfswoning. In het ontwerp-bestemmingsplan is dit echter niet doorvertaald. Het bouwvlak is namelijk gelijk gelegd met de achterzijde van de nieuwbouw en de achtergevel van de bij de bedrijfswoning behorende garage. Dit is niet de achterste perceelsgrens, want achter de garage ligt nog een tuin.

Reclamanten verzoeken om de achterste grens van het bouwvlak alsnog te leggen op de achterste perceelsgrens.

Beoordeling van zienswijze 19

In het inspraakverslag is naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamanten het volgende opgenomen met betrekking tot de verschuiving van grens van het bouwvlak: 'Het ruimtelijk beleid in het buitengebied is er in het algemeen op gericht om versterking tegen te gaan en bebouwing zo veel mogelijk te concentreren. Uitbreidingen moeten dan ook niet groter zijn dan strikt noodzakelijk. Om gebruik te kunnen maken van de geboden 15% uitbreiding hoeft het bouwvlak naar ons oordeel geen 15 meter dieper gemaakt te worden. Wij achten het ruimtelijk echter wel aanvaardbaar om het bouwvlak 10 meter dieper te maken, zodat het bouwvlak gelijk komt te liggen met de achterste perceelsgrens van de bedrijfswoning. Het bestemmingsplan zal in deze zin worden aangepast.' In het ontwerp-bestemmingsplan is de bouwvlakgrens abusievelijk inderdaad niet op de achterste kadastrale grens van de bedrijfswoning gelegd. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 19

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een ander bouwvlak wordt opgenomen voor het bedrijf van reclamanten.

Samenvatting van zienswijze 20

Reclamant wenst een groter bouwvlak voor zijn agrarische bedrijf aan de Doorneindstraat 5 in Oss. Verder is het hem onduidelijk of op zijn perceel een agrarische bestemming rust.

Beoordeling van zienswijze 20

Op het perceel van reclamant rust een agrarische bestemming (Agrarisch met waarden – Landschap). Dit is ook als zodanig aangegeven op de plankaart en de digitale verbeelding daarvan, net zoals dat ook al het geval was in het ontwerp-bestemmingsplan.

Verder is in het ontwerp-bestemmingsplan een agrarisch bouwvlak opgenomen voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het intensieve agrarische bedrijf wordt immers, zoals reclamant zelf ook aangeeft, beëindigd met toepassing van de provinciale BIV-regeling; er is dan ook geen aanleiding om een aanduiding ‘intensieve veehouderij’ bij het agrarisch bouwvlak op te nemen.

Met reclamant zijn wij van oordeel dat de omvang van het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvlak te klein is voor een reële uitoefening van zijn agrarische bedrijf. Wij kunnen instemmen met zijn concrete verzoek om een groter bouwvlak.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 20

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een groter bouwvlak wordt opgenomen voor het grondgebonden agrarische bedrijf van reclamant aan de Doorneindstraat 5 in Oss.

Samenvatting van zienswijze 21

Reclamant is eigenaar van het perceel Munlaan 2 in Oss. Hij verzoekt om zijn hele perceel, dat in het ontwerp-bestemmingsplan gedeeltelijk een woonbestemming en gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' heeft, te bestemmen tot 'Wonen'.

Reclamant stelt dat het gehele perceel op 14 februari 2000 (het peilmoment voor de toepasselijkheid van het overgangsrecht in het vigerende bestemmingsplan) in gebruik was als tuin, al was het maar omdat hij het perceel als burger en niet als agrariër gekocht heeft. Verder wijst hij op een luchtfoto uit 2002, waaruit blijkt dat er toen op het perceel een gazon aanwezig was.

Verder stelt reclamant dat een grote woonbestemming in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

Reclamant vraagt zich af welke belangen worden geschaad door het toekennen van een woonbestemming aan het gehele perceel, aangezien er buiten het bouwvlak geen bebouwingsmogelijkheden zijn. De strook grond die alsnog een woonbestemming zou moeten krijgen, kan alleen gebruikt worden als tuin. Dit verschilt qua ruimtelijke uitstraling nauwelijks met een onbebouwde agrarische bestemming.

Reclamant stelt dat de gemeente het vertrouwen heeft gewekt dat hij zijn perceel geheel als tuin mocht gebruiken aangezien hij de gemeente van zijn plannen op de hoogte heeft gesteld, maar vervolgens niets heeft vernomen.

Voorts verzoekt reclamant om het mogelijk te maken om een erfafscheiding met een hoogte van 2 meter op te richten rond het hele perceel. Hij stelt dat hij per definitie geen gebruik kan maken van de ontheffingsmogelijkheid waarnaar verwezen wordt in het eindverslag van de inspraak omdat de door hem gewenste erfafscheiding niet wordt opgericht ten behoeve van een van de functies die wordt toegestaan binnen de agrarische bestemming die op het betreffende perceelsgedeelte rust.

In het kader van de welstandstoets kan gezien worden of een erfafscheiding aanvaardbaar is. Daarom is een ontheffingsprocedure zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan onnodig, aldus reclamant. Hij acht een hoogte van 2 meter ook niet in strijd met de belangen van het buitengebied. Reclamant verwijst naar zijn inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Beoordeling van zienswijze 21

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan is, voor zover hier van belang, naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant, welke inspraakreactie op hoofdlijnen overeenkomt met zijn zienswijze, het volgende opgemerkt: 'Met betrekking tot de gevraagde woonbestemming van de tuin constateren wij dat de thans aanwezige tuin voor een groot deel gelegen is op gronden die in het huidige bestemmingsplan een bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' hebben, en derhalve buiten de woonbestemming van de bijbehorende woning. De tuin is dan ook in zoverre in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Inspreker stelt dat hij er vanuit mocht gaan dat de tuin legaal was. Hij beroept zich daarbij op de privaatrechtelijke verhouding met de verkoper van de gronden. Wat hier ook van zij, de privaatrechtelijke verhouding tot de verkoper van de gronden doet er niet aan af dat de tuin in strijd is met het bestemmingsplan. Het feit dat inspreker de verkoper niet meer in rechte kan aanspreken omdat deze naar het buitenland is verhuisd, achten wij een omstandigheid die voor rekening en risico

van inspreker komt. Ook het feit dat de gemeente ten tijde van de aankoop door inspreker nog niet handhavend had opgetreden tegen de afwijking van het bestemmingsplan en inspreker pas later gewezen heeft op de strijdigheid met het bestemmingsplan, brengt niet met zich mee dat de tuin legaal is, dan wel dat daartegen niet meer handhavend opgetreden kan worden.

Wij achten een positieve woonbestemming voor de gehele tuin niet aanvaardbaar. Weliswaar wordt de omgeving gekenmerkt door grote woningen op ruime kavels, maar een woonbestemming zoals inspreker die wenst zou leiden tot een onevenredig grote woonbestemming, ook in relatie tot de toch al grote woonpercelen in de omgeving. Wij nemen daarbij in ogenschouw dat de door inspreker gewenste uitbreiding is voorzien op gronden met een agrarische bestemming met waarden. Wij achten het onwenselijk om die waarden op te offeren aan een woonbestemming. Wij zien daartoe ook geen aanleiding, gelet op het feit dat de feitelijke situatie strijdig is met het bestemmingsplan en het feit dat het mogelijk is om binnen het in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlak 'Wonen' een reële uitvoering te geven aan de woonfunctie. Het feit dat vergunningsvrij tuinmeubilair is geplaatst, doet hier, wat hier verder ook van zij, niet aan af. Wij zijn het oneens met de stelling van inspreker dat het plaatsen van vergunningsvrije bouwwerken betekent dat wij niet handhavend kunnen optreden tegen het gebruik als tuin, aangezien dat gebruik ondanks het plaatsen van bouwwerken strijdig blijft met de bestemming. Ook achten wij insprekers ongemotiveerde stelling dat het gebruik als tuin overeenstemt met het binnen de geldende bestemming toegestane gebruik voor erf- en randbeplantingen onjuist, mede gelet op het feit dat binnen het betreffende stuk tuin een vijver is aangelegd.

Inspreker stelt dat het strijdige gebruik van de tuin onder het overgangsrecht van het huidige bestemmingsplan valt. Hij stelt dat de tuin in 2000 (het peiljaar voor de werking van het overgangsrecht) al aanwezig was. Wij kunnen hem daarin gedeeltelijk volgen. Op basis van zijn argumenten en een luchtfoto uit 2002 achten wij het aannemelijk dat de tuin in 2000 reeds buiten de woonbestemming aanwezig was. Wij achten het onwenselijk om het strijdige gebruik wederom onder het overgangsrecht te brengen, mede gelet op het feit dat het niet aannemelijk is dat dit gebruik binnen de komende planperiode zal verdwijnen. Wij kunnen dan ook instemmen met een positieve woonbestemming. Wij achten het echter niet wenselijk om deze verder te laten strekken dan de omvang van de tuin zoals die onder het overgangsrecht valt. Wij constateren dat na 2000 de tuin verder is uitgebreid, onder andere met een vijver. Afwijkingen die dateren van na de peildatum van het overgangsrecht worden niet door dat overgangsrecht beschermd. Het feit dat Gedeputeerde Staten voor de vijver een ontgrondingsvergunning hebben verleend, doet hier niet aan af, aangezien zij bij die verlening geen toets aan het bestemmingsplan hebben verricht.

Al met al zien wij aanleiding om een ruimere woonbestemming voor insprekers perceel op te nemen, waarbij wij aansluiten bij de feitelijke situatie in 2000. Uitbreidingen van de tuin die van na 2000 dateren, komen niet voor een positieve woonbestemming in aanmerking.

Het voorontwerp-bestemmingsplan laat erfafscheidingen toe tot een hoogte van 1 meter vóór de voorgevellijn, en 2 meter voor het overige. Op grond van de algemene ontheffingsregels kan, indien bij recht slecht 1 meter is toegestaan, ontheffing worden verleend voor een hoogte van 2 meter, mits de ruimtelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden aangetast. Dit betekent dat er in die gevallen geen recht bestaat op een hoogte van 2 meter, maar dat er een nadere ruimtelijke toets

kan plaatsvinden, waarbij onder andere situering, vormgeving en inpassing van het bouwwerk kunnen worden meegewogen. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan inspreker een verzoek om ontheffing doen. Wij achten deze regeling ook voor het buitengebied passend. Anders dan inspreker zijn wij van mening dat erfafscheidingen ook in het buitengebied een grote invloed kunnen hebben op de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied. Verder zien wij niet in hoe de regeling die in het voorontwerp-bestemmingsplan is opgenomen in strijd zou kunnen zijn met artikel 5:48 van het Burgerlijk Wetboek, zoals inspreker stelt, nu het bestemmingsplan in overeenstemming met genoemd artikel toestaat dat eigenaren van een erf hun erf afsluiten.'

Wij nemen het bovenstaande over als reactie op de zienswijze van reclamant, en merken in aanvulling daarop het volgende op.

Het feit dat het perceel door een burger is aangekocht, brengt niet als vanzelf met zich mee dat het hele perceel een woonbestemming dient te krijgen of dat het gebruik van het hele perceel onder het gebruiksovergangsrecht valt. Immers, ook een burger kan eigenaar zijn van (in dit geval onbebouwde) agrarische gronden. Met deze stelling heeft reclamant dus niet aannemelijk gemaakt dat hij voor het hele perceel een beroep kan doen op het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan. Dat dit perceelsgedeelte blijkens een luchtfoto in 2002 begroeid was met gras maakt dit niet anders, al was het maar omdat deze foto van ruim na het peilmoment dateert en omdat ook agrarische gronden begroeid kunnen zijn met gras.

Reclamants stelling dat grote woonpercelen niet in strijd zijn met het provinciale beleid doet, wat daar inhoudelijk overigens ook van zij, niet af aan de eigen afwegingsvrijheid die een gemeenteraad heeft bij het toekennen van bestemmingen, zolang de raad daarbij maar binnen (onder andere) het provinciale beleidskader blijft.

Ook het feit dat geen bebouwingsmogelijkheden worden geboden, brengt niet als vanzelf met zich mee dat een woonbestemming is aangewezen. Het is immers alleszins gebruikelijk en aanvaardbaar dat een onbebouwde agrarische bestemming wordt gelegd op gronden met een groen en onbebouwd karakter, ook als die in eigendom zijn bij niet-agrariërs. Mede gelet op de omliggende bestemmingen achten wij een onbebouwde agrarische bestemming in dit geval passender dan een onbebouwde woonbestemming. De gelegde agrarische bestemming dwingt, anders dan reclamant meent, niet tot een agrarische bedrijfsuitoefening, aangezien gronden binnen die bestemming mede bestemd zijn voor ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke en natuurwaarden en voor erf- en randbeplantingen.

Uit het feit dat van gemeentezijde niet gereageerd is op reclamants plannen mocht reclamant, wat daar overigens ook van zij, niet afleiden dat deze plannen aanvaardbaar waren. Reclamant had contact kunnen en naar ons oordeel ook moeten opnemen met de hem bekende behandelend ambtenaar om te vragen naar de stand van zaken rond de behandeling van zijn dossier. Van een gewekt vertrouwen is naar ons oordeel dan ook geen sprake.

Reclamant stelt dat hij per definitie geen gebruik kan maken van de ontheffingsmogelijkheid voor hogere erfafscheidingen omdat de erfafscheiding niet wordt opgericht voor de functies die worden

toegestaan binnen de agrarische bestemming. Deze stelling berust op een onjuiste interpretatie van de planregels. Een erfafscheiding kan worden opgericht indien dat gebeurt ten behoeve van de doelen als genoemd in de bestemmingsomschrijving, waaronder bijvoorbeeld de ontwikkeling, het behoud en het herstel van landschappelijke en natuurlijke waarden. Met andere woorden: indien het perceel wordt gebruikt conform de bestemming, kan zonder bezwaar een erfafscheiding worden opgericht, mits die voldoet aan de overige regels. Bovendien kan met de ontheffingsregel juist afgeweken worden van de regel dat de bebouwing moet worden opgericht ten behoeve van de bestemming en van de regel dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen. Een en ander volgt uit de formulering van de desbetreffende algemene ontheffingsregel. Hiermee spreken wij overigens geen oordeel uit over de toepasbaarheid van de ontheffingsregeling in dit concrete geval. Dit vereist immers een nadere afweging door het college, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, op basis van een concreet verzoek van reclamant, en volgens de daarvoor geldende wettelijke procedure. Wij delen niet het standpunt van reclamant dat in het kader van een welstandstoets gezien kan worden of een concrete erfafscheiding aanvaardbaar is en dat een ontheffingsregeling om die reden niet nodig is. Ruimtelijke aspecten, zoals de bouwhoogte van bouwwerken, dienen primair binnen een ruimtelijk kader afgewogen te worden, in concreto binnen het kader van het bestemmingsplan en ruimtelijke ontheffingen ingevolge de Wet ruimtelijke ordening, en derhalve niet binnen het welstandskader ingevolge de Woningwet.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 21

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 22

Reclamant verzoekt om het bouwvlak van zijn agrarische bedrijf aan de Brandstraat 24 in Oss in noordelijke richting uit te breiden tot een oppervlakte van 1 hectare. Hij wijst erop dat een deel van het toegekende bouwvlak niet te benutten is vanwege de ligging onder of dicht bij een hoogspanningsmast. Ook merkt reclamant op dat het nieuwe bouwvlak niet overeenkomt met het huidige.

Beoordeling van zienswijze 22

Het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 3.600 m². In het vigerende bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen van 70 bij 90 meter, zijnde een oppervlakte van 6.300 m². Dit verschil in maatvoering wordt voor een groot deel bepaald door het feit dat aan de voorzijde een gedeelte van het bouwvlak niet is te benutten vanwege de aanwezigheid van een hoogspanningleiding. Reclamants stelling dat een standaard-bouwvlak een oppervlakte heeft van 1 hectare delen wij niet. In het onderhavige bestemmingsplan is de bouwvlakgrootte in het algemeen met name gebaseerd op de vigerende bouwvlakgrootte, eventueel vermeerderd met een uitbreidingspercentage van 15%. In het onderhavige geval is dit uitbreidingspercentage niet toegepast. Wij achten het redelijk en aanvaardbaar om een bouwvlak toe te kennen met een maatvoering van $6.300 \times 1,15 = 7.245$ m². Wij achten het redelijk om daarbij uit te gaan van de bestaande ligging van het bouwvlak. Het bouwvlak wordt dus over de volle breedte aan de weg gelegd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 22

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een gewijzigd bouwvlak wordt toegekend, met een oppervlakte van 7.245 m², aan reclamants agrarische bedrijf aan de Brandstraat 24 in Oss.

Samenvatting van zienswijze 23

Reclamanten wonen aan de Hoessenboslaan in Berghem. Deze straat vormt de grens tussen bebouwde kom en buitengebied. Reclamanten maken er bezwaar tegen dat door het ontwerp-bestemmingsplan het open en agrarische karakter van het betrokken gebied wordt aangetast. De percelen Hoessenboslaan 11 tot en met 13 zijn buiten het plangebied gehouden. Op deze plannen rust in het huidige bestemmingsplan een agrarische bestemming. In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan is opgemerkt dat voor genoemde percelen een aparte procedure wordt doorlopen en dat het niet wenselijk is twee procedures tegelijk te doorlopen. Reclamanten zijn ook van oordeel dat er slechts één procedure gevolgd zou moeten worden, maar die ene procedure zou volgens hen dan de procedure tot vaststelling van het nieuwe buitengebied bestemmingsplan moet zijn.

Reclamanten hebben bezwaren tegen de op genoemde percelen geplande woningbouw. Hieraan zou niet moeten worden meegewerkt, onder andere omdat het bedrijf dat daar gevestigd is al jaren alle geldende regels overtreedt. Bovendien geldt daar een hoog welstandsniveau.

Meer in het algemeen maken reclamanten bezwaar tegen nieuwe (woning)bouw in het betrokken gebied, met name op het perceel Burgemeester Van Erpstraat 70, omdat dit het karakter van het gebied aantast. De voorwaarden die gelden alvorens hieraan medewerking kan worden verleend, zoals genoemd in het eindverslag van de inspraak, bieden te weinig zekerheid voor behoud van dat karakter. Bovendien is woningbouw in strijd met het provinciale beleid en het hoge welstandsniveau, dat ook hier geldt.

Beoordeling van zienswijze 23

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan is, voor zover hier van belang, het volgende gesteld over de inspraakreactie van reclamanten, die op hoofdlijnen overeenkomt met hun zienswijze: 'De percelen aan de Hoessenboslaan 11-13 zijn inderdaad buiten het plangebied gelaten. De reden daarvoor is dat voor deze percelen een aparte planologische procedure wordt doorlopen om de bouw van woningen mogelijk te maken in ruil voor sanering van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf. Over deze ontwikkeling heeft eerder al bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden. Wij achten het onwenselijk om voor de betreffende percelen twee planologische procedures tegelijk te voeren. Het argument over de gemeentelijke welstandsnota doet hier niet aan af. Hetzelfde geldt voor de bezwaren die insprekers hebben tegen de voorgenomen woningbouw. Die bezwaren kunnen worden ingebracht in het kader van de procedure die voor deze percelen wordt doorlopen.

Het voorontwerp-bestemmingsplan laat op het perceel Burgemeester Van Erpstraat 70 geen woningbouw toe. Het perceel heeft een agrarische bestemming gekregen. Het omzetten van het agrarische bedrijf naar nieuwe woningen is alleen onder voorwaarden mogelijk, waarbij bestaande kwaliteiten als openheid zullen worden gewaarborgd.

Meer in het algemeen wordt verstedelijking in het bestemmingsplan over het algemeen ingezet om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verhogen en niet om het landelijk gebied verder te verstenen of anderszins aan te tasten.'

Wij nemen het bovenstaande over als reactie op de zienswijze van reclamant, en merken in aanvulling daarop het volgende op.

Wij zien niet in waarom niet een aparte procedure gevolgd zou kunnen worden voor woningbouw op de percelen aan de Hoessenboslaan 11-13. Naar ons oordeel kunnen alle relevante belangen, waaronder alsdan eventueel door reclamanten ingediende bezwaren, in die procedure volledig aan bod komen en afgewogen worden. Het maakt voor de inhoudelijke afweging ook niet uit via welke procedure wordt meegewerkt aan de ontwikkeling van genoemde percelen. De keuze voor een aparte procedure is ingegeven door het feit dat de gemeente in beginsel wel wil meewerken aan de voorgenomen woningbouw, maar de planuitwerking nog niet voldoende ver gevorderd is om al concreet vertaald te kunnen worden in het thans voorliggende bestemmingsplan voor het buitengebied.

Aangezien de bezwaren die reclamanten inhoudelijk hebben tegen de voorgenomen woningbouw aan de orde kunnen komen in de daarvoor separaat te volgen planologische procedure, en omdat die bezwaren zich richten tegen een ontwikkeling die niet in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen, zien wij aanleiding om daar thans niet op in te gaan.

Wij zijn van mening dat de in de wijzigingsregels opgenomen voorwaarden voor nieuwe woningbouw voldoende zekerstellen dat de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied niet onevenredig wordt geschaad of zelfs verbeterd. Zo dient bij omschakeling van agrarische bedrijven naar woningen de bestaande agrarische bebouwing in beginsel te worden gesloopt, mag er geen sprake zijn van milieuhygiënische bezwaren en dient bij toename van het aantal woningen aangetoond te zijn dat sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging'.

Verder zijn wij van mening dat de voorziene woningbouw niet strijdig is met het provinciale beleid, nu dat beleid onder voorwaarden toestaat dat agrarische bedrijvigheid wordt gesaneerd in ruil voor woningbouw. Over het ontwerp-bestemmingsplan heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de provincie. Uit dat overleg en ook anderszins is niet naar voren gekomen dat vanuit het provinciale beleid bezwaar bestaat tegen de ontwikkelingsmogelijkheden als waar reclamanten op doelen. Gedeputeerde Staten hebben op dit punt ook geen zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan naar voren gebracht.

Tot slot merken wij op dat wij aan het hoge welstandsniveau voor het betrokken gebied geen doorslaggevende betekenis toekennen, nu dat welstandsniveau volgend is op ruimtelijke ontwikkelingen, en niet bepalend voor de mogelijkheden tot dergelijke ontwikkelingen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 23

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 24

Reclamant stelt dat niet alle erfverhardingen en voeropslag bij zijn agrarische bedrijf aan de Huizenbeemdweg 40 in Oss binnen het toegekende agrarisch bouwvlak ligt. Hij verzoekt om het bouwvlak dusdanig aan te passen dat dat wél het geval is.

Beoordeling van zienswijze 24

Op basis van de argumentatie van reclamant kunnen wij instemmen met de door hem gevraagde bouwvlakvergroting.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 24

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat voor het agrarische bedrijf aan de Huizenbeemdweg 40 een ander bouwvlak wordt opgenomen.

Samenvatting van zienswijze 25

Reclamanten vragen om de reactie op hun inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan te heroverwegen.

Beoordeling van zienswijze 25

De inspraakreactie van reclamanten luidde samengevat als volgt: 'Aan het perceel van insprekers aan de Kortestraat 3 en 4 in Dieden is één woonbestemming met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf' toegekend. Insprekers wensen twee woonbestemmingen en verder een extra woning in ruil voor opheffing van het oorspronkelijke agrarisch bouwvlak en sloop van stallen. Als dat niet gehonoreerd kan worden, dan willen insprekers dat het agrarisch bouwvlak gehandhaafd wordt.'

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders daarover het volgende opgemerkt: 'In het nu van kracht zijnde bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel de bestemming 'Agrarische bedrijven'. In het voorontwerp-bestemmingsplan is een woonbestemming toegekend met de aanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'. Wij achten dit een passende bestemming omdat er op dit moment geen bedrijf meer wordt uitgeoefend, er ook geen milieuvergunning of -melding op basis van de Wet milieubeheer meer van kracht is voor dit perceel, en de uitoefening van een agrarisch bedrijf gelet op de locatie tegen de bebouwde kom van Dieden planologisch ook minder gewenst is. De aanduiding 'vrijkomend agrarisch bedrijf' biedt de mogelijkheid om gebruik te maken van de saneringsmogelijkheden die een actief agrarisch bedrijf heeft.

Sanering van het agrarische bedrijf en agrarische opstallen in combinatie met woningbouw op het eigen perceel is alleen mogelijk binnen als zodanig op de kaart aangeduide bebouwingsconcentraties. De onderhavige locatie is niet als zodanig aangegeven en de omgeving geeft ook geen aanleiding om dit gebied als een bebouwingsconcentratie aan te merken. Woningbouw op het eigen perceel behoort dus niet tot de mogelijkheden. Daarnaast moet er een bepaalde verhouding bestaan tussen de waarde van het te saneren bedrijf en de woningbouw, en moet de planologische aanvaardbaarheid van de woning(en) blijken uit een goede ruimtelijke onderbouwing. Ook aan deze voorwaarden is niet voldaan.

De planologische status van het pand aan de Kortestraat 4 in Dieden staat los van het voorgaande. In het nu van kracht zijnde bestemmingsplan heeft dit pand geen status, en is het gelegen binnen het agrarisch bouwvlak. Eerder hebben wij al medegedeeld dat er geen rechten bestaan op bewoning van het pand, omdat ten tijde van het vaststellen van het nu van kracht zijnde bestemmingsplan geen sprake was van bewoning. Bij de inventarisatie is het pand geïnventariseerd als woning; hierbij is uitgegaan van het feitelijk gebruik, zonder dat daarbij de juridische status van het pand is onderzocht. Dit was ook niet het doel van de inventarisatie. Het legaliseren van het pand Kortestraat 4 door middel van het toekennen van een woonbestemming moet gezien worden als nieuwvestiging van een burgerwoning in het buitengebied, wat in strijd is met het ruimtelijke beleid dat erop is gericht om versterking tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. De inspraakreactie geeft ons geen aanleiding om van dit beleid af te wijken.'

Vervolgens is geconcludeerd dat de inspraakreactie geen aanleiding gaf tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamanten vragen om heroverweging van het in het eindverslag opgenomen standpunt. Zij geven in hun zienswijze niet aan waarom zij niet met dat standpunt instemmen. Ook anderszins zien wij geen aanleiding om dat standpunt niet over te nemen.

Ter aanvulling op het voorgaande merken wij het volgende op. Tijdens een hoorzitting ten overstaan van drie gemeenteraadsleden, hebben reclamanten een notitie ingediend ter aanvulling en onderbouwing van de eerder ingediende zienswijze. Met betrekking tot de planologische status van de woning aan de Kortestraat 4 merken wij op dat ook de in deze notie ingebrachte argumenten geen aanleiding zijn tot bijstelling van het eerder ingenomen standpunt. Wij gaan uit van de juistheid van de in het vigerende bestemmingsplan aan het perceel gegeven bestemming. De in het verleden verleende vrijstelling ex artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan nimmer tot de conclusie leiden dat beoogd werd een permanente woonsituatie te regelen voor het pand aan de Kortestraat 4. Juridisch gezien is er alleen voor de duur van het vrijstellingsbesluit vrijstelling verleend voor bewoning van het gebouw, in concreto tot 1997. Ook een taxatie in het kader van de Wet waardering onroerende zaken kan niet leiden tot een wijziging van de bestemming omdat in het kader van die wet geen uitspraak wordt gedaan over de planologische status van een onroerende zaak.

Ook de ingebrachte argumenten met betrekking tot de door reclamanten gewenste sanering geven geen aanleiding tot wijziging van het hiervoor ingenomen standpunt.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 25

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 26

Reclamanten maken bezwaar tegen de bedrijfsbestemming die voor hun perceel aan de Hoessenboslaan 39A is opgenomen. Deze bestemming doet afbreuk aan de feitelijke situatie en betekent een inperking ten opzichte daarvan. Ook wordt de bedrijfssituatie nu anders bestemd dan bij de beoordeling van het bestemmingsplan 'Piekenhoef'. Reclamanten wensen dat de huidige situatie met drie bedrijven onbeperkt kan voortbestaan met ontwikkelingsmogelijkheden.

Beoordeling van zienswijze 26

Het vigerende bestemmingsplan voor het perceel van reclamanten is het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1999. Daarin heeft het perceel de bestemming 'Semi- en niet-agrarische bedrijven', met als nadere aanduidingen 'loonwerkbedrijf' en 'smederij', met een maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte van 1.150 m². De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemming komt hiermee overeen, met dien verstande dat daarin alleen de loonwerktak is opgenomen. Met reclamanten zijn wij van oordeel dat de metaalbewerkingsactiviteiten ten onrechte niet positief zijn bestemd, en dat de regeling derhalve aanpassing behoeft in die zin dat binnen de bedrijfsbestemming zowel loonwerkactiviteiten als metaalbewerkingsactiviteiten (inclusief smederij) zijn toegestaan tot een maximale bebouwingsoppervlakte van 1.150 m². Voor de verdeling van deze oppervlakte over beide takken sluiten wij aan bij de milieuvergunning uit 1992 en de milieumelding uit 2003, die aangeven dat 163 m² bestemd is voor het smederijgedeelte.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 26

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, dusdanig dat in bijlage 5 bij de regels de vermelding 'B (sb-b1)*' bij het adres Hoessenboslaan 39A wordt gewijzigd in 'B (sb-b1), tevens metaalbewerkingsbedrijf', waarbij ten behoeve van het metaalbewerkingsbedrijf 163 m² aan bedrijfsgebouwen wordt toegestaan.

Samenvatting van zienswijze 27

Reclamanten wensen in plaats van één woonbestemming, zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, twee woonbestemmingen voor hun perceel aan de Hoogveldsestraat 1 in Keent. Het vigerende bestemmingsplan, waarin het perceel een agrarische bestemming heeft, staat zonder sloopverplichting boerderijsplitsing toe in Keent. In het nieuwe bestemmingsplan is die mogelijkheid niet meer opgenomen. Dit betekent dat reclamanten zonder dubbele woonbestemming niet de door hen gewenste boerderijsplitsing kunnen realiseren. Zij betreuren het dat Keent niet wordt erkend als bebouwingscluster.

Beoordeling van zienswijze 27

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Ravenstein is een woningsplitsingsregeling opgenomen. Op grond van artikel 3.9 onder E kunnen woonboerderijen in Keent en cultuurhistorisch waardevolle woningen worden gesplitst, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, waaronder een verplichting tot sloop van voormalige bedrijfsgebouwen. Reclamanten stellen dat deze voorwaarden voor woonboerderijen in Keent niet gelden, maar dat is niet juist. De gestelde voorwaarden kunnen niet anders dan betrekking hebben op zowel de woonboerderijen in Keent als de tweede categorie te splitsen gebouwen. Naast de sloopverplichting van bijgebouwen worden bijvoorbeeld ook de eisen gesteld dat er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en dat er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan. Het is niet reëel om te veronderstellen dat deze eisen in Keent niet zouden gelden.

Het perceel Hoogveldsestraat 1 heeft een agrarische bestemming. De woning binnen deze agrarische bestemming kan niet zonder meer worden gesplitst en omgezet in twee woningen. De agrarische bestemming moet eerst worden gewijzigd in een woonbestemming. Dat kan door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.2.8 van genoemd bestemmingsplan. Eén van de criteria is ook hier dat alle overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het bovenstaande brengt ons tot de conclusie dat bij wijziging van een agrarische bestemming in een woonbestemming in combinatie met woningsplitsing altijd overtollige (voormalige) agrarische bebouwing moet worden gesloopt. De stelling van reclamanten dat splitsing zonder sloop kan plaatsvinden, is dan ook niet juist.

Dit standpunt is bij brief van 26 januari 2010 van gemeentezijde al aan reclamanten meegedeeld.

In het ontwerp-bestemmingsplan is een regeling opgenomen op grond waarvan alleen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan worden gesplitst, ook in Keent. Dit betekent inderdaad een wijziging van de planologische regeling. De specifieke regeling voor Keent in het vigerende bestemmingsplan, waarbij ook woningen zonder cultuurhistorische waarden kunnen worden gesplitst, is ingegeven door de wens om de agrarische sector in Keent te beëindigen, wat gestimuleerd wordt met extra mogelijkheden tot woningsplitsing. Op basis van huidige beleidsinzichten wordt woningsplitsing alleen nog aanvaardbaar geacht voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, en niet ter stimulering van bedrijfssanering. Dit is in overeenstemming met het

provinciale beleid. Wij achten een dergelijke beleidswijziging aanvaardbaar. Reclamante mocht naar ons oordeel aan de huidige regeling niet de verwachting ontlelen dat deze regeling voor altijd ongewijzigd zou blijven. Gewijzigde beleidsinzichten kunnen immers tot gewijzigde regelgeving leiden.

Op grond van de nieuwe regeling is woningsplitsing op het perceel van reclamanten niet langer mogelijk. Gelet op het feit dat ter plaatse feitelijk slechts één woning aanwezig is en gelet op het hiervoor geschetste beleidskader, zien wij geen aanleiding tot het opnemen van twee woonbestemmingen, nog los van het feit dat hiermee voorbijgegaan zou worden aan de voorwaarden die voor woningsplitsing gelden, waaronder het wegnemen van belemmeringen voor een goed woon- en leefklimaat. De zienswijze geeft ons geen reden tot afwijking van dat beleid.

Reclamanten hebben een verzoek ingediend tot omzetting van de agrarische bestemming van hun perceel in een woonbestemming, gecombineerd met boerderijsplitsing. Zo lang het nieuwe bestemmingsplan niet in werking is getreden, kan op basis van het huidige bestemmingsplan aan dat verzoek worden meegewerkt, mits aan de voorwaarden daarvoor wordt voldaan. Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat reclamanten niet in hun belang geschaad worden door het nieuwe bestemmingsplan.

Overigens zijn wij van mening dat de bebouwingsdichtheid te klein is om Keent als bebouwingsconcentratie aan te merken.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 27

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 28

Reclamant verzoekt om het bouwvlak van zijn agrarische bedrijf aan de Hoogveldsestraat 17-19 in Keent aan te passen in die zin dat het verbod om binnen 20 meter van de weg te bouwen wordt opgeheven dan wel het bouwvlak wordt gecorrigeerd voor wat betreft het niet te gebruiken gedeelte.

Beoordeling van zienswijze 28

Wij achten het uit stedenbouwkundige overwegingen niet acceptabel als er wordt gebouwd op minder dan 20 meter van de as van de weg. Vandaar dat hiertoe een algemene bouwregel is opgenomen, die voor het hele plangebied geldt. Dit betekent overigens niet dat deze gronden geen enkel nut hebben voor het agrarische bedrijf; aangezien ook parkeren en dergelijke binnen het agrarisch bouwvlak moet plaatsvinden, kunnen de niet te bebouwen gronden hiervoor benut worden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan gelden geen beperkingen ten aanzien van de afstand die minimaal aangehouden moet worden ten opzichte van de weg. Naar huidige beleidsinzichten is dit niet aanvaardbaar; uit stedenbouwkundig oogpunt is het namelijk zeer ongewenst om op korte afstand van de weg te bouwen. Het opleggen van een minimaal aan te houden afstand is dan ook alleszins gebruikelijk en aanvaardbaar, mede gelet op het feit dat een ontheffingsregeling is opgenomen op basis waarvan tot op een kortere afstand van de weg kan worden gebouwd mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Verder geldt op grond van artikel 31.1 van de planregels de voorgeschreven afstand niet voor bestaande gebouwen, zodat reclamant geen onevenredige hinder ondervindt van de voorgeschreven minimale afstand tot de weg van 20 meter voor gebouwen. Het agrarisch bouwvlak van reclamant is inderdaad verkleind ten opzichte van het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak, maar dit komt doordat de niet meer als bouwvlak opgenomen gronden geen eigendom zijn van reclamant maar van de Staat. Het bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan onder voorwaarden een vergroting van het agrarisch bouwvlak kan plaatsvinden. Indien deze gronden bij het agrarische bedrijf gaan behoren en aan de voorwaarden wordt voldaan, kan van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 28

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 29

Reclamante deelt mede dat het ontwerp-bestemmingsplan niet conform het voorontwerp-bestemmingsplan is en dat zij vast wil houden aan het verzoek zoals zij dat in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ingediend met betrekking tot haar bedrijf aan de Spaanderstraat 162 in Berghem.

Beoordeling van zienswijze 29

Op 26 juni 2008 heeft reclamante verzocht om een aanduiding 'intensieve veehouderij' op te nemen voor haar bedrijf. Verder heeft zij gevraagd om een bouwvlak van 3.500 m² (140 bij 25 meter). Verder vroeg zij om een koppeling met haar perceel aan de Spaanderstraat 217.

Een aanduiding 'intensieve veehouderij' achten wij niet wenselijk, omdat reclamante's bedrijf voor het overgrote deel niet-intensief is. De grondgebonden tak van het bedrijf (melkkoeien en jongvee) bedraagt ongeveer 150 NGE, terwijl de vleesveetak van het bedrijf ongeveer 35 NGE bedraagt. De niet-grondgebonden tak bedraagt dan ook veel minder dan 50% van de aanwezige NGE's van het bedrijf. De omvang van het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen agrarisch bouwvlak is gebaseerd op die in het vigerende bestemmingsplan, waarbij een naar ons oordeel redelijke en beleidsmatig verantwoorde uitbreiding van (ruim) 15% is toegekend. Anders dan reclamante stelt, is er voor wat betreft haar locatie geen verschil tussen het voorontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-bestemmingsplan, met dien verstande dat in het ontwerp-bestemmingsplan het bouwvlak tot aan de weg is getrokken, zoals dat bij andere agrarische bouwvlakken ook is gebeurd. Hierdoor is het bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan iets groter dan in het voorontwerp-bestemmingsplan. Overigens is met het toegekende bouwvlak aan reclamante's verzoek over de vorm en afmetingen voldaan.

Een gekoppeld bouwvlak met de locatie Spaanderstraat 217 achten wij niet mogelijk en niet wenselijk. Wij achten het niet mogelijk omdat die locatie niet binnen het plangebied gelegen is en er ook geen aanleiding bestaat om het plan op dit punt te wijzigen. Wij achten het niet wenselijk omdat beide locaties gelet op de afstand daartussen geen ruimtelijke eenheid vormen en dat ook niet hebben gevormd. Dat vanuit milieurechtelijk oogpunt sprake is van één inrichting doet daar niet aan af, omdat daarvoor andere criteria gelden.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 29

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 30

Reclamante verzoekt om medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op de hoek van de Grotestraat/Hoekstraat te Huisseling. In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan wordt gesteld dat een woning op deze locatie ruimtelijk voorstelbaar zou kunnen zijn en niet voorhand wordt uitgesloten. Als bijlage bij de zienswijze is een verkavelingschets gevoegd. Reclamante deelt verder mede dat het niet meer mogelijk is om binnen de gestelde termijn van zes weken een complete ruimtelijke onderbouwing in te leveren, en verzoekt om aan te geven wat hiervoor de uiterste inleverdatum is.

Beoordeling van zienswijze 30

Naar aanleiding van de ingediende situatieschets komen wij tot de volgende conclusie.

Eerder is van gemeentewege aangegeven dat, gelet op de ruimtelijke karakteristiek van het gebied, het in principe voorstelbaar is om een woning toe te voegen op genoemde locatie, maar dat het gebied nu als onbebouwde plek ook zijn ruimtelijke kwaliteiten heeft. Dit betekent dat er aangetoond zal moeten worden wat de winst is van de bouw van een woning ter plaatse. In het voorstel wordt deze ruimtelijke winst niet duidelijk; in plaats van de bestaande weiden is een woonperceel met woning voorzien, waardoor de openheid ter plaatse verloren gaat. Er komt alleen bebouwing bij en er gaan landschappelijke kwaliteiten verloren. Wij onderschrijven de conclusie van reclamante dat de woning 'een bijdrage levert aan de landschappelijke kwaliteiten' dan ook niet.

Los van de ruimtelijke aanvaardbaarheid, constateren wij dat reclamante de planologische aanvaardbaarheid van de woning niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing. Tevens zijn de benodigde overeenkomsten niet gesloten waarin bijvoorbeeld afspraken gemaakt moeten worden over landschappelijke compensatie en planschade. In deze fase van het bestemmingsplanproces kan een dergelijke begeleiding en beoordeling van een verzoek in alle redelijkheid niet meer plaatsvinden. Wij kunnen onderhavig verzoek, al zou het acceptabel zijn, dan ook niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het verzoek van reclamante om aan te geven wat de uiterste datum is voor het indienen van een ruimtelijke onderbouwing, is al per e-mail op 10 februari 2010 medegedeeld dat het hiervoor op dat moment te laat was. Reclamante kan na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een verzoek indienen tot toepassing van de hiervóór genoemde wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 30

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 31

Reclamant verzoekt om de bouw van een woning mogelijk te maken op het perceel aan de Buitenstraat 3 en 7 in Herpen. In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan is van gemeentezijde opgemerkt dat een woning op die locatie voorstelbaar is, mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Zo zal een ruimtelijke onderbouwing moeten worden opgesteld. Reclamant stelt dat het niet meer mogelijk is om binnen de gestelde termijn een complete ruimtelijke onderbouwing in te leveren en verzoekt om aan te geven wat hiervoor de uiterste inleverdatum is.

Beoordeling van zienswijze 31

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan is over het verzoek van reclamant het volgende opgemerkt: 'Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om versterking tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. Dit betekent dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de oprichting van nieuwe burgerwoningen. Een uitzondering kan gelden binnen gebieden die in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid, mits sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten.

De onderhavige locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. In de ontwikkelingsvisie wordt opgemerkt dat binnen deze bebouwingsconcentratie versterking van de woonfunctie voorstelbaar is. De bouw van een woning is, gelet op de ruimtelijke karakteristiek van het gebied, in principe voorstelbaar. Met de bouw van een aantal ruimte-voor-ruimte-woningen is de Buitenstraat van een bebouwingslint immers verworpen tot een woonstraatje. Van de voormalige openheid en landelijkheid is geen sprake meer. In die zin hoeft de bouw van een woning op deze locatie niet tot onevenredige afbreuk van bestaande kwaliteiten te leiden.

Bij de verdere ontwikkeling van het bouwplan vraagt de landschappelijke tegenprestatie wel nadrukkelijk de aandacht. Ter plaatse kan geen landschappelijke verbetering worden gerealiseerd. Er zullen dan ook andere middelen moeten worden aangewend om elders in het buitengebied te komen tot een landschappelijke verbetering. Verder vragen een goede inpassing van de woning en de waterhuishouding ter plaatse de aandacht.

Het verzoek van inspreker is nog niet dermate concreet ruimtelijk uitgewerkt dat thans een verdere gedegen beoordeling kan plaatsvinden. Gelet hierop zien wij geen aanleiding om in het bestemmingsplan ruimte te reserveren voor de gewenste functie. Dit neemt niet weg dat met een goede ruimtelijke onderbouwing een woning op de onderhavige locatie niet al op voorhand afbreuk hoeft te doen aan de in het gebied aanwezige waarden. Een woning kan voorstelbaar zijn, mits wordt aangetoond dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn, er wordt aangesloten bij de ontwerprichtlijnen uit de ontwikkelingsvisie en er daarnaast sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten.

De planregels zullen worden aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid waarmee na inwerkingtreding van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend aan de bouw van nieuwe woningen binnen bebouwingsconcentraties. Voorwaarden daarbij zullen in ieder geval zijn dat de woningen moeten voldoen aan de ontwerprichtlijnen uit de ontwikkelingsvisie, dat er geen

ruimtelijke belemmeringen zijn, en dat sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze. Aangezien de plannen van reclamant in de zienswijze ten opzichte van eerder ingediende verzoeken niet gewijzigd zijn, kan inhoudelijk niet verder worden ingegaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit plan.

Los van de ruimtelijke aanvaardbaarheid, constateren wij dat reclamant de planologische aanvaardbaarheid van de woning niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing. Tevens zijn de benodigde overeenkomsten niet gesloten waarin bijvoorbeeld afspraken gemaakt moeten worden over landschappelijke compensatie en planschade. In deze fase van het bestemmingsplanproces kan een dergelijke begeleiding en beoordeling van een verzoek in alle redelijkheid niet meer plaatsvinden. Wij kunnen onderhavig verzoek, al zou het acceptabel zijn, dan ook niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het verzoek van reclamant om aan te geven wat de uiterste datum is voor het indienen van een ruimtelijke onderbouwing, is al per e-mail op 10 februari 2010 medegedeeld dat het hiervoor op dat moment te laat was. Reclamant kan na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een verzoek indienen tot toepassing van de hiervóór genoemde wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 31

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 32

Reclamant verzoekt om de vorm van het bestemmingsvlak van zijn bedrijf aan de Dorpenweg 39 in Deursen te wijzigen in die zin dat het bestemmingsvlak aan de westzijde 11 meter wordt uitgebreid voor de aanleg van twee vergunde sleufsilos, waarbij dit aan de noordzijde wordt gecompenseerd.

Beoordeling van zienswijze 32

In het verleden is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) gevoerd voor de herinrichting van het voormalige bedrijfsperceel van reclamant binnen de bebouwde kom van Deursen-Dennenburg. Voor de nieuwe bedrijfslocatie aan de Dorpenweg zou een vrijstellingsprocedure worden gevoerd; vanwege de voortgang van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied is deze procedure niet verder doorgezet.

In de plannen voor deze locatie zijn de door reclamant genoemde sleufsilos inderdaad opgenomen.

Met reclamant is een overeenkomst gesloten over de landschappelijke inpassing.

Gelet op het bovenstaande zullen wij het bouwvlak aanpassen aan het eerder overeengekomen bestemmingsvlak.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 32

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat aan het bedrijf aan de Dorpenweg 39 in Deursen een ander bouwvlak wordt toegekend.

Samenvatting van zienswijze 33

Reclamant vraagt om een groter bedrijfsbestemmingsvlak voor zijn bedrijf aan De Blauwe Kei 3 in Neerloon. Ook het achter het bedrijf liggende terrein zou een bedrijfsbestemming moeten krijgen, omdat dit al sinds 1983 voor bedrijfsdoeleinden in gebruik is. Het terrein is grotendeels verhard.

Beoordeling van zienswijze 33

Reclamant heeft weliswaar gesteld dat het terrein al sinds 1983 feitelijk wordt gebruikt voor bedrijfsdoeleinden, maar heeft dit niet aangetoond. Wij wijzen erop dat dit achterterrein in het vigerende bestemmingsplan uit 1999 geen bedrijfsbestemming heeft gekregen, wat er op duidt dat er toen ook geen reden was om dit te doen. Tegen het niet-opnemen van een bedrijfsbestemming voor dit perceelsgedeelte is destijds ook geen beroep ingesteld. Voor zover er toch sprake zou zijn van gebruik voor bedrijfsdoeleinden, is dit gebruik in strijd met het vorige bestemmingsplan en wordt het om die reden niet beschermd door het overgangsrecht uit het vigerende bestemmingsplan. Wij zien dan ook geen aanleiding tot het opnemen van een groter bedrijfsbestemmingsvlak.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 33

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 34

Reclamanten verzoeken om een gewijzigd bouwvlak toe te kennen aan hun agrarische bedrijf aan de Waterstraat 2 in Berghem, waarbij rekening wordt gehouden met een met de gemeente afgesproken gewijzigd bouwplan voor een machineberging/opslagruimte.

Beoordeling van zienswijze 34

Op basis van de argumentatie van reclamanten kunnen wij instemmen met de gevraagde bouwvlakwijziging.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 34

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een gewijzigd bouwvlak wordt opgenomen voor het agrarische bedrijf aan de Waterstraat 2 in Berghem.

Samenvatting van zienswijze 35

Reclamante is van mening dat de gebruiks- en bebouwingsregeling voor het perceel Hoogveldsestraat 19 onrechtvaardig is. Het vigerende bestemmingsplan is voor haar bij de aankoop van het perceel van doorslaggevende betekenis geweest. Op grond van dat plan is in ruil voor opheffing van de agrarische bestemming woningsplitsing mogelijk zonder nadere voorwaarden. Reclamante heeft tevergeefs geprobeerd van deze regeling gebruik te maken. Zij vraagt, met een beroep op de geschiedenis van Keent en het bijzondere karakter ervan, om de regeling in het vigerende bestemmingsplan te handhaven. Zij kondigt een planschadeverzoek aan voor het geval de (in)directe bouwtitel voor een (burger)woning komt te vervallen.

In het ontwerp-bestemmingsplan is Keent als dorp niet meer terug te vinden. Reclamante is van mening dat bij het bepalen van de zogeheten bebouwingsclusters minimaal ook rekening gehouden zou moeten worden met bestaande rechten en cultuurhistorische aspecten.

Verder is reclamante van oordeel dat voor het bestemmingsplan ten onrechte geen plan-MER is gehouden.

Beoordeling van zienswijze 35

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Ravenstein is een woningsplitsingsregeling opgenomen. Op grond van artikel 3.9 onder E kunnen woonboerderijen in Keent en cultuurhistorisch waardevolle woningen worden gesplitst, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, waaronder een verplichting tot sloop van voormalige bedrijfsgebouwen. Reclamante stelt dat deze voorwaarden voor woonboerderijen in Keent niet gelden, maar dat is niet juist. De gestelde voorwaarden kunnen niet anders dan betrekking hebben op zowel de woonboerderijen in Keent als de tweede categorie te splitsen gebouwen. Naast de sloopverplichting van bijgebouwen worden bijvoorbeeld ook de eisen gesteld dat er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en dat er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan. Het is niet reëel om te veronderstellen dat deze eisen in Keent niet zouden gelden.

Het perceel Hoogveldsestraat 19 heeft een agrarische bestemming. De woning binnen deze agrarische bestemming kan niet zonder meer worden gesplitst en omgezet in twee woningen. De agrarische bestemming moet eerst worden gewijzigd in een woonbestemming. Dat kan door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.2.8 van genoemd bestemmingsplan. Eén van de criteria is ook hier dat alle overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het bovenstaande brengt ons tot de conclusie dat bij wijziging van een agrarische bestemming in een woonbestemming in combinatie met woningsplitsing altijd overtollige (voormalige) agrarische bebouwing moet worden gesloopt. De stelling van reclamante dat splitsing zonder sloop kan plaatsvinden, is dan ook niet juist.

Reclamante stelt dat haar recht op een tweede woning wordt ontnomen. Naar aanleiding hiervan merken wij op dat reclamante pas onlangs een verzoek heeft ingediend voor wijziging van de

bestemming in combinatie met splitsing, waarbij reclamante heeft aangegeven niet bereid te zijn tot sloop van bebouwing. Aan dit verzoek kan derhalve geen medewerking worden verleend.

In het ontwerp-bestemmingsplan is een regeling opgenomen op grond waarvan alleen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan worden gesplitst, ook in Keent. Dit betekent inderdaad een wijziging van de planologische regeling. De specifieke regeling voor Keent in het vigerende bestemmingsplan, waarbij ook woningen zonder cultuurhistorische waarden kunnen worden gesplitst, is ingegeven door de wens om de agrarische sector in Keent te beëindigen, wat gestimuleerd wordt met extra mogelijkheden tot woningsplitsing. Op basis van huidige beleidsinzichten wordt woningsplitsing alleen nog aanvaardbaar geacht voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, en niet ter stimulering van bedrijfssanering. Dit is in overeenstemming met het provinciale beleid. Wij achten een dergelijke beleidswijziging aanvaardbaar. Reclamante mocht naar ons oordeel aan de huidige regeling niet de verwachting ontleenen dat deze regeling voor altijd ongewijzigd zou blijven. Gewijzigde beleidsinzichten kunnen immers tot gewijzigde regelgeving leiden.

Reclamante heeft de afgelopen planperiode de tijd gehad om een aanvraag in te dienen conform het geldende plan. Een aanvraag die voldeed aan de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan, zou uiteraard onder de werking van het nieuwe plan gerespecteerd zijn. Wij zien nu echter geen reden om de huidige regeling voor reclamante te handhaven, nu zij geen plannen heeft ingediend waaraan op grond van het huidige bestemmingsplan medewerking kan worden verleend. Dit betekent dat de agrarische bestemming van het perceel zal worden gehandhaafd.

Met betrekking tot de opmerkingen over de status van Keent als dorp, merken wij op dat deze opmerkingen niet planologisch relevant zijn. Ook in het vigerende bestemmingsplan wordt Keent ruimtelijk beschouwd als buitengebied. Wij achten de bebouwingsdichtheid te klein om Keent als bebouwingsconcentratie aan te merken. Dat Keent in het verleden wel een echt dorp was, doet daar niet aan af.

Een plan-MER voor een plangebied zo groot als in onderhavig geval kan niet anders dan een zeer globaal karakter hebben. Bovendien ziet de plan-MER-plicht, voor zover in het kader van dit bestemmingsplan van belang, alleen op ontwikkelingen rond de intensieve veehouderij. Omdat de vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij die het onderhavige bestemmingsplan toelaat binnen de kaders blijven van het provinciale Reconstructieplan, en in het kader van dat Reconstructieplan een MER is uitgevoerd, zijn wij van mening dat een aanvullende plan-MER voor het ontwerp-bestemmingsplan niet nodig was. Om die reden is ervan afgezien om een plan-MER uit te voeren.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 35

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 36

Reclamant verzoekt om een bouwmogelijkheid voor een schuurtje voor agrarische opslagdoeleinden op zijn perceel aan de Hamstraat 6 in Huisseling. Verder wenst hij zijn perceel Q57 aan de Maasakkerstraat in Dieden agrarisch te gebruiken, terwijl dit als natuur bestemd is.

Beoordeling van zienswijze 36

Reclamant oefent een agrarisch bedrijf uit aan de Hamstraat in Huisseling. Het huisperceel is gelegen binnen het komplan van Huisseling, terwijl de achterzijde van het bouwvlak van het agrarische bedrijf in het ontwerp-bestemmingsplan voor het buitengebied is opgenomen. Daarin heeft het een onbebouwde agrarische bestemming. De plangrenzen van het voorliggende bestemmingsplan zijn aangepast ten opzichte van het vorige buitengebiedplan; een flink aantal onbebouwde agrarische gronden waren niet in het vorige plan opgenomen, maar passen beter in een buitengebiedplan dan in een komplan. Echter, vanwege de verwevenheid van onderhavig perceelsgedeelte met de voorzijde van reclamants perceel, zal het volledige bouwvlak buiten het buitengebiedplan worden gelaten en volledig in het komplan van Huisseling worden opgenomen. Het bouwvlak blijft daarmee intact, en dus kan er een schuurtje worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de eisen van het komplan. Het perceel sectie Q nummer 57 heeft geen natuurbestemming maar, vanwege de (potentiële) natuur- en landschapswaarden van dit perceel, een bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur'. Dit betekent dat normaal agrarisch gebruik mogelijk is. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel overigens de bestemming 'Agrarisch gebied met abiotische waarden', zodat ook op basis van het vigerende bestemmingsplan al geen sprake is van een zuiver agrarische bestemming.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 36

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een deel van reclamants perceel aan de Hamstraat 6 in Huisseling buiten het plan wordt gelaten.

Samenvatting van zienswijze 37

Reclamante verzoekt om een woning toe te staan in ruil voor beëindiging van haar agrarische bedrijf aan de Erfdijk 1 in Herpen.

Beoordeling van zienswijze 37

Het intensieve agrarische bedrijf aan de Erfdijk 1 is gelegen binnen extensiveringsgebied en in de onmiddellijke nabijheid van het natuur- en landschapsontwikkelingsproject van de Erfdijk, waarvoor in het kader van de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone een gebiedsvisie is opgesteld. De sanering van het bedrijf past beleidsmatig uitstekend in de beleidsdoelen voor dit gebied, omdat zowel milieu- als natuurdoelen kunnen worden verwezenlijkt. Reclamante heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waaruit blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen de bouw van een woning in ruil voor sanering van het agrarische bedrijf en natuurontwikkeling ter plaatse.

Woningbouw kan ter plaatse alleen worden gerealiseerd op grond van de provinciale regeling 'Buitengebied in ontwikkeling' (BIO), die is uitgewerkt in de wijzigingsmogelijkheden van onderhavig bestemmingsplan. Aan de criteria hiervoor wordt voldaan. Met betrekking tot de hoogte van de tegenprestatie voor de woning is ook de gemeentelijke structuurvisie 'Bebouwingsconcentraties buitengebied Oss - 2010' van toepassing. In het kader van de sanering van het onderhavige agrarische bedrijf is een financiële balans opgesteld, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de criteria die hiervoor gelden. De natuurontwikkeling aan de zuid- en westzijde van het perceel maakt daarbij onlosmakelijk onderdeel uit van het gehele project. In een overeenkomst zijn de sloop en de natuur- en landschapsontwikkeling veilig gesteld.

Gelet hierop kunnen wij instemmen met het verzoek van reclamante.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 37

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het agrarisch bouwvlak aan de Erfdijk 1 in Herpen van de plankaart wordt verwijderd, dat de bestaande bedrijfswoning de bestemming 'Wonen' krijgt en dat een extra bestemmingsvlak 'Wonen' wordt toegevoegd.

Samenvatting van zienswijze 38

Reclamant verzoekt om de maximale omvang van 1,5 hectare niet van toepassing te laten zijn op het bouwvlak van zijn agrarische bedrijf aan de Koolwijksestraat 19 in Herpen. Het huidige bouwvlak is nagenoeg volgebouwd, en schaalvergroting is nodig, mede om twee arbeidskrachten een inkomen te bieden. Geurtechnisch is er voldoende ruimte om door te groeien; het bestemmingsplan is dan ook strijdig met de gemeentelijke geurverordening. De locatie ligt in de agrarische hoofdstructuur, en slechts gedeeltelijk binnen een bebouwingsconcentratie. Verder is een groei van het bedrijf noodzakelijk omdat meer mestopslagcapaciteit nodig is en meer opslagcapaciteit voor ruwvoer.

Reclamant stelt verder dat er door een groter bouwvlak meer mogelijkheden ontstaan om het erf op een landschappelijk nette manier in te richten. Verder is een bouwvlak opgenomen van slechts 1,13 hectare, terwijl maximaal 1,5 hectare is toegestaan. Volgens reclamant wordt er onvoldoende directe ontwikkelruimte geboden om de komende tien jaar vooruit te kunnen.

Reclamant deelt verder mee dat hij het niet eens is met de maximale bouwvlakbreedte van 150 meter. Het perceel aan de achterzijde van zijn bedrijf is geen eigendom van reclamant, zodat hij gedwongen is om in de breedte te bouwen. Anders dan eerder van gemeentezijde is gesteld, hoeft daarbij niet over de sloot heen gebouwd te worden.

Beoordeling van zienswijze 38

Met betrekking tot de grootte van bouwvlakken in het algemeen, merken wij het volgende op. De onderhavige locatie is gedeeltelijk gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Koolwijk en tevens gelegen binnen de landschapstypen 'kampenontginningen op dekzand' en eventueel (afhankelijk van de uitbreidingsrichting) 'slagengebied op dekzand'. De landschapstypen waarin het bedrijf is gelegen, hebben met elkaar gemeen dat het meer kleinschalige landschapstypen zijn waarin zeer grootschalige bebouwing en grootschalige bedrijven niet passend zijn. In het landschapsbeleidsplan dat als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan is gevoegd, wordt op de aard van deze landschapstypen nader ingegaan. In dit bestemmingsplan is de aard van deze landschapstypen ruimtelijk verder uitgewerkt door het beperken van de maximale omvang van een bestemmingsvlak tot maximaal 1,5 hectare. Grotere bestemmingsvlakken zijn hier niet acceptabel. Dat een perceel in voorkomend geval (gedeeltelijk) in de provinciale agrarische hoofdstructuur is gelegen, doet hier niets aan af. De provinciale zonering in groene en agrarische hoofdstructuur is zeer grofmazig van aard en kan op gemeentelijk niveau, zoals hier ook is gebeurd, verder worden uitgewerkt. De door reclamant genoemde redenen voor een verdere vergroting vormen voor ons geen aanleiding tot bijstelling van ons beleid of tot afwijking daarvan. Zo hoeven bouwvlakken niet zodanig groot te zijn dat er twee gezinnen van kunnen leven; in principe is ieder bouwvlak geschikt voor één agrarisch bedrijf dat voor één gezinsinkomen moet zorgdragen.

Tussen het bestemmingsplan en de geurverordening bestaat geen formele relatie. Bij de toekenning van bouwvlakken kan geen rekening worden gehouden met mogelijkheden die al dan niet bestaan op het gebied van geur- en andere milieuwetgeving. Het kan dus zijn dat het bestemmingsplan op ruimtelijk gronden beperkingen oplegt aan de grootte van bouwvlakken terwijl er uit milieutechnisch

oogpunt nog voldoende mogelijkheden bestaan voor verdere groei. Van een strijd tussen het bestemmingsplan en het geurbeleid is dan evenwel geen sprake.

Met betrekking tot de concrete omvang van het bouwvlak van reclamants bedrijf merken wij het volgende op. Op basis van het nu van kracht zijnde bestemmingsplan heeft inspreker recht op een bouwvlak met een maximale breedte van 150 meter. Een grotere breedte achten wij niet aanvaardbaar omdat een dergelijk breed bouwvlak de bestaande verkavelingsstructuur doorkruist, en omdat de lengte-breedteverhouding van dit bouwvlak landschappelijk ter plaatse niet passend is. Het feit dat daarbij niet over de sloot heen gebouwd hoeft te worden, doet daar niet aan af. Een groter bouwvlak zou op zich wel aanvaardbaar zijn, maar dus niet op de manier zoals inspreker voorstelt. Wij achten een dieper bouwvlak wél aanvaardbaar, maar inspreker beschikt momenteel niet over de daartoe vereiste gronden. Dit gegeven brengt niet met zich mee dat wij alsnog zouden moeten instemmen met een bouwvlak dat wij om ruimtelijke redenen niet aanvaardbaar achten.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 38

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 39

Reclamant verzoekt om het bouwvlak van zijn agrarische bedrijf aan de Hoogveldsestraat 7 in Keent uit te breiden richting het westen ten behoeve van de bouw van een stal.

Beoordeling van zienswijze 39

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Ravenstein is een concreet begreind bouwvlak toegekend. Ten opzichte van dit bouwvlak mag de totale omvang van het bouwvlak met 15% worden uitgebreid, tot een absoluut maximum van 1,5 hectare. Aangezien de gewenste stal ook nu al past in het bestaande agrarisch bouwvlak (dat nu tegen de Oude Maasweg is aangelegd) en landschappelijk aanvaardbaar is, achten wij het aanvaardbaar om het bouwvlak met 15% uit te breiden ten opzichte van de bestaande omvang.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 39

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Hoogveldsestraat 7 in Keent dusdanig wordt aangepast dat de gewenste stal daarbinnen past.

Samenvatting van zienswijze 40

Reclamante is van mening dat de agrarische bouwvlakken die te dicht bij of over reclamante's gasleidingen zijn geprojecteerd, dienen te worden aangepast, zodat een strook van 5 meter aan weerszijden van de leidingen vrij blijft. Deze bouwvlakken vormen een niet-realiseerbare bestemming omdat gasleidingen obstakelvrij moeten blijven.

Beoordeling van zienswijze 40

De medebestemming 'Leiding - Gas' ligt op een aantal plaatsen in het plangebied over de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch met waarden – Landschap' (met bouwvlak), 'Recreatie – Verblifrecreatie' en 'Verkeer'. Dit zijn allemaal bestemmingen die in meer of mindere mate 'versteend' kunnen worden. Wij onderkennen de belangen van reclamante en vinden het uit veiligheidsoogpunt alleszins redelijk dat binnen de medebestemming 'Leiding – Gas' niet wordt gebouwd dan wel andere voorzieningen worden aangebracht die het leidingbelang kunnen schaden. Het volledig uitrasteren van de medebestemming 'Leiding – Gas' uit de genoemde bestemmingen, waardoor in feite ook agrarische bouwvlakken worden gesplitst, is hiervoor echter noodzakelijk noch wenselijk. In artikel 23 van de planregels is een algemeen bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid opgenomen binnen de leidingzone, terwijl in artikel 30 een aanlegvergunningsstelsel is opgenomen dat ook binnen de genoemde bestemmingen geldt. Wij zijn van mening dat het belang van reclamante hiermee voldoende wordt beschermd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 40

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 41

Reclamantes kunnen zich niet verenigen met de bestemmingen die in het ontwerp-bestemmingsplan zijn toegekend aan hun percelen aan de Nieuwe Hescheweg 288 en 290 in Oss. Verder wordt naar hun mening huisnummer 286 ten onrechte niet genoemd in het plan.

Reclamantes verzoeken primair hun concrete plannen positief te bestemmen en zijn subsidiair van mening dat ten onrechte aan een deel van hun percelen een agrarische gebiedsbestemming is toegekend en dat de mogelijkheden binnen de bedrijfsbestemming te beperkt zijn.

Beoordeling van zienswijze 41

Naar aanleiding van de bedrijfsactiviteiten van reclamantes hebben omwonenden de gemeente en provincie gevraagd om handhavend optreden en om verplaatsing van de bedrijven van reclamantes. Gemeente, reclamantes en de omwonenden hebben naar aanleiding hiervan en de indiening van de zienswijzen in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan intensief overleg met elkaar gevoerd om tot een oplossing te komen die recht doet aan de verschillende belangen. Verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten is niet mogelijk gebleken. Uiteindelijk is overeenstemming bereikt over de transformatie van het bedrijfsterrein, op een zodanige wijze dat rekening wordt gehouden met de verschillende belangen. Deze oplossing is ruimtelijk ook aanvaardbaar. Het college van burgemeester en wethouders heeft dienaangaande een besluit genomen op 27 april 2010. Wij kunnen hiermee instemmen en zullen het bestemmingsplan hierop aanpassen. Op hoofdlijnen betreft het de volgende zaken:

- de opdeling van het bedrijfsterrein in een representatieve zone, bedrijfszone en een natuurzone;
- de natuurzone die 1,3 ha van het terrein betreft;
- de verdeling van de bestemmingsvlakken;
- de aanwijzing van bouwvlakken voor de verschillende functies;
- de uitbreiding van de toegestane oppervlakte;
- de aanduiding 'groen' in de bedrijfsbestemming ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het terrein vooraan in de representatieve zone;
- de opslagmogelijkheid buiten de bedrijfsbestemming;
- de opslag van puin, die wordt toegestaan tot een maximum van 500 m³;
- het puinbreken, dat expliciet wordt verboden;
- de aanduiding 'groen' en de aanleg van een wal in de bedrijfszone ten behoeve van een groene wal van 3 meter hoog met een voet van in principe 8 meter,
- het maximeren van de buitenverkoop bij het tuincentrum tot 1.000 m².

Verder zijn afspraken gemaakt over de toegang tot de percelen en het parkeren.

Gezien de bereikte consensus, de ruimtelijke aanvaardbaarheid ervan en de vastlegging hiervan in het bestemmingsplan, achten wij is een inhoudelijke behandeling van deze zienswijze voor het overige niet meer relevant.

Overigens zullen wij ook huisnummer 286 in het bestemmingsplan opnemen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 41

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zoals hiervoor onder 'Beoordeling zienswijze 41' is aangegeven.

Samenvatting van zienswijze 42

Reclamant is eigenaar van en woonachtig op het perceel aan de Munlaan 17 in Oss. Zijn perceel heeft in het ontwerp-bestemmingsplan gedeeltelijk een woonbestemming en gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' gekregen. Reclamant verzoekt om een groter deel van het perceel een woonbestemming te geven, zodanig dat het perceelsgedeelte dat feitelijk voor wonen wordt gebruikt, volledig een woonbestemming krijgt, inclusief een tennisbaan met lichtmasten, een erfafscheiding, erfverhardingen en een voetbalveld met twee voetbaldoelen, die onderwerp zijn van een gemeentelijke handhavingsprocedure. Hiervoor heeft reclamant in het kader van een handhavingsprocedure een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, op verzoek van de gemeente. In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan wordt hierover opgemerkt dat deze onderbouwing niet tot de gewenste woonbestemming leidt, maar dit wordt niet nader gemotiveerd.

Volgens reclamant ligt legalisering in de rede. Hij wijst er in dit verband op dat de bouwstop voor het tennisveld is opgeheven. Bovendien acht reclamant legalisering ruimtelijk niet bezwaarlijk.

Volgens reclamant hoeft het bestemmingsvlak (met een afmeting van 63 bij 54 meter) slechts beperkt te worden uitgebreid: de breedte met 19 meter, de diepte met maximaal 28 meter.

Woonbestemmingsvlakken met deze omvang komen in de directe omgeving veelvuldig voor.

Legalisering van het hekwerk acht reclamant mogelijk. Als het hekwerk gebouwd zou zijn door een agrariër, zou het immers vanwege de ligging binnen een agrarische bestemming ook zijn toegestaan, en het maakt volgens reclamant planologisch niet uit of bebouwing wordt opgericht door een agrariër of een burger.

Beoordeling van zienswijze 42

In het kader van de handhavingsprocedure waar reclamant op doelt, heeft hij betoogd dat de door hem illegaal gerealiseerde bouwwerken en functies ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Daarop is van gemeentewege aangegeven dat reclamant zijn stelling aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing zou kunnen motiveren, welke onderbouwing vervolgens door de gemeente getoetst zou worden. Daarmee is geenszins aangegeven dat de gemeente legalisering op voorhand reëel of mogelijk achtte. Er is met andere woorden op dat moment geen inhoudelijk oordeel geveld over de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

In de zienswijze van reclamant in het kader van de onderhavige ruimtelijke procedure zien wij aanleiding om inhoudelijk nader in te gaan op de door hem aangeleverde ruimtelijke onderbouwing.

Wij kunnen niet instemmen met de ruimtelijke onderbouwing. Wij wijzen daarbij, zonder uitputtend te zijn, op het volgende. In de ruimtelijke onderbouwing wordt in verband met het provinciale beleid, na een inventarisatie van de toepasselijke beleidsstukken, slechts geconstateerd dat het perceel gelegen is in een landbouwproductiegebied in de agrarische hoofdstructuur. Vervolgens wordt geconcludeerd dat het provinciale beleid ten aanzien van tennisbanen, hekwerken en verlichting bij burgerwoningen geen eisen geeft. Er wordt daarbij volstrekt voorbijgegaan aan de inhoud van het provinciale beleid, dat onder meer gericht is op het tegengaan van verstedelijking (waaronder de woonfunctie) in het buitengebied. Overigens past het ook niet bij het provinciale schaalniveau om op

perceelsniveau bepalingen te geven over dit soort voorzieningen bij woningen. Aan het ontbreken van dit soort bepalingen in het provinciale beleid kan dan ook geen conclusie worden getrokken over de functionele aanvaardbaarheid ervan. Voor wat betreft het gemeentelijke beleid wordt in de ruimtelijke onderbouwing verwezen naar de Structuurvisie Oss 2020. Ter hoogte van het onderhavige perceel is sprake van een recreatielandschap, waar ruimte geboden wordt voor extensieve recreatie, gericht op de gebruikers van Oss en omgeving. Vervolgens wordt geconcludeerd dat er vanuit dit beleid geen problemen zijn voor de gewenste legalisering. Ten onrechte, omdat bijvoorbeeld een tennisbaan met verlichtingsmasten geen extensieve recreatie is, en bovendien particuliere recreatie op eigen terrein niet het soort openbare recreatie is waarop het voornoemde gemeentelijke beleid ziet. Particuliere recreatie op het onderhavige perceelsgedeelte komt neer op uitbreiding van de woonfunctie. Het gemeentelijke beleid is, evenals het provinciale beleid, gericht op het tegengaan van verstedelijking van het buitengebied. Bovendien is één van de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan dat aan bestaande woonbestemmingen geen uitbreidingsmogelijkheden worden geboden, behoudens bijzondere omstandigheden. Het feit dat de gewenste uitbreiding reeds illegaal is gerealiseerd, kan niet worden aangemerkt als een dergelijke bijzondere omstandigheid. Zelfs indien geconcludeerd zou moeten worden dat vanuit bijvoorbeeld provinciaal niveau geen belemmeringen aanwezig zijn, dan nog doet dit niet af aan de eigen afwegingsvrijheid die wij als gemeenteraad hebben bij het toekennen van bestemmingen, zolang wij daarbij maar binnen (onder andere) dat provinciale beleidskader blijven. Samenvattend zijn wij van mening dat de ingediende ruimtelijke onderbouwing geen objectieve en inhoudelijk juiste toets bevat aan de geldende beleidskaders.

Vanuit het toepasselijke ruimtelijke beleid bestaat geen aanleiding tot legalisering. Reclamant stelt dat uit het opheffen van een eerder opgelegde gemeentelijke bouwstop mocht worden afgeleid dat de gemeente aan legalisering zou meewerken. Van een opheffing van de bouwstop is echter geen sprake geweest, nu alleen het college hiertoe kon besluiten en een dergelijk schriftelijk (dan wel schriftelijk bevestigd) besluit niet genomen is. Wij merken hier verder over op dat ten tijde van het opleggen van de bouwstop de illegale werken al grotendeels uitgevoerd waren. Na het stilleggen van de bouw en vóór de volgende gemeentelijke controle heeft reclamant de werkzaamheden voortgezet. Om die reden had de bouwstop feitelijk geen betekenis meer. Uit deze gang van zaken mocht reclamant echter geenszins uit afleiden dat wij met een legalisering van de werken zouden instemmen. Ook overigens hebben wij nooit de verwachting gewekt dat wij bereid zouden zijn tot legalisering.

Wij onderschrijven niet reclamants stelling dat legalisering niet op ruimtelijke bezwaren stuit. Hiervóór hebben wij al aangegeven dat en waarom legalisering in strijd is met het toepasselijke beleidskader. Niet gebleken is van omstandigheden die afwijking van dat beleid rechtvaardigen. Een dergelijke omstandigheid wordt naar ons oordeel niet gevormd door het feit dat in de omgeving van reclamants perceel andere woonpercelen zijn gelegen die groter zijn dan het zijne. Er zijn immers ook kleinere woonpercelen, en er bestaat geen recht op het hebben van een bestemmingsoppervlakte die net zo groot is als op andere locaties. Het bepalen van de omvang van de woonbestemming berust op maatwerk, waarbij in het nieuwe bestemmingsplan een grote rol wordt toegekend aan bestaande

rechten op basis van het vigerende bestemmingsplan en latere vrijstellingen. Ook voor de omvang van de woonbestemming op reclamants perceel is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan. Een uitbreiding van de woonbestemming is ook ongewenst omdat die uitbreiding zou plaatsvinden op gronden met een agrarische bestemming met waarden. Wij achten het onwenselijk om die waarden op te offeren aan een woonbestemming, mede gelet op het feit dat wij de gewenste uitbreiding, anders dan reclamant, niet van beperkte of ondergeschikte omvang vinden. Bovendien zijn wij van mening dat het mogelijk is om binnen het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlak 'Wonen' een reële uitvoering te geven aan de woonfunctie.

Het ontwerp-bestemmingsplan laat, zowel voor burgers als voor agrariërs, erfafscheidingen toe tot een hoogte van 1 meter vóór de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is, en 2 meter voor het overige. Op grond van de algemene ontheffingsregels kan, indien bij recht slecht 1 meter is toegestaan, ontheffing worden verleend voor een hoogte van 2 meter, mits de ruimtelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden aangetast. Dit betekent dat er in die gevallen geen recht bestaat op een hoogte van 2 meter, maar dat er een nadere ruimtelijke toets kan plaatsvinden, waarbij onder andere situering, vormgeving en inpassing van het bouwwerk kunnen worden meegewogen. Wij achten deze regeling redelijk en zien geen aanleiding tot aanpassing daarvan. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan inspreker een verzoek om ontheffing doen. Reclamant stelt dat hij per definitie geen gebruik kan maken van de bouw mogelijkheden voor erfafscheidingen binnen de agrarische bestemming, omdat hij geen agrariër is. Deze stelling berust op een onjuiste interpretatie van de planregels. Binnen de agrarische bestemming kan een erfafscheiding worden opgericht indien dat gebeurt ten behoeve van de doelen als genoemd in de bestemmingsomschrijving, waaronder bijvoorbeeld de ontwikkeling, het behoud en het herstel van landschappelijke waarden. Met andere woorden: indien het perceel wordt gebruikt conform de bestemming, kan, niet alleen door een agrariër maar ook door een burger, zonder bezwaar een erfafscheiding worden opgericht, mits die voldoet aan de overige regels. Bovendien kan met een in de regels opgenomen ontheffingsbevoegdheid afgeweken worden van de regel dat de bebouwing moet worden opgericht ten behoeve van de bestemming en van de regel dat de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen. Hiermee spreken wij overigens geen oordeel uit over de toepasbaarheid van de ontheffingsregeling in dit concrete geval. Dit vereist immers een nadere afweging door het college, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, op basis van een concreet verzoek van reclamant, en volgens de daarvoor geldende wettelijke procedure.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 42

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 43

Eén der reclamantes is eigenaresse van het perceel Burgemeester Van Erpstraat 99 in Berghem. Dit perceel heeft in het ontwerp-bestemmingsplan gedeeltelijk een horecabestemming, en gedeeltelijk een sportbestemming met de nadere aanduiding 'sportveld'. De andere reclamante zal dit perceel als huurster in gebruik nemen.

Reclamantes verzoeken om de bestemming van het sportveld te wijzigen in parkeerplaats en groen. Verder verzoeken zij om in bijlage 5 bij de planregels 640 m² op te nemen als vergund aanwezige bebouwing.

Verder vragen zij om duidelijk te maken dat een horecabestemming ook het gebruik voor 'wellness' toestaat, door aan de definitie van 'horeca 1' toe te voegen: 'dan wel het aanbieden van verblijf in het kader van wellness en/of verzorging'. Volgens reclamantes zou de gemeente hier in beginsel positief tegenover staan.

Beoordeling van zienswijze 43

De onderhavige locatie heeft in het ontwerp-bestemmingsplan gedeeltelijk een horecabestemming en gedeeltelijk een sportbestemming, in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. De horecabestemming laat de vestiging van een hotel toe.

De plannen van reclamantes ten aanzien van het toekomstige gebruik van het pand zijn nog niet concreet uitgewerkt. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat in deze zienswijze sprake is van plannen voor een hotel met 'een mogelijkheid voor wellness', terwijl één der reclamantes in een andere zienswijze niet spreekt over een hotel met wellnessvoorzieningen, maar over een wellness- en fitnesscenter met buitentennisbaan. Weliswaar heeft de gemachtigde van reclamantes in een nadere toelichting aangegeven dat de primaire wens een hotel met wellnessfaciliteiten is, maar de andere zienswijze is niet ingetrokken. Daarmee blijft ook de wens uit die andere zienswijze overeind. Nu reclamantes zelf niet duidelijk zijn over hun plannen, is het feitelijk onmogelijk om een goede ruimtelijke beoordeling daarvan uit te voeren en zo nodig daarvoor een passende regeling te creëren. Hoe dan ook zijn wij van mening dat een wellness- en/of verzorgingsfunctie ruimtelijk gezien niet op één lijn gesteld kan worden met een horecafunctie. Het gaat hier om een niet-buitengebied gebonden functie, met een hoge verkeersaantrekkende werking. Wij zijn dan ook van mening dat een aanpassing van de horecaderfinitie zoals reclamantes die in deze zienswijze vragen niet wenselijk is. Overigens is, anders dan reclamantes stellen, in het verleden door de gemeente niet positief gereageerd op een wellnessfunctie ter plaatse, ook niet in de brief waar hun gemachtigde in zijn nadere toelichting naar verwijst. In de betreffende brief is aangegeven binnen welke randvoorwaarden een hotel mogelijk zou zijn, maar wordt niet ingegaan op de nu gevraagde wellnessfunctie. Deze functie was ten tijde van die brief ook nog niet in beeld. In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders hierover nog het volgende opgemerkt: 'Wij zien dan ook geen aanleiding om de gelegde bestemming aan te passen en ter plaatse een fitness-/wellnesscenter mogelijk te maken. Het plan voor een dergelijk centrum is ook nog niet voldoende concreet uitgewerkt om ruimtelijk te kunnen beoordelen.'

Verder achten wij het niet wenselijk om ten behoeve van parkeervoorzieningen voor een hotel (al dan niet met wellnessvoorzieningen) het huidige sportveld te verharden, nog los van het feit dat de

noodzaak hiertoe niet is onderbouwd. Er zou naar ons oordeel een veel te grote parkeerplaats ontstaan, afgezet tegen de omvang van de toegestane horecafunctie. Dit is in strijd met het algemene beleidsuitgangspunt van een zuinig ruimtegebruik. Bovendien is binnen de horecabestemming nog voldoende ruimte aanwezig voor parkeervoorzieningen.

Bij besluit van 22 februari 2002 hebben burgemeester en wethouders een bouwvergunning verleend voor een bouwwerk van 615 m². Deze omvang is overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, waarbij 15% uitbreiding mogelijk wordt gemaakt. Anders dan reclamantes stellen, is dus geen vergunning verleend voor 640 m². Wij zien dan ook geen aanleiding om bijlage 5 van de planregels op dit punt aan te passen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 43

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 44

Reclamante verzoekt om in het bestemmingsplan mogelijkheden te bieden voor (zorg)wonen op haar perceel aan de Wooijstraat 4 in Herpen. In eerste instantie kan hiervoor 100 m² worden benut, die al aanwezig is in bestaande bebouwing (de tijdelijke verblijfsruimte). Voor uitbreiding op termijn vraagt reclamante om een oppervlakte van nog eens 500 m² rechtstreeks toe te staan, en nog eens 500 m² via de ontheffingsregels. Reclamante is het niet eens met de ongegrondverklaring van haar inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan, nu de gemeente op een andere locatie in het buitengebied wél heeft meegewerkt aan zorgwonen in de vorm van een Thomashuis.

Reclamante is verder van mening dat de toegestane oppervlakte gebouwen, te weten 1.280 m², niet juist is aangezien op dit moment legaal al 1.468 m² aanwezig is. Verder acht reclamante de geboden uitbreidingsruimte van 25% (zijnde 367 m²) ontoereikend; zij wenst een uitbreidingsmogelijkheid van 500 m².

Reclamante verzoekt verder om buiten het bouwvlak in totaal 200 m² aan schuilgelegenheden toe te staan in plaats van 100 m², en om het bouwvlak een andere vorm te geven, zodat een eventuele uitbreiding in het verlengde van het woonhuis kan plaatsvinden.

Beoordeling van zienswijze 44

Zoals burgemeester en wethouders in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan al hebben opgemerkt, behoort het zorgwonen niet tot de rechtstreeks toegestane activiteiten op het perceel, en zal beleidsmatig nog worden bezien in hoeverre hiervoor al dan niet mogelijkheden moeten worden geboden. Wij achten het niet wenselijk om in het bestemmingsplan vooruit te lopen op de ontwikkeling en vaststelling van dat beleid. In het bijzonder achten wij zorgwonen op reclamante's perceel niet aanvaardbaar, gelet op de omvang die reclamante voor ogen staat, te weten een wooneenheid van 1.000 m². Een kleine oppervlakte in een bestaand gebouw dat voor dit zorgwonen wordt gebruikt, achten wij voorshands echter acceptabel. Het bestemmingsplan zal op dit punt dan ook worden aangepast.

De vergelijking met het Thomashuis achten wij niet terecht. Bij het Thomashuis was, anders dan bij reclamante het geval is, sprake van het toestaan van zorgwonen in ruil voor de sanering van een in het buitengebied ongewenste functie. Bovendien was de omvang daar veel beperkter dan de 1.000 m² die reclamante wenst.

Een uitbreidingspercentage van 25% voor onderhavig bedrijf achten wij alleszins redelijk, zeker gelet op het feit dat slechts enkele jaren geleden een bestemmingsplanprocedure is gevolgd om een zorgboerderij op deze locatie mogelijk te maken. Wel zullen wij op basis van het gestelde in de zienswijze 1.468 m² opnemen als bestaande, legale oppervlakte bedrijfsgebouwen. Samen met de geboden uitbreidingsmogelijkheid achten wij dit voldoende voor een reële invulling van de bestemming. De zienswijze geeft geen aanleiding om in afwijking van het beleid een verdere uitbreiding toe te staan.

In het eindverslag van de inspraak hebben burgemeester en wethouders het volgende opgemerkt over schuilgelegenheden: 'Wij achten beperkte mogelijkheden tot het bouwen van stalletjes en

schuilgelegenheden ruimtelijk aanvaardbaar. In het bestemmingsplan zal dit worden geregeld. Omdat wij het onwenselijk vinden dat binnen het gehele bestemmingsvlak onbeperkt her en der dit soort kleine gebouwtjes wordt opgericht, zullen wij hieraan beperkingen opleggen. De gebouwtjes moeten onderschikt zijn aan de omgeving en ook aan de bebouwing in het bouwvlak. Vijf gebouwtjes met een maximale oppervlakte van in totaal 100 m² en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter ten dienste van de zorgboerderij achten wij aanvaardbaar.’

Wij nemen hetgeen op dit punt in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze. Wij achten 100 m² buiten het bouwvlak voldoende. Reclamante dient over te gaan tot clustering van gebouwtjes; niet ieder weilandje hoeft een eigen voervoorziening en stalletje te hebben. Binnen het bouwvlak is hiervoor voldoende ruimte.

Wij achten het landschappelijk zeer wenselijk dat de ruimte tussen de percelen aan de Wooijstraat nummers 4 enerzijds en 2 en 2a anderzijds een groen en onbebouwd karakter behoudt. Reclamante’s wens om een eventuele uitbreiding van de bebouwing in het diagonale verlengde van het woonhuis met bijgebouw te realiseren achten wij redelijk. De door haar gevraagde concrete bouwvlakvorm achten wij echter niet aanvaardbaar, omdat die het doorzicht van de Wooijstraat in zuidelijke richting te veel beperkt. Mede vanuit het streven naar concentratie van bebouwing zien wij geen aanleiding om de diagonale lijn tot het einde van het bouwvlak door te trekken. Daarom zullen wij een bouwvlak opnemen, waarbij ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de diagonale lijn weliswaar verder naar achteren wordt doorgetrokken, maar waarbij aan de achterzijde van het bouwvlak een strook van 40 meter vrij wordt gehouden van gebouwen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 44

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat bij het bedrijf aan de Wooijstraat 4 in Herpen 100 m² zal worden toegestaan voor (zorg)wonen, dat uitgegaan wordt van 1.468 m² als bestaande oppervlakte gebouwen, en dat een gewijzigd bouwvlak wordt opgenomen.

Samenvatting van zienswijze 45

Reclamant kan zich niet vinden in de behandeling van zijn inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan, welke reactie betrekking had op het perceel Maasdijk 61 in Neerlangel. Volgens reclamant zou van gemeentewege geconcludeerd zijn dat hij geen bezwaar heeft tegen woningbouw op dat perceel, wat volledig onjuist is. Reclamant kan hooguit instemmen met starterswoningen.

Beoordeling van zienswijze 45

De plannen waartegen reclamant zich verzet, zijn niet opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Eventuele woningbouw kan alleen plaatsvinden na toepassing van een aparte wijzigingsprocedure. In die procedure kunnen zienswijzen worden ingediend. Wij zijn van mening dat dat het geëigende kader is waarbinnen reclamant zijn bezwaren kenbaar kan maken. Behoudens hetgeen wij hieronder opmerken, zien wij dan ook geen aanleiding om nu in te gaan op deze bezwaren.

Reclamant stelt dat in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan ten onrechte is vermeld dat hij zou hebben ingestemd met de woningbouwplannen. Dit berust evenwel op een verkeerde lezing van het eindverslag. In het eindverslag is niet opgemerkt dat reclamant heeft ingestemd met de woningbouwplannen, maar dat hij heeft ingestemd met het voorontwerp-bestemmingsplan. Het voorontwerp-bestemmingsplan liet die woningbouwplannen immers niet toe, en dat kwam overeen met de wens van reclamant.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 45

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 46

Reclamant maakt, naar eigen zeggen pro forma, bezwaar tegen de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemming voor zijn perceel aan de Grotestraat in Huisseling. Reclamant wil daar enkele woningen realiseren, wat het ontwerp-bestemmingsplan niet toestaat. Hij wil hierover eerst overleg hebben met de gemeente. Op het moment dat er afspraken zijn gemaakt over een concreet inrichtingsvoorstel, wil reclamant zijn zienswijze nader toelichten.

Beoordeling van zienswijze 46

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders het volgende opgenomen met betrekking tot woningbouw op het perceel van reclamant: 'Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om versterking tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. Dit betekent dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de oprichting van nieuwe burgerwoningen. Een uitzondering kan gelden binnen gebieden die in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid, mits sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten.

De onderhavige locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. In de ontwikkelingsvisie wordt opgemerkt dat binnen deze bebouwingsconcentratie versterking van de woonfunctie voorstelbaar is. Voor het onderhavige perceel is echter een smalle open zichtrelatie aangegeven.

In aanvulling op de brief van november 2008 waar inspreker naar verwijst, merken wij op dat het bebouwen van deze open, onbebouwde plek met twee tot vier woningen niet leidt tot een kwaliteitsverbetering, maar tot een toename van bebouwing in het buitengebied en een verlies aan open, onbebouwde ruimte. Wij achten het niet uitgesloten dat een verantwoord stedenbouwkundig plan kan worden gemaakt zonder dat de aanwezige landschapswaarden onevenredig worden geschaad, maar daarvan is in de voorgestelde plannen geen sprake. In die plannen wordt vooral (te) veel bebouwing toegevoegd. Wij achten dit ruimtelijk niet gewenst en strijdig met de in de ontwikkelingsvisie opgenomen voorwaarden. De inspraakreactie geeft ons geen aanleiding om van het beleid af te wijken.

Inspreker is van mening dat ruimere ontwikkelingsmogelijkheden moeten worden geboden om de achterliggende gedachte van het beleid optimaal uit te voeren. Wij zijn van mening dat het beleid zoals verwoord in de ontwikkelingsvisie voldoende mogelijkheden biedt voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Bovendien betekent 'ruimere mogelijkheden' niet dat iedere invulling ruimtelijk aanvaardbaar is.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze, en merken in aanvulling daarop het volgende op.

Wij zijn, anders dan reclamant, van mening dat formeel geen sprake is van een pro forma zienswijze. De zienswijze heeft immers wel degelijk een inhoudelijk karakter. Reclamant kondigt aan, een plan in te zullen dienen voor ontwikkeling van de onderhavige locatie. Dit schetsplan, dat bestaat uit enkele verschillende schetsen voor de locatie, is pas op 8 maart 2010 informeel ingediend per e-mail, dus

(ruim) buiten de wettelijke termijn voor het indienen van een zienswijze. De zienswijze en de e-mail beschouwen wij als een verzoek tot overleg over reclamants plannen. Dit overleg zal echter niet plaatsvinden in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. De zienswijzenfase van een integrale herziening van een bestemmingsplan is niet geschikt om, in onderling overleg, te komen tot een invulling van het perceel van reclamant. Los van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van eventuele plannen (die nu niet is beoordeeld), kan een eventueel woningbouwplan nu alleen al niet worden meegenomen vanwege het ontbreken van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat er geen planologische en ruimtelijke belemmeringen bestaan voor woningbouw ter plaatse.

Woningbouw in het buitengebied is verder alleen mogelijk indien een substantiële landschappelijke tegenprestatie wordt geleverd ter grootte van het in de uitvoeringsparagraaf van de gemeentelijke structuurvisie genoemde bedrag. Hierover moeten afspraken worden gemaakt in een overeenkomst. Deze overeenkomst ontbreekt op dit moment. De landschappelijke tegenprestatie zoals die blijkt uit de ingediende schetsen achten wij in ieder geval onvoldoende.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 46

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 47

Reclamante verzoekt om haar hele perceel Heistraat 10 in Berghem een woonbestemming te geven, en daarmee in overeenstemming te brengen met de afmetingen van overige woonpercelen in de Heistraat. Zij wijst er in dit verband op dat terecht enkele duizenden vierkante meters (agrarisch) bouwvlak zijn verwijderd van het betreffende perceel en een naburig door reclamante gepacht perceel, en dat de opstallen hierop zijn gesloopt. Naar haar oordeel rechtvaardigt dit het gevraagde grotere bestemmingsvlak. Met een groter bouwvlak wordt het ook mogelijk om de door reclamante gewenste hooiberg te realiseren. Met een hooiberg wordt voorkomen dat hooi in plastic balen moet worden opgeslagen en kan een goed leefgebied voor vogels en andere diersoorten ontstaan. Het beleid van de gemeente Landerd is gericht op de bouw van meer hooibergen, en reclamante vraagt om hierbij aan te sluiten.

Tot verzoekt reclamante om een schuilgelegenheid, bijvoorbeeld in de vorm van een hooiberg, voor dieren te mogen realiseren, aangezien er paarden worden gehouden op het perceel.

Beoordeling van zienswijze 47

In het ontwerp-bestemmingsplan is een bestemmingsvlak toegekend van ongeveer 30 bij 40 meter. In het verleden was ter plaatse sprake van een agrarisch bouwvlak. Dit is gesaneerd. Vervolgens is de nu passende woonbestemming toegekend. Het ruimtebeslag van een dergelijke functie is van nature beperkter dan dat van een agrarisch bedrijf, en dient zo beperkt mogelijk te blijven. Een kleine uitbreiding aan de achterzijde tot een bestemmingvlakdiepte van in totaal 50 meter achten wij aanvaardbaar. Overigens heeft reclamant dit perceelsgedeelte niet in gebruik als tuin, maar als paardenbak. Dat een aantal andere woonbestemmingsvlakken in de straat groter is, is in dit kader niet relevant. Hier is immers sprake van al bestaande woningen met al bestaande bestemmingsvlakken, die in het verleden zijn toegekend. Met andere woorden: er is daar sprake van bestaande rechten.

Reclamante heeft de mogelijkheid om een hooiberg binnen het woonbestemmingsvlak te realiseren, mits wordt gebouwd binnen de bouwmogelijkheden die behoren bij deze bestemming. Binnen de woonbestemming mag een hooiberg die wordt uitgevoerd als een bouwwerk geen gebouw zijnde volgens de planregels 6 meter hoog zijn. Verder mogen bij een woning vrijstaande bijgebouwen worden opgericht tot in totaal 100 m². Wij zijn niet bereid om extra bebouwingsmogelijkheden te bieden ten opzichte van de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen regeling. Het beleid is er immers op gericht om verstening van het buitengebied, met name bij niet-buitengebiedgebonden functies, tegen te gaan. Reclamante heeft een burgerwoning in het buitengebied, inclusief de (beperkte) mogelijkheden die dat met zich meebrengt. Voor zover het in het algemeen al wenselijk moge zijn om meer hooibergen te bouwen, zien wij niet in waarom dat niet binnen de geboden bebouwingsmogelijkheden zou kunnen.

Met betrekking tot de regeling voor schuilgelegenheden, merken wij op dat inderdaad slechts in een zeer beperkt gebied mogelijkheden worden geboden hiervoor. Alleen in een directe dorpsrand, zoals aangegeven op de kaart, zijn schuilgelegenheden mogelijk. Doel hiervan is om verrommeling en

verstening tegen te gaan. Op de agrarische gronden van reclamante mogen inderdaad paarden worden gehouden, maar reclamante is zelf, binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan, verantwoordelijk voor de huisvesting daarvan. De zienswijze geeft ons dan ook geen aanleiding om de regeling voor schuilgelegenheden te verruimen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 47

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het woonbestemmingsvlak aan de Heistraat 10 in Berghem zal worden verlengd tot in totaal 50 meter.

Samenvatting van zienswijze 48

Reclamant herhaalt de in zijn inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan geuite wens om een bedrijfswoning te kunnen realiseren bij zijn bedrijf aan de Oude Molenweg 5 in Herpen. Op die manier kan de zorg voor het gezin thuis gecombineerd worden met het bedienen van cliënten in het bedrijf. Verder vraagt de veiligheid in en om het bedrijf om toezicht, dat heel goed vanuit een bedrijfswoning kan worden gehouden. Een woning stuit planologisch en stedenbouwkundig niet op bezwaren. Andere bedrijven in de omgeving hebben ook een bedrijfswoning.

Verder acht reclamant de geboden uitbreidingsmogelijkheid van 15% ontoereikend. Hij wenst dat de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen van 567 m² wordt vergroot tot 950 m², zo nodig in ruil voor een bijdrage aan een kwaliteitsverbetering van het landschap op de betreffende locatie.

Beoordeling van zienswijze 48

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders naar aanleiding van reclamants inspraakreactie het volgende opgemerkt: 'Inhoudelijk merken wij naar aanleiding van de inspraakreactie op dat de bestaande situatie positief is bestemd. Er is ter plaatse geen bedrijfswoning aanwezig. Het gemeentelijke beleid staat geen nieuwe bedrijfswoningen toe. De inspraakreactie geeft ons geen aanleiding tot afwijking van het beleid. Functies die in beginsel niet in het buitengebied thuishoren, zoals niet-agrarische bedrijven, krijgen geen grote uitbreidingsmogelijkheden om te voorkomen dat het karakter en de functie van het buitengebied al te zeer worden aangetast. Tegen deze achtergrond achten wij de geboden uitbreidingsmogelijkheid van 15% redelijk en aanvaardbaar. Het beleid is erop gericht dat wanneer behoefte bestaat aan grotere uitbreidingsmogelijkheden, het betreffende bedrijf wordt verplaatst naar een bedrijventerrein. De inspraakreactie geeft ons geen aanleiding tot afwijking van het beleid.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze, en merken in aanvulling daarop het volgende op.

De door reclamant genoemde omstandigheden rechtvaardigen naar ons oordeel geen afwijking van het beleid om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan, omdat deze omstandigheden zich bij tal van bedrijven voordoen. Er is geen sprake van zeer specifiek alleen voor dit geval geldende omstandigheden. Medewerking aan het verzoek zou dan ook leiden tot een ongewenste precedentwerking bij andere bedrijven die geen bedrijfswoning hebben. Het feit dat andere bedrijven wél een bedrijfswoning mogen hebben, vloeit voort uit het feit dat het daar om bestaande situaties gaat. Toen reclamant onderhavig perceel in eigendom kreeg c.q. toen hij daar een bedrijf startte wist hij of kon hij weten dat het daar niet is toegestaan om een bedrijfswoning op te richten.

De gevraagde uitbreiding van de toe te stane oppervlakte gebouwen met bijna 68% achten wij in strijd met het beleid om in het buitengebied terughoudend om te gaan met uitbreidingen van niet daaraan gebonden functies. 15% uitbreiding achten wij redelijk en aanvaardbaar. De gewenste mate van uitbreiding rechtvaardigt naar ons oordeel de conclusie dat voor onderhavig bedrijf gezocht dient te worden naar een meer geschikte locatie. Hetgeen reclamant ter zake aanvoert brengt ons niet tot

een ander oordeel omdat een landschappelijke bijdrage niet afdoet aan het feit dat functioneel sprake is van een in het buitengebied onwenselijke ontwikkeling.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 48

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 49

Reclamanten zijn eigenaar respectievelijk huurder van het perceel aan de Nieuwe Steeg 10 in Berghem. Zij stemmen niet in met de bedrijfsvorm 'Reparatie en detailhandel antiek' die in bijlage 5 bij de planregels voor dit perceel is opgenomen, omdat deze de feitelijke activiteiten (het verwijderen van garens van klossen ter verdere verhandeling) niet dekt. Zij wensen een aanduiding die aansluit bij de aanwezige activiteiten. Verder zijn zij van mening dat buitenopslag toegestaan moet worden.

Beoordeling van zienswijze 49

Het onderhavige perceel is in het ontwerp-bestemmingsplan bestemd tot 'Bedrijf'. Als bedrijfsvorm is in de regels 'reparatie en detailhandel antiek' (met een oppervlakte van 750 m²) opgenomen. Anders dan het vigerende bestemmingsplan laat het nieuwe bestemmingsplan ook andere bedrijfsactiviteiten toe dan de expliciet benoemde bedrijfsvorm, mits de milieucategorie daarvan gelijk is aan dan wel lager is dan de milieucategorie van de rechtstreeks toegestane bedrijfsvorm, in casu dus 'reparatie en detailhandel antiek'.

Met de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bedrijfsvorm 'reparatie en detailhandel antiek' is aangesloten bij de bestemming in het thans vigerende bestemmingsplan. Dit soort activiteiten is niet als zodanig opgenomen in de bedrijvenlijst met milieucategorieën. Voor het bepalen van de milieucategorie moet daarom aangesloten worden bij vergelijkbare activiteiten alsmede vergeleken worden met andere activiteiten die wél in de bedrijvenlijst zijn opgenomen. Daarvoor kan naar onze mening het beste worden aangesloten bij bijvoorbeeld de fabricage van munten, sieraden en dergelijke, die onder milieucategorie 2 vallen. De onderhavige activiteiten zijn zeker niet zwaarder dan groothandel in bijvoorbeeld hout en bouwmaterialen met een oppervlakte van minder dan 2.000 m², die ook onder milieucategorie 2 valt. Verder zijn wij van oordeel dat reparatie van en detailhandel in antiek tot een oppervlakte van 750 m² qua milieubelasting zeker lichter moet worden aangemerkt dan bijvoorbeeld een aannemersbedrijf met werkplaats tot 1.000 m² of autoreparatiebedrijven, die in milieucategorie 3 vallen. Gelet op dit alles kan naar ons oordeel detailhandel in en reparatie van antiek worden aangemerkt als behorende tot milieucategorie 2.

De activiteiten die thans feitelijk op het perceel worden ontplooid (het verwijderen van garens van klossen ter verdere verhandeling) vallen naar ons oordeel ook onder milieucategorie 2. Ook deze activiteiten worden niet rechtstreeks benoemd in de bedrijvenlijst, maar kunnen zeker niet gelijkgesteld worden met activiteiten in milieucategorie 3 of hoger, zoals aannemersbedrijven, autoreparatiebedrijven, groothandel in afval en schroot of het vervaardigen van textielwaren.

Overigens gaan ook reclamanten zelf uit van milieucategorie 2.

Onze conclusie luidt dan ook dat op basis van het bestemmingsplan de thans uitgeoefende bedrijfsmatige activiteiten positief bestemd zijn, nu zij qua milieucategorie gelijkgesteld kunnen worden met 'reparatie en detailhandel antiek'.

Een en ander laat onverlet dat wij met reclamanten van mening zijn dat de aanduiding in bijlage 5 bij de regels overeenkomstig de feitelijke situatie dient te zijn, nu deze feitelijke activiteiten gelet op het voorgaande ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij zien dan ook aanleiding om genoemde aanduiding te wijzigen in 'groothandel in restanten garens'.

Voor zover de zienswijze betrekking heeft op buitenopslag berust deze op een verkeerde lezing van de regels. Reclamanten menen dat in de regels is voorgeschreven dat opslag uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'opslag'. Dit is echter niet juist. In de regels is slechts voorgeschreven dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend opslag is toegestaan, en derhalve niet de andere doelen die genoemd worden in artikel 6.1 van de planregels. Voor de gronden die niet de aanduiding 'opslag' hebben geldt de beperking tot opslag derhalve niet. Daar zijn alle bedrijfsactiviteiten inclusief opslag toegestaan, mits in overeenstemming met artikel 6 van de regels.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 49

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat in bijlage 5 van de planregels als bestemmingscode/aard bedrijf bij het bedrijf aan de Nieuwe Steeg 10 'groothandel in restanten garens' wordt opgenomen.

Samenvatting van zienswijze 50

Reclamanten stellen dat er bij de actualisering van het bestemmingsplan ten onrechte geen rekening is gehouden met een milieuvergunning van 20 mei 2008 en een bouwvergunning van 29 oktober 2008. Zij verzoeken om in verband hiermee het bouwvlak van hun agrarische bedrijf aan de Amsteleindstraat 31 in Oss aan te passen.

Beoordeling van zienswijze 50

Op grond van de argumentatie van reclamant kunnen wij instemmen met de gevraagde bouwvlakvergroting.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 50

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een groter bouwvlak wordt opgenomen voor het agrarische bedrijf aan de Amsteleindstraat 31 in Oss.

Samenvatting van zienswijze 51

Reclamant stelt dat er bij de actualisering van het bestemmingsplan geen rekening is gehouden met de belangen van zijn agrarische bedrijf aan de Runselstraat 5 in Berghem door de maximale omvang van het agrarisch bouwvlak daarvoor te begrenzen tot 1,5 hectare. Hij voert de volgende argumenten aan ter onderbouwing van het door hem gewenste grotere bouwvlak:

- Het huidige bouwvlak is vol; het ontwerp-bestemmingsplan biedt geen ontwikkelingsmogelijkheden. De voorzijde van het bedrijf ligt weliswaar in een bebouwingsconcentratie, maar de achterzijde ligt in de agrarische hoofdstructuur.
- Er is meer opslagcapaciteit nodig voor mest en voor ruwvoer.
- Het landschap is niet gediend met een bouwvak van 1,5 hectare; bebouwing moet hierdoor op een korte afstand van elkaar worden opgericht.
- Er is nu een bouwvlak van 1,4 hectare opgenomen terwijl 1,5 hectare de bovenmaat is; daarnaast is een deel van het bouwvlak niet te gebruiken omdat het als tuin in gebruik is; bovendien passen er niet de sleufsilos in waarvoor een ruimtelijke procedure is opgestart.

Reclamant vraagt tevens om te verklaren dat een stukje natuur in de omgeving van het bedrijf in de toekomst geen belemmeringen oplevert voor zijn bedrijf.

Beoordeling van zienswijze 51

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders met betrekking tot reclamants verzoek om het bedrijf verder te mogen laten doorgroeien dan de nu opgenomen maximale 1,5 hectare, het volgende opgenomen: 'Ten aanzien van de verdere doorgroei tot 2,5 hectare merken wij het volgende op.

De ontwikkelingsmogelijkheden die aan agrarische bedrijven worden geboden, worden beoordeeld per individueel geval. Daarbij spelen de omliggende gebiedswaarden, andere belangen en de aard van de bedrijfsvoering een rol, een en ander conform het beleid uit de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging'.

Het perceel is gelegen in een als zodanig aangewezen bebouwingsconcentratie. De bebouwingsconcentraties vormen een uitwerking op lokaal niveau van het provinciale beleid 'Buitengebied in ontwikkeling'. Tot de bebouwingsconcentraties worden gerekend stadsranden, bebouwingsclusters en bebouwingslinten. Bebouwingsconcentraties zijn gebieden waar sprake is van een mengeling van agrarisch gebruik, natuur, landschap, wonen, werken, recreatie en sport. Zij horen tot het buitengebied. Gelet op de functies in het gebied en de dichtheid daarvan zijn wij van mening dat het gebied rondom het bedrijf van inspreker terecht is aangewezen als bebouwingsconcentratie. Wij achten het niet wenselijk om één individueel perceel uit de bebouwingsconcentratie weg te laten, nog afgezien van het feit dat daartoe naar ons oordeel geen aanleiding bestaat.

Overigens liggen er meer agrarische bedrijven in de bebouwingsconcentratie dan alleen het bedrijf van inspreker. Ook in andere bebouwingsconcentraties zijn agrarische bedrijven gesitueerd. Insprekers bedrijf krijgt in beginsel niet minder ontwikkelingsmogelijkheden dan deze andere bedrijven.

In bebouwingsconcentraties achten wij een maximale omvang van agrarische bouwvlakken van 1,5 hectare aanvaardbaar. Een verdere doorgroei achten wij, gelet op de aanwezigheid van andere

functies, niet aanvaardbaar. De inspraakreactie geeft ons geen aanleiding om af te wijken van het beleid. Indien het bedrijf verder wil uitgroeien, zal inspreker moeten uitkijken naar een andere locatie, die duurzamer en geschikter is.

Ruimtelijk zou een uitbreiding van het bedrijf tot 2,5 hectare een forse impact hebben op zijn omgeving, zeker gelet op de ligging op de rand van een kleinschalig kampenlandschap en een slagengebied op dekzand. Overigens zou, als de grens van de bebouwingsconcentratie al zou worden opgeschoven, vanwege de ligging in deze landschapstypen ook een maximale omvang van het bouwvlak van 1,5 hectare gelden. Daarom zou een wijziging van de grens van de bebouwingsconcentratie inspreker niet baten.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze. Wij zien geen reden om op basis van de nu ingebrachte argumenten een ander standpunt in te nemen. Reclamant heeft gelijk als hij stelt dat zijn perceel slechts gedeeltelijk binnen een bebouwingsconcentratie ligt, maar gelet op de voorgaande overwegingen maakt dit voor de maximale omvang van het bouwvlak niet uit.

In het eindverslag van de inspraak werd al opgemerkt dat rekening gehouden zou worden met de concrete bouwplannen van reclamant voor sleufsilos. Daarbij geldt echter de genoemde maximale oppervlakte van 1,5 hectare als harde randvoorwaarde. In reclamants voorstel wordt weliswaar aan die voorwaarde voldaan, maar alleen doordat een aan de zuidwestzijde gelegen bestaande erfverharding en sleufsilos daarin niet zijn opgenomen, terwijl deze voorzieningen wel in een bouwvlak thuishoren. Gelet hierop stemmen wij niet in met reclamants voorstel. Wij hebben gezien of een andere bouwvlakvorm binnen de genoemde randvoorwaarde mogelijk is, waarbinnen dus alle bestaande en gewenste voorzieningen opgenomen zijn, maar een dergelijke vorm is niet mogelijk. Indien in de toekomst de feitelijk inrichting van het bouwvlak zou wijzigen, zou reclamant een verzoek kunnen indienen tot toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering. Dit verzoek zal moeten voldoen aan de hiervoor opgenomen voorwaarden.

Met betrekking tot de natuurbestemming merken wij op dat het bosgebiedje aan de Runselstraat ook al in het vigerende bestemmingsplan een natuurbestemming heeft. Gelet op de aard van dit bos is dit ook een juiste bestemming. Er worden in dit bestemmingsplan dan ook geen extra belemmeringen opgeworpen, nog los van de vraag of dit bosgebied überhaupt belemmeringen opwerpt voor de bedrijfsvoering van het bedrijf van reclamant. Reclamant geeft zelf ook niet aan welke beperkingen hij zou kunnen ondervinden.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 51

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een iets gewijzigd bouwvlak wordt toegekend aan het agrarische bedrijf aan de Runselstraat 5 in Berghem.

Samenvatting van zienswijze 52

Reclamanten verzoeken om het bouwvlak van hun agrarische bedrijf aan de St. Sebastianusstraat 3 in Herpen dusdanig te wijzigen dat de woning geheel binnen dat bouwvlak komt te vallen in plaats van gedeeltelijk binnen de bestemming 'Verkeer'. Reclamanten verzoeken tevens om als nevenactiviteit een caravanstalling op te nemen ter grootte van 700 m², en om sport- en spelactiviteiten toe te staan op een naastgelegen perceel.

Beoordeling van zienswijze 52

De woning van reclamanten dient uiteraard binnen het bouwvlak van het agrarische bedrijf te liggen. Abusievelijk is in het ontwerp-bestemmingsplan over een deel van de woning een verkeersbestemming gelegd.

Geconstateerd is dat de caravanstalling op het ogenblik al aanwezig is. Op grond van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Ravenstein is een caravanstalling als nevenactiviteit rechtstreeks toegestaan; ontheffing hiervoor was derhalve niet noodzakelijk. Daarom zien wij aanleiding om deze bestaande, legale nevenactiviteit positief te bestemmen.

Met betrekking tot het sport- en spelveld merken wij op dat de totale oppervlakte die is toegestaan voor nevenactiviteiten 1.000 m² bedraagt. Aangezien de oppervlakte van de caravanstalling al 700 m² bedraagt en die van de solexverhuur 150 m², blijft in totaal slechts 150 m² ruimte over voor een sport- en spelveld. De door reclamant gevraagde omvang is dan ook niet mogelijk. Wel wijzen wij erop dat in het ontwerp-bestemmingsplan extensief recreatief medegebruik van onder andere agrarische gronden rechtstreeks is toegestaan. Zolang het agrarische gebruik van de gronden voorop blijft staan, mogen ook recreatieve activiteiten op deze gronden plaatsvinden.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 52

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de St. Sebastianusstraat 3 in Herpen wordt gewijzigd zodat de woning geheel binnen het bouwvlak komt te vallen en dat de bestaande caravanstalling met een omvang van 700 m² als bestaande nevenactiviteit wordt opgenomen.

Samenvatting van zienswijze 53

Reclamant stelt dat er in het verleden van gemeentewege medewerking is toegezegd aan de bouw van een woning aan de Korstestraat ongenummerd in Berghem (perceel sectie D nummer 481). Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van een woning. Reclamant verzoekt verder om de (concept-)regeling toe te zenden over de bijdrage voor het fonds 'landschapsverbetering'.

Beoordeling van zienswijze 53

Reclamant heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waaruit blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen de bouw van een woning. De locatie is gelegen tussen bestaande bebouwing, terwijl ook aan de achterzijde geen doorzicht meer resteert naar het buitengebied indien het daar gelegen bedrijf gebruik maakt van de geboden bebouwingsmogelijkheden.

Woningbouw kan ter plaatse alleen worden gerealiseerd op grond van de provinciale regeling 'Buitengebied in ontwikkeling', die in het bestemmingsplan nader is uitgewerkt via wijzigingsregels. Aan de criteria hiervoor wordt voldaan; zo is de woning gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, waarbinnen woningbouw onder strenge randvoorwaarden tot de mogelijkheden behoort.

Op basis van het beleid voor de realisatie van BIO-woningen kan alleen medewerking worden verleend indien een substantiële (landschappelijke) tegenprestatie wordt geleverd. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie 'Bebouwingsconcentraties buitengebied Oss – 2010' is de hoogte van de tegenprestatie opgenomen. Omdat ter plaatse, dat wil zeggen op de projectlocatie zelf, geen substantiële landschappelijke verbetering kan worden gerealiseerd, dient, conform het in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie opgenomen beleid, een storting in het gemeentelijk landschapsfonds plaats te vinden. In een overeenkomst zijn hierover afspraken gemaakt.

Gelet op het voorgaande zien wij geen bezwaren tegen het opnemen van de gevraagde woonbestemming.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 53

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een bestemmingsvlak 'Wonen' wordt opgenomen voor het perceel aan de Korstestraat ongenummerd, kadastraal bekend sectie D nummer 481.

Samenvatting van zienswijze 54

Reclamant stemt niet in met het sterk verkleinde bouwvlak voor zijn agrarische bedrijf aan de Hamelspoelweg 12 in Herpen. Hij verzoekt om de grenzen van het huidige bouwvlak te respecteren.

Beoordeling van zienswijze 54

In het vigerende bestemmingsplan is een agrarisch bouwvlak toegekend aan Hamelspoelweg 12. Het bouwvlak was in het ontwerp-bestemmingsplan sterk verkleind, gelet op het feit dat het betreffende perceel tot voor kort eigendom was van verschillende eigenaren en er tevens sprake was van alleen de vestiging van een paardenhouderij op het gedeelte van het bouwvlak dat was gelegen aan de Hamelspoelweg. Nu dit perceel weer volledig eigendom is van één eigenaar, op dit perceel ook bebouwing aanwezig is en wij in principe bestaande rechten willen respecteren, zal het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 54

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het agrarisch bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan zal worden overgenomen.

Samenvatting van zienswijze 55

Reclamant verzoekt om naast de bestaande bijgebouwen de bouw van een loods met een oppervlakte van 200 m² mogelijk te maken bij zijn burgerwoning aan de Dorpenweg 31 in Deursen-Dennenburg, waar het ontwerp-bestemmingsplan standaard 100 m² toestaat. Deze locatie maakt onderdeel uit van een te saneren agrarisch bedrijf. Reclamant stelt dat met de goedkeuring van de ruimtelijke onderbouwing ook in principe goedkeuring is gegeven aan deze loods.

Beoordeling van zienswijze 55

Het ontwerp-bestemmingsplan laat bij burgerwoningen in totaal maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen toe. Aangezien het ruimtelijk beleid is gericht op het voorkomen van verstening in het buitengebied wensen wij in het algemeen aan deze maatvoering, ook voor voormalige agrarische bedrijven, vast te houden. Vanwege de sanering van het agrarische bedrijf is echter in het verleden al ingestemd met 100 m² extra bijgebouwen. In het ontwerp-bestemmingsplan is ten onrechte met deze instemming geen rekening gehouden. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt aanpassing.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 55

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat bij de burgerwoning aan de Dorpenweg 31 in Deursen-Dennenburg 200 m² vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan.

Samenvatting van zienswijze 56

Reclamant verzoekt om het bestaande bouwvlak van zijn agrarische bedrijf aan de Hoefstraat 17 in Herpen te handhaven en derhalve de in het ontwerp-bestemmingsplan aan het perceel gegeven woonbestemming te wijzigen in een agrarisch bouwvlak. Op deze locatie worden nog agrarische activiteiten uitgeoefend.

Beoordeling van zienswijze 56

Uitgangspunt is dat bestaande agrarische bouwvlakken worden gehandhaafd in het nieuwe bestemmingsplan indien er op het betreffende perceel nog een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend. In het vigerende bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel geen agrarisch bouwvlak, maar de bestemming 'Woningen'. Van handhaving van de agrarische bestemming, zoals reclamant beweert, is dan ook geen sprake. Er is ook geen inrichting in zin van de Wet milieubeheer aanwezig op dit perceel. Binnen een bestemming 'Woningen' is de uitoefening van een agrarisch bedrijf niet toegestaan. Wel zijn kleinschalige agrarische, min of meer hobbymatige, activiteiten toegestaan. Het toekennen van een agrarisch bouwvlak aan deze locatie zou planologisch gezien nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf betekenen en is op basis van het ruimtelijke beleid niet toegestaan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot afwijking van dit beleid.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 56

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 57

Reclamant verzoekt om, gelet op de bestaande activiteiten op zijn perceel Daalderstraatje 4 in Huisseling, voor dit perceel niet alleen een agrarische bestemming maar ook een agrarisch verwante bedrijfsbestemming op te nemen, zodat ook het verhuren van paarden- en ponystallen met daarbij het recreatief en sportief gebruik van de paardenbak is geregeld.

Beoordeling van zienswijze 57

In 2002 is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) gevoerd voor de bouw van een schuur en een hooiberg met machineberging op deze locatie. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit project wordt het bedrijf van reclamant omschreven als een agrarisch bedrijf waarbij tevens agrarisch verwante activiteiten plaatsvinden. In casu is derhalve sprake van bestaande rechten op deze agrarisch gerelateerde activiteiten. Er is geen sprake van nevenactiviteiten, maar van een aan de agrarische bedrijfsvoering nevengeschikte tak. Een medebestemming van het bedrijf past niet in de systematiek van het onderhavige bestemmingsplan. In de doeleinden zal bij deze locatie aangegeven worden dat ook de agrarisch gerelateerde activiteiten zijn toegestaan.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 57

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat in de bestemmingsregeling voor het perceel Daalderstraatje 4 in Huisseling zal worden opgenomen dat bij deze locatie een paardenpension met daarbij recreatief gebruik van de paardenbak onderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering.

Samenvatting van zienswijze 58

Reclamante verzoekt om wat betreft de mogelijkheden van de met 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – veeopvang' omschreven locatie aan de Zuijdenhoutstraat 2 in Keent aan te sluiten bij de bijgesloten notitie. Concreet vraagt zij om de recreatieve activiteiten op het perceel (kleinschalige horeca en startpunt van excursies en dergelijke) en kleinschalige verkoop van eigen producten mogelijk te maken. Tevens deelt reclamante mee dat een hoogwatervluchtplaats wordt aangelegd.

Beoordeling van zienswijze 58

In het ontwerp-bestemmingsplan is de betreffende locatie van reclamante opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' met de aanduiding 'veeopvang'. In het bestemmingsplan is op dit moment verder niet uitgewerkt welke activiteiten op deze locatie mogen worden uitgeoefend. Aangezien ter plaatse geen regulier agrarisch bouwvlak is neergelegd maar een aanduidingvlak, om het verschil aan te geven met een regulier agrarisch bedrijf, kan geen beroep gedaan worden op de regeling voor nevenactiviteiten die voor alle agrarische bedrijven geldt. Het door reclamante gewenste gebruik van deze locatie past beleidsmatig prima in de toekomstvisie die voor Keent is opgesteld. Educatie en voorlichting maken onlosmakelijk onderdeel uit van het grootschalige natuurontwikkelingsproject Keent. Gelet op de kleinschalige en ondergeschikte aard van de activiteiten, zal in het bestemmingsplan worden opgenomen dat de gevraagde activiteiten tot een oppervlakte van 75 m² zijn toegestaan binnen dit aanduidingvlak.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 58

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat in de bestemmingsregeling zal worden opgenomen dat bij deze locatie recreatieve activiteiten (kleinschalige horeca en startpunt van excursies en dergelijke) en kleinschalige verkoop van eigen producten tot een omvang van maximaal 75 m² is toegestaan.

Samenvatting van zienswijze 59

Reclamant heeft bedenkingen tegen de sportbestemming die in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen voor het terrein van modelvliegvereniging Delta.

De plannen voor uitbreiding van de golfbaan die reclamant exploiteert kunnen door de positieve bestemming van het modelvliegterrein in gevaar komen. Als een sportbestemming wordt neergelegd, betekent dit dat Delta wordt gelegaliseerd en op geen enkele wijze meer verplaatst kan worden, ten gevolge waarvan de uitbreidingsplannen van inspreker in gevaar kunnen komen.

Verder begrijpt inspreker niet dat zijn uitbreidingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd omdat deze afhankelijk zijn van onderzoek naar een noordelijke randweg, terwijl Delta ook in deze zone is gelegen. Hij acht het in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel als Delta nu wél een sportbestemming krijgt.

Verder vermoedt inspreker dat Delta de geluidsnormen en het voor vliegdoeleinden vastgelegde luchtruim overschrijdt. Met het positief bestemmen van Delta wordt voorbij gegaan aan de maatschappelijke belangen van reclamant en van omwonenden. Verplaatsing van de modelvliegclub ligt voor de hand.

Beoordeling van zienswijze 59

Met het positief bestemmen van het terrein van modelvliegclub Delta wordt een eind gemaakt aan een jarenlange situatie van (planologisch) gedogen. Reden om het modelvliegterrein nu, in deze integrale herziening, positief te bestemmen is dat de modelvliegclub al lange tijd (tientallen jaren) gevestigd is op deze locatie, al vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is verleend en alternatieve locaties niet voorhanden zijn. Het perceelsgedeelte dat nu als modelvliegterrein wordt vastgelegd, is het perceelsgedeelte dat de club van de gemeente Oss huurt. De (bouw)mogelijkheden worden niet uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie. Er wordt dan ook niet vooruitgelopen op een toekomstige uitbreiding terwijl er ook geen relatie is met de plannen van reclamant voor uitbreiding van de golfbaan. Met de sportbestemming van dit perceel wordt enkel beoogd een al lange tijd bestaande situatie te voorzien van een adequate planologische regeling. Verplaatsing van de modelvliegclub is, gelet op het provinciale beleid inzake modelvliegterreinen, geen reële optie. Overigens wordt het vliegruim niet vastgelegd in het bestemmingsplan; het bestemmingsplan is daar ook niet het aangewezen instrument voor.

Wij zijn verder van mening dat er een wezenlijk verschil is tussen de uitbreidingsplannen van inspreker en de legalisering van de modelvliegclub, op grond waarvan wij het redelijk achten om onderscheid te maken tussen beide zaken. Uitbreiding van een golfbaan is een zeer kapitaalintensieve investering, met een zeer groot ruimtebeslag tot gevolg. Het spreekt daarbij vanzelf dat bij vestiging daarvan alle relevante belangen en het toekomstige gebruik van het gebied goed worden gewogen. Wij willen hierover nog geen beslissing nemend, vooruitlopend op de discussie rond de noordelijke randweg Oss.

Modelvliegclub Delta bestaat al jaren op deze locatie. De insteek van de gemeente Oss is er altijd op gericht geweest om aan Delta mogelijkheden te bieden. Nu het niet gelukt is om de activiteiten elders ruimtelijk te faciliteren, is gekozen voor een op de bestaande situatie toegesneden regeling, die voor

alle betrokken partijen duidelijkheid verschaft. In de discussie rond de noordelijke randweg beschouwen wij de aanwezigheid van Delta als een gegeven.

Met betrekking tot de milieusituatie bij Delta merken wij op dat de modelvliegclub over een toereikende milieuvergunning beschikt. Uiteraard moet voldaan worden aan de voorschriften in deze vergunning. Met de planologische regeling in dit bestemmingsplan wordt geen uitbreiding beoogd van de activiteiten van Delta. Als Delta voldoet aan de voorwaarden van de milieuvergunning, zal geen sprake zijn van onevenredige overlast voor de omgeving.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 59

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 60

Reclamanten verzoeken primair om de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 35.9 en voor zover van toepassing ook artikel 35.8 te schrappen en subsidiair om deze wijzigingsbevoegdheid in te perken door specifieke gebieden aan te wijzen waar van deze bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.

Reclamanten kunnen zich in het bijzonder niet vinden in eventuele woningbouw op de hoek van de Grotestraat en de Hoekstraat in Ravenstein. Er wordt in casu geen substantiële tegenprestatie geleverd, terwijl ook geen sprake is van sanering van een agrarisch bedrijf ter plaatse. In het verleden heeft al besluitvorming plaatsgevonden over deze locatie en is uitgesproken dat woningbouw niet mogelijk is. Zij merken verder op dat zij in het ontwerp-bestemmingsplan niet hebben kunnen vinden dat er onderzoek is gedaan naar de financiële haalbaarheid van het plan in verband met de kans dat planschade geleden zal worden als gevolg van de woningbouwplannen.

Beoordeling van zienswijze 60

Conform het provinciale en gemeentelijke beleid, met name de provinciale beleidsnotitie 'Buitengebied in ontwikkeling' (BIO), kunnen op ruimtelijk aanvaardbare locaties binnen specifieke gebieden, te weten bebouwingsconcentraties, eventueel woningen worden gebouwd indien er een substantiële landschappelijke tegenprestatie wordt geleverd en er aan een aantal andere voorwaarden wordt voldaan. Die tegenprestatie kan plaatsvinden zowel in natura (door natuur- en landschapsontwikkeling of sloop/sanering van een bedrijf) als door middel van een bijdrage in een landschapsfonds. De wijzigingsbevoegdheden in de genoemde artikelen van de planregels, die zien op de wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming in burgerwoningen, sluiten bij dit beleid aan. Zij bieden een naar ons oordeel voldoende concreet en rechtszeker kader waaraan concrete initiatieven kunnen worden getoetst, waarbij het initiatief ruimtelijk goed onderbouwd zal moeten zijn en waarbij ook de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd moet zijn.

Gelet op het voorgaande zien wij geen aanleiding tot het schrappen van deze wijzigingsbevoegdheden.

Reclamanten hebben in het bijzonder bezwaren tegen eventuele woningbouw op de hoek Grotestraat/Hoekstraat in Ravenstein. Deze plannen zijn niet rechtstreeks meegenomen in het bestemmingsplan, maar kunnen alleen via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of eventueel planherziening worden gerealiseerd. Bezwaren tegen een concreet initiatief kunnen aan de orde komen in het kader van die procedure. Wij achten het dan ook niet wenselijk en niet nodig om al op dit moment een standpunt in te nemen over de aanvaardbaarheid van bedoelde eventuele woningbouw, nog los van het feit dat een beoordeling niet mogelijk is omdat het betreffende initiatief nog niet voldoende concreet onderbouwd is.

De opmerking van reclamanten dat in casu geen bedrijf aanwezig is en dat derhalve geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden in de artikelen 35.8 en 35.9 van de planregels is op zich juist. Het provinciale BIO-beleid biedt echter ook de mogelijkheid om nu nog onbebouwde locaties te gebruiken voor de bouw van woningen, en ook hiervoor is in het bestemmingsplan een

wijzigingsbevoegdheid opgenomen (in het ontwerp-bestemmingsplan artikel 35.10 van de planregels).

Voor wat betreft het planschadeonderzoek merken wij op dat dit (evenals het verhaal van planschade op de veroorzaker daarvan) pas aan de orde is ten tijde van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid c.q. planherziening, en derhalve niet al bij het opstellen van het thans voorliggende bestemmingsplan. Een en ander is toegelicht in hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 60

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 61

Reclamant verzoekt om het bouwvlak van zijn agrarische bedrijf aan de Paalakkerweg 40 in Oss te wijzigen conform zijn concrete voorstel, zodat aan de wegzijde ook sleufsilos gerealiseerd kunnen worden. Tevens vraagt hij om een functieaanduiding 'intensieve veehouderij', zodat ook in de toekomst uitbreidingen ten behoeve van de intensieve veehouderijtak nog tot de mogelijkheden behoren.

Verder constateert reclamant dat op een deel van zijn bouwvlak een archeologische medebestemming is gelegen. Hierdoor is voor bepaalde bouwwerkzaamheden ontheffing van de bouwregels nodig. Hiervoor moet, in afwijking van het provinciale beleid, archeologisch onderzoek worden verricht, wat hoge kosten met zich meebrengt. In het provinciale beleid is dit gebied aangemerkt als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit rechtvaardigt naar het oordeel van reclamant niet de gelegde archeologische medebestemming. Reclamant verzoekt om het gebied conform het provinciale beleid geen archeologische medebestemming te geven c.q. geen ontheffing van burgemeester en wethouders en archeologisch onderzoek voor te schrijven voor werkzaamheden ter plaatse.

Beoordeling van zienswijze 61

Met betrekking tot de concrete maatvoering van het bouwvlak merken wij het volgende op. Het bedrijf van inspreker ligt in een kleinschalig slagenlandschap. De slagen zijn noord-zuid gericht. Ook bouwvlakken en bebouwing dienen deze lijnen in het landschap te respecteren en volgen. Bouwvlakken in dit deel van de gemeente zullen over het algemeen dan ook een lang en smal profiel hebben. Bovendien is het gemeentelijke beleid erop gericht dat de diepte van bouwvlakken groter is dan de breedte. Dit heeft te maken met het zicht op het omringende landschap vanaf de weg. Wij onderkennen dat dit vanuit het belang van de bedrijfsvoering niet altijd optimaal is, maar zijn van mening dat het bedrijfsbelang in het onderhavige geval hierdoor niet onevenredig geschaad wordt. De schade aan het landschap indien het bouwvlak in de door inspreker gewenste richting zou uitbreiden achten wij daarentegen onaanvaardbaar. Reclamant brengt hiertegenin dat hij geen bouwvlakuitbreiding wenst maar een wijziging van de bouwvlakvorm. Dit doet echter niet af aan hetgeen hiervoor is opgemerkt, aangezien de landschappelijke eisen ook relevant zijn bij het vaststellen van de vorm van een bouwvlak. De gewenste vorm leidt tot een breder bouwvlak, wat in strijd is met genoemde landschappelijke eisen.

Afgaande op het aantal NGE is reclamants bedrijf in overwegende mate een grondgebonden bedrijf. Daarom zijn wij van oordeel dat een aanduiding 'intensieve veehouderij' niet aan de orde is. Wij onderkennen wel dat op sommige locaties een uitbreiding van intensieve veehouderij als neventak op zich acceptabel zou kunnen zijn. De planregels zullen hierop aangepast worden.

Met betrekking tot het aspect archeologie merken wij het volgende op.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie kan niet één op één een bepaalde archeologische medebestemming worden afgeleid. Daarvoor heeft die kaart een te kleine schaal. Het is aan de gemeente om op perceelsniveau te bepalen wat de meest passende bestemming is.

De toekenning van archeologische medebestemmingen wordt toegelicht in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan. Deze toekenning vloeit voort uit het gemeentelijke archeologiebeleid, dat weer is gebaseerd op (inter)nationale regelgeving.

De archeologische medebestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige bouw- en aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking door middel van een ontheffing of aanlegvergunning worden opgeheven. De aangevoerde beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat reclamant hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorde is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwvlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwvlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstorende van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, achten wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen. Het provinciale beleid verzet zich ook niet tegen een onderzoeksverplichting voor de initiatiefnemer.

Het bovenstaande neemt niet weg dat wij aanleiding zien om de archeologieregeling te versoepelen in die zin dat voor werkzaamheden onder een bepaalde oppervlakte, die per archeologiebestemming verschilt, geen aanlegvergunning vereist is, ook al betreft het werkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld. In het ontwerp-bestemmingsplan was voor alle werkzaamheden dieper dan 0,3 meter een aanlegvergunning nodig. Dit achten wij een onevenredig grote beperking in verhouding tot het belang van de bescherming van archeologische waarden. Ook zal het bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid binnen de archeologiebestemmingen worden vervangen door een aanlegvergunningsregeling, waardoor in bepaalde gevallen minder procedures hoeven te worden gevolgd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 61

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de bouw- en aanlegvergunningsregels binnen de archeologische medebestemmingen worden versoepeld. Verder zullen de planregels ambtshalve aangepast worden in die zin dat uitbreiding van intensieve veehouderij als neventak onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt.

Samenvatting van zienswijze 62

Reclamant is eigenaar van een onbebouwd perceel aan de Hoessenboslaan in Berghem, tussen de nummers 21 en 25. Op dit perceel heeft een boerderij gestaan die rond 1960 is gesloopt. Reclamant is voornemens een woning te bouwen op dat perceel. Hij is het niet eens met het niet aanwijzen van dit deel van de Hoessenboslaan als bebouwingsconcentratie. Naar zijn mening kent dit deel een grotere bebouwingsdichtheid dan enkele gebieden die wél als bebouwingsconcentratie zijn aangewezen, zoals de Heistraat en omgeving, zeker als gelet wordt op een aantal aanstaande woningbouwontwikkelingen aan de Hoessenboslaan. Bovendien zou de bouw van een woning op reclamants perceel geen afbreuk doet aan de omgeving.

Veder is reclamant van mening dat de gemeente met twee maten meet; als een tegenprestatie wordt geleverd, zoals bij een te saneren agrarisch bedrijf en een te saneren aannemersbedrijf in de directe omgeving, verleent de gemeente namelijk wél medewerking aan woningbouw.

Tot slot is reclamant van mening dat de vraag of de bebouwingsconcentratie terecht als zodanig is aangewezen in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden beoordeeld; een enkele verwijzing naar de gemeentelijke beleidsvisie acht hij ontoereikend.

Beoordeling van zienswijze 62

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen en willen wij voortbouwen op eerder vastgesteld beleid, waaronder de gemeentelijke ontwikkelingsvisie, waarin de bebouwingsconcentraties zijn opgenomen. Dat neemt niet weg dat de bebouwingsconcentraties met de vaststelling van het bestemmingsplan voor de eerste keer op een juridisch bindende manier worden vastgelegd, en dat reclamant daartegen dus bezwaren naar voren kan brengen.

De bebouwingsconcentraties vormen een uitwerking op lokaal niveau van het provinciale beleid 'Buitengebied in ontwikkeling'. Tot de bebouwingsconcentraties worden gerekend stadsranden, bebouwingsconcentraties en bebouwingslinten. Bebouwingsconcentraties zijn gebieden waar sprake is van een mengeling van agrarisch gebruik, natuur, landschap, wonen, werken, recreatie en sport. Zij horen tot het buitengebied.

Wij zien het gebied ten oosten van de Hoessenboslaan niet als een bebouwingsconcentratie. Deze laan vormt een vrij harde rand van de kern Berghem. In vergelijking met de gebieden die wél als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid, waaronder het door reclamant met name genoemde gebied rond de Heistraat, is er langs de Hoessenboslaan sprake van een veel minder sterke menging van stedelijke functies met buitengebiedfuncties, en is vooral ook de omvang en de dichtheid van de bebouwing en die van de stedelijke functies lager. Bovendien kunnen functiewijzigingen in bijvoorbeeld het gebied rond de Heistraat op een aantal plaatsen veel beter landschappelijk worden ingepast dan langs de Hoessenboslaan, waar veel eerder sprake zal zijn van aantasting van het landschap door het verlorengaan van doorzichten vanuit de kern Berghem naar het omliggende buitengebied. Bovendien kan in het gebied rond de Heistraat makkelijker landschappelijk winst worden geboekt door bijvoorbeeld het aanleggen van groenstructuren die aansluiten bij het bestaande, besloten landschap.

Reclamant wijst op een aantal ontwikkelingen langs de Hoessenboslaan die naar zijn mening met zich meebrengen dat de hele Hoessenboslaan een bebouwingsconcentratie is, of aan het worden is. Wij merken hierover het volgende op.

Het agrarische bedrijf aan de Burgemeester Van Erpstraat 70 ligt aan het uiterste noorden van de Hoessenboslaan en maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Duurendseind. Op basis van de ligging in deze bebouwingsconcentratie kan het bedrijf eventueel omschakelen. Of dit daadwerkelijk zal gebeuren, is nog volstrekt onzeker en afhankelijk van de vraag of aan de voorwaarden van het bestemmingsplan, waaronder het realiseren van landschappelijke winst, zal worden voldaan.

De plannen voor woningbouw op de locatie Hoessenboslaan 11-13 vragen om een separate beoordeling; dit deel van de Hoessenboslaan is buiten het plangebied gelaten. Op die locatie is sprake van ruimtelijke winst door de sanering van een bedrijf.

De wens tot woningbouw aan de Hoessenboslaan 19-21, die overigens van gemeentewege niet is gehonoreerd, vormt geen onderbouwing voor de stelling dat een bebouwingsconcentratie aanwezig is, evenmin als de opmerking van reclamant dat de door hem gewenste woning geen afbreuk zou doen aan de omgeving.

De locatie Hoessenboslaan 49-51 ligt aan het uiterste zuiden van de Hoessenboslaan en binnen de bebouwingsconcentratie Heistraat en omgeving.

Samenvattend zijn wij van oordeel dat het gebied waar reclamant een woning wenst te realiseren minder functiemenging en minder verstedelijking kent, en mede op basis daarvan niet dezelfde kenmerken heeft als de gebieden die zijn aangeduid als bebouwingsconcentratie. En hoewel ook daar zich een zekere mate van verstedelijking voordoet, houden wij, mede gelet op het terughoudende nationale, provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van versterking en verstedelijking van het buitengebied, vast aan de keuze om dat gebied niet als bebouwingsconcentratie aan te merken. Of ter plekke een woning ruimtelijk aanvaardbaar is, is dan ook niet beoordeeld, nog los van het feit dat geen ruimtelijke onderbouwing voorhanden is waaruit blijkt dat er geen andere belemmeringen zijn. Overigens wijzen wij erop dat, al zou het onderhavige perceel wél binnen een bebouwingsconcentratie zijn gelegen, dit niet als vanzelfsprekend zou betekenen dat woningbouw ter plaatse zou zijn toegestaan.

Wij delen niet reclamants opvatting dat met twee maten gemeten wordt. Naar ons oordeel is het saneren van bestaande bedrijvigheid en bebouwing een factor die een rol kan en mag spelen in de afweging of een bepaalde nieuwe ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is of niet.

Tijdens een hoorzitting ten overstaan van drie gemeenteraadsleden heeft reclamant in een toelichting op zijn zienswijze gewezen op grootschalige woningbouwplannen in het onderhavige gebied.

Hierover merken wij op dat burgemeester en wethouders slechts besloten hebben om voor de langere termijn onderzoek te doen naar de mogelijkheden van kleinschaligere woningbouw in Berghem-oost. Dat gebied is dus een potentieel zoekgebied voor de langere termijn. Hiermee is dus nog niet gezegd dat het betreffende gebied zich binnen de planperiode ook daadwerkelijk zal transformeren tot woongebied. Vooralsnog is en blijft er sprake van buitengebied.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 62

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 63

Reclamanten zijn van mening dat de bestemming van hun perceel aan de Dorpenweg 27 in Deursen-Dennenburg onvolledig is, in die zin dat er ook een kleindierenopvangcentrum positief bestemd had moeten worden. Dit dieren centrum is uitgegroeid van een hobbymatige activiteit tot een bedrijfsmatige omvang, en vervult een maatschappelijke functie. Er is bebouwing voor opgericht. Voor de kleindierenopvang en het ook aanwezige ijkstation is een milieuvergunning aangevraagd. Een andere locatie zou niet voorhanden zijn. Reclamanten vragen om een bedrijfsbestemming voor hun perceel.

Beoordeling van zienswijze 63

De zienswijze is in feite een herhaling van een deel van de inspraakreactie van reclamanten op het voorontwerp-bestemmingsplan. Zoals in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan al is overwogen, is in de vaststellingsprocedure van het nu van kracht zijnde bestemmingsplan heel bewust op het perceel een woonbestemming neergelegd omdat het in het verleden op het perceel uitgeoefende agrarische bedrijf al lang was beëindigd, de milieuvergunning in 1999 was ingetrokken, en er alleen hobbymatig dieren werden gehouden. De activiteiten die binnen de aan het perceel toegekende woonbestemming worden uitgeoefend zijn ontstaan door vrijwilligersactiviteiten. Reclamanten delen mee dat inmiddels sprake is van bedrijfsmatige activiteiten. Dergelijke activiteiten zijn in strijd met het nu geldende bestemmingsplan, dat ter plaatse geen bedrijf toestaat. In dit licht merken wij nog op dat het dierenverblijf voor de schapen, kippen hoenders en kalkoenen zoals dat is aangegeven in de milieuvergunning van 6 november 2007, nog niet is gerealiseerd en op basis van het huidige en toekomstige bestemmingsplan ook niet kan worden gerealiseerd.

Nieuwvestiging van agrarische dan wel niet-agrarische bedrijven is strijdig met het gemeentelijke en provinciale ruimtelijk beleid, dat is gericht op het tegengaan van versterking van het buitengebied en het uit het buitengebied weren van daar niet in passende (stedelijke) functies. Wij zien dan ook geen aanleiding voor een bedrijfsmatige bestemming voor de kleindierenopvang. Het maatschappelijk belang daarvan is voor ons geen reden om van dit algemeen beleid af te wijken. Ook anderszins zien wij daartoe geen aanleiding. Verder merken wij op dat de aangevraagde milieuvergunning in strijd is met het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 63

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 64

Reclamant verzoekt om aan het gebouw op het perceel aan de Dorpenweg 29 in Deursen-Dennenburg een woonbestemming te geven, conform de tijdens de inventarisatie 'toegekende bestemming'. Door het gebouw onder het overgangsrecht te plaatsen, kan het nauwelijks nog worden gebruikt. Een woonfunctie is acceptabel omdat het naastgelegen agrarische bedrijf verdwijnt.

Beoordeling van zienswijze 64

Om te beginnen merken wij op dat de inventarisatie niet méér behelsde dan een voorlopige vastlegging van de feitelijke situatie, als informatiebron voor het later kunnen toekennen van bestemmingen in het voorontwerp-bestemmingsplan. In de inventarisatie zijn dan ook, anders dan inspreker stelt, geen bestemmingen toegekend. Bij het toekennen van bestemmingen spelen ook andere factoren een rol dan alleen de feitelijke situatie, waaronder de rechtmatigheid van de bestaande situatie. Aan onrechtmatig tot stand gekomen situaties kunnen immers in beginsel geen rechten worden ontleend.

Voor wat betreft de toe te kennen bestemming merken wij het volgende op.

Het bijgebouw ligt op een forse afstand van de woning aan de Dorpenweg 27-29 en is gelegen buiten het globale bouwvlak van deze woning in het geldende bestemmingsplan. Het pand is al lang aanwezig, en is in het verleden voor agrarische doeleinden gebouwd en gebruikt. Op het ogenblik wordt het pand verhuurd als atelier; dit is strijdig met de agrarische bestemming. Daarom is van gemeentewege een handhavingprocedure opgestart. Door de koppeling van dit perceel met het eigenlijke woonperceel wordt de woonfunctie uitgebreid in het agrarische gebied. Dit is in strijd met het gemeentelijke en provinciale beleid om het buitengebied te vrijwaren van nieuwvestiging en uitbreiding van stedelijke functies. Op grond van het ontwerp-bestemmingsplan ligt het gebouw binnen de agrarische bestemming, waar het op grond van de algemene bouwregels als bouwwerk positief bestemd is, mits het legaal tot stand is gekomen. Anders dan reclamant stelt, valt het gebouw dus niet onder het overgangsrecht. Het huidige gebruik blijft echter strijdig met het bestemmingsplan.

De onderhavige locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. In de gemeentelijke ontwikkelingsvisie wordt opgemerkt dat binnen deze bebouwingsconcentratie versterking van de woonfunctie voorstelbaar is, echter alleen als er onder andere sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten. Niet gebleken is dat daarvan in het onderhavige geval sprake is. Reclamant wijst op de woningbouwontwikkelingen aan de Dorpenweg 31. Van een gelijksoortige situatie is evenwel geen sprake. Op nummer 31 vindt woningbouw plaats als compensatie voor de sanering van een groot intensief veehouderijbedrijf, waardoor in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht een flinke winst wordt gerealiseerd.

Gelet op het voorgaande zien wij geen aanleiding tot het opnemen van de gewenste woonbestemming.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 64

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 65

Reclamant verzoekt om qua oppervlakte een juiste onderverdeling aan te brengen tussen de veehouderijtak en de loodgieterstak van zijn bedrijf aan de Mikkeldonkweg 12 in Oss. Verder verzoekt hij om de gehele bestaande oppervlakte aan bebouwing (1.900 m²) in gebruik te mogen nemen voor het loodgietersbedrijf in ruil voor het vervallen van de mogelijkheid van een intensieve veehouderij op dit adres. Reclamant is van mening dat deze mogelijkheid aanvaardbaar is, mede gelet op de ligging van het perceel in extensiveringsgebied en op de geldende beleidskaders. Tot slot vraagt reclamant om het sinds jaar en dag bestaande gasdepot expliciet aan te duiden in het bestemmingsplan.

Beoordeling van zienswijze 65

Met betrekking tot de oppervlaktes van de beide bedrijfstakken merken wij het volgende op. De bestaande loods van 240 m² was in het ontwerp-bestemmingsplan verdeeld over de veehouderijtak en de loodgieterstak. Deze loods zal op basis van de argumentatie van reclamant nu aan de loodgieterstak worden toegerekend, zodat deze in totaal 1.320 m² groot mag zijn en de veehouderijtak 561 m² mag bedragen.

Met betrekking tot de bestemming van de veehoudertak hebben gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant overigens een zienswijze ingediend, inhoudende dat volgens hen sprake is van nieuwvestiging van een intensieve veehouderij binnen extensiveringsgebied omdat de intensieveveehouderijtak voorheen niet bestemd was. Met deze redenering kunnen wij niet instemmen. Wij verwijzen voor de motivering hiervoor naar onze reactie op zienswijze 89.

Voor wat betreft het verzoek van inspreker om medewerking aan sanering van het agrarische bedrijf, waarbij alle bebouwing op het perceel gebruikt gaat worden ten behoeve van het loodgietersbedrijf, merken wij het volgende op.

Het onderhavige perceel is gelegen in extensiveringsgebied. Beleidsmatig is hier een intensief agrarisch bedrijf niet gewenst; er zou sanering moeten plaatsvinden. Het ontwerp-bestemmingsplan biedt ook mogelijkheden voor de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf, echter alleen binnen bebouwingsconcentraties, en daarvan is in dit geval geen sprake. Bovendien mag slechts een deel van de bestaande oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing voor hergebruik worden benut, en daar voorziet het plan van inspreker niet in. Inspreker gaat er immers van uit dat alle bestaande bebouwing benut gaat worden voor het niet-agrarische bedrijf. Inspreker geeft aan dat sprake is van een bijzondere situatie omdat al sprake is van een perceel met een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Dat is juist; in die zin kan de wijzigingsbevoegdheid ook niet één op één worden toegepast. Wij zijn echter van mening dat de beleidsmatige achtergrond van dit artikel wel leidraad zou moeten zijn voor de beoordeling van het verzoek. Zoals wij al opmerkten, voldoet het verzoek niet aan het beleid. Medewerking bij wijze van maatwerkoplossing kan slechts overwogen worden indien inspreker bereid is om drie vierde van de bebouwing die in gebruik is voor agrarische doeleinden te slopen. Sanering dient immers naast een milieudoel ook een ruimtelijk doel.

Een aansluiting bij het provinciale beleid voor voormalige agrarische bebouwing zoals reclamant vraagt, achten wij niet acceptabel. Statische opslag is weliswaar mogelijk tot maximaal 1.000 m²,

maar op basis van het provinciale beleid moet overtoollige bebouwing wordt gesloopt, waardoor er in totaal dus niet meer dan 1.000 m² aan bebouwing overblijft. In casu is hiervan geen sprake. Verder is ook de aard van de opslag niet statisch van aard, gelet op de omloopsnelheid die loodgietersgoederen hebben.

Het gasdepot achten wij acceptabel als reeds lang bestaande functie. Om iedere twijfel uit te sluiten over de vraag of deze functie rechtstreeks acceptabel is binnen de in het ontwerp-bestemmingsplan genoemde aard van het bedrijf zullen wij deze functie in de bestemmingsomschrijving opnemen als bestaande functie.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 65

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat in de bestemmingsregeling een gewijzigde verhouding zal worden opgenomen tussen de loodgieterstak en de veehouderijtak van het bedrijf aan de Mikkeldonkweg 12 in Oss, en dat het bestaande gasdepot expliciet zal worden aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Samenvatting van zienswijze 66

Reclamanten exploiteren ieder voor zich een fruitteeltbedrijf aan de Voorstraat 1a in de bebouwde kom van Dieden respectievelijk een agrarisch bedrijf aan de Rosmolenstraat 1 in Dieden. Het fruitteeltbedrijf heeft uitbreiding nodig in de vorm van een loods/huisvestingsruimte voor seizoensarbeiders. Deze ruimte kan gevonden worden bij het agrarische bedrijf aan de Rosmolenstraat, maar het ontwerp-bestemmingsplan verzet zich ertegen dat binnen één agrarisch bouwvlak twee agrarische bedrijven gevestigd zijn. Reclamanten verzoeken om binnen het agrarisch bouwvlak aan de Rosmolenstraat 1 twee agrarische bedrijven toe te staan. Verder verzoeken zij om een goot- en nokhoogte van 7,5 respectievelijk 11,5 meter toe te staan op dit agrarisch bouwvlak ten behoeve van het fruitkwekerijbedrijf. Verder vragen zij met het oog op de gewenste verplaatsing om een bouwvlakvergroting voor het bedrijf aan de Rosmolenstraat.

Reclamanten merken op dat op grond van de regeling van de molenbiotoop op 360 meter afstand van de molen slechts gebouwd mag worden tot 7,26 meter boven NAP. Dit is niet voldoende voor de gewenste loods.

Verder constateren reclamanten dat op een deel van het bouwvlak aan de Rosmolenstraat een archeologische medebestemming is gelegen. Hierdoor is voor bepaalde bouwwerkzaamheden ontheffing van de bouwregels nodig. Hiervoor moet, in afwijking van het provinciale beleid, archeologisch onderzoek worden verricht, wat hoge kosten met zich meebrengt. Reclamanten verzoeken om geen ontheffing van burgemeester en wethouders en archeologisch onderzoek voor te schrijven voor werkzaamheden ter plaatse.

Verder vragen reclamanten om hagelnetten ten behoeve van fruitkwekerijen mogelijk te maken tot een minimale hoogte van 6 meter.

Beoordeling van zienswijze 66

In het verleden is aan reclamant reeds medegedeeld dat een verplaatsing van het fruitkwekerijbedrijf van de Voorstraat naar de Rosmolenstraat in principe tot de mogelijkheden zou kunnen behoren, mits aan een aantal voorwaarden zou worden voldaan. De belangrijkste voorwaarden zijn dat ter plaatse aan de Voorstraat, met uitzondering van de bedrijfswoning, geen bedrijfsbebouwing mag worden opgericht en dat aan de Rosmolenstraat 1 slechts één agrarisch bedrijf mag worden gevestigd, waarbij de voormalige bedrijfswoning burgerwoning wordt en het resterende deel van het agrarisch bouwvlak wordt hergebruikt door één der reclamanten. Er is een separate planologische procedure noodzakelijk om een woning in Dieden mogelijk te maken, in combinatie met vestiging van het fruitbedrijf aan de Rosmolenstraat.

Het is niet gewenst om binnen één agrarisch bouwvlak twee bedrijven toe te staan; dit zou juridisch gezien nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf betekenen, wat strijdig is met ons ruimtelijke beleid. Wel zou vestiging van het fruitbedrijf op het agrarisch bouwvlak aan de Rosmolenstraat 1 voorstelbaar zijn indien de huidige woning wordt omgezet naar een burgerwoning en er geen nieuwe bedrijfswoning op dit perceel wordt mogelijk gemaakt. Uit de zienswijze en ook anderszins blijkt niet dat de huidige eigenaar van het bouwvlak daarmee instemt. Wij zijn derhalve niet bereid om nu vooruit te lopen op een eventuele verplaatsing van het bedrijf van reclamant naar deze locatie. Gelet

hierop behoeft deze zienswijze voor het overige geen inhoudelijke bespreking, behoudens ten aanzien van archeologie en hagelnetten. Overigens zullen wij de molenbiotoopformule aanpassen omdat wij geconstateerd hebben dat deze in het ontwerp-bestemmingsplan onjuist is geformuleerd.

Met betrekking tot het aspect archeologie merken wij het volgende op.

De archeologische medebestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige bouw- en aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking door middel van een ontheffing of aanlegvergunning worden opgeheven. De aangevoerde beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat reclamant hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorder is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwvlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwvlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstorende van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, achten wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen. Het provinciale beleid verzet zich ook niet tegen een onderzoeksverplichting voor de initiatiefnemer.

Het bovenstaande neemt niet weg dat wij aanleiding zien om de archeologieregeling te versoepelen in die zin dat voor werkzaamheden onder een bepaalde oppervlakte, die per archeologiebestemming verschilt, geen aanlegvergunning vereist is, ook al betreft het werkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld. In het ontwerp-bestemmingsplan was voor alle werkzaamheden dieper dan 0,3 meter een aanlegvergunning nodig. Dit achten wij een onevenredig grote beperking in verhouding tot het belang van de bescherming van archeologische waarden. Ook zal het bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid binnen de archeologiebestemmingen worden vervangen door een aanlegvergunningsregeling, waardoor in bepaalde gevallen minder procedures hoeven te worden gevolgd.

Het ontbreken van een regeling voor hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in het ontwerp-bestemmingsplan was een omissie en geen bewuste keuze; in het voorontwerp-bestemmingsplan was wel een regeling opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan zal dan ook een regeling worden opgenomen voor dit soort voorzieningen tot 4 meter hoogte. Wij zijn van mening dat een hoogte van 6 meter ruimtelijk niet aanvaardbaar is, en in de praktijk ook niet nodig is. In dit standpunt worden wij gesteund door de zienswijze van de ZLTO, die ook slechts om een hoogte van 4 meter vraagt. Wij achten hoge teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak binnen het open komgebied overigens niet aanvaardbaar. Dergelijke voorzieningen betekenen een te grote aantasting van de openheid van dat gebied. Lage voorzieningen achten wij aanvaardbaar. Deze tasten het open karakter van het komgebied niet aan.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 66

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de molenbiotoopformule wordt aangepast, de bouw- en aanlegvergunningsregels binnen de archeologische medebestemmingen worden versoepeld, en er een regeling voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 4 meter wordt opgenomen.

Samenvatting van zienswijze 67

Reclamante is eigenares van het perceel aan de Meerstraat 3 in Ravenstein. In het ontwerp-bestemmingsplan is voor dit perceel als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf een buitenschoolse opvang van 30 m² opgenomen.

Reclamante verzoekt om in het bestemmingsplan duidelijk te maken dat de ruimten die voor nevenactiviteiten worden gebruikt niet tot de woning worden gerekend.

Verder is reclamante van mening dat in het bestemmingsplan onbedoeld niet is vastgelegd dat bestaande woningen die groter zijn dan 750 m³ positief bestemd zijn.

Reclamante vraagt om de bestaande oppervlakte gebouwen die in gebruik is voor de buitenschoolse opvang, te weten 124 m², in het bestemmingsplan op te nemen.

Tot slot vraagt reclamante om in het bestemmingsplan vast te leggen dat bij een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' bestaande nevenactiviteiten worden aangemerkt als een aan-huis-verbonden-beroep.

Beoordeling van zienswijze 67

Binnen de agrarische bestemmingen wordt onderscheid gemaakt tussen de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen. De activiteiten waar reclamante op doelt, hebben een bedrijfsmatig karakter en zijn ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsfunctie. De ruimtes die daarvoor worden gebruikt, behoren dus tot de bedrijfsgebouwen en niet tot de woning. Op die ruimtes zijn dan ook de regels voor bedrijfsgebouwen van toepassing, en niet die voor de bedrijfswoning. Naar ons oordeel behoeven de planregels op dit punt geen aanpassing.

Omdat binnen de bestemming 'Wonen' geen onderscheid wordt gemaakt tussen woningen en bedrijfsruimtes, gaat het vorenstaande binnen die bestemming overigens niet op. Daar maken de ruimtes die gebruikt worden voor de nevenactiviteit dus wel onderdeel uit van de woning.

In de algemene bouwregels (artikel 31 van de planregels in het ontwerp-bestemmingsplan) is vastgelegd dat bestaande, legaal tot stand gekomen afwijkingen in onder andere de inhoud van bestaande bebouwing ter plaatse van de afwijking als maximaal toelaatbaar wordt aangehouden. Hiermee zijn bestaande bedrijfswoningen die groter zijn dan 750 m³ positief bestemd.

De bestaande oppervlakte van de buitenschoolse opvang zullen wij in het bestemmingsplan als zodanig opnemen.

Wij zijn niet bereid om het verzoek inzake aan-huis-verbonden-beroepen te honoreren. Indien een bestemmingswijziging plaatsvindt, dient per geval te worden beoordeeld wat de meest passende nieuwe bestemming is, en of de nevenactiviteit hiermee in overeenstemming is. Er bestaat niet een rechtstreeks recht op voortzetting van de nevenactiviteiten na de wijziging tot woning. Of een buitenschoolse opvang binnen de bestemming 'Wonen' kan worden toegestaan, zal dan ook op basis van een concreet verzoek om ontheffing moeten worden beoordeeld.

Reclamante deelt mee, bepaalde voornemens te hebben met haar perceel. In het kader van deze procedure zien wij geen aanleiding om een oordeel uit te spreken over de haalbaarheid van haar plannen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 67

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de bestaande oppervlakte van 124 m² voor een buitenschoolse opvang aan de Meerstraat 3 in Ravenstein zal worden opgenomen.

Samenvatting van zienswijze 68

Reclamante verzoekt om de bestaande oppervlakte van 60 m² voor de verkoop van eigen producten op haar perceel aan de Deursenseweg 5 in Berghem in het bestemmingsplan op te nemen. Verder verzoekt zij om tijdelijke oogstbeschermende maatregelen toe te staan bij de kersenboomgaard met een hoogte van minimaal 4 meter en om duidelijke grenzen te gebruiken bij de verschillende archeologiebestemmingen, omdat anders niet duidelijk is welke archeologiebestemming geldt.

Beoordeling van zienswijze 68

Op basis van de argumentatie van reclamante kunnen wij ermee instemmen dat de bestaande oppervlakte van de verkoopruimte voor eigen producten van 60 m² als bestaande oppervlakte in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Het ontbreken van een regeling voor hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in het ontwerp-bestemmingsplan was een omissie en geen bewuste keuze; in het voorontwerp-bestemmingsplan was wel een regeling opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan zal dan ook een regeling worden opgenomen voor dit soort voorzieningen tot 4 meter hoogte. Wij achten hoge teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak binnen het open komgebied overigens niet aanvaardbaar. Dergelijke voorzieningen betekenen een te grote aantasting van de openheid van dat gebied. Lage voorzieningen achten wij aanvaardbaar. Deze tasten het open karakter van het komgebied niet aan.

Het is juist dat er twee verschillende archeologiebestemmingen op reclamantes perceel liggen. Dit betekent echter niet dat er onduidelijkheid bestaat over de begrenzing van beide bestemmingen. Gelet op het verschil in verwachtingswaarde tussen beide gronden en het feit dat op de plankaart duidelijk toetsbaar is waar de verschillende bestemmingen liggen, achten wij een aanpassing hiervan niet nodig en niet wenselijk.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 68

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat op het perceel van reclamante aan de Deursenseweg 5 in Berghem verkoop van eigen producten tot een oppervlakte van 60 m² wordt toegestaan en er een regeling voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 4 meter wordt opgenomen.

Samenvatting van zienswijze 69

Reclamant verzoekt om zijn perceel aan het Dijkstraatje 3 in Neerlangel te bestemmen als houtzagerij in plaats van als agrarisch bedrijf. Hij stelt dat hij duidelijk heeft aangetoond dat hij deze houtzagerij al meer dan 20 jaar in een bedrijfsmatige omvang exploiteert. Bovendien zou een houtzagerij in het buitengebied thuishoren. Reclamant is bereid om de agrarische bestemming en de feitelijk aanwezige tweede bedrijfswoning in te leveren. Als een houtzagerij niet tot de mogelijkheden behoort, dan wenst inspreker dat het agrarisch bouwvlak niet wordt verkleind om zodoende toch de noodzakelijk bedrijfsontwikkeling reëel mogelijk te maken, en de tweede agrarische bedrijfswoning positief te bestemmen.

Beoordeling van zienswijze 69

Naar aanleiding van reclamants inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan het volgende opgemerkt over de houtzagerijactiviteiten: 'Vooraleerst constateren wij dat een houtzagerij in strijd is met de huidige agrarische bestemming. Een positieve bestemming komt dus neer op legalisering. Bij de vraag of legalisering mogelijk is, speelt een aantal aspecten een rol.

In de eerste plaats vallen de houtzagerijactiviteiten niet onder het overgangsrecht van het nu geldende bestemmingsplan, omdat deze activiteiten ook al strijdig waren met het voorgaande plan. In de tweede plaats kan op basis van de gemeentelijke beleidsnotitie 'Buitengebied in beweging' en het mede daarop gebaseerde voorontwerp-bestemmingsplan alleen in bebouwingsconcentraties en alleen onder voorwaarden omschakeling plaatsvinden van een agrarisch bedrijf naar een niet aan het buitengebied gebonden bedrijf als een houtzagerij. Het onderhavige perceel is niet in een bebouwingsconcentratie gelegen, en de omgeving geeft ook geen aanleiding om dit gebied als een bebouwingsconcentratie aan te merken. Daarom kan op basis van het beleid geen omschakeling naar een houtzagerij plaatsvinden. Afwijking van dit beleid is alleen mogelijk in zeer specifieke situaties. Of hiervan sprake is, wordt hieronder beoordeeld.

Inspreker merkt op dat het gebruik als houtzagerij reeds 20 jaar plaatsvindt, ook bij de voormalige gemeente Ravenstein bekend was, en dat tevens opdrachten werden verstrekt door de gemeente Ravenstein. In verband hiermee is het volgende van belang.

- Op een luchtfoto uit 1996 is van opslag van hout of van andere houtzagerijactiviteiten niets te zien; het perceel kende op dat moment een agrarisch gebruik.
- Op een concept-aanvraag om milieuvergunning van inspreker wordt niets vermeld over houtzagerijactiviteiten.
- In 1998 is bij een milieucontrole geconstateerd dat de meest westelijk gelegen schuur op het onderhavige perceel in gebruik was als opslagruimte c.q. werkplaats voor enkele hout- en metaalbewerkingsmachines alsmede voor privé materiaal. Hiervan waren enkele machines voor direct gebruik gereed. Verder werd geconstateerd dat op het buitenterrein nabij het woonhuis een in aanbouw zijnde zaagmachine voor het tot planken en balken verzagen van bomen alsmede een aanhanger voor bomenvervoer stonden. Van de opslag van hout en bomen op het perceel werd geen melding gemaakt. Verder werd er ook nog vee gehouden op het bedrijf.

- Op een luchtfoto uit 2002 is opslag van hout te zien.
- In 2003 werd wederom een milieucontrole uitgevoerd. Hierbij werd geconstateerd dat de houtzagerij inmiddels de hoofdactiviteit was geworden van het bedrijf en dat dit in strijd was met de voorschriften van het nu van kracht zijnde bestemmingsplan. Vervolgens heeft een aantal keren overleg plaatsgevonden en is het handhavingstraject opgeschort in afwachting van de beantwoording van de vraag of legalisering kan plaatsvinden.
- In 2005 is een concept-aanvraag voor een vergunning op grond van de Wet milieubeheer opgesteld ter legalisering van de houtzagerij. Deze is niet formeel in behandeling genomen.

Bij brief van 17 november 2008 hebben wij inspreker aangegeven dat wij positief mee willen denken met een legalisering van de houtzagerij indien inspreker aantoont dat de houtzagerijactiviteiten reeds 20 jaar of langer plaatsvinden. Op basis van het voorgaande ontkennen wij niet dat er in het verleden op het onderhavige perceel houtzagerijactiviteiten hebben plaatsgevonden en dat deze zich in de loop der tijd verder hebben ontwikkeld. Echter, pas na 1998 hebben deze activiteiten, in strijd met het bestemmingsplan, een min of meer bedrijfsmatige omvang gekregen. Inspreker heeft naar ons oordeel niet overtuigend aangetoond dat de activiteiten reeds 20 jaar plaatsvinden in een ruimtelijk relevante omvang. Wij zien dan ook geen aanleiding om af te wijken van het gemeentelijke beleid inzake omschakeling van agrarische bedrijven. Dit geldt te meer nu reeds in 2003 aan inspreker is meegedeeld dat sprake was van een met het bestemmingsplan strijdige situatie. Hetgeen inspreker voor het overige aanvoert brengt ons evenmin tot de conclusie dat een positieve bestemming als houtzagerij aangewezen is.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze, voor zover het betreft de weergave van feiten. Op basis van het onderstaande komen wij echter tot een andere beoordeling.

Reclamant heeft ter toelichting op zijn zienswijze nadere stukken ingediend, met name foto's en facturen van bestellingen en afleveringen. Uit deze stukken kan worden afgeleid dat reeds vóór 1999 sprake was van houtzagerijactiviteiten, al blijkt uit die stukken niet de exacte omvang van die activiteiten.

Een positieve bedrijfsbestemming voor een houtzagerij zou neerkomen op planologische nieuwvestiging. Wij achten dit niet aanvaardbaar, nu dit in strijd is met het beleidsuitgangspunt dat in het buitengebied niet meegewerkt wordt aan nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven. Aan de andere kant is reclamant bereid om de intensieve veehouderij op het perceel te beëindigen; afgesproken is dat hij een aanvraag zal indienen om de milieuvergunning in te trekken. Dit betekent een beleidsmatig gewenste beëindiging van een intensieve veehouderij. Gelet op dit alles zijn wij van mening dat de meest passende regeling in het onderhavige geval is om het bestaande gebruik als houtzagerij onder het persoonsgebonden overgangsrecht te brengen. Dit betekent dat reclamant deze activiteiten mag voortzetten, maar dat dit recht niet overgaat op een opvolger. Na beëindiging van de activiteiten door reclamant, is voortgezet gebruik als houtzagerij

derhalve niet toegestaan. De gemachtigde van reclamant heeft in een nader overleg hiermee ingestemd. Gelet hierop zien wij geen aanleiding om in te gaan op zijn subsidiaire verzoek.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 69

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de bestaande houtzagerijactiviteiten op het perceel aan het Dijkstraatje 3 in Neerlangel onder het persoonsgebonden overgangsrecht worden gebracht, en dat de aanduiding 'intensieve veehouderij' bij het agrarisch bouwvlak op dat perceel wordt geschrapt.

Samenvatting van zienswijze 70

Reclamant verzoekt om het bouwvlak van zijn agrarische bedrijf aan de Kapelstraat 49A in Megen uit te breiden in oostelijke richting, omdat er geen uitbreidingsmogelijkheden meer zijn voor het bedrijf. Deze uitbreiding hebben burgemeester en wethouders in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan toegezegd. Met een uitbreiding in oostelijke richting kunnen ook een bestaande en vergunde mestplaat en gewenste erfverharding binnen het bouwvlak worden opgenomen. Tevens maakt reclamant bezwaar tegen de maximale uitbreidingsruimte tot 2 hectare die in de regels wordt genoemd. Het betreft hier agrarisch gebied zonder meerwaarden zodat er geen reden is om de omvang van het bouwvlak te beperken, in afwijking ook van het beleid voor andere grondgebonden agrarische bedrijven.

Beoordeling van zienswijze 70

Het bestaande bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 1,3 hectare (110 meter bij 115 meter). Het bestaande bouwvlak is inderdaad vrijwel geheel benut. Beleidsmatig kennen wij in principe een uitbreidingspercentage van 15% rechtstreeks toe op basis van het principe 'bouwvlak op maat'. Het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvlak is circa 1,55 hectare (115 meter bij 135 meter) groot. Hiermee wordt rechtstreeks een redelijke uitbreidingsmogelijkheid geboden (die iets groter is dan de beleidsmatig genoemde 15%), conform dus de uitgangspunten van een bouwvlak op maat. Dat reclamant plannen heeft om deze extra ruimte op korte termijn weer te benutten, neemt niet weg dat nu dus wel degelijk uitbreidingsruimte wordt geboden. Reclamant verzoekt hierbovenop vervolgens nog een uitbreiding van 3.000-4.000 m². Een dergelijke uitbreiding is op zich beleidsmatig voorstelbaar, maar vereist een ruimtelijke onderbouwing, waarbij tevens een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen noodzakelijk is. Het is ruimtelijk niet aanvaardbaar om een dergelijke uitbreiding zonder meer toe te kennen, zonder een gedegen nadere afweging. Met toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan aan een dergelijke uitbreiding eventueel in de toekomst worden meegewerkt. Wat oppervlakte betreft, voldoet het bouwvlak derhalve aan onze uitgangspunten.

In het inspraakverslag hebben burgemeester en wethouders vermeld dat medewerking kon worden verleend aan het ingediende plan. Gevraagd werd toen een uitbreiding van 15%, waarbij de uitbreiding aan de noordzijde 33 meter was vanaf de stal en de uitbreiding aan de oostzijde dusdanig groot was dat de genoemde 15% werd opgevuld. In het ontwerp-bestemmingsplan is de uitbreiding van het bouwvlak aan de noordzijde inderdaad meer dan 40 meter, zodat aan de oostzijde geen uitbreidingsruimte meer resteerde. Wij zullen de uitbreiding aan de noordzijde hierop aanpassen, zodat ook aan de oostzijde enige uitbreidingsruimte geboden kan worden.

Wij hebben in september 2008 het Landschapsbeleidsplan en de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' vastgesteld. In deze plannen is het beleidskader vastgelegd waarop onderhavig bestemmingsplan is gebaseerd. Samenvattend komt het in deze notities neergelegde beleid erop neer dat binnen het kleinschalig landschapstype oeverwal zeer grootschalige bouwvlakken niet passend en niet gewenst zijn. De provinciale agrarische hoofdstructuur hebben wij met deze landschappelijke zonering nader verbijzonderd; het beleid biedt hier ook mogelijkheden toe. Vanwege

de ligging van het onderhavige bedrijf in het landschapstype oeverwal, is de maximale grootte van het bouwvlak (met toepassing van de wijzigingsmogelijkheid) begrensd tot 2 hectare, wat overigens al meer is dan de 1,5 hectare die in het algemeen wordt gehanteerd. De zienswijze geeft ons geen aanleiding voor een andere regeling.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 70

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Kapelstraat 49A in Megen aan de noordzijde wordt uitgebreid ten opzichte van het vigerende bouwvlak met 33 meter, vanaf de stal gemeten, en aan de oostzijde wordt uitgebreid zo ver als past binnen de genoemde 15%.

Samenvatting van zienswijze 71

Reclamanten delen mee dat een terrein aan de Vlamen in Demen, waarop twee gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 220 m² aanwezig zijn, al sinds de jaren '60 in gebruik is als bouwwerf. De gebouwen zijn al voor de Tweede Wereldoorlog opgericht. Het bestaande gebruik is altijd door de voormalige gemeente Ravenstein gedoogd. Zij verzoeken om de gronden te bestemmen als burgerwoning met een mogelijke activiteit in het kader van de provinciale regeling 'Buitengebied in ontwikkeling'. Mede gelet op de ligging in een bebouwingscluster achten zij dit aanvaardbaar.

Beoordeling van zienswijze 71

Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om versterking tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. Dit betekent dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de oprichting van nieuwe burgerwoningen, ook niet ter vervanging van bestaande bedrijvigheid. Een uitzondering kan gelden binnen gebieden die in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid, mits sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten. De onderhavige locatie is echter niet gelegen binnen een dergelijke bebouwingsconcentratie. Wij achten het toevoegen van een nieuwe woning dan ook niet aanvaardbaar. De zienswijze geeft ons geen aanleiding om van het beleid in de ontwikkelingsvisie af te wijken.

De onderhavige locatie heeft in het nu geldende bestemmingsplan een onbebouwde agrarische bestemming. De uitoefening van een bedrijf op deze locatie is niet toegestaan. Op basis van de actuele feitelijke situatie en de voorgeschiedenis constateren wij dat het achterste deel van het onderhavige perceel echter al vele tientallen jaren als opslagterrein wordt gebruikt en dat daarop ook al tientallen jaren gebouwen ten behoeve van dat gebruik aanwezig zijn, welke gebouwen een oppervlakte van 220 m² hebben. Wij zijn van mening dat de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen onbebouwde agrarische bestemming hieraan geen recht doet. Gelet op de genoemde zeer lange periode achten wij eventueel handhavend optreden en de toepassing van persoonsgebonden overgangsrecht niet reëel. Naar ons oordeel is een positieve bestemming als opslagterrein het meest passend. Het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van het bovenstaande.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 71

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het achterste deel van het perceel sectie C nummer 474 aan de Vlamen in Demen wordt bestemd tot opslagterrein voor bouwmaterialen, waarbij de bestaande oppervlakte gebouwen in bijlage 5, conform de feitelijke situatie, wordt gesteld op 220 m².

Samenvatting van zienswijze 72

Reclamant verzoekt om expliciet in het bestemmingsplan op te nemen dat het reeds bestaande gebouw bij zijn groepsaccommodatie aan de Hoefstraat 11 in Koolwijk ook als kantine mag worden gebruikt, en niet alleen als opslag- en werkplaats. Tevens verzoekt reclamant om de grens van het bestemmingsvlak van het bedrijf aan de noordzijde te verleggen, zodat meer ruimte bestaat om te kunnen uitbreiden. Verder wenst reclamant een tweede bedrijfswoning. Ook vraagt hij om horeca tot 100 m² expliciet toe te staan .

Beoordeling van zienswijze 72

Het gebruik van het bestaande gebouw als kantine is in principe acceptabel; wij zijn van mening dat dit gebruik echter impliciet tot het gebruik van de werkplaats behoort, zoals ook bij andere bedrijven/werkplaatsen kantines zijn toegestaan. Wij zien dan ook geen reden om het gebruik als kantine expliciet te benoemen.

Een uitbreiding van het bestemmingsvlak dient zowel ruimtelijk als milieutechnisch te worden beoordeeld. Ten noorden van het meest zuidelijke van de twee gekoppelde recreatieve bestemmingsvlakken ligt een strook van ongeveer 70 meter breed. Reclamant geeft aan dat de meest noordelijke 50 meter daarvan niet gebruikt kan worden, zodat de breedte van de strook die in theorie als bouwvlak in gebruik zou kunnen worden genomen 20 meter is. Deze strook zou op zich voldoende kunnen zijn voor een nieuw gebouw. Wij constateren echter dat dit verzoek neerkomt op een uitbreiding van het bestemmingsvlak met bijna 50%; in vergelijking met het bestemmingsvlak in het vigerende bestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak zelfs met meer dan 50% uitgebreid. Een dergelijke uitbreiding kan zonder goede ruimtelijke onderbouwing niet worden toegekend. In ieder geval moet een goede landschappelijke inpassing en compensatie plaatsvinden van dit extra ruimtebeslag; hierover heeft weliswaar overleg plaatsgevonden, maar de zienswijzenfase van dit bestemmingsplan is niet de geëigende weg om uitvoerig op detailniveau overleg te voeren over nieuwe plannen die nog onderbouwd en ontwikkeld moeten worden. Verder is ook niet duidelijk of sprake is van overschrijding van het groepsrisico ten gevolge van de nabijheid van een gasleiding en of er sprake is van een milieuhygiënisch aanvaardbare situatie, bijvoorbeeld op het gebied van geur en bodem(kwaliteit). De nu gevraagde uitbreiding van het bestemmingsvlak kan nu dan ook niet rechtstreeks worden meegenomen. Wel zullen wij een perceelsgebonden wijzigingsbevoegdheid opnemen voor een eventuele uitbreiding van het bestemmingsvlak.

Een tweede bedrijfswoning is in strijd met ons ruimtelijke beleid voor het buitengebied, dat erop is gericht om verstening tegen te gaan. Het bestemmingsplan biedt niet voor niets ook geen wijzigingsbevoegdheid hiervoor. Inspreker heeft de noodzaak van een tweede bedrijfswoning ook niet onderbouwd. Hetgeen door hem terzake wordt aangevoerd, vormt onvoldoende reden om af te wijken van het beleid en een tweede bedrijfswoning toe te staan. Eventueel kan door reclamant een oplossing gezocht worden in de richting van inwoning.

Wij achten kleinschalige en ondergeschikte horeca ten behoeve van de eigen gasten en passanten acceptabel. De concreet gevraagde oppervlakte zal worden opgenomen in het bestemmingsplan, om discussie hierover te vermijden.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 72

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat horeca ter grootte van 100 m² expliciet genoemd wordt in het bestemmingsplan en dat een perceelsgebonden wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor een eventuele uitbreiding van het recreatieve bedrijf aan de Hoefstraat 11 in Koolwijk.

Samenvatting van zienswijze 73

Reclamant deelt mede dat zonder kennisgeving de milieuvergunning en het bouwvlak van zijn bedrijf aan de Zuijdenhoutstraat 4 in Keent zijn ingetrokken.

Beoordeling van zienswijze 73

In het vigerende bestemmingsplan uit 1999 is aan het onderhavige perceel een agrarisch bouwvlak toegekend. Nadien is echter de milieuvergunning ingetrokken en is door reclamant overgegaan tot sloop van alle stallen op zijn perceel, met uitzondering van de aan de woning vastgebouwde stal. Reclamant heeft vervolgens verzocht om recreatieve nevenactiviteiten in deze stal te mogen uitoefenen. Het grootste deel van dit gebouw zal hiervoor benut worden. Mede gelet op het feit dat in het vigerende bestemmingsplan nog een agrarische bestemming aan het perceel is toegekend, is in het onderhavige geval ruimhartig omgegaan met het toekennen van recreatieve nevenactiviteiten. Gelet hierop alsmede op de feitelijke situatie bestaat er geen aanleiding om een agrarisch bouwvlak op te nemen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 73

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 74

Reclamant is het niet eens met de behandeling van zijn inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. Daarin heeft hij verzocht om de bouw van een woning aan de Hoessenboslaan ongenummerd (tussen de nummers 49 en 51) mogelijk te maken, maar dit verzoek is afgewezen. Volgens reclamant is ten onrechte overwogen dat het doorzicht op het landschap zou worden beperkt doordat het bouwperceel slechts 25 meter breed is, terwijl er volgens reclamant een doorzichtruimte van 79 meter is tussen de twee omliggende woningen. Nu de door hem gewenste woning slechts 9 meter breed is, is van een doorzichtbelemmering geen sprake.

Reclamant vermoedt dat tijdgebrek de reden is dat zijn verzoek niet is gehonoreerd. Verder stelt hij dat hem in het verleden is geadviseerd om zijn verzoek in te brengen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan.

Beoordeling van zienswijze 74

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders naar aanleiding van reclamants inspraakreactie het volgende overwogen: 'Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om verstening tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. Dit betekent dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de oprichting van nieuwe burgerwoningen. Een uitzondering kan gelden binnen gebieden die in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid, mits sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten.

De onderhavige locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. De karakteristiek van het gebied bestaat uit bebouwing in linten, afgewisseld met houtsingels en open, onbebouwde percelen die doorzichten bieden op het landschap. In de ontwikkelingsvisie wordt opgemerkt dat binnen deze bebouwingsconcentratie versterking van de woonfunctie voorstelbaar is, maar als richtlijn geldt dat er slechts enige verdichting is binnen de aanwezige losse linten.

Het onderhavige perceel is relatief smal (circa 25 meter). Door de bouw van een woning op deze locatie wordt het enige doorzicht op het landschap in dit korte lint dichtgebouwd. Toevoeging van een woning op deze plek doet daarmee afbreuk aan de karakteristiek van het gebied. Wij achten dat niet wenselijk, en strijdig met de in de ontwikkelingsvisie opgenomen voorwaarden. De inspraakreactie geeft ons geen aanleiding tot afwijking van het beleid.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze, en merken in aanvulling daarop het volgende op.

Burgemeester en wethouders hebben niet overwogen dat het doorzicht op het landschap wordt beperkt doordat het bouwperceel slechts 25 meter breed is. Zij hebben het verzoek van reclamant afgewezen omdat zij het niet wenselijk vinden dat het enige doorzicht in het betreffende, korte, lint wordt dichtgebouwd. Anders dan reclamant stelt, is de doorzichtruimte geen 79 meter. De kortste afstand tussen bebouwing op de belendende percelen bedraagt slechts ongeveer 50 meter. Wij zijn van mening dat een nieuwe woning binnen die 50 meter het doorzicht onaanvaardbaar beperkt, te

meer nu een nieuwe woning niet aan één van de randen van die 50 meter kan worden opgericht aangezien reclamant alleen de gronden in het midden in eigendom heeft.

Het verzoek van reclamant is op inhoudelijke, ruimtelijke gronden afgewezen. Wij zien dan ook geen reden om in te gaan op hetgeen reclamant opmerkt over tijdgebrek.

Reclamant suggereert dat in het verleden reeds besluitvorming heeft plaatsgehad over het toestaan van een woning ter plaatse. Daarvan is echter geen sprake. Per brief d.d. 28 oktober 1997 is hem meegedeeld dat opname van de gewenste woning in een nieuw bestemmingsplan, gelet op het ruimtelijke beleid, niet waarschijnlijk is. Een bouwvergunning is dan ook geweigerd, en in het vigerende bestemmingsplan uit 1999 is het verzoek niet gehonoreerd.

Los van de ruimtelijke aanvaardbaarheid constateren wij dat reclamant de planologische aanvaardbaarheid van de door hem gewenste woning niet heeft aangetoond met een ruimtelijke onderbouwing. Tevens zijn de benodigde overeenkomsten niet gesloten waarin bijvoorbeeld afspraken gemaakt moeten worden over landschappelijke compensatie en planschade. In deze fase van het bestemmingsplanproces kan een dergelijke begeleiding en beoordeling van een verzoek in alle redelijkheid niet meer plaatsvinden. Wij kunnen onderhavig verzoek, al zou het acceptabel zijn, dan ook niet meenemen in deze integrale herziening.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 74

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 75

Reclamant is eigenaar van het perceel Broekstraat 2 in Berghem, waar hij samen met zijn zoon een bandenhandel exploiteert. In het verleden zou door een wethouder van de voormalige gemeente Berghem zijn toegezegd dat reclamant naast zijn privéwoning voor zijn zoon een bedrijfswoning mocht oprichten bij de bandenhandel. Reclamant verzoekt om deze woning in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Beoordeling van zienswijze 75

Het onderhavige perceel heeft, in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, een niet-agrarische bedrijfsbestemming gekregen. Bij het bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. Deze woning is ook feitelijk aanwezig.

Uit nadere stukken die reclamant beschikbaar heeft gesteld blijkt dat in het verleden een bouwvergunning is verleend voor een tweede woning. Deze tweede woning is ook feitelijk gerealiseerd. Deze woning is abusievelijk niet in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen. Gelet hierop zien wij aanleiding om op het onderhavige perceel twee bedrijfswoningen toe te staan.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 75

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat bij het bedrijf aan de Broekstraat 2 in Berghem twee bedrijfswoningen worden toegestaan.

Samenvatting van zienswijze 76

Reclamante verzoekt om de bouw van een woning mogelijk te maken op haar perceel, gelegen tussen de Burgemeester Van Erpstraat 93 en het naastgelegen sportveld in Berghem. Dit zou volgens haar mogelijk moeten zijn, gelet op de ligging binnen een bebouwingsconcentratie.

Beoordeling van zienswijze 76

Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om verstening tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. Dit betekent dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de oprichting van nieuwe burgerwoningen. Een uitzondering kan gelden binnen gebieden die in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid, mits sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten.

De onderhavige locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. In de ontwikkelingsvisie wordt opgemerkt dat binnen deze bebouwingsconcentratie versterking van de woonfunctie voorstelbaar is, maar als richtlijn geldt dat linten niet dicht mogen groeien en dat het ritme van openheid en verdichting moet worden behouden.

Door de bouw van een woning op deze (relatief smalle) locatie wordt het enige doorzicht op het landschap in dit deel van het lint dichtgebouwd. Toevoeging van een woning op deze plek doet daarmee afbreuk aan de karakteristiek van het gebied. Wij achten dat niet wenselijk, en strijdig met de in de ontwikkelingsvisie opgenomen voorwaarden. De zienswijze geeft ons geen aanleiding tot afwijking van het beleid.

Los van de ruimtelijke aanvaardbaarheid, wordt verder door reclamante de planologische aanvaardbaarheid van de woning niet aangetoond met een ruimtelijke onderbouwing. Tevens zijn de benodigde overeenkomsten niet gesloten waarin bijvoorbeeld afspraken gemaakt moeten worden over landschappelijke compensatie en planschade. In deze fase van het bestemmingsplanproces kan een dergelijke begeleiding en beoordeling een verzoek in alle redelijkheid niet meer plaatsvinden. Wij kunnen onderhavig verzoek, al zou het acceptabel zijn, dan ook niet meenemen in deze integrale herziening.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 76

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

Samenvatting van zienswijze 77

Reclamant verzoekt om een bouwvlakuitbreiding van 15% toe te staan bij zijn agrarische bedrijf aan de Beemdenweg 1 in Herpen. Hij zou nu niet over een bouwvlak op maat beschikken.

Beoordeling van zienswijze 77

Het bedrijf van reclamant is gelegen op een duurzame locatie. Op basis van de wijzigingscriteria van onderhavig bestemmingsplan behoort een verdere doorgroei van het bedrijf tot de mogelijkheden. In het inspraakverslag hebben burgemeester en wethouders reeds overwogen dat een uitbreiding in westelijke richting, gelet op het landschap ter plaatse, mogelijk is. Abusievelijk is het ontwerpbestemmingsplan daarop niet aangepast. Wij achten het redelijk en aanvaardbaar om het plan alsnog aan te passen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 77

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het bouwvlak voor het agrarische bedrijf aan de Beemdenweg 1 in Herpen in westelijke zin wordt uitgebreid, conform het voorstel van reclamant.

Samenvatting van zienswijze 78

Reclamante verzoekt om een agrarisch bouwvlak toe te kennen aan haar bedrijf aan de Oude Maasweg 1 in Keent, zoals dat ook in het vigerende bestemmingsplan is toegekend.

Beoordeling van zienswijze 78

Aangezien er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden op de onderhavige locatie (maar er slechts hobbymatig vee wordt gehouden) en er geen vergunning meer aanwezig is (de vergunning is 10 januari 2006 ingetrokken), is de bestemming 'Wonen' aan het perceel toegekend. Het beleid was er bij de omvorming van Keent op gericht om de agrarische activiteiten binnen Keent te beperken. Een woonbestemming wordt dan als meer passend beschouwd dan een agrarische bestemming.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 78

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 79

Reclamant verzoekt om het bestemmingsvlak van zijn woning aan de Deursenseweg 2c in Berghem in die zin aan te passen dat een paardenbak en een ander perceelsgedeelte dat voor woondoeleinden wordt gebruikt binnen de woonbestemming vallen.

Beoordeling van zienswijze 79

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen de aanwezigheid van paardenbakken binnen de agrarische bestemming als de paardenbak, zoals in het onderhavige geval, direct aansluit op een bestemmingsvlak 'Wonen'. Wij zien dan ook geen aanleiding om het woonbestemmingsvlak uit te breiden. Dit geldt temeer nu ons beleid erop is gericht om het ruimtebeslag voor woonfuncties zo beperkt mogelijk te houden, en het onderhavige woonbestemmingsvlak overeenstemt met het woonbestemmingsvlak in het vigerende bestemmingsplan. Indien het bestemmingsvlak met de paardenbak zou worden uitgebreid, zouden er binnen die uitbreiding ook andere woonfuncties dan een paardenbak toegestaan zijn. Wij achten dat niet wenselijk.

Wij zien geen ruimtelijke bezwaren tegen het opnemen van het bestaande tuinhuisje binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'. Hiervoor is echter niet de ruime uitbreiding van het bestemmingsvlak nodig zoals reclamant die voorstelt. Wij zullen de grens van het bestemmingsvlak strak om het tuinhuisje trekken.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 79

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het bestemmingsvlak 'Wonen' voor de woning aan de Deursenseweg 2c in Berghem wordt uitgebreid met (niet meer dan) het bestaande tuinhuisje.

Samenvatting van zienswijze 80

Reclamant stemt niet in met de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan voor wat betreft de locatie Maasdijk 61, waarop vijf woningen zijn gepland. Deze woningbouw is in strijd met het dorpsplan Ravenstein en met het provinciale beleid omdat het landelijke karakter van de omgeving volledig wordt aangetast. Reclamant acht woningbouw in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Beoordeling van zienswijze 80

De plannen waartegen reclamant zich verzet, zijn niet opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Eventuele woningbouw kan alleen plaatsvinden na toepassing van een aparte wijzigingsprocedure. In die procedure kunnen zienswijzen worden ingediend. Wij zijn van mening dat dat het geëigende kader is waarbinnen reclamant zijn bezwaren kenbaar kan maken. Wij zien dan ook geen aanleiding op nu in te gaan op deze bezwaren.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 80

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 81

Reclamante verzoekt om duidelijk alle door haar uitgeoefende activiteiten aan te geven als nevenactiviteit bij haar agrarische bedrijf aan Koolwijksestraat 18 in Herpen, en verzoekt om de omvang conform de feitelijke situatie op 150 m² te stellen.

Beoordeling van zienswijze 81

De door reclamante voorgestelde beschrijving van de nevenactiviteiten achten wij te divers, te weinig concreet en te specifiek. Wel zijn wij bereid om de recreatieve activiteiten toe te voegen aan de omschrijving van de bestaande activiteiten en om de oppervlakte te verhogen tot 150 m². De overige activiteiten vallen onder de reeds opgenomen beschrijving.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 81

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de bestaande oppervlakte van de nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf aan de Koolwijksestraat 18 in Herpen wordt vergroot tot 150 m² en dat recreatieve activiteiten zullen worden toegevoegd aan de omschrijving van de nevenactiviteit.

Samenvatting van zienswijze 82

Reclamant verwijst naar zijn inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. Hij doet een beroep op het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan en op het gelijkheidsbeginsel. Voor zover een bedrijfsbestemming niet passend zou zijn, pleit hij ervoor om de betreffende activiteiten als nevenactiviteit bij een woning in het bestemmingsplan op te nemen.

Verder stelt reclamant dat in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan ten onrechte niet is ingegaan op zijn inspraakreactie over het pand Doorneindstraat 10A.

Beoordeling van zienswijze 82

Reclamant heeft naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan naar voren gebracht dat hij van mening is dat zijn perceel aan de Doorneindstraat 10 in Oss ten onrechte alleen een woonbestemming heeft gekregen. Een deel van de gebouwen en van het terrein wordt al jaren met toestemming van de gemeente gebruikt voor bedrijfsdoeleinden (houtbewerking). Reclamant verzocht om de bestemming aan te passen aan de feitelijke situatie. Hij deed daartoe voor zover nodig een beroep op het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1999.

Burgemeester en wethouders hebben hierover in het eindverslag van de inspraak het volgende opgemerkt: 'Het onderhavige perceel heeft in het nu van kracht zijnde bestemmingsplan een woonbestemming; deze is in het voorontwerp-bestemmingsplan gehandhaafd. Het gemeentelijke beleid is erop gericht om geen nieuwe niet-agrarische bedrijven in het buitengebied toe te staan omdat dergelijke bedrijven niet aan het buitengebied gebonden zijn. Inspreker stelt dat al jarenlang bedrijfsmatige activiteiten wordt uitgeoefend en doet hierbij een beroep op het overgangsrecht van het nu van kracht zijnde bestemmingsplan. Als peildatum voor de werking van het overgangsrecht geldt 14 februari 2000, zijnde de datum van inwerkingtreding van het nu geldende bestemmingsplan. Op 3 december 1997 heeft inspreker een principeverzoek ingediend voor de vestiging van een bedrijf op het perceel. Naar aanleiding hiervan heeft intensief overleg met inspreker plaatsgevonden. Geconstateerd is dat er destijds kleinschalige activiteiten plaatsvonden, waarbij overwogen is of legalisering mogelijk was. Gelet op sociaal-medische gronden is door het college op 20 juli 1999 besloten om, hoewel dat formeel niet tot de mogelijkheden behoorde, een kleinschalige bedrijfmatige activiteit toe te staan, onder een aantal beperkende voorwaarden. Dit is per brief van 2 augustus 1999 aan inspreker medegedeeld. Feitelijk is hiermee een gedoogbeschikking afgegeven voor de houtbewerkende activiteiten. Vanwege de sociaal-medische achtergrond van dit besluit is besloten dat deze gedoogbeschikking alleen geldt voor inspreker. Gelet hierop kan het beroep van inspreker op het overgangsrecht naar ons oordeel niet slagen.

Gelet op het voorgaande achten wij een positieve bedrijfsbestemming of een regeling als nevenactiviteit bij een woning niet aanvaardbaar. Verder vallen de activiteiten niet onder het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan omdat ze strijdig zijn met het nu geldende bestemmingsplan. Alleen op basis van het eerder genoemde besluit mogen de houtbewerkende activiteiten worden voortgezet, onder de destijds gestelde beperkende voorwaarden.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze. Wij zijn van oordeel dat burgemeester en wethouders op een juiste wijze zijn ingegaan op het beroep van reclamant op het overgangsrecht. Verder achten wij het beroep van reclamant op het gelijkheidsbeginsel, in verband met het pand Doorneindstraat 10A, niet terecht, nu aan het positief bestemmen als woning van dat pand een bestuurlijke toezegging ten grondslag ligt (zie hierna), en in het geval van reclamant juist niet.

Reclamant constateert terecht dat in het eindverslag van de inspraak niet is ingegaan op hetgeen hij naar voren heeft gebracht over het pand Doorneindstraat 10A. Op dit punt heeft hij in zijn inspraakreactie slechts gesteld dat hij met betrekking tot eventuele overlast en afstanden tussen gebouwen de oudste rechten claimde. Naar ons oordeel behelsde dit geen inhoudelijk bezwaar tegen het voorontwerp-bestemmingsplan maar was het slechts een informatieve stelling, die voor de te leggen bestemmingen niet relevant was. Naar ons oordeel bestond er voor burgemeester en wethouders dan ook geen aanleiding om inhoudelijk op dit deel van de inspraakreactie in te gaan. Overigens merken wij met betrekking tot genoemd pand het volgende op.

Het pand wordt al sinds 1982 met instemming van eerst de voormalige gemeente Heesch en daarna de gemeente Oss gebruikt voor bewoning, afwisselend voor kortere en langere tijden. In 1995 heeft de gemeente Oss toegezegd dat het pand bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan een woonbestemming zou krijgen. Abusievelijk is dat (in 1999) niet gebeurd. In het ontwerp-bestemmingsplan is aan de toezegging alsnog uitvoering gegeven.

De bestemming sluit aan bij een al lang bestaande situatie, waaraan de (oude en nieuwe) gemeente actief hebben bijgedragen. In ruimtelijk-functionele zin verandert er feitelijk dus niets.

Voor wat betreft het aspect 'afstanden tussen gebouwen' merken wij op dat het pand Doorneindstraat 10A, net als andere panden met een woonbestemming, moet voldoen aan de eisen die hiervoor in het bestemmingsplan worden gesteld. Bovendien moeten de eisen vanuit het burenrrecht in acht worden genomen. Dit laatste is evenwel een aspect dat niet in het bestemmingsplan wordt geregeld. Overigens zien wij niet in hoe het formeel vastleggen van de feitelijke situatie op genoemd perceel de belangen van reclamant zou kunnen schaden, waar het gaat om overlast en afstanden tussen gebouwen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 82

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 83

Reclamante verzoekt om een wijziging van het bouwvlak voor haar agrarische bedrijf aan de Bossekampstraat 1 in Haren toe te kennen. In haar voorstel wordt het bouwvlak ten opzichte van het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvlak breder maar minder diep.

Beoordeling van zienswijze 83

Tegen de door reclamante voorgestelde lengte-breedteverhouding van het bouwvlak hebben wij uit landschappelijk oogpunt bezwaar. Het bouwvlak zou smaller moeten zijn.

Het bedrijf van inspreker ligt in het komgebied. De langgerekte slagen zijn noord-zuid gericht. Ook bouwvlakken en bebouwing dienen deze lijnen in het landschap te respecteren en volgen.

Bouwvlakken in dit deel van de gemeente zullen over het algemeen dan ook een lang en smal profiel hebben. Bovendien is het gemeentelijke beleid erop gericht dat de diepte van bouwvlakken (substantieel) groter is dan de breedte. Dit heeft te maken met het zicht op het omringende landschap vanaf de weg. Wij onderkennen dat dit vanuit het belang van de bedrijfsvoering niet altijd optimaal is, maar zijn van mening dat het bedrijfsbelang in het onderhavige geval hierdoor niet onevenredig geschaad wordt. De schade aan het landschap indien het bouwvlak in de door inspreker gewenste richtingen zou uitbreiden achten wij daarentegen onaanvaardbaar.

Verder zijn wij van mening dat het voorgestelde bouwvlak te veelhoekig en te grillig is. Dit is in strijd met het gemeentelijke streven naar zo rechthoekig mogelijke bouwvlakken, waarbij bovendien gebouwen in hun geheel binnen het bouwvlak vallen, inclusief erfverhardingen en dergelijke. In het voorstel van reclamant is de grens van het bouwvlak strak getrokken om gebouw H. Wij achten dit niet wenselijk omdat dit gebouw daarmee een gekunstelde, plaatselijke uitstulping vormt van de rest van het bouwvlak.

Wij kunnen echter wel instemmen met reclamante's voorstel, voor zover het bouwvlak alleen verbreed wordt in oostelijke richting, om daarmee de gewenste stal G mogelijk te maken.

De totale oppervlakte van het bouwvlak zullen wij gelijk laten aan de oppervlakte zoals die in het ontwerp-bestemmingsplan was opgenomen. Dit betekent dat wij een grotere diepte zullen toestaan dan waar reclamante om vraagt.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 83

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Bossekampstraat 1 in Haren dusdanig wordt gewijzigd dat de gewenste stal G erbinnen komt te liggen.

Samenvatting van zienswijze 84

Reclamanten verzoeken om een aanduiding 'intensieve veehouderij' op te nemen voor hun agrarische bedrijf aan de Docfalaan 24 in Oss omdat dit recht zou doen aan de bestaande situatie.

Beoordeling van zienswijze 84

Uit een door ons gemaakte berekening van de verhouding tussen de extensieve en intensieve takken op het onderhavige agrarische bedrijf blijkt dat de intensieve tak van het bedrijf, in NGE, meer dan 50% uitmaakt van de totale bedrijfsvoering. Aan het bouwvlak zal dan ook de gevraagde aanduiding worden toegekend.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 84

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt toegekend aan het agrarische bedrijf aan de Docfalaan 24 in Oss.

Samenvatting van zienswijze 85

Reclamant verzoekt om het bouwvlak van zijn agrarische bedrijf aan de Amsteleindstraat 29 in Oss zodanig aan te passen dat een bestaande mestsilo binnen het bouwvlak past.

Verder vraagt hij om de maximale bouwhoogte van 10 meter te wijzigen in 12 meter. In het komgebied wordt 12 meter toegestaan. De begrenzing van het komgebied loopt door reclamants huisperceel, en het landschap heeft daar ook meer de uitstraling van een komgebied dan van een slagengebied.

Beoordeling van zienswijze 85

De gedachte dat de bestaande mestsilo niet binnen het bouwvlak zou liggen, berust op een misverstand. Op de plankaart staat een cirkel ingetekend. Dit is echter niet de bestaande mestsilo. Deze is oostelijker gesitueerd en valt volledig binnen het bouwvlak. Aan de westzijde is dan ook de oorspronkelijke grens van het bouwvlak aangehouden. Aan de ingetekende cirkel zijn geen gevolgen verbonden.

Vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder vanuit landschappelijk oogpunt, achten wij in het komgebied binnen bouwvlakken een iets hogere bouwhoogte (12 meter) aanvaardbaar dan buiten het komgebied (10 meter). Anders dan reclamant stelt, ligt het hele bouwvlak van zijn bedrijf buiten het komgebied. Wij achten een hogere bouwhoogte dan de toegestane 10 meter voor dat perceel dan ook niet aanvaardbaar. Wij zien derhalve geen aanleiding voor de door reclamant bepleite wijziging van de planregels.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 85

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 86

Reclamant pleit ervoor om in het bestemmingsplan te regelen dat paardenbakken ten minste 20 meter van woningen van derden af gelegen moeten zijn, om overlast voor omwonenden zo veel mogelijk te beperken.

Reclamant verwijst naar het Burgerlijk Wetboek, en naar jurisprudentie.

Beoordeling van zienswijze 86

In het ontwerp-bestemmingsplan is geregeld dat paardenbakken gesitueerd dienen te zijn binnen een agrarisch bouwvlak, dan wel direct aansluitend daarop dan wel direct aansluitend op een bestemmingsvlak 'Wonen'. Voor wat betreft het bestemmingsvlak 'Wonen' zijn wij van oordeel dat het dient te gaan om de eigen woning. Wij achten het met reclamant wenselijk dat ten opzichte van woningen van derden een afstand van 20 meter in acht wordt genomen. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 86

De zienswijze is gegrond, en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat paardenbakken gesitueerd dienen te worden binnen een agrarisch bouwvlak, dan wel direct aansluitend daarop dan wel direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Wonen' van de bijbehorende woning, waarbij de afstand van paardenbakken tot woningen van derden ten minste 20 meter dient te bedragen.

Samenvatting van zienswijze 87

Reclamanten delen mee dat zij uitbreiding van de golfbaan aan de Oijenseweg voor een stad als Oss noodzakelijk en zeer gewenst vinden. Zij verzoeken om de gewenste uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen.

Beoordeling van zienswijze 87

Uitbreiding van een golfbaan is een zeer kapitaalintensieve investering, met een zeer groot ruimtebeslag tot gevolg. Het spreekt vanzelf dat daarbij alle relevante belangen en het toekomstige gebruik van het gebied goed worden gewogen. Wij willen hierover nu nog geen beslissing nemen, vooruitlopend op de discussie rond de noordelijke randweg Oss. Bovendien hebben reclamanten hun verzoek ook niet nader onderbouwd, uit welke onderbouwing zou moeten blijken dat er geen ruimtelijke bezwaren bestaan tegen uitbreiding.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 87

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 88

Reclamante verzoekt om in bijlage 5 van de planregels aan te geven wat de aard van de bedrijfsvoering is van haar bedrijf aan de Aengelbertlaan ongenummerd in Oss. In de planregels is opgenomen dat voor bedrijven met een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – niet agrarisch-technisch en niet agrarisch gerelateerd bedrijf' uitsluitend de bedrijfsvoering is toegestaan zoals deze is opgenomen in bijlage 5, maar reclamante's bedrijf is niet opgenomen in die bijlage.

Beoordeling van zienswijze 88

Het bedrijf van reclamante is in bijlage 5 niet opgenomen omdat deze tabel voornamelijk tot doel had om oppervlaktes van de huidige bedrijfsgebouwen vast te leggen. Aangezien reclamante geen bouw mogelijkheden heeft op dit perceel, was dit perceel niet opgenomen in deze tabel. Reclamante's opmerking dat in artikel 6.1 onder a voor de aard van de toegestane bedrijfsvoering wordt verwezen naar bijlage 5 en dat dus onduidelijk blijft wat die toegestane bedrijfsvoering is, achten wij dan ook juist. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 88

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat in bijlage 5 bij de planregels ook bedrijven zonder bouw mogelijkheden worden opgenomen.

Samenvatting van zienswijze 89

Reclamanten zijn van mening dat het provinciale belang wordt geschaad of mogelijk wordt geschaad door een aantal in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen regelingen.

Het betreft de nieuwvestiging van een agrarisch technisch/agrarisch gerelateerd bedrijf aan de Vorstengraflaan 4 in Oss. Dit soort bedrijven mag zich onder voorwaarden alleen vestigen op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties.

Verder ontbreekt een motivering voor de vestiging van het agrarisch-technische bedrijf met een intensieve veehouderij als neventak aan de Maasbommelsestraat 32 in Megen.

Reclamanten zien de legalisering van de intensieve veehouderijtak bij het bedrijf aan de Mikkeldonkweg 12 in Oss als nieuwvestiging, en achten dit niet acceptabel omdat het bedrijf is gelegen binnen extensiveringsgebied.

Verder ontbreekt de onderbouwing voor een tweede agrarische bedrijfswoning bij het bedrijf aan de Ringelenburg 1 in Huisseling.

Reclamanten verzoeken om in artikel 35.7.1 van de regels dezelfde voorwaarden te stellen ten aanzien van verblijfs- en dagrecreatie in de groene hoofdstructuur en de agrarische hoofdstructuur landschap als in de ontheffingsregels voor kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.

Artikel 35.10, dat een wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van zogenaamde BIO-woningen regelt, stelt volgens reclamanten niet veilig dat aan de voorwaarden uit de 'Beleidsnota verbrede inzet van de aanpak ruimte voor ruimte' wordt voldaan. Ook achten reclamanten niet planwijziging maar planherziening voor een dergelijke wijziging het geschikte middel omdat met planwijziging niet het gewenste maatwerk kan worden geleverd.

Reclamanten vinden de hoogte van windturbines die wordt toegestaan (25 meter) in het algemeen niet passend in een landelijke omgeving.

Reclamanten zijn van mening dat binnen de dagrecreatieve bestemmingen die gelegen zijn binnen de ecologische hoofdstructuur de bescherming van natuurwaarden niet goed is geregeld. Het gaat hierbij specifiek om de recreatieplas binnen de Geffense Bosjes, een visplas ten oosten van Berghem en ten noorden van de spoorlijn, en diverse hondentrainingsveldjes binnen met name het gebied Herperduin en de zuidelijke geleidingszone. Het ontbreken van een adequate regeling verdraagt zich niet met het provinciale beleid.

De nieuwvestiging van een tweetal recreatiewoningen aan de Erfdijk en de Molenstraat/Wooijstraat, in de ecologische hoofdstructuur, is strijdig met het provinciale beleid.

In strijd met het provinciale beleid is binnen het landbouwontwikkelingsgebied nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven mogelijk. Verder kunnen de mogelijkheid om te kunnen omschakelen van een grondgebonden naar een intensieve veehouderij en de mogelijkheid van uitbreiding van intensieve veehouderijen tot 3,5 hectare het provinciale belang schaden omdat onduidelijk is wat de effecten hiervan zijn, nu er geen plan-MER is gekoppeld aan de totstandkoming van het bestemmingsplan.

De nu opgenomen mogelijkheid tot vergroting van een agrarisch bouwvlak tot 2,5 hectare zonder nadere criteria binnen verwevingsgebied schaadt het provinciaal belang omdat geen inzicht bestaat in de milieueffecten en de gevolgen voor het woon- en leefklimaat.

In de thans in voorbereiding zijnde provinciale Verordening Ruimte, eerste fase worden beperkingen gesteld aan de geiten- en schapenhouderij. Reclamanten zijn van mening dat in het bestemmingsplan een bijzondere vorm van (intensieve) veehouderijen, te weten geiten- en schapenhouderijen, moet worden gedefinieerd, met daaraan gekoppeld een regeling die tegemoetkomt aan het provinciale voorbereidingsbesluit van 11 december 2009 en de in voorbereiding zijnde Verordening Ruimte. Verder stellen reclamanten dat niet is aangetoond dat ter plaatse van de Ossestraat 6 in Macharen, waar in verwevingsgebied een agrarisch bouwvlakuitbreiding naar 1,7 hectare plaatsvindt, sprake is van een duurzame locatie, nu een advies van het waterwinbedrijf Brabant Water ontbreekt. Reclamanten verzetten zich ertegen dat aan 'overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven' binnen de groene hoofdstructuur landbouw uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. Ook kunnen reclamanten zich er niet mee verenigen dat in artikel 35.2 sub d van de planregels een aantal met name genoemde bedrijven een uitbreiding krijgt tot meer dan 1,5 hectare. Niet achterhaald kan worden of deze bedrijven meer dan 15% uitbreiding krijgen en of de milieuhygiënische omstandigheden en een goed woon- en leefklimaat zijn geborgd.

Beoordeling van zienswijze 89

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze overwegen wij in zijn algemeenheid het volgende. De zienswijze is gebaseerd op het provinciale ruimtelijke beleid. Dit spreekt voor zich, aangezien het provinciale ruimtelijke belang, dat reclamanten dienen, in dit beleid is doorvertaald. Het provinciale beleid kan echter, gelet op het schaalniveau waarop het betrekking heeft, niet anders dan een in zekere mate globaal karakter hebben. Het is voor een provinciaal bestuursorgaan immers niet mogelijk om rekening te houden met concrete omstandigheden op lokaal niveau, laat staan op perceelsniveau. Een gemeenteraad dient echter bij de afweging van wat in een concreet geval een goede ruimtelijke ordening is en welke bestemming in dat geval het meest passend is, niet alleen te kijken naar provinciale (en andere) beleidskaders, maar ook naar concrete omstandigheden, zoals de belangen van betrokkenen, de uitvoerbaarheid van bestemmingen, en de feitelijke aanwezigheid gedurende een lange periode van een bepaalde functie, die met zich mee kan brengen dat juridisch niet meer handhavend tegen die functie kan worden opgetreden. Dit soort omstandigheden kan met zich meebrengen dat een bepaalde bestemming als meest passend moet worden beschouwd, terwijl die bestemming niet in overeenstemming is met het provinciale beleid. Dergelijke gevallen kunnen derhalve een afwijking van het beleid rechtvaardigen. Wij achten dit in die zin ook niet bezwaarlijk dat aan beleidsregels inherent is dat hiervan in bijzondere gevallen kan worden afgeweken.

Met andere woorden: waar reclamanten zich in hun zienswijze uitsluitend (mogen) baseren op het provinciale belang, daar dienen wij een integrale afweging van feiten, omstandigheden en belangen te verrichten.

Op grond van het voorgaande zijn wij van oordeel dat de enkele constatering dat een gekozen bestemming in strijd is met het algemene provinciale beleid niet de conclusie kan rechtvaardigen dat deze bestemming daarmee ook in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening.

Tegen de hier geschetste achtergrond merken wij ten aanzien van de specifieke onderdelen van de zienswijze het volgende op.

De paardenhouderij aan de Vorstengraflaan 4 in Oss wordt in het onderhavige bestemmingsplan inderdaad voor de eerste keer positief bestemd. Dit betekent echter niet dat in het verleden geen activiteiten hebben plaatsgevonden. De bestaande bebouwing is gedeeltelijk legaal en gedeeltelijk illegaal aanwezig. In 1979 en 1986 zijn bouwvergunningen afgegeven voor een paardenstal; hierbinnen mogen (uiteraard) paarden worden gehouden. Vervolgens is de bedrijfsvoering onder zowel het overgangsrecht van het vigerende als onder het overgangsrecht van het vorige bestemmingsplan komen te vallen. Wij onderkennen dat nieuwvestiging op basis van zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid in beginsel niet is toegestaan, maar zijn van mening dat in alle redelijkheid nu een zeer beperkte positieve bestemming van het perceel als paardenhouderij niet onthouden kan worden. Onderhavig bestemmingsplan is (mede) ook bedoeld om een redelijke en handhaafbare regeling op te nemen voor een aantal situaties in het buitengebied die weliswaar beleidsmatig niet gewenst zijn, maar die wel reeds tientallen jaren aanwezig zijn. Alle betrokkenen hebben daarbij recht op duidelijkheid, waarbij niet uit het oog moet worden verloren dat het niet-positief bestemmen niet zal leiden tot het verdwijnen van de activiteit ter plaatse. Verder is de legalisering van de bedrijfsvoering zeer beperkt gehouden; er wordt slechts een zeer beperkt bestemmingsvlak opgenomen terwijl bijvoorbeeld ook geen bedrijfswoning wordt toegestaan. Gelet op het vorenstaande zien wij niet in hoe legalisering van dit bedrijfje het provinciaal ruimtelijk belang kan schaden.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van Oss uit 1999 is aan het perceel Maasbommelsestraat 30 en 32 in Megen een agrarische bedrijfsbestemming gegeven, waarbij tevens is vermeld dat een loonbedrijf mag worden uitgeoefend op deze locatie naast de agrarische activiteiten. Vervolgens is ontheffing verleend voor een (in pandige) bedrijfswoning op deze locatie. Al in 1986 hebben reclamanten hiervoor een verklaring van geen bezwaar afgegeven. In het kader van de zienswijzenprocedure van het vigerende bestemmingsplan heeft de exploitant gevraagd om het bedrijf te mogen splitsen, omdat hij eerder in een deel van de ouderlijke boerderij was begonnen met de loonwerkactiviteiten. Dit verzoek is destijds afgewezen. Ook nu is uitgangspunt van het ruimtelijk beleid dat geen splitsing mag plaatsvinden van bedrijven en van functies die planologisch gezien bij elkaar horen. De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen planologische splitsing van de percelen Maasbommelsestraat 30 en 32 voldoet beleidsmatig dan ook niet. Wij zullen de splitsing in het plan ongedaan maken, en de percelen Maasbommelsestraat 30 en 32 in één bestemmingsvlak opnemen.

De intensieve veehouderijtak op het perceel Mikkeldonkweg 12 is in het verleden reeds positief bestemd geweest in een bestemmingsplan. In bestemmingsplan 'Buitengebied' dat reclamanten op 29 maart 1990 hebben goedgekeurd, is aan dit perceel aan agrarisch bouwvlak toegekend, op grond waarvan een intensieve veehouderij planologisch was toegestaan. Op basis van deze planologische regeling en de voor het bedrijf verleende milieuvergunning is de intensieve tak van het bedrijf voortdurend uitgeoefend. In het vigerende bestemmingsplan is de intensieve tak niet expliciet genoemd in de bestemmingsomschrijving; deze bedrijfstak mocht echter op basis van het

overgangsrecht gewoon worden voortgezet. De intensieve tak was immers legaal tot stand gekomen en is voortdurend, zonder tussenposen, uitgeoefend. Het onderhavige bestemmingsplan doet niets méér dan de bestaande, legaal tot stand gekomen, rechten van het bedrijf regelen. Alleen de bestaande intensieve bedrijfsvoering wordt als zodanig positief bestemd. Wij concluderen dan ook dat er geen sprake is van nieuwvestiging van een intensieve tak maar enkel van het positief bestemmen van reeds bestaande rechten.

De opmerking van reclamanten met betrekking tot de onderbouwing van de tweede agrarische bedrijfswoning aan de Ringelenburg 1 in Huisseling is niet juist; in het verleden is op 4 oktober 2007 advies door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen uitgebracht, waaruit blijkt dat een tweede agrarische bedrijfswoning noodzakelijk is. Wij zullen dan ook de aanduiding met betrekking tot de tweede agrarische bedrijfswoning van dit perceel niet verwijderen.

Op grond van de argumenten van reclamanten kunnen wij instemmen met hun wens over de voorwaarden voor verblijfs- en dagrecreatie. Echter, de zienswijze gaat eraan voorbij dat weliswaar niet in bijlage 1 maar wel in de planregels zelf (artikel 35.7.2 in het ontwerp-bestemmingsplan) de door reclamanten gewenste voorwaarden zijn gesteld.

Wij menen dat de wijzigingsvoorwaarden in de planregels een goede vertaling geven van het provinciale beleid met betrekking tot de ontwikkeling van BIO-woningen, ook al ontbreekt de koppeling met een (reeds gerealiseerde) ruimte-voor-ruimte-ontwikkeling in deze regeling. Het aantal ruimte-voor-ruimtetoningen lijkt ons ruimtelijk gezien geen relevant aspect bij de ontwikkeling van BIO-woningen; deze koppeling lijkt alleen opgenomen te worden om woningbouw met de provinciale ontwikkelingsmaatschappij af te dwingen.

Procedureel gezien kan een BIO-woning volgens ons even goed worden gerealiseerd met een wijzigingsprocedure als met een planherziening. Ook een wijzigingsprocedure biedt voldoende mogelijkheden voor maatwerk. In een gemeentelijke structuurvisie is vastgelegd waaruit de substantiële landschappelijke tegenprestatie zou moeten bestaan.

Reclamanten stellen dat in het algemeen een hoogte van 25 meter voor een kleine windturbine niet passend is; kennelijk zijn zij niet van mening dat een dergelijke hoogte nooit passend is. Om maatwerk toe te kunnen staan, is de bouw van een windturbine niet rechtstreeks toegestaan, maar door middel van een ontheffingsmogelijkheid. Aangezien een ontheffing alleen kan worden verleend als de ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd, vinden wij dat er voldoende waarborgen in de regeling zijn opgenomen dat er geen windturbines worden opgericht die ruimtelijk niet aanvaardbaar zijn.

Gelet op het feit dat de door reclamanten genoemde zwemplas, visvijver en trainingsveldjes binnen de ecologische hoofdstructuur liggen, zien wij aanleiding om aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' het doel 'behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden' toe te voegen. Gelet op het reeds lang bestaande, feitelijke en intensieve dagrecreatieve gebruik van deze gronden zijn wij van mening dat een verdergaande bescherming

geen redelijk doel dient. Wij tekenen daarbij aan dat de bestemmingsregeling voor de zwemplas en visvijver aansluit bij die in de vigerende bestemmingsplannen.

Met betrekking tot de beide recreatiewoningen merken wij op dat deze woningen tot op heden inderdaad niet positief bestemd zijn geweest. Beide recreatiewoningen zijn echter reeds tientallen jaren aanwezig, waardoor wij handhavend optreden hiertegen niet meer reëel achten. Dit bestemmingsplan beoogt onder andere om orde op zaken te stellen met betrekking tot een aantal in het verleden illegaal gestarte functies. Het niet positief bestemmen hiervan zal niet leiden tot het verdwijnen van de functie, hoewel beleidsmatig nieuwvestiging in principe niet tot de mogelijkheden zou moeten behoren. Gelet hierop zien wij aanleiding om in deze concrete gevallen in afwijking van de toepasselijke beleidskaders een positieve bestemming op te nemen.

Met betrekking tot de mogelijkheden binnen het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) kan het volgende worden opgemerkt. Binnen de gemeente Oss zijn slechts twee locaties binnen het LOG gelegen: Amsteleindstraat 35 en Brandstraat 40. De locatie aan de Brandstraat is als extensief bedrijf opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, terwijl de andere locatie als intensief bedrijf is opgenomen. De locatie aan de Brandstraat 40 is altijd in gebruik geweest als intensief bedrijf; op deze locatie is ook een vigerende milieuvergunning voor een varkenshouderij aanwezig. Ambtshalve zullen wij aan deze locatie dan ook de aanduiding 'intensieve veehouderij' toevoegen. Dit betekent dat binnen het LOG nieuwvestiging van of omschakeling naar intensieve agrarische bedrijven niet meer aan de orde kan zijn.

In artikel 35.3 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een uitbreiding van het bouwvlak binnen het LOG. Hieraan is een aantal voorwaarden gesteld, waarmee is verzekerd dat voldaan wordt aan onder andere milieueisen. Wij zien dan ook niet in hoe met deze regeling het provinciaal belang geschaad zou kunnen worden.

Met betrekking tot de Verordening Ruimte Noord-Brabant, fase 1 constateren wij dat deze, anders dan ten tijde van het indienen van de zienswijze door reclamanten, inmiddels in werking is getreden. Dit roept de vraag op of ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Wij beantwoorden deze vraag negatief, en merken in verband hiermee het volgende op.

In paragraaf 3.3 van de verordening worden regels gegeven met betrekking tot ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij, inclusief intensieve geiten- en schapenhouderijen. Op provinciaal niveau wordt echter ook gewerkt aan nieuw ruimtelijke beleid in de vorm van een provinciale structuurvisie en de Verordening Ruimte Noord-Brabant, fase 2, waarin ook aandacht zal worden besteed aan de (intensieve) veehouderij. Dit beleid zal pas na vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan worden vastgesteld en in werking treden. Wij zullen het bestemmingsplan dan ook pas herzien op het moment dat het nieuwe provinciale beleid definitief vorm heeft gekregen. Wij achten dat in die zin niet bezwaarlijk dat de bepalingen van de eerste fase van de verordening grotendeels rechtstreekse werking hebben en dan ook niet dwingen tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op dit moment. Overigens heeft hierover ambtelijke afstemming met de provincie plaatsgevonden.

Wij zijn het niet eens met reclamanten dat aan de uitbreiding van een agrarische locatie binnen verwevingsgebied tot 2,5 hectare geen nadere criteria zijn gesteld; in lid g van artikel 35.3 van de (ontwerp-)planregels is een aantal criteria opgenomen op grond waarvan de ruimtelijke, milieuhygiënische en economische aanvaardbaarheid kan worden getoetst. Deze regeling is ook volledig in overeenstemming met het Reconstructieplan. In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg over de toepassing van wijzigingsregels zullen wij met reclamanten per geval bezien in hoeverre een concrete wijziging aanvaardbaar is, mede in het licht van de provinciale regelgeving. Wij achten deze werkwijze ook in overeenstemming met de provinciale sturingsfilosofie.

De locatie Ossestraat 6 is inderdaad gelegen binnen het waterwingebied van Macharen. In het kader van de procedure van deze locatie heeft een watertoets plaatsgevonden; waterschap Aa en Maas heeft positief geadviseerd over het plan, maar verwijst wel naar de provinciale milieuverordening (PMV) vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied. In het kader van de toets aan de PMV heeft ook overleg plaatsgevonden met betrokken (officiële) instanties. Brabant Water heeft in het kader van het voortraject een melding ontvangen dat het voorontwerp van dit bestemmingsplan ter visie lag. Van deze instantie is geen reactie ontvangen. Verder overleg met Brabant Water heeft niet plaatsgevonden en is ook niet noodzakelijk. Wij onderkennen dat het belang van een goede drinkwatervoorziening groot is, maar voeren geen overleg over dit bestemmingsplan met particuliere bedrijven. Brabant Water had op het voorontwerp-bestemmingsplan respectievelijk het ontwerp-bestemmingsplan kunnen reageren. Nu dat niet is gebeurd, gaan wij ervanuit dat Brabant Water met het plan instemt. Wij hebben verder overigens wel beoordeeld of sprake zou kunnen zijn van strijdigheid van uitbreiding van dit agrarisch bedrijf met de belangen van de grondwaterbescherming. Een uitbreiding van een intensief agrarisch bedrijf staat niet op de zwarte lijst van de PMV, zodat een uitbreiding in ieder geval niet op voorhand is uitgesloten. Wel zal een aantal technische maatregelen moeten worden getroffen, maar die maatregelen zijn niet onoverkomelijk en zullen in de milieuvergunningprocedure aan de orde komen. Deze hebben geen gevolgen voor de te leggen bestemming.

Wij stemmen in met het bezwaar van reclamanten dat het ontwerp-bestemmingsplan aan 'overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven' binnen de groene hoofdstructuur landbouw uitbreidingsmogelijkheden biedt. Wij zullen het plan hierop aanpassen.

In artikel 35.2 sub d, dat overigens alleen betrekking heeft op de uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven, is een aantal met name genoemde bedrijven genoemd die met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kunnen groeien tot boven de 1,5 hectare. De genoemde afwijkende maatvoering is bedoeld als uitzondering op het landschapsbeleid. Op basis van hun ligging in een bepaald landschapstype zouden deze bedrijven formeel slechts mogen groeien tot maximaal 1,5 hectare. Uit een individuele toets is evenwel gebleken dat er uit landschappelijk oogpunt geen reden is om deze bedrijven in hun groeimogelijkheden te beperken tot maximaal 1,5 hectare. Dit betekent echter niet dat ieder bedrijf zomaar mag uitbreiden naar de genoemde oppervlakte. Hiervoor dient

een wijzigingsprocedure te worden gevoerd, waarbij tevens een toets plaatsvindt of de milieuhygiënische omstandigheden en een goed woon- en leefklimaat zijn geborgd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 89

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het perceel Maasbommelsestraat 30 en 32 conform het vigerende bestemmingsplan in één bestemming wordt opgenomen, aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' het doel 'behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden' wordt toegevoegd, en er geen uitbreidingsmogelijkheden worden geboden aan overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven in de groene hoofdstructuur landbouw. Ambtshalve zullen wij de aanduiding 'intensieve veehouderij' opnemen bij het bedrijf aan de Brandstraat 40 in Oss.

Zienswijze 90

Reclamant wil dat het motorcrossterrein Nieuw-Zevenbergen wordt verplaatst naar bedrijventerrein Vorstengrafdonk, waar de activiteiten overdekt kunnen plaatsvinden. De huidige locatie dient naar zijn mening een natuurbestemming te krijgen.

Reclamant zegt dat de planschade op kan lopen tot 7,2 miljoen euro. Hij heeft daartoe een rapport ingediend. Verder ondervindt hij vooral geluidsoverlast van het circuit.

Beoordeling van zienswijze 90

Onlangs is van gemeentewege besloten dat, weliswaar onder een aantal randvoorwaarden, het circuit vóór 1 juli 2011 voor de huidige locatie een plan kan opstellen ten behoeve van behoud en herontwikkeling ervan, ook na beëindiging van de erfpacht van het terrein in 2018. Eén van de aspecten die daarbij onderzocht moet worden is of verplaatsing naar bedrijventerrein Vorstengrafdonk, op termijn, haalbaar is. Vooruitlopend op dat onderzoek kan reeds gesteld worden dat verplaatsing naar het bedrijventerrein, onder meer vanwege de hoge kosten voor grondverwerving, niet haalbaar zal blijken te zijn. Indien het nieuwe plan voor het circuit aanvaardbaar is, en voldoet aan alle voorwaarden, wordt het plan planologisch verankerd in een bestemmingsplan ten behoeve van deze herontwikkeling. Het is in het belang van een goede ruimtelijke ordening om in de tussenliggende periode een actueel bestemmingsplan te hebben voor het circuit. Derhalve wordt in het voorliggende bestemmingsplan een consoliderende regeling opgenomen voor het circuit.

Reclamant wijst op de hoge planschadekosten. Wij hebben dit nader onderzocht. Reclamant heeft ter onderbouwing van zijn standpunt enige bladzijden van een document, getiteld 'Risicoanalyse planschade' d.d. 25 februari 2010 van 'Planschade Nederland' toegezonden. Terzijde zij opgemerkt dat 'Planschade Nederland' kennelijk een handelsnaam is die reclamant, die zelf belanghebbend is bij deze aangelegenheid, hanteert. In de 'conclusie' van genoemd document wordt onder meer gesteld: 'Het betreft hier ca 700 woningen welke direct voor een planschadevergoeding in aanmerking kunnen komen conform de nieuwe Wro. Uit onze berekeningen betekent dit dus een schade van ca. 7,2 miljoen Euro waarvan het grootste gedeelte voor rekening komt van de gemeente Oss'.

Naar onze mening kunnen de overgelegde gedeelten van het document geen grondslag vormen voor een reële inschatting van het planschaderisico bij het inwerkingtreden van het nieuwe bestemmingsplan. Er heeft geen volwaardige vergelijking plaatsgevonden van het vigerende en toekomstige planologische regiem, en er is geen maximale invulling van het oude planologische regiem meegewogen.

De belangrijkste schadeveroorzakende factor is het geluid. De veronderstelling van reclamant dat het geluid toeneemt met de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan is onjuist. Het geldende bestemmingsplan 'Bosgebieden' uit 1978 van de voormalige gemeente Berghem stond motorcross zonder meer en zonder enige beperking toe. In 1993 werd dit beperkt door de beschikking van de Kroon inzake de vaststelling van de 50 d(B)A geluidszone. Voor de woningen binnen die zone is in 1997 een saneringsprogramma opgesteld. Daartoe is door de minister in 1999 voor de gevels van de betrokken woningen de hoogst toelaatbare waarde van de geluidsbelasting vanwege het circuit

vastgesteld. Deze zone is onverkort overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1999' van de gemeente Oss. Deze contour wordt nu wederom opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en blijft ook daarin qua omvang ongewijzigd, op basis van dezelfde uitgangspunten als destijds bij de vaststelling van de zone door de Kroon.

Mogelijk treedt er wel enige (relatief beperkte) planologische verslechtering op bij inwerking reding van het nieuwe bestemmingsplan, maar er zijn verschillende argumenten aan te voeren (bijvoorbeeld de afstand tussen woningen en circuit) op grond waarvan het niet waarschijnlijk is dat eventuele aanvragen om een tegemoetkoming in planschade gehonoreerd zullen moeten worden. Zo er al een reëel planschaderisico is, is dit onzes inziens relatief beperkt te achten. De belangrijkste gevallen zijn in het verleden immers reeds verdisconteerd. Naar onze verwachting zullen eventueel te honoreren verzoeken geen zodanig beslag leggen op de gemeentelijke financiën dat het plan economisch niet meer uitvoerbaar is.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 90

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 91

Reclamant herhaalt zijn eerder geuite wens om zijn bedrijf (dierenasiel/-pension) aan de Huisdaalsestraat 1 in Macharen uit te breiden en een bedrijfswoning te bouwen. Hij vraagt om dit in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Verder vraagt reclamant om de toegestane hoeveelheid bedrijfsbebouwing aan te passen aan de feitelijke situatie. Er zou 1.856 m² (exclusief woning) bedrijfsbebouwing aanwezig zijn in plaats van de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen 1.550 m².

Tot slot vraagt reclamant om het bouwvlak om de bestaande verhardingen heen te leggen; een deel van de verhardingen is in het ontwerp-bestemmingsplan niet in het bouwvlak opgenomen.

Beoordeling van zienswijze 91

Per brief van 17 september 2007 heeft reclamant gevraagd om medewerking aan de uitbreiding van zijn bedrijf voor het uitbreiden van het hondenpension, de bouw van een dierenkliniek, de bouw van een dierencentrum en de bouw van een woning. Het ontwerp-bestemmingsplan staat rechtstreeks een uitbreiding van 25% toe, welk percentage is gerelateerd aan de bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen. De gevraagde uitbreiding overschrijdt het standaard toegestane uitbreidingspercentage van 25% voor agrarisch gerelateerde bedrijven ruimschoots, waardoor er, anders dan reclamant het noemt, ook geen sprake meer is van 'enige schaalvergroting'. Zoals reeds in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan is aangegeven, is het beleid voor het buitengebied erop gericht om onnodige verstening te voorkomen. Een uitbreiding van 25% voor agrarisch gerelateerde bedrijven achten wij voldoende om enerzijds in een noodzakelijke uitbreiding te voorzien en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit te handhaven. Wij zien in de zienswijze geen aanleiding om af te wijken van het beleid. Reclamant dient zijn uitbreidingswensen te realiseren binnen de geboden uitbreidingsmogelijkheden.

De woning aan de Huisdaalsestraat 1 behoort in planologisch opzicht bij het achtergelegen bedrijf. De regeling in het ontwerp-bestemmingsplan sluit in dit opzicht aan bij de regeling in het nu geldende bestemmingsplan. Een planologische loskoppeling achten wij niet gewenst omdat het beleid erop is gericht is om nieuwvestiging van burgerwoningen te voorkomen. Voor het achtergelegen bedrijf kan het bestemmen als burgerwoning bovendien extra belemmeringen opleveren, aangezien milieutechnisch gezien deze woning wellicht een zwaardere bescherming geniet dan een bedrijfswoning en aangezien het bedrijf geen planologisch recht op een bedrijfswoning meer zou hebben.

Bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan is abusievelijk de oppervlakte van een met bouwvergunning opgericht schuur niet meegeteld. Het bestemmingsplan heeft op dit punt aanpassing.

De grote oppervlakteverhardingen die bij het bedrijf aanwezig zijn, zijn opgenomen binnen het bestemmingsvlak. Buiten het bestemmingsvlak liggen alleen nog enkele smalle paden. Deze passen binnen de onbebouwde agrarische bestemming die op het betreffende perceelsgedeelte ligt. Wij zien dan ook geen aanleiding om op deze smalle stroken een bedrijfsbestemming te leggen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 91

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat als bestaande toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen bij het bedrijf aan de Huisdaalsestraat 1 in Macharen 1.856 m² wordt opgenomen.

Samenvatting van zienswijze 92

Reclamant verwijst naar zijn inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. Hij wijst er onder meer op dat op de betreffende locatie al ongeveer 200 jaar wordt gewoond en dat de betreffende woning al sinds ongeveer 1840 aanwezig is.

Beoordeling van zienswijze 92

Reclamant heeft als inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan het volgende naar voren gebracht: 'Inspreker verzoekt om zijn pand aan de Maasdijk 56 in Ravenstein, dat in het voorontwerp-bestemmingsplan is bestemd als recreatiewoning, te bestemmen als woning. Hiervoor draagt hij de volgende argumenten aan:

- Vanaf 1974 is het pand in gebruik als woon- en atelierruimte. In 1993 is wel een overeenkomst gesloten tussen gemeente en verzoeker waarin het gebruik als atelierwoning is vastgelegd, maar in het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1999 zijn de toen bekende recreatiewoningen toch niet gelegaliseerd door politieke en bestuurlijke tegenstand.
- Het pand voldoet aan het Bouwbesluit.
- [naam inspreker] is al geruime tijd als Osse burger ingeschreven.
- Op basis van het beleid zou binnen een bebouwingsconcentratie een woonbestemming mogelijk moeten zijn. De bestemming recreatiewoning is een vreemde eend in de bijt in de omgeving.'

Op basis van de door reclamant overgelegde stukken stellen wij vast dat het onderhavige pand reeds gedurende vele tientallen jaren permanent wordt bewoond. Gelet hierop achten wij een positieve bestemming als woning in plaats van als recreatiewoning gerechtvaardigd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 92

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het perceel Maasdijk 56 in Neerlangel wordt bestemd tot 'Wonen'.

Samenvatting van zienswijze 93

Reclamante verzoekt om de huidige woonbestemming van de voormalige molen aan de Halve Morgenstraat in Berghem niet te wijzigen in een bedrijfs- en/of recreatieve bestemming, zoals de plannen blijken berichten in de media zijn.

Verder maakt reclamante bezwaar tegen de verruiming van de huidige cafébestemming van voormalig café De Molenhoek aan de Burgemeester Van Erpstraat in Berghem tot een algemene horecabestemming, met bijvoorbeeld de mogelijkheid van logiesverschaffing. Een dergelijke verruiming kan namelijk leiden tot beperkingen in reclamantes bedrijfsvoering, met name vanwege geur, geluid en verkeersaantrekkende werking.

Tot slot verzoekt reclamante om een uitbreiding van het bouwvlak van haar agrarische bedrijf aan de Burgemeester Van Erpstraat 86 in Berghem. Hiervoor heeft zij een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Zij wijst op andere agrarische bedrijven, die een bouwvlak van 1,5 hectare hebben gekregen.

Beoordeling van zienswijze 93

Met betrekking tot de bestemming van de molen aan de Halve Morgenstraat merken wij op dat hiervoor weliswaar plannen zijn ingediend, maar dat deze in het kader van dit bestemmingsplan niet behandeld zullen worden. De molen houdt in dit plan dan ook de woonbestemming, zoals in het vigerende bestemmingsplan. Gelet hierop zien wij geen aanleiding om verder inhoudelijk in te gaan op dit deel van de zienswijze.

Voor wat betreft Café de Molenhoek merken wij op dat dit pand in het nu geldende bestemmingsplan een horecabestemming heeft, waarbij alleen de uitoefening van een café en/of restaurant is toegestaan. In het thans voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is een meer algemene horecabestemming opgenomen, die bijvoorbeeld ook logiesverschaffing toelaat. Wij zien niet in hoe dit leidt tot een onevenredige aantasting van reclamantes belangen vanwege geur, geluid en verkeersaantrekkende werking. De vigerende horecabestemming van het café is immers ook geur- en geluidgevoelig. In die zin verandert er met het nieuwe bestemmingsplan dus niets. Voor een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de verruiming van de horecabestemming hoeft naar ons oordeel niet gevreesd te worden, mede gelet op de beperkte oppervlakte van het tot horeca bestemde perceel(sgedeelte) en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Tot slot wijzen wij erop dat er in de directe omgeving van reclamantes bedrijf al andere geur- en geluidgevoelige bestemmingen gelegen zijn, die voor de uitbreidingsmogelijkheden van reclamantes bedrijf meer bepalend zijn dan genoemde horecabestemming.

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie Burgemeester Van Erpstraat 86 een afmeting van ongeveer 120 meter bij 60 meter en derhalve een oppervlakte van in totaal 0,72 hectare. In het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan is het bouwvlak vergroot tot ongeveer 150 meter bij 60 meter (0,9 hectare). Deze vergroting is reeds meer dan de standaardvergroting van 15% die wij rechtstreeks aan agrarische bedrijven toekennen. Reclamante wenst een ligboxenstal, een opslagloods en

sleufsilo's te realiseren. Hiervoor is een bouwvlak noodzakelijk van ongeveer 1,5 hectare. Reclamante heeft hiervoor een ruimtelijke onderbouwing ingediend, die op 3 februari 2010, de laatste dag van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan, bij de gemeente is ingekomen.

In het algemeen is er beleidsmatig ruimte voor uitbreiding van agrarische bedrijven. Hiertoe zijn in het ontwerp-bestemmingsplan wijzigingsregels opgenomen, waarvan na inwerkingtreding van het definitieve bestemmingsplan gebruik kan worden gemaakt, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. In dat kader kan aan de hand van een concreet voorliggend verzoek een volledige integrale beoordeling van de plannen plaatsvinden. De zienswijzenprocedure in het kader van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is hiervoor niet het geëigende kader, omdat die geen ruimte biedt voor overleg over de plannen, en zo nodig verdere uitwerking en aanpassing hiervan. In dit verband wijzen wij erop, zonder uitputtend te zijn, dat de ruimtelijke onderbouwing niet voldoende is uitgewerkt voor wat betreft landschap (een landschapsplan ontbreekt, en zonder goede landschappelijke inpassing is het plan ruimtelijk gezien niet acceptabel), milieu (er wordt alleen geconstateerd dat er voldoende afstand moet zijn tussen het bedrijf en woningen van derden, zonder hierop verder concreet in te gaan), en water (een fiat van het waterschap in het kader van de watertoets ontbreekt). Verder is met betrekking tot de onderhavige vergroting ook nadere advisering door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen noodzakelijk over de (economische) noodzaak van de uitbreiding, zoals in de wijzigingsvoorwaarden voor bouwvlakvergroting is voorgeschreven.

Samenvattend constateren wij dat in het algemeen beleidsmatig op de onderhavige locatie een bouwvlakvergroting mogelijk zou kunnen zijn, maar dat toepassing van een wijzigingsprocedure hiervoor het aangewezen kader is; de nu ingediende ruimtelijke onderbouwing is namelijk onvoldoende om in het bestemmingsplan rechtstreeks de gewenste bouwvlakuitbreiding op te nemen.

Aan de omvang van bouwvlakken van andere bedrijven kan reclamante geen rechten ontleen, omdat het bepalen van de omvang van een bouwvlak maatwerk is, waarbij gekeken worden naar onder meer bestaande rechten, ruimtelijke kwaliteiten van het omliggende gebied en de concrete behoefte van het betreffende bedrijf.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 93

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 94

Reclamant verzoekt om aan zijn bedrijf aan de Broekstraat 20 in Berghem niet een bedrijfsbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch bedrijf - agrarisch-technisch en agrarisch gerelateerd bedrijf' maar een bedrijfsbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch bedrijf – agrarisch technisch hulpbedrijf / niet-agrarisch bedrijf' toe te kennen. De reden hiervoor is dat de loonwerkbranche, waarin reclamant werkzaam is, zich steeds breder ontwikkelt, en de werkzaamheden ook steeds meer voor een andere doelgroep dan alleen de agrarische sector worden uitgevoerd. In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan wordt erkend dat civieltechnische werken zijn toegestaan.

Reclamant meent dat ook voor zijn bedrijf in bijlage 5 bij de planregels de aard van het bedrijf moet worden vastgelegd, te weten loonbedrijf/grondverzet/transport.

Verder verzoekt reclamant om nevenfuncties toe te staan, en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor functieverandering conform de regeling die voor agrarische bedrijven is opgenomen. Tot slot vraagt hij om een bedrijfswoning bij het bedrijf toe te staan. Een woning zou ruimtelijk en stedenbouwkundig passend zijn.

Beoordeling van zienswijze 94

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders het volgende opgemerkt over de vergelijkbare inspraakreactie van reclamant op het voorontwerp-bestemmingsplan: 'Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om versterking tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. Een agrarisch loonbedrijf wordt beschouwd als een agrarisch verwant bedrijf; hierop zijn ook de ontwikkelmogelijkheden van het bedrijf gebaseerd. Een regulier loonbedrijf hoort in het buitengebied niet thuis, maar op een stedelijk bedrijventerrein. Wij verlenen dan ook geen medewerking aan het verzoek van inspreker. Overigens mogen als zeer ondergeschikt onderdeel van de huidige bedrijfsvoering, ook civieltechnische loonwerkactiviteiten worden uitgeoefend.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze, en merken in aanvulling daarop het volgende op.

In de eerste plaats verzoekt reclamant om een specifieke vorm van agrarisch bedrijf. Wij achten een dergelijke bestemming niet aanvaardbaar omdat zowel een (al dan niet agrarisch) loonbedrijf als een civieltechnisch grondverzet bedrijf geen agrarisch bedrijf zijn maar een niet-agrarisch bedrijf. Ten tweede merken wij op dat in het inspraakverslag is opgemerkt dat alleen zeer ondergeschikt aan de toegestane bedrijfsvoering ook civieltechnische loonwerkactiviteiten mogen plaatsvinden. Het is inherent aan iedere regeling in een bestemmingsplan dat niet volledig uitputtend geregeld kan worden waarvoor een perceel mag worden gebruikt. Zo is zeer kleinschalige verkoop aan huis van eigen producten bij een woning toegestaan terwijl dit ook niet als zodanig is aangegeven. Dit betekent evenwel niet dat wij in het algemeen civieltechnische activiteiten ter plaatse willen toestaan. Niet-agrarisch-technische activiteiten horen ten principale thuis op een bedrijventerrein; wij achten het niet wenselijk om hiervoor in het buitengebied (nieuwe) mogelijkheden te bieden. Gelet hierop

zien wij ook geen reden om de door reclamante gewenste omschrijving in bijlage 5 van de planregels op te nemen.

Met betrekking tot het verzoek van reclamant om mogelijkheden voor nevenfuncties en omschakeling in het plan op te nemen zijn wij van mening dat deze voorbehouden dienen te blijven aan agrarische bedrijven. Nevenactiviteiten hebben tot doel om de primaire agrarische bedrijfsvoering te ondersteunen, zodat de primaire buitengebiedgebonden functie in stand blijft. Daar is in dit geval geen sprake van. De omschakelingsmogelijkheden die agrarische bedrijven hebben, zouden reclamant ook geen soelaas bieden omdat de gewenste civieltechnische (grondverzet)mogelijkheden ook niet via omschakeling worden toegestaan bij agrarische bedrijven. Overigens wijzen wij reclamant erop dat het binnen de toegekende bedrijfsbestemming wel mogelijk is om om te schakelen naar andere vormen van agrarisch-technische en agrarisch gerelateerde bedrijven.

Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om extra versterking in het buitengebied tegen te gaan. Om die reden worden geen nieuwe bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven toe te staan. De zienswijze geeft ons geen aanleiding om dit beleid aan te passen dan wel om hierop in het onderhavige geval een uitzondering te maken.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 94

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 95

Reclamantes verwijzen naar hun inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan en andere correspondentie. Zij blijven erbij dat zij 500 m² van de aanwezige bebouwing bij hun agrarische perceel aan de Langendonkweg 20 in Oss willen kunnen gebruiken voor het door hen sinds begin jaren '90 uitgeoefende bouw-/aannemersbedrijf, concreet voor een kantoor en opslag. Volgens hen past dit binnen het beleid voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Het feit dat alleen bestaande, legale nevenactiviteiten worden opgenomen in het bestemmingsplan achten reclamantes in strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Verder zijn reclamantes van mening dat in het bestemmingsplan ten onrechte is voorbijgegaan aan een verzoek van 11 maart 2008 om medewerking aan de vestiging van een dierenpension.

Reclamantes achten het in strijd met het gelijkheidsbeginsel dat aan agrarisch-technische en agrarisch verwante bedrijven wel enige ontwikkelingsruimte wordt geboden, terwijl hun bedrijf geen ontwikkelingsmogelijkheden krijgt.

Verder verzoeken reclamantes om een functieverandering naar een agrarisch-technisch c.q. agrarisch gerelateerd bedrijf mogelijk te maken.

Reclamantes menen dat er sprake is van strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht, nu van gemeentewege niet is onderzocht of de inwoonsituatie op haar perceel voldoet aan de voorwaarden van het bestemmingsplan.

Reclamantes wijzen erop dat in de toelichting geen melding wordt gemaakt van de Q-koorts. Zij wijzen erop dat de aanwezige bedrijfsopstallen in beginsel ook aangewend kunnen worden voor de huisvesting van opfokgeiten van een veehouder waar de Q-koorts is uitgebroken. In een dergelijke situatie dient op alle bedrijven van de betreffende veehouder ruiming van dieren plaats te vinden. Hiervan is geen sprake wanneer de dieren gehuisvest zijn op een bedrijf met een eigen (ander) UBN-nummer. Reclamantes beschikken over een eigen UBN-nummer, waardoor er sprake is van huisvesting op een ander agrarisch bedrijf en er geen ruiming van dieren op het andere bedrijf behoeft plaats te vinden. Echter, de vraag is of er ter plekke wel sprake is van reële agrarische ontwikkelingsmogelijkheden, vanwege de nabije ligging van een burgerwoning van derden en de regelgeving op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Reclamantes achten dit van belang voor de vraag of er ter plekke wel sprake is van een duurzame en veilige agrarische bedrijfsontwikkeling.

Reclamantes stellen zich verder op het standpunt dat in strijd is gehandeld met artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht doordat bepaalde stukken niet ter inzage zijn gelegd. Concreet doelen zij op enkele archeologische kaarten die in de toelichting worden genoemd, flora- en faunaonderzoek en geluidsonderzoek.

Het is reclamantes niet duidelijk of voor het bestemmingsplan een plan-MER is opgesteld. Vanwege de ontwikkelingen rond agrarische bedrijven zou dit volgens reclamantes wel het geval geweest moeten zijn.

Reclamantes zijn van mening dat ten onrechte geen ontwerp-exploitatieplan ter visie is gelegd samen met het ontwerp-bestemmingsplan, nu het bestemmingsplan een aantal concrete projecten mogelijk

maakt, waaronder de bouw van woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen dan wel de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen.

Beoordeling van zienswijze 95

Reclamantes hebben de volgende inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan naar voren gebracht: 'Op het perceel van inspreester aan de Langendonkweg 20 in Oss is agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig die gedeeltelijk ook is gebruikt voor de uitoefening van een bouwbedrijf. Inspreester verzoekt om toekenning van een agrarisch bouwvlak dat het gehele perceel omvat. Voorts verzoekt zij om de bestaande bewoning van een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing aan te merken als mantelzorg en om te bepalen dat hiervoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.

Verder vraagt inspreester om het bouwbedrijf aan te merken als kleinschalige nevenactiviteit en deze op te nemen in bijlage 3 bij de regels. Volgens haar wordt in de tabel bij artikel 3.4 van de regels ten onrechte verwezen naar bijlage 2.'

Burgemeester en wethouders hebben daar in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan als volgt op geantwoord: 'Het perceel Langendonkweg 20 is gelegen in een landbouwlint; het beleid voor landbouwlinten is erop gericht om de agrarische bestemming te handhaven. Dit is in het voorontwerp-bestemmingsplan ook gebeurd. Beleidsmatig behoort uitbreiding van agrarische bedrijven binnen dit gebied tot de mogelijkheden. In het voorontwerp-bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingbevoegdheid opgenomen. Het rechtstreeks mogelijk maken van deze uitbreiding achten wij niet wenselijk omdat ten eerste de noodzaak hiertoe niet onderbouwd is, ten tweede geen concreet plan is ingediend, en ten derde niet door middel van een ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen planologische belemmeringen zijn. Voldaan moet worden aan de wijzigingsvoorwaarden.

Het voorontwerp-bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het verlenen van een ontheffing ten behoeve van mantelzorgwoning. Daarvoor moet voldoen worden aan een aantal voorwaarden. De systematiek van het bestemmingsplan voorziet er niet in om mantelzorg rechtstreeks te regelen. Bovendien is in het onderhavige geval niet aangetoond dat aan de voorwaarden wordt voldaan. Alleen bestaande, legale nevenactiviteiten worden in het bestemmingsplan positief bestemd. Het bouwbedrijf is in strijd met het van kracht zijnde bestemmingsplan, en komt dan ook niet voor een positieve bestemming in aanmerking. Inspreester heeft niet aangetoond dat zij een rechtens te honoreren belang heeft bij een positieve bestemming. Overigens zou een positieve bestemming neerkomen op planologische nieuwvestiging, aangezien het bouwbedrijf in strijd is met het huidige bestemmingsplan. Nieuwvestiging van een niet-agrarisch bedrijf dan wel vestiging als nevenactiviteit is niet in overeenstemming met het ruimtelijke beleid voor dit gebied.

Voor zover inspreester bedoelt dat in artikel 3.4 van de planregels in het voorontwerp-bestemmingsplan verwezen had moeten worden naar bijlage 3, merken wij op dat in bijlage 3 de bestaande nevenactiviteiten zijn opgenomen. In bijlage 2 is de lijst opgenomen van kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven ten behoeve waarvan een gebruiksontheffing kan plaatsvinden. Artikel 3.4 ziet op dit soort ontheffingen, en verwijst naar ons oordeel dan ook terecht naar bijlage 2.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze. In aanvulling daarop merken wij het volgende op.

Aan het perceel van reclamantes is een agrarische bedrijfsbestemming toegekend. Dit is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Wij achten dit een passende en wenselijke bestemming, gelet op de vigerende bestemming en het beleid voor het betrokken gebied, zoals dat is vermeld in het eindverslag van de inspraak.

Bij agrarische bedrijven zijn bestaande, legale nevenactiviteiten positief bestemd. In juridische zin is in het onderhavige geval sprake van nieuwe nevenactiviteiten, nu de gevraagde nevenactiviteiten in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan. Voor nieuwe nevenactiviteiten is een ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen. In casu kan daar echter geen gebruik van worden gemaakt, gelet op de aard van de gewenste nevenactiviteit (kantoor en opslag) en op de ligging in een landbouwlint. Wij zien geen aanleiding om dit beleid aan te passen dan wel hiervan af te wijken. Wij zien overigens niet in waarom de regeling inzake nevenactiviteiten in strijd zou zijn met de Algemene wet bestuursrecht. Reclamantes hebben die stelling overigens ook niet onderbouwd.

Voor de omschakeling van agrarische bedrijven naar een dierenpension of een ander agrarisch-technisch dan wel agrarisch gerelateerd bedrijf is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Gelet op de ligging in een landbouwlint is een dergelijke omschakeling in casu niet mogelijk. Wij zien geen aanleiding om de regels op dit punt aan te passen. Wij zijn van oordeel dat onderhavig terecht is aangemerkt als een landbouwlint. Het feit dat zich binnen het gebied ook een beperkt aantal agrarische functies bevindt, doet hier niet aan af.

Wij achten het niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel dat aan bestaande, legale agrarisch-technische en agrarisch gerelateerde bedrijven een ontwikkelingsmogelijkheid wordt geboden, terwijl wij niet bereid zijn om mee te werken aan de door reclamantes gewenste nevenactiviteit c.q. omschakeling. Van gelijke situaties is immers geen sprake, alleen al omdat de door reclamantes gewenste bedrijfsvoering niet kan worden aangemerkt als een bestaande legale situatie.

Wij achten het redelijk en alleszins aanvaardbaar dat, indien reclamantes gebruik wensen te maken van een in het bestemmingsplan opgenomen ontheffingsmogelijkheid voor mantelzorg, zij zelf een concreet verzoek daartoe indienen, waarbij zij zelf dienen aan te tonen dat aan de voorwaarden daarvoor wordt voldaan. Wij zien niet in waarom dit standpunt in strijd zou zijn met de Algemene wet bestuursrecht.

Wij zijn van oordeel dat met de agrarische bestemming voor reclamantes perceel op een reële wijze een agrarische bedrijfsvoering mogelijk is. Vanzelfsprekend dienen reclamantes zich daarbij te houden aan de regels van het bestemmingsplan alsmede bijvoorbeeld de regels op basis van de Wet geurhinder en veehouderij en andere milieuregeling. Gelet hierop zien wij geen aanleiding om in te gaan op hetgeen reclamantes opwerpen ten aanzien van de Q-koorts. Hetgeen door haar wordt

gesteld op dit punt doet niet af aan de mogelijkheden tot een reële agrarische bedrijfsvoering op hun perceel.

Ten tijde van de tervisielegging van het voorontwerp-bestemmingsplan was er voor wat betreft het archeologiebeleid alleen kaartmateriaal beschikbaar met een globale, indicatieve verwachtingswaarde. Het archeologiebeleid zelf was nog in ontwikkeling, en kon derhalve feitelijk niet ter inzage worden gelegd. Wij achten dat in die zin niet bezwaarlijk dat het irreëel is te veronderstellen dat in het kader van een nieuw bestemmingsplan altijd voor alle facetten sectoraal beleid uitgewerkt en vastgesteld aanwezig is. Voor zover echter beleid voorhanden is, zijn wij met reclamantes van mening dat dit beschikbaar moet zijn. Dat is in de onderhavige voorbereidingsprocedure ook het geval geweest.

Bij het tervisieleggen van het ontwerp-bestemmingsplan waren de globale, indicatieve archeologiekaarten inmiddels tot op perceelsniveau nader uitgewerkt. Deze uitwerking was doorvertaald op de plankaarten. Daarom was er geen noodzaak om de globale, indicatieve kaarten nog ter inzage te leggen. Abusievelijk was de toelichting hier niet op aangepast. Inmiddels is het archeologiebeleid concreet uitgewerkt, zij het dat het formeel nog niet is vastgesteld. Dit beleid wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Om geen onduidelijkheid te laten bestaan over de status van genoemde kaarten, zullen wij ook deze als onderdeel van het archeologiebeleid als bijlage bij de toelichting opnemen. De toelichting met betrekking tot archeologie wordt mede gelet op het voorgaande aangepast.

Dit bestemmingsplan besteedt in beginsel geen expliciete aandacht aan sectorale wet- en regelgeving. Dit standpunt is ingegeven door de wens om dubbelregeling via het bestemmingsplan te voorkomen, en daarmee een bijdrage te leveren aan het tegengaan van regeldruk. Dit neemt niet weg dat de betreffende sectorale wetgeving van toepassing blijft, zeker in geval van nieuwe ontwikkelingen. Om die reden is in de wijzigingsregels die op die ontwikkelingen zien, de voorwaarde opgenomen dat aangetoond moet zijn dat voldaan kan worden aan de eisen van de sectorale wetgeving. Hiermee wordt voorkomen dat via het ruimtelijke spoor medewerking wordt verleend aan ontwikkelingen die vanuit de sectorale wetgeving niet mogelijk zijn. In het kader van de toepassing van de wijzigingsregels kan dus het gewenste onderzoek worden gedaan. Hiermee kan maatwerk worden geleverd op dát moment in de planperiode dat de betreffende ontwikkeling concreet aan de orde is. Wij geven hieraan de voorkeur boven het doen van algemeen, globaal onderzoek op één moment, te weten de voorbereidingsprocedure tot vaststelling van het bestemmingsplan, zonder dat op dat moment ingezoomd kan worden op concrete ontwikkelingen die dan nog niet bekend zijn. Overigens is het nodige onderzoek gedaan, al dan niet in het kader van het opstellen van sectoraal beleid. Verwezen wordt hiervoor naar de toelichting bij het bestemmingsplan. Voor zover sectoraal beleid en/of onderzoek beschikbaar was ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan, is dit mede tervisiegelegd, zowel in papieren vorm bij de balie Publieksvoorlichting op het gemeentehuis als elektronisch op de gemeentelijke website.

Voor wat betreft het door reclamanten genoemde onderzoek op het gebied van flora en fauna merken wij nog op dat het voorliggende bestemmingsplan grotendeels conserverend van aard is, en ten opzichte van het geldende bestemmingsplan maar enkele beperkte ontwikkelingsmogelijkheden biedt. Deze ontwikkelingen zijn niet zodanig dat dit significante gevolgen heeft voor flora en fauna. Zodra er sprake is van een nieuwe ontwikkeling, waaraan via de flexibiliteitsregels meegewerkt kan worden, zal bij de feitelijke uitvoering getoetst worden aan de sectorale wetgeving (Natuurbeschermingswet) en/of op basis van die wetgeving (Flora- en faunawet) een ontheffing aangevraagd moeten worden. Dit is een taak van de initiatiefnemer, die daartoe zo nodig onderzoek moet laten verrichten. In de flexibiliteitsregels is dit voor wat betreft het ruimtelijke spoor ook geborgd.

Voor wat betreft het aspect geluid merken wij nog het volgende op. De gemeente beschikte ten tijde van het tervisieleggen van het ontwerp-bestemmingsplan over een concept-geluidsbeleid. De betreffende nota is met het ontwerp-bestemmingsplan tervisiegelegd. Aan dit beleid ligt onder meer onafhankelijk uitgevoerd akoestisch onderzoek op basis van een wettelijk voorgeschreven, landelijke methodiek ten grondslag. Dit onderzoek bestaat uit modelmatige berekeningen, die zijn doorvertaald in een algemeen kaartbeeld van de geluidssituatie binnen de gehele gemeente in 2010 én 2020. Dit kaartbeeld geeft de verschillende geluidsniveaus binnen de gemeente weer. Het aldus gegenereerde kaartbeeld geeft op perceelsniveau niet de exacte geluidsniveaus aan, maar deze kunnen (bijvoorbeeld in de vorm van concrete gevelbelasting) wel uit het computermodel waarmee gewerkt is, worden gegenereerd. Overigens is, anders dan reclamantes stellen, bij het onderzoek niet alleen gekeken naar wegverkeerslawaaï, maar ook naar geluid als gevolg van railverkeer en industrie; dit is in het concept-beleid zoals dat ter visie is gelegd ook aangegeven.

Vanwege het grootschalige, algemene en hoofdzakelijk conserverende karakter van het voorliggende bestemmingsplan is ervan afgezien om voor ieder afzonderlijk perceel in het buitengebied een akoestische berekening te maken. Dat achten wij ook niet nodig. Dit neemt niet weg dat, indien nodig, deze berekening wel kan worden uitgevoerd. Voor zover sprake is van toekomstige nieuwe ontwikkelingen, is via de flexibiliteitsregels van het bestemmingsplan gewaarborgd dat sprake dient te zijn van akoestische aanvaardbaarheid, waarbij getoetst kan worden aan de alsdan geldende normen. Nieuwe ontwikkelingen op verzoek die rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt, zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waaruit de akoestische aanvaardbaarheid is gebleken. Andere nieuwe ontwikkelingen zijn voor zover nodig ambtshalve op hun akoestische aanvaardbaarheid beoordeeld.

Overigens hebben wij op 20 mei 2010 het geluidsbeleid definitief vastgesteld. Dit vastgestelde beleid zal als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan worden opgenomen en tezamen met het vastgestelde bestemmingsplan ter visie worden gelegd.

Gelet op dit alles zijn wij van mening dat van strijdigheid met artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht geen sprake is.

Een plan-MER voor een plangebied zo groot als in onderhavig geval kan niet anders dan een zeer globaal karakter hebben. Bovendien ziet de plan-MER-plicht, voor zover in het kader van dit bestemmingsplan van belang, alleen op ontwikkelingen rond de intensieve veehouderij. Omdat de vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij die het onderhavige bestemmingsplan toelaat binnen de kaders blijven van het provinciale Reconstructieplan, en in het kader van dat Reconstructieplan een MER is uitgevoerd, zijn wij van mening dat een aanvullende plan-MER voor het ontwerp-bestemmingsplan niet nodig was. Om die reden is er van afgezien om een plan-MER uit te voeren.

Met betrekking tot het ontwerp-exploitatatieplan merken wij het volgende op.

In de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening wordt opgemerkt dat in het algemeen een eerste bouwaanvraag, dat wil zeggen de bouwaanvraag die tot gevolg heeft dat een perceel in gebruik wordt genomen voor een nieuwe functie, wordt aangemerkt als een aanvraag voor een hoofdgebouw. Vanaf dat moment zal het immers als hoofdgebouw functioneren. Dat later nog een ander gebouw op het perceel wordt gebouwd, doet daarbij niet ter zake. De exploitatiebijdrage voor het gehele perceel dient aan de eerste bouwaanvraag verbonden te worden.

Voorts merken wij op dat in dit geval er ook slechts sprake is van een beleidsmatige uitbreiding van agrarische bedrijven in het kader van een wettelijke plicht tot actualisering, en niet van een ontwikkeling op verzoek. Aan het intekenen van grotere bouwvlakken zijn verder voor de gemeente geen reële meerkosten verbonden, en andere exploitatiekosten doen zich niet voor.

In het plan worden slechts enkele nieuwe woningen rechtstreeks toegestaan. Dit gebeurt echter uitsluitend ter legalisering van reeds tientallen jaren bestaande situaties. Ook hier is dus feitelijk sprake van een juridische plicht voor ons om een bestemmingsplan vast te stellen c.q. te herzien, zonder dat daarbij reële meerkosten worden gemaakt.

Voor andere nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn anterieure overeenkomsten afgesloten met de initiatiefnemer.

Aan andere (toekomstige) nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe woningen, nieuwe bedrijfswoningen en uitbreidingen van agrarische bedrijven kan slechts worden meegewerkt via de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan. Verhaal van grondexploitatiekosten is in die gevallen eerst aan de orde ten tijde van de toepassing van de desbetreffende wijzigingsregel. Kostenverhaal zal dan, conform de bedoeling van de wetgever, in eerste instantie plaatsvinden via een anterieure overeenkomst.

Gelet hierop zijn wij van oordeel dat geen ontwerp-exploitatatieplan opgesteld hoefde te worden in verband met de ontwikkelingen waar reclamantes op doelen.

Overigens hebben wij geconstateerd dat woningsplitsing in het ontwerp-bestemmingsplan niet via een wijzigingsregel maar via een ontheffingsregel is geregeld. Gelet op het voorgaande achten wij dat niet juist. Wij zullen het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen in die zin dat woningsplitsing met een planwijziging mogelijk wordt gemaakt in plaats van met een ontheffing.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 95

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat woningsplitsing met een planwijziging mogelijk wordt gemaakt in plaats van met een ontheffing. Tevens zal de toelichting over het archeologiebeleid worden aangepast.

Samenvatting van zienswijze 96

Het is reclamant onduidelijk hoe groot het bouwvlak is dat in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen voor zijn agrarische bedrijf aan de Osstraat 13 in Ravenstein. Verder wil hij weten waarom het bouwvlak niet parallel is getrokken met de weg. Dat zou makkelijker zijn voor het geval hij in de toekomst bijvoorbeeld vanwege dierenwelzijnseisen een potstal zou moeten oprichten.

Beoordeling van zienswijze 96

De omvang van het bouwvlak is te zien op zowel de papieren plankaart als op de digitale uitvoering daarvan. Het bouwvlak omvat de hele breedte van het desbetreffende kadastrale perceel, en heeft een diepte van circa 50 meter aan de zuidkant (bij de watergang) tot circa 65 meter aan de noordkant. Voor de vorm van het bouwvlak is aangesloten bij de bestaande bebouwing. Wij kunnen echter op basis van reclamants argumenten instemmen met de door hem gewenste rechte trekking van het bouwvlak; dat wil zeggen dat het bouwvlak aan de zuidkant net zo diep wordt als aan de noordkant. In voorkomend geval kan voor een verdergaande uitbreiding toepassing worden gegeven aan een wijzigingsregel, mits aan de voorwaarden daarvoor wordt voldaan.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 96

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het bouwvlak voor het agrarische bedrijf aan de Osstraat 13 in Ravenstein aan de zuidkant net zo diep wordt als aan de noordkant (circa 65 meter).

Samenvatting van zienswijze 97

Reclamanten hebben in het verleden afspraken gemaakt met de voormalige gemeente Ravenstein over de planologische regeling voor hun percelen aan de Osstraat 12-18 in Demen. Deze afspraken houden in dat reclamanten een bedrijfshal mogen bouwen van 600 m², die later mag worden uitgebreid met nog eens 600 m². Het onbebouwde bedrijfsterrein (3.500 m²) zou benut mogen worden voor de stalling van bedrijfswagens. Verder zou een houtwal van 900 m² worden opgericht, wat inmiddels is gebeurd. Omdat de gemeente Ravenstein deze afspraken niet is nagekomen, hebben reclamanten beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat beroep is in de uitspraak van 3 april 2002 gegrond verklaard, en de Afdeling heeft de gemeente verplicht om de gemaakte afspraken alsnog te verwerken in het bestemmingsplan.

De bestemmingsregeling in het ontwerp-bestemmingsplan sluit niet aan bij de gemaakte afspraken en de uitspraak van de Afdeling. Reclamanten maken hier bezwaar tegen. Reclamanten wensen een bedrijfsbestemmingsvlak van 5.500 m².

Verder wensen reclamanten voor de woningen op de nummers 14 en 16, die in het ontwerp-bestemmingsplan zijn bestemd tot agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen, een burgerwoonbestemming, omdat ter plaatse al jarenlang geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend.

Beoordeling van zienswijze 97

In lijn met het vigerende bestemmingsplan en de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 april 2002 staat het ontwerp-bestemmingsplan 600 m² aan bedrijfsgebouwen toe. Daarbovenop wordt nog 15% uitbreidingsmogelijkheid geboden. Verder zien wij geen aanleiding om de afgesproken en inmiddels gerealiseerde groensingel binnen de bedrijfsbestemming te betrekken, nu deze past binnen de gelegde agrarische bestemming. Uit de uitspraak van de Afdeling vloeit ook niet voort dat deze binnen de bedrijfsbestemming getrokken zou moeten worden.

Overigens zijn wij van mening dat de groensingel, gelet op de in het verleden gemaakte afspraken en op de forse omvang ervan, planologisch nader beschermd zou moeten worden. Dit is in het ontwerp-bestemmingsplan niet gebeurd. Wij zullen het bestemmingsplan op dit punt aanpassen.

Het terrein voor zover dat gelegen is binnen de groensingel, dat een oppervlakte heeft van bijna 3.800 m², heeft een bedrijfsbestemming gekregen. Naar ons oordeel is ook dit in lijn met de gemaakte afspraken en de genoemde uitspraak van de Afdeling. Weliswaar wenst reclamant een bedrijfsbestemmingsvlak van 5.500 m², maar wij kunnen daar niet mee instemmen omdat binnen dat vlak ook de groensingel getrokken is alsmede een deel van een loods die behoort bij het ten noorden van het bedrijf gelegen agrarische bedrijf.

Met betrekking tot de gevraagde dubbele woonbestemming in plaats van de agrarische bestemming merken wij het volgende op. Het agrarisch bouwvlak zoals dat in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen, strekt zich uit tot alle gronden en gebouwen die feitelijk en ruimtelijk tot het agrarische bedrijf behoren c.q. hebben behoord. Niet al deze gronden zijn in eigendom van reclamanten. Bij brief van 8 april 2010 heeft de gemachtigde van reclamanten een schriftelijke, ondertekende verklaring toegezonden van de andere eigenaren waaruit blijkt dat zij instemmen met het verzoek van

reclamanten. Daarmee is de formele belemmering om mee te kunnen werken aan dat verzoek weggenomen. Dit betekent echter niet dat wij op dit moment meewerken aan dat verzoek door de gevraagde twee burgerwoningen rechtstreeks toe te staan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsregel opgenomen om medewerking te kunnen verlenen aan de omschakeling van agrarische bedrijven naar burgerwoningen. Daarbij geldt een aantal randvoorwaarden, zoals de eisen dat er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren en dat alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

Op basis van de wijzigingsregels kan een volledige integrale beoordeling plaatsvinden van een concreet voorliggend verzoek. De zienswijzenprocedure in het kader van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is hiervoor niet het geëigende kader, omdat die geen ruimte biedt voor overleg over de plannen, en zo nodig verdere uitwerking en aanpassing hiervan. In dit verband wijzen wij erop, zonder uitputtend te zijn, dat de aanvaardbaarheid van onderhavig verzoek niet is aangetoond aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing. Ook is nog niet zekergesteld dat alle voormalige bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt.

Samenvattend constateren wij dat in het algemeen beleidsmatig op de onderhavige locatie ruimte is voor omschakeling van het agrarische bedrijf naar burgerwoningen, maar dat toepassing van een wijzigingsprocedure hiervoor het aangewezen kader is.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 97

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Wel zullen wij de groensingel om het niet-agrarische bedrijf aan de Osstraat in Demen een passender bescherming geven dan in het ontwerp-bestemmingsplan is gebeurd.

Samenvatting van zienswijze 98

Reclamante is blij dat haar inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan over de bouw van ooievaarsnesten gegrond is verklaard. Zij constateert echter dat de regels naar aanleiding daarvan op een onjuiste manier zijn gewijzigd in het ontwerp-bestemmingsplan. Het was haar bedoeling om een ooievaarsnest te kunnen oprichten binnen de woonbestemming, terwijl dit nu alleen binnen de agrarische bestemmingen mogelijk wordt gemaakt.

Beoordeling van zienswijze 98

Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamante is het bestemmingsplan dusdanig aangepast dat een ontheffingsmogelijkheid is opgenomen voor de bouw van ooievaarsnesten tot 8 meter hoogte. Dit is echter alleen in de agrarische bestemmingen gebeurd, waar dat ook voor de woonbestemming had moeten gebeuren. Deze omissie zal worden hersteld.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 98

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat ook binnen de woonbestemming een ontheffingsmogelijkheid wordt opgenomen voor de bouw van ooievaarsnesten tot maximaal 8 meter hoogte.

Samenvatting van zienswijze 99

Reclamant verzoekt om de aanduiding 'intensieve veehouderij' toe te kennen aan zijn agrarische bedrijf aan de Luistenstraat 10 in Haren omdat dit recht doet aan de bestaande situatie.

Beoordeling van zienswijze 99

Op basis van de vigerende milieuvergunning (40 vrouwelijk jongvee, 45 melkkoeien en 896 vleesvarkens) hebben wij uitgerekend wat de verhouding is tussen de intensieve en de extensieve takken van het bedrijf. Wij hebben geconstateerd dat de intensieve tak van het bedrijf, gemeten in NGE, groter is dan de extensieve tak van het bedrijf en meer dan 50% van de bedrijfsvoering uitmaakt. Wij zullen dan ook de gevraagde aanduiding opnemen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 99

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt toegekend aan het agrarische bedrijf aan de Luistenstraat 10 in Haren.

Samenvatting van zienswijze 100

Reclamante verzoekt om de toegestane oppervlakte bijgebouwen bij woningen afhankelijk te maken van de oppervlakte van het betreffende perceel. Bij een groter perceel zou een grotere oppervlakte bijgebouwen moeten kunnen worden gerealiseerd.

Verder verzoekt reclamante om de plangrens aan te passen door deze óf 30 meter naar het zuiden te verschuiven óf richting Berghemseweg te verschuiven. Verder deelt reclamante mee dat een deel van de als 'Natuur' bestemde grond aan de Berghemseweg in werkelijkheid bouwland betreft en dus geen natuur is. Zij verzoekt om deze perceelsgedeelten een agrarische bestemming te geven.

Beoordeling van zienswijze 100

Het ruimtelijke beleid is erop gericht om verstening in het buitengebied tegen te gaan. De in het bestemmingsplan opgenomen maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m² achten wij voldoende voor normaal gebruik, ook bij grotere percelen. Wij wijzen er bovendien op dat de toegestane maatvoering reeds is vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Wij zien geen aanleiding tot het aanpassen van de plangrens van het onderhavige bestemmingsplan ter hoogte van reclamante's perceel. De bestemmingsplangrens ligt op de openbare weg en op de kadastrale grens van het perceel; het perceel waarop de weg is gelegen is eigendom van de gemeente Oss. Het verleggen van de grens naar het zuiden, over een perceel dat eigendom is van een derde, heeft geen enkele meerwaarde voor reclamante, evenmin als het verleggen van de grens naar het noorden. Reclamante's woning hoort, evenals de bijbehorende gronden aan de noordzijde daarvan, functioneel en ruimtelijk tot het buitengebied. Het meenemen van de woning in het bestemmingsplan voor Herperduin zou overigens, anders dan reclamante wellicht veronderstelt, niet leiden tot een andere bestemming van het perceel. Ook het bestemmingsplan voor Herperduin is een bestemmingsplan dat gebaseerd is op het buitengebiedbeleid van gemeente en provincie.

Met betrekking tot het bosgebiedje aan de Berghemseweg merken wij op dat dit bosgebied inderdaad te breed is ingetekend. In het vigerende bestemmingsplan heeft de bosgebiedbestemming een breedte van ongeveer 60 meter (inclusief pad), terwijl het bosgebied met een breedte van ongeveer 100 meter is ingetekend. Ook op de provinciale concept-kaart met de ecologische hoofdstructuur is het smaller ingetekend. Wij zullen het bosgebied conform de huidige omvang als 'Natuur' bestemmen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 100

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het bosgebiedje aan de Berghemseweg slechts tot 'Natuur' zal worden bestemd voor zover dat overeenkomt met de bestaande situatie.

Samenvatting van zienswijze 101

Reclamant verzoekt om het bouwvlak voor zijn grondgebonden agrarische bedrijf aan de Langestraat 7 in Dieden aan te passen aan het verzoek zoals dat is gedaan in zijn gegrond verklaarde inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan, zodat een bouwvlak van 2 hectare ontstaat. Verder vraagt reclamant medewerking aan een verdere uitbreiding tot 2,5 hectare. Tot slot verzoekt reclamant om de archeologische medebestemming van het bouwvlak af te halen.

Beoordeling van zienswijze 101

Naar aanleiding van reclamants inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan het volgende overwogen: 'Het huidige bouwvlak voor het onderhavige bedrijf is formeel 1,5 hectare groot; hierbuiten liggen sleufsilos, die al op een luchtfoto uit 2002 staan, en ook op de tekening bij een bouwvergunning voor een nieuwe stal uit 2006. Wij achten een uitbreiding van het bouwvlak naar 2 hectare acceptabel. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.' Abusievelijk is in het ontwerp-bestemmingsplan de aangekondigde aanpassing niet doorgevoerd. Wij kunnen instemmen met het standpunt van burgemeester en wethouders, en zien in de zienswijze dan ook aanleiding om een gewijzigd bouwvlak op te nemen, zoals door burgemeester en wethouders toegezegd. Daarnaast horen ook voortuinen binnen het bouwvlak. Ook op dit punt zal het bouwvlak worden aangepast. Dit heeft wel tot gevolg dat de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf door de opname van de sleufsilos volledig zijn benut. Een verdere groei van het bedrijf tot 2,5 hectare is op basis van het bestemmingsplan mogelijk met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid; onderdeel van deze toets is onder andere de ruimtelijke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid en de economische noodzaak. Deze toets vindt plaats op basis van een in te dienen ruimtelijke onderbouwing, die nu niet voorhanden is. Juist de opgenomen wijzigingsbevoegdheid biedt ruimte voor een toets op maat van een dergelijke grootschalige uitbreiding.

De toekenning van archeologische medebestemmingen wordt toegelicht in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan. Deze toekenning vloeit voort uit het gemeentelijke archeologiebeleid, dat weer is gebaseerd op (inter)nationale regelgeving. Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007 zijn gemeenten namelijk verplicht om archeologische waarden te beschermen via het bestemmingsplan. Op het onderhavige perceel is de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' gelegd omdat dit gebied gronden omvat waar op basis van onder andere archeologische onderzoeken is gebleken dat deze een hoge kans hebben voor het aantreffen van archeologische waarden. Wij zien geen aanleiding om de gelegde bestemming van het bouwvlak af te halen. Juist binnen bouwvlakken kan immers door werkzaamheden bodemverstoring plaatsvinden.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 101

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een bouwvlak van 2 hectare wordt toegekend aan het agrarische bedrijf aan de Langestraat 7 in Dieden, waarbinnen de reeds gerealiseerde sleufsilos en de voortuinen

zijn gelegen.

Samenvatting van zienswijze 102

Reclamant verzoekt om een uitbreiding van 15% van het bouwvlak voor zijn agrarische bedrijf aan de Mikkeldonkweg 17 in Oss toe te kennen. Eerder is een dergelijke uitbreiding afgewezen omdat er vanuit werd gegaan dat het bedrijf een intensief bedrijf was. De wel toegekende uitbreiding aan de voorzijde en aan de achterzijde van het bouwvlak levert per saldo weinig op omdat de eerste 20 meter van het bouwvlak niet mag worden gebruikt.

Beoordeling van zienswijze 102

Uitgangspunt van beleid is inderdaad dat grondgebonden agrarische bedrijven een uitbreiding krijgen van 15% ten opzichte van het vigerende bouwvlak. Wij hebben geconstateerd dat het bouwvlak van het onderhavige bedrijf in het vigerende bestemmingsplan niet tot de weg is doorgetrokken, maar op een afstand van een meter of 15 hiervan is gelegen. In het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan zijn de meeste bouwvlakken wel tot de weg gelegd. Wij onderkennen dat deze ruimte in casu nauwelijks ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering kan worden benut. De toegekende uitbreidingsruimte kan niet als reële uitbreidingsruimte worden benut. Op basis van de argumenten van reclamant zien wij dan ook aanleiding om het bouwvlak ten opzichte van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan met 15% reël te vergroten.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 102

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, dusdanig dat het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Mikkeldonkweg 17 in Oss aan de achterzijde wordt uitgebreid met 15% ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 103

Reclamante verwijst naar haar inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. De behandeling daarvan in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan roept vraagtekens bij haar op.

Beoordeling van zienswijze 103

Tijdens een hoorzitting waarbij reclamante haar zienswijze heeft toegelicht ten overstaan van een commissie van drie gemeenteraadsleden, is ambtelijk een toelichting gegeven op de behandeling van reclamante's inspraakreactie.

Concreet vraagt reclamante om een oplossing voor de herbouw van haar agrarische bedrijfswoning met stalling aan de Galgenstraat 1 in Deursen-Dennenburg. Daartoe stelt zij een bepaald bouwvlak voor. Wij achten het voorgestelde bouwvlak op basis van de argumenten van reclamante ruimtelijk aanvaardbaar, mede gelet op de beperkte omvang daarvan, te weten slechts 5.000 m². Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 103

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een groter bouwvlak wordt toegekend aan het agrarische bedrijf aan de Galgenstraat 1 in Deursen-Dennenburg.

Samenvatting van zienswijze 104

Reclamante deelt mee dat een bouwvlak op maat zou worden toegekend en dat een redelijke uitbreidingsmogelijkheid zou worden toegekend aan haar agrarische bedrijf aan de Hoogoordstraat 8 in Macharen. Zij is van mening dat dit niet is gebeurd. Zij vraagt concreet om een bouwvlak van 160 bij 144 meter.

Beoordeling van zienswijze 104

Reclamante vraagt een bouwvlak van 144 bij 160 meter, in totaal dus circa 2,3 hectare. Omdat ook de tuinen van de bedrijfswoningen tot het bouwvlak behoren (en reclamant dit niet als zodanig op tekening heeft gezet), is het gewenste bouwvlak feitelijk een stuk groter. In het vigerende bestemmingsplan heeft het bedrijf, dat nu kan worden gekenschetst als een extensief agrarisch bedrijf, een bouwvlak met een oppervlakte van ongeveer 1,5 hectare. Weliswaar is aan dit bouwvlak goedkeuring onthouden, maar omdat Gedeputeerde Staten destijds alleen goedkeuring hebben onthouden aan het bouwvlak vanwege het ontbreken van een goede omschakelingsregeling in de voorschriften, en niet omdat het bouwvlak zelf niet acceptabel zou zijn, beschouwen wij deze 1,5 hectare in principe als een bestaand recht. Een uitbreiding tot meer dan 2,3 hectare zou dan ook een uitbreiding van meer dan 50% inhouden.

Het principe 'bouwvlak op maat' houdt niet in dat nu reeds rechtstreeks een bouwvlak moet worden toegekend dat voor de komende tien jaar afdoende is, maar dat slechts een redelijk uitbreidingspercentage wordt toegekend. Wij verwijzen in deze naar het provinciale beleid, waarin is aangegeven dat een bouwvlak op maat een uitbreidingspercentage van 15% inhoudt.

Voor een uitbreiding als reclamante wenst, is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis van landschappelijke overwegingen kunnen agrarische bouwvlakken met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid slecht doorgroeien tot maximaal 1,5 hectare, indien zij zoals in het onderhavige geval gelegen zijn binnen het landschapstype 'ontginningen op oeverwal en rivierduinen', dat kleinschalig van aard is. Vanwege de specifieke ligging van onderhavig bedrijf, is er, uit landschappelijke oogpunt, geen bezwaar tegen een groei van het bedrijf tot 2 hectare. Dit is in de wijzigingsregels ook vastgelegd. Dit is dus reeds een versoepeling ten opzichte van het generieke beleid voor dit landschapstype. Een verdere groei tot boven de 2 hectare achten wij uit landschappelijk oogpunt niet wenselijk.

Wij wijzen reclamante er verder op dat enkel ten dienste van een extensief agrarisch bedrijf een verdere uitbreiding mogelijk is. Het provinciale beleid is onlangs gewijzigd, onder andere voor wat betreft de definiëring van grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven. Of het bedrijf van reclamante ook na vaststelling van het bestemmingsplan onder de categorie 'grondgebonden bedrijf' valt, is op voorhand niet duidelijk. Indien sprake is van een intensief bedrijf, dan behoort een verdere groei niet tot de mogelijkheden vanwege de ligging in extensiveringsgebied. De opmerking van reclamante dat sprake is van een duurzame locatie in de zin van het bestemmingsplan, kan dan ook niet worden onderschreven, aangezien in extensiveringsgebied per definitie geen duurzame locaties zijn gelegen.

Op basis van reclamante's inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan is het bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan reeds aangepast. Op grond van het voorgaande handhaven wij het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvlak.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 104

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 105

Reclamant is eigenaar van het perceel aan de Koolwijksestraat 1 in Herpen. Dit perceel heeft een woonbestemming gekregen. Reclamant wenst primair een agrarische bestemming, zoals die vroeger ook op het perceel heeft gerust, en subsidiair een woonbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf'.

Beoordeling van zienswijze 105

Het onderhavige perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan een dubbele woonbestemming, wat overeenkomt met de feitelijke situatie. Het toekennen van een agrarisch bouwvlak aan deze locatie zou planologisch-juridisch gezien nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf betekenen, wat op basis van het ruimtelijke beleid niet is toegestaan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot afwijking van dit beleid.

Wel kunnen wij op basis van de argumenten van reclamant instemmen met de gevraagde aanduiding, nu het perceel aan de voorwaarden hiervoor voldoet, te weten dat er voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd was en dat er nog minimaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. Het plan zal op dit punt aangepast worden.

Overigens constateren wij dat in het ontwerp-bestemmingsplan abusievelijk geen dubbele woonbestemming maar slechts een enkele woonbestemming op dit perceel is opgenomen. Wij zullen het plan op dit punt ambtshalve aanpassen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 105

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat op het perceel aan de Koolwijksestraat 1 in Herpen bij de woonbestemming de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' wordt opgenomen. Tevens nemen wij ambtshalve een dubbele woonbestemming op in plaats van een enkele.

Samenvatting van zienswijze 106

Reclamante verwijst naar zienswijze 42.

Beoordeling van zienswijze 106

Wij verwijzen naar de beoordeling van zienswijze 42.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 106

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 107

Reclamant wenst een wellness- en fitnesscenter met buitentennisbaan te realiseren aan de Burgemeester Van Erpstraat 99 in Berghem. In verband hiermee vraagt hij om een aanpassing van de functieomschrijving van dit pand.

Beoordeling van zienswijze 107

De betreffende locatie heeft in het ontwerp-bestemmingsplan gedeeltelijk een horecabestemming en gedeeltelijk een sportbestemming, in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Reclamants plannen ten aanzien van het toekomstige gebruik van het pand zijn nog niet concreet uitgewerkt. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat in deze zienswijze sprake is van een wellness- en fitnesscenter met buitentennisbaan, terwijl reclamant in een andere zienswijze aangeeft plannen te hebben voor een hotel met 'een mogelijkheid voor wellness'. Nu reclamant zelf niet duidelijk is over zijn plannen, is het feitelijk onmogelijk om een goede ruimtelijke beoordeling daarvan uit te voeren en zo nodig een passende regeling daarvoor te creëren.

Hoe dan ook zijn wij van mening dat een wellness- en/of verzorgingsfunctie ruimtelijk gezien niet op één lijn gesteld kan worden met een horecafunctie. Het gaat hier om een niet-buitengebied gebonden functie, met een hoge verkeersaantrekkende werking. Wij zijn dan ook van mening dat, zeker zonder een gedegen nadere onderbouwing, de gevraagde functie niet aanvaardbaar is. Wij stemmen in met hetgeen burgemeester en wethouders hierover reeds in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben opgemerkt, te weten: 'Wij zien dan ook geen aanleiding om de gelegde bestemming aan te passen en ter plaatse een fitness-/wellnesscenter mogelijk te maken. Het plan voor een dergelijk centrum is ook nog niet voldoende concreet uitgewerkt om ruimtelijk te kunnen beoordelen.'

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 107

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 108

Reclamant constateert dat de plangrens bij de Kuiperstraat in Deursen in het ontwerp-bestemmingsplan iets anders gelegd is dan in het voorontwerp-bestemmingsplan. Daardoor is een deel van een perceel waarvan hij eigenaar en dat aanvankelijk niet tot het plangebied hoorde, daar alsnog toe gaan behoren. Dit bemoeilijkt de realisatie van woningbouwplannen die hij samen met Woonmaatschappij Maasland heeft. Daarom verzoekt reclamant om de oorspronkelijke plangrens te hanteren.

Beoordeling van zienswijze 108

Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is om de plangrenzen zo veel mogelijk overeen te laten komen met die van het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied. In beginsel heeft alleen daar waar de feitelijke situatie gewijzigd is of daar waar concrete ontwikkelingen spelen, een aanpassing plaatsgevonden.

De plangrens ter hoogte van de Kuiperstraat zoals die in het voorontwerp-bestemmingsplan was opgenomen, stemde niet overeen met die in het vigerende bestemmingsplan. Er was sprake van een onbedoelde tekenfout. In het ontwerp-bestemmingsplan is dat hersteld.

Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om verstening tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. Dit betekent dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de oprichting van nieuwe burgerwoningen. Een uitzondering kan gelden binnen gebieden die in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid, mits sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten. De onderhavige locatie is echter niet gelegen binnen een dergelijke bebouwingsconcentratie. Wij achten het toevoegen van nieuwe woningen, zoals reclamant wenst, dan ook niet aanvaardbaar. De zienswijze geeft ons geen aanleiding om van het beleid in de ontwikkelingsvisie af te wijken.

Indien de plangrens zou worden gelegd zoals in het voorontwerp-bestemmingsplan, zou op het onderhavige perceelsgedeelte het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied blijven gelden. Ook in dat geval zou woningbouw daar niet mogelijk zijn. In die zin is reclamant dan ook niet gebaat bij een aanpassing van de plangrens.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 108

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 109

Reclamanten constateren dat hun perceel sectie E nummer 886 aan de Heuvelakkerstraat in Neerloon buiten het plangebied is gelaten. Zij stemmen daarmee in. Zij zijn het er echter niet mee eens dat het op dit perceel gebouwde prefab houten gebouw inclusief verharde oprit, waarvoor in 1989 bouwvergunning is verleend, niet is ingetekend op de ondergrond van het stedelijk gebied in het plan (kaart F).

Beoordeling van zienswijze 109

De zienswijze heeft betrekking op een perceel dat met instemming van reclamanten geen onderdeel uitmaakt van het voorliggende bestemmingsplan. Reeds hierom achten wij de zienswijze ongegrond. Bovendien zijn aan gegevens van de kadastrale ondergrond van het plan geen juridische gevolgen verbonden. Het feit dat een gebouw niet is ingetekend, wil dus niet zeggen dat dit gebouw niet positief bestemd zou zijn. Omgekeerd wil het feit dat een gebouw wél is ingetekend niet zeggen dat dit gebouw positief bestemd is. De juridische status van bebouwing (en verhardingen) volgt namelijk niet uit de kadastrale ondergrond van de kaarten, maar uit de planregels in combinatie met de in het plan opgenomen bestemming. Zelfs al zou het perceel deel uitmaken van het bestemmingsplan, dan nog zouden wij deze zienswijze dus ongegrond achten.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 109

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 110

Reclamant wenst een ruimer bouwvlak voor zijn agrarische bedrijf aan de Noordstraat 11 in Oss. In het ontwerp-bestemmingsplan is geen rekening gehouden met een eerder afgegeven bouwvergunning.

Beoordeling van zienswijze 110

Het bestemmingsvlak is, gemeten vanaf de voorgevel van de woning ongeveer 155 meter diep. Gevraagd wordt om een bouwvlak met een diepte van 185 meter, waarbij de achterste 20 meter wordt benut als erfverharding. Op 10 april 2001 is een bouwvergunning verleend voor twee kippenstallen. Hiervoor is destijds een binnenplanse ontheffingsprocedure gevoerd. Op de bouwvergunningstekening is de erfverharding niet opgenomen, nog los van de vraag of hieraan juridisch gezien in het kader van een bouwvergunningsprocedure waarde gehecht zou moeten worden. Wij zullen het bouwvlak van het agrarische bedrijf aanpassen aan de verleende bouwvergunning, maar de gewenste erfverharding hierbij buiten beschouwing laten. Deze erfverharding is overigens ook niet, net zo min als de stallen, gerealiseerd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 110

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Noordstraat 11 in Oss wordt vergroot conform de op 10 april 2001 verleende bouwvergunning, waarbij de gevraagde erfverharding buiten beschouwing wordt gelaten.

Samenvatting van zienswijze 111

Reclamant wenst een anders gesitueerd bouwvlak voor zijn agrarische bedrijf annex loonbedrijf aan de Meerstraat 6 in Megen zodat een kavelpad kan worden aangelegd. In het ontwerp-bestemmingsplan is bij het bepalen van het bouwvlak bovendien geen rekening gehouden met de bestaande eigendomsgrenzen.

Verder verzoekt reclamant om 1.000 m² aan opslagactiviteiten positief te bestemmen als bestaande nevenactiviteit, en om het begrip 'statische opslag' te definiëren.

Verder constateert reclamant dat op zijn bouwvlak een archeologische medebestemming is gelegen. Hierdoor is voor bepaalde bouwwerkzaamheden ontheffing van de bouwregels nodig. Hiervoor moet, in afwijking van het provinciale beleid, archeologisch onderzoek worden verricht, wat hoge kosten met zich meebrengt. In het provinciale beleid is dit gebied aangemerkt als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit rechtvaardigt naar het oordeel van reclamant niet de gelegde archeologische medebestemming. Reclamant verzoekt om het gebied conform het provinciale beleid geen archeologische medebestemming te geven c.q. geen ontheffing van burgemeester en wethouders en archeologisch onderzoek voor te schrijven voor werkzaamheden ter plaatse.

Beoordeling van zienswijze 111

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders met betrekking tot de vorm van het bouwvlak het volgende opgemerkt: 'In verband met de eigendomsgrenzen kunnen wij instemmen met een verkleining van het bouwvlak aan de zuidzijde. Inspreker wenst in ruil daarvoor een uitbreiding van zijn bouwvlak aan de westzijde. Op zich kunnen wij daarmee instemmen. Wij constateren evenwel dat op de betreffende strook grond thans erfbeplanting aanwezig is, die verloren zal gaan indien inspreker zijn plannen om daar erfverharding aan te leggen uitvoert. Wij achten dat vanuit landschappelijk oogpunt onaanvaardbaar. De erfbeplanting dient hier gehandhaafd te blijven, te meer omdat inspreker nog niet heeft voldaan aan de verplichting om de bestaande bedrijfsbebouwing op een landschappelijk verantwoorde wijze in te passen. Omdat inspreker geen gronden in eigendom heeft naast deze strook waar hij een nieuwe erfbeplanting zou kunnen aanleggen, is een goede landschappelijke inpassing niet verzekerd. Wij kunnen dan ook niet instemmen met de gevraagde uitbreiding van het bouwvlak aan de westzijde. Indien inspreker een goede landschappelijke inpassing alsnog kan verzekeren door het verwerven van de daarvoor vereiste gronden, kan alsnog medewerking worden verleend aan bouwvlakverruiming aan de westzijde door toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheid.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze, en merken in aanvulling daarop het volgende op.

Reclamant stelt dat de erfbeplanting niet hoeft te verdwijnen voor de aanleg van dit kavelpad. Bij de realisatie van een kavelpad op de gewenste locatie zal de erfbeplanting echter binnen de (harde, stenen) voorzieningen van het bedrijf komen te liggen, tussen het pad en de bebouwing. Het aanzicht van de erfbeplanting verandert hierdoor wezenlijk. Het aanlegvergunningstelsel biedt de mogelijkheid om aanlegvergunning te verlenen voor een kavelpad. In het kader van deze procedure

kan bekeken worden of maatregelen getroffen kunnen worden om de negatieve gevolgen hiervan voor het landschap teniet te doen. Een dergelijk traject biedt de mogelijkheid van maatwerk. Verder constateren wij dat het bedrijf reeds twee inritten op de openbare weg heeft. Een derde inrit/pad ten behoeve van het bedrijf achten wij op grond hiervan dan ook niet noodzakelijk.

Wij zullen de grenzen van het bouwvlak aan de zuidzijde overigens aanpassen aan de eigendomsrechten van reclamant.

Het verzoek met betrekking tot de opslag is volgens ons onvoldoende onderbouwd om nu rechtstreeks mee te kunnen nemen. Voor zover thans opslag aanwezig is, is dit strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Verder is niet duidelijk om welke opslag het gaat en of voldaan wordt aan de criteria hiervoor. Het bestemmingsplan biedt echter een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid waarmee op een betrekkelijk eenvoudige wijze eventueel medewerking kan worden verleend. Een definitie van 'statische opslag' is naar ons oordeel niet nodig; aangesloten kan worden bij het normale spraakgebruik.

Met betrekking tot het aspect archeologie merken wij het volgende op.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie kan niet één op één een bepaalde archeologische medebestemming worden afgeleid. Daarvoor heeft die kaart een te kleine schaal. Het is aan de gemeente om op perceelsniveau te bepalen wat de meest passende bestemming is. De toekenning van archeologische medebestemmingen wordt toegelicht in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan. Deze toekenning vloeit voort uit het gemeentelijke archeologiebeleid, dat weer is gebaseerd op (inter)nationale regelgeving.

De archeologische medebestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige bouw- en aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking door middel van een ontheffing of aanlegvergunning worden opgeheven. De aangevoerde beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat reclamant hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorde is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwvlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwvlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstoring van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, achten wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen. Het provinciale beleid verzet zich ook niet tegen een onderzoeksverplichting voor de initiatiefnemer.

Het bovenstaande neemt niet weg dat wij aanleiding zien om de archeologieregeling te versoepelen in die zin dat voor werkzaamheden onder een bepaalde oppervlakte, die per archeologiebestemming verschilt, geen aanlegvergunning vereist is, ook al betreft het werkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld. In het ontwerp-bestemmingsplan was voor alle werkzaamheden dieper

dan 0,3 meter een aanlegvergunning nodig. Dit achten wij een onevenredig grote beperking in verhouding tot het belang van de bescherming van archeologische waarden. Ook zal het bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid binnen de archeologiebestemmingen worden vervangen door een aanlegvergunningsregeling, waardoor in bepaalde gevallen minder procedures hoeven te worden gevolgd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 111

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de vorm van het bouwvlak zal worden aangepast aan de eigendomsrechten van reclamant en dat de bouw- en aanlegvergunningsregels binnen de archeologische medebestemmingen worden versoepeld.

Samenvatting van zienswijze 112

Reclamant wenst een anders gesitueerd bouwvlak voor zijn agrarische bedrijf aan de Heihoekstraat 13 in Oss, waarbij rekening wordt gehouden met een op 3 juli 2008 ingediend schetsplan. Het huidige bouwvlak beperkt dit bedrijf in zijn toekomstmogelijkheden.

Verder verzoekt reclamant om een functieaanduiding 'intensieve veehouderij' toe te voegen, omdat sprake is van een agrarisch bedrijf met zowel een intensieve tak als een extensieve tak. Zonder de genoemde aanduiding kan er in de toekomst niet meer worden gebouwd ten behoeve van de intensieve tak.

Verder constateert reclamant dat op zijn bouwvlak een archeologische medebestemming is gelegen. Hierdoor is voor bepaalde bouwwerkzaamheden ontheffing van de bouwregels nodig. Hiervoor moet, in afwijking van het provinciale beleid, archeologisch onderzoek worden verricht, wat hoge kosten met zich meebrengt. In het provinciale beleid is dit gebied aangemerkt als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit rechtvaardigt naar het oordeel van reclamant niet de gelegde archeologische medebestemming. Reclamant verzoekt om het gebied conform het provinciale beleid geen archeologische medebestemming te geven c.q. geen ontheffing van burgemeester en wethouders en archeologisch onderzoek voor te schrijven voor werkzaamheden ter plaatse.

Beoordeling van zienswijze 112

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders over de onderhavige locatie het volgende opgemerkt, voor zover betrekking hebbend op de omvang en de vorm van het agrarisch bouwvlak: 'Het gebied ten (zuid)westen van de kern Oss kan worden gekarakteriseerd als zijnde een slagenlandschap op dekzand. Het kleinschalige slagenlandschap is in het gebied tussen de Amsteleindstraat, Heihoekstraat en Oostenakker/het spoor nog vrij goed herkenbaar; de kavels zijn over het algemeen klein en zeer smal; daarnaast zijn op de perceelsgrenzen hier en daar nog (elzen)singels aanwezig (deze kwamen hier vroeger veelvuldig voor). De aanwezige bebouwing en de bouwblokken volgen over het algemeen de lange, smalle slagen. Ze volgen de lijnen in het landschap, waardoor dit leesbaar en herkenbaar is.

In kleinschalige landschapstypes als dit passen geen grootschalige (agrarische) bedrijven, omdat deze het karakter van het gebied gaan domineren.

Er is veel bebouwing in het stuk tussen de Amsteleindstraat, Heihoekstraat en Oostenakker. Deze bebouwing bestaat grotendeels uit burgerwoningen en enkele al dan niet agrarische bedrijven. Tussen de woningen en bedrijven is over het algemeen weinig ruimte. Daar waar deze ruimte nog wel aanwezig is, zijn wij van mening dat deze gekoesterd dient te worden, omdat hier zicht op het achterliggende terrein is.

Gelet op het voorgaande achten wij het wenselijk om het zicht vanuit de Heihoekstraat op het buitengebied zo open mogelijk te houden. Voorts constateren wij dat met een gewijzigde situering de sleufsilo en stal ook elders binnen het in het voorontwerp-bestemmingsplan toegekende bouwvlak gerealiseerd kunnen worden. Wij zien dan ook geen aanleiding tot inwilliging van insprekers verzoek.'

Wij onderschrijven hetgeen burgemeester en wethouders in het eindverslag van de inspraak hebben overwogen met betrekking tot de feitelijke omschrijving en waardering van het betrokken gebied.

Met hen zijn wij van mening dat in het algemeen het feit dat vanuit bedrijfseconomisch oogpunt sprake is van een niet-optimale bouwvlakvorm geen reden is om een bouwvlak toe te kennen dat vanuit landschappelijk oogpunt niet aanvaardbaar is. Voor het onderhavige bedrijf willen wij een uitbreiding met 15% faciliteren, zoals wij dat ook bij andere agrarische bedrijven doen. In dit specifieke geval leidt zowel een uitbreiding aan de achterzijde van het vigerende bouwvlak (westzijde) als een uitbreiding aan de zuidzijde tot een beperking van het zicht op het buitengebied vanaf de openbare weg. Onder deze omstandigheden achten wij het gerechtvaardigd om eventueel af te wijken van ons uitgangspunt om bouwvlakken bij voorkeur smaller en dieper vorm te geven in plaats van breder en ondieper.

Omdat het door reclamant voorgestelde bouwvlak een grotere uitbreiding van het vigerende bouwvlak betekent dan genoemde 15%, kunnen wij dit niet rechtstreeks honoreren. Voor zover sprake is van een grotere uitbreiding zal die gecompenseerd moeten worden elders binnen het bouwvlak, bijvoorbeeld aan de achterzijde. Wij achten nader overleg met reclamant hierover nodig, mede in het licht van de vraag of een uitbreiding aan de zuidzijde vanuit milieuhygiënisch opzicht wel aanvaardbaar is vanwege de nabije aanwezigheid van burgerwoningen. Wij achten toepassing van de wijzigingsregels voor bouwvlakvormverandering het geëigende kader om dit overleg te voeren en dit nadere onderzoek te doen. Wij zullen het door reclamant gewenste bouwvlak dan ook niet rechtstreeks opnemen in het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de aanduiding 'intensieve veehouderij' merken wij op dat de intensieve (varkens)tak een grootte heeft van ongeveer 17 NGE, terwijl de extensieve tak (rundvee en paarden) een grootte heeft van ongeveer 88 NGE. Gelet op de verhouding tussen de intensieve tak en de extensieve tak, waarbij de intensieve tak duidelijk kleiner is dan de extensieve tak, kiezen wij ervoor om geen aanduiding 'intensieve veehouderij' aan het bedrijf toe te kennen. Wij onderkennen wel dat op sommige locaties een uitbreiding van intensieve veehouderij op zich acceptabel zou kunnen zijn. De planregels zullen hierop aangepast worden.

Met betrekking tot het aspect archeologie merken wij het volgende op.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie kan niet één op één een bepaalde archeologische medebestemming worden afgeleid. Daarvoor heeft die kaart een te kleine schaal. Het is aan de gemeente om op perceelsniveau te bepalen wat de meest passende bestemming is. De toekenning van archeologische medebestemmingen wordt toegelicht in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan. Deze toekenning vloeit voort uit het gemeentelijke archeologiebeleid, dat weer is gebaseerd op (inter)nationale regelgeving.

De archeologische medebestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige bouw- en aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking door middel van een ontheffing of aanlegvergunning worden opgeheven. De aangevoerde beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat reclamant hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van

Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorder is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwvlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwvlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstoring van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, achten wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen. Het provinciale beleid verzet zich ook niet tegen een onderzoeksverplichting voor de initiatiefnemer.

Het bovenstaande neemt niet weg dat wij aanleiding zien om de archeologieregeling te versoepelen in die zin dat voor werkzaamheden onder een bepaalde oppervlakte, die per archeologiebestemming verschilt, geen aanlegvergunning vereist is, ook al betreft het werkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld. In het ontwerp-bestemmingsplan was voor alle werkzaamheden dieper dan 0,3 meter een aanlegvergunning nodig. Dit achten wij een onevenredig grote beperking in verhouding tot het belang van de bescherming van archeologische waarden. Ook zal het bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid binnen de archeologiebestemmingen worden vervangen door een aanlegvergunningsregeling, waardoor in bepaalde gevallen minder procedures hoeven te worden gevolgd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 112

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de bouw- en aanlegvergunningsregels binnen de archeologische medebestemmingen worden versoepeld. Verder zullen de planregels ambtshalve aangepast worden in die zin dat uitbreiding van intensieve veehouderij als neventak onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt.

Samenvatting van zienswijze 113

Reclamant verzoekt om het bouwvlak van zijn agrarische bedrijf aan de Beemdenweg 2a in Herpen in zuidelijke richting zodanig te vergroten dat de door hem gewenste sleufsilos, waarover de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen positief heeft geadviseerd, daarin zijn opgenomen. Verder constateert reclamant dat op een deel van het bouwvlak een archeologische medebestemming is gelegen. Hierdoor is voor bepaalde bouwwerkzaamheden ontheffing van de bouwregels nodig. Hiervoor moet, in afwijking van het provinciale beleid, archeologisch onderzoek worden verricht, wat hoge kosten met zich meebrengt. Reclamant verzoekt om geen ontheffing van burgemeester en wethouders en archeologisch onderzoek voor te schrijven voor werkzaamheden ter plaatse.

Beoordeling van zienswijze 113

De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen heeft positief geadviseerd over de aanleg van een sleufsilos ten behoeve van voeropslag. Een extra stal was (vooralsnog) niet noodzakelijk. Wij staan op zich niet negatief tegenover een uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van de aanleg van een sleufsilos. Een kleine reguliere uitbreiding van een bouwvlak vinden wij acceptabel; deze kan rechtstreeks worden meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. De grens hiervan is echter bereikt met het opnemen van een kleine uitbreiding ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning. Het opnemen van (in totaal) een uitbreiding van het bouwvlak van ongeveer 30% vinden wij niet acceptabel zonder dat daarbij onderzoek is gedaan naar alle relevante aspecten; zo ontbreekt in ieder geval een landschapsplan, wat wij wel noodzakelijk vinden bij een dergelijke uitbreiding. Het bestemmingsplan biedt dan ook, juist voor dit soort situaties, een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan een verdere uitbreiding kan worden toegestaan.

Met betrekking tot het aspect archeologie merken wij het volgende op.

De archeologische medebestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige bouw- en aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking door middel van een ontheffing of aanlegvergunning worden opgeheven. De aangevoerde beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat reclamant hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorder is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwvlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwvlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstoring van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, achten wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen. Het provinciale beleid verzet zich ook niet tegen een onderzoeksverplichting voor de initiatiefnemer.

Het bovenstaande neemt niet weg dat wij aanleiding zien om de archeologieregeling te versoepelen in die zin dat voor werkzaamheden onder een bepaalde oppervlakte, die per archeologiebestemming

verschilt, geen aanlegvergunning vereist is, ook al betreft het werkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld. In het ontwerp-bestemmingsplan was voor alle werkzaamheden dieper dan 0,3 meter een aanlegvergunning nodig. Dit achten wij een onevenredig grote beperking in verhouding tot het belang van de bescherming van archeologische waarden. Ook zal het bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid binnen de archeologiebestemmingen worden vervangen door een aanlegvergunningsregeling, waardoor in bepaalde gevallen minder procedures hoeven te worden gevolgd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 113

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de bouw- en aanlegvergunningsregels binnen de archeologische medebestemmingen worden versoepeld.

Samenvatting van zienswijze 114

Reclamant exploiteert een bedrijf aan de Maasbommelsestraat 32 in Megen, dat bestaat uit een intensieve veehouderij, een mechanisatiebedrijf en een loonbedrijf. Hij verzoekt om ook uitbreidingsmogelijkheden te bieden aan de intensieve veehouderij.

Beoordeling van zienswijze 114

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben over de onderhavige locatie een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is voor ons reden geweest om de ontstaansgeschiedenis van de bestemming op dit perceel nog eens onder de loep te nemen, omdat de provincie mededeelt dat in het verleden geen sprake was van een zelfstandig bedrijf ter plaatse.

In het vigerende bestemmingsplan heeft onderhavig perceel, samen met het perceel Maasbommelsestraat 30, een agrarisch bouwblok. Tevens is aangegeven dat een loonbedrijf op deze locatie is toegestaan, waarvoor in totaal 400 m² mag worden gebruikt. In het zienswijzeverslag met betrekking tot het nu geldende bestemmingsplan is opgemerkt dat het perceel (toen) onlangs kadastraal is gesplitst, maar dat van een planologische splitsing van de percelen Maasbommelsestraat 30 en 32 geen sprake kan zijn.

Ook in het kader van het nieuwe bestemmingsplan hanteren wij het uitgangspunt dat, hoewel soms kadastraal gezien percelen zijn gesplitst, percelen die planologisch gezien bij elkaar horen ruimtelijk niet kunnen worden gesplitst. Ook in de onderhavige situatie had dit uitgangspunt gehanteerd moeten worden. Dit is in het ontwerp-bestemmingsplan ten onrechte niet gebeurd; het plan dient op dit punt aangepast te worden. Dit heeft tot gevolg dat het totale perceel de bestemming 'Agrarisch' krijgt, waarbij de loonwerktak als nevenactiviteit tot een omvang van 550 m² wordt opgenomen bij het bedrijf. Aangezien de maximale omvang als nevenactiviteit reeds wordt bereikt, heeft het loonbedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 114

De ingebracht zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant zal de bestemming van het onderhavige perceel worden gewijzigd in 'Agrarisch', waarbij de loonwerktak als nevenactiviteit wordt opgenomen met een maximale omvang van 550 m².

Samenvatting van zienswijze 115

Reclamant wenst een ruimer bestemmingvlak voor zijn loonbedrijf aan de Amsteleindstraat 148-150 in Oss, en vraagt om een groter oppervlakte bedrijfsgebouwen toe te staan, opdat het loonbedrijf een loods kan realiseren ter grootte van minimaal 1762,5 meter.

Verder constateert reclamant dat op een deel van het bouwvlak een archeologische medebestemming is gelegen. Hierdoor is voor bepaalde bouwwerkzaamheden ontheffing van de bouwregels nodig. Hiervoor moet, in afwijking van het provinciale beleid, archeologisch onderzoek worden verricht, wat hoge kosten met zich meebrengt. Reclamant verzoekt om geen ontheffing van burgemeester en wethouders en archeologisch onderzoek voor te schrijven voor werkzaamheden ter plaatse.

Beoordeling van zienswijze 115

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders met betrekking tot de maatvoering van het bestemmingsvlak en de bouwmogelijkheden het volgende opgenomen: 'Het nu geldende bestemmingsplan laat 1.700 m² aan bebouwing toe. Het voorontwerp-bestemmingsplan laat deze 1.700 m² toe, vermeerderd met 25%. Wij achten een dergelijke uitbreidingsmogelijkheid redelijk. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om van het beleid af te wijken. Inspreker dient zijn uitbreidingsplannen binnen deze maatvoering te realiseren. Mede gelet hierop zien wij geen aanleiding tot uitbreiding van het bouwvlak. Wij achten die uitbreiding ook niet aanvaardbaar vanwege het kleinschalige karakter van het omliggende landschap.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze. De zienswijze geeft geen aanleiding om van dit standpunt af te wijken.

Met betrekking tot het aspect archeologie merken wij het volgende op.

De archeologische medebestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige bouw- en aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking door middel van een ontheffing of aanlegvergunning worden opgeheven. De aangevoerde beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat reclamant hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorde is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwvlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwvlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstorende van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, achten wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen. Het provinciale beleid verzet zich ook niet tegen een onderzoeksverplichting voor de initiatiefnemer.

Het bovenstaande neemt niet weg dat wij aanleiding zien om de archeologieregeling te versoepelen in die zin dat voor werkzaamheden onder een bepaalde oppervlakte, die per archeologiebestemming verschilt, geen aanlegvergunning vereist is, ook al betreft het werkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld. In het ontwerp-bestemmingsplan was voor alle werkzaamheden dieper dan 0,3 meter een aanlegvergunning nodig. Dit achten wij een onevenredig grote beperking in verhouding tot het belang van de bescherming van archeologische waarden. Ook zal het bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid binnen de archeologiebestemmingen worden vervangen door een aanlegvergunningsregeling, waardoor in bepaalde gevallen minder procedures hoeven te worden gevolgd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 115

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de bouw- en aanlegvergunningsregels binnen de archeologische medebestemmingen worden versoepeld.

Samenvatting van zienswijze 116

Reclamant wenst een ruimer bestemmingvlak voor zijn agrarische bedrijf (geitenhouderij) aan de Wooijstraat 9 in Herpen aangezien reeds vergunde bebouwing niet in het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvlak past.

Verder constateert reclamant dat op een deel van het bouwvlak een archeologische medebestemming is gelegen. Hierdoor is voor bepaalde bouwwerkzaamheden ontheffing van de bouwregels nodig. Hiervoor moet, in afwijking van het provinciale beleid, archeologisch onderzoek worden verricht, wat hoge kosten met zich meebrengt. Reclamant verzoekt om geen ontheffing van burgemeester en wethouders en archeologisch onderzoek voor te schrijven voor werkzaamheden ter plaatse.

Beoordeling van zienswijze 116

Met reclamant constateren wij dat het gebouw waarvoor bouwvergunning is verleend niet binnen het bouwvlak past zoals dat in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt aanpassing.

Met betrekking tot het aspect archeologie merken wij het volgende op.

De archeologische medebestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige bouw- en aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking door middel van een ontheffing of aanlegvergunning worden opgeheven. De aangevoerde beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat reclamant hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorder is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwvlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwvlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstoring van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, achten wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen. Het provinciale beleid verzet zich ook niet tegen een onderzoeksverplichting voor de initiatiefnemer.

Het bovenstaande neemt niet weg dat wij aanleiding zien om de archeologieregeling te versoepelen in die zin dat voor werkzaamheden onder een bepaalde oppervlakte, die per archeologiebestemming verschilt, geen aanlegvergunning vereist is, ook al betreft het werkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld. In het ontwerp-bestemmingsplan was voor alle werkzaamheden dieper dan 0,3 meter een aanlegvergunning nodig. Dit achten wij een onevenredig grote beperking in verhouding tot het belang van de bescherming van archeologische waarden. Ook zal het bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid binnen de archeologiebestemmingen worden vervangen door een aanlegvergunningsregeling, waardoor in bepaalde gevallen minder procedures hoeven te worden gevolgd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 116

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een ander bouwvlak wordt opgenomen voor het agrarische bedrijf aan de Wooijstraat 9 in Herpen, en dat de bouw- en aanlegvergunningsregels binnen de archeologische medebestemmingen worden versoepeld.

Samenvatting van zienswijze 117

Reclamant exploiteert een agrarisch bedrijf aan de Beemdenweg 2 in Herpen. Hij wenst een ruimer bouwvlak voor dit bedrijf. In het ontwerp-bestemmingsplan is ten onrechte geen rekening gehouden met nieuwe ontwikkelingen (fase 1) waarvoor een projectprocedure wordt doorlopen. Op basis van een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen zou een bouwvlak van 2 hectare toegestaan kunnen worden.

Reclamant verzoekt verder om ten behoeve van een verdere doorgroei van het bedrijf (fase 2) nu reeds het bouwvlak te vergroten tot 2,5 hectare, zodat een nieuwe ligboxenstal, een mestilo en een sleufsilos gerealiseerd kunnen worden. Tevens vraagt hij om een tweede agrarische bedrijfswoning toe te staan. Het nu rechtstreeks mogelijk maken van deze gewenste ontwikkelingen voorkomt dat in de toekomst lange en dure procedures doorlopen moeten worden.

Beoordeling van zienswijze 117

Aan het bouwvlak voor het onderhavige agrarische bedrijf in het uit 1999 stammende bestemmingsplan voor het buitengebied is goedkeuring onthouden. Ter reparatie daarvan is in het verleden besloten om in principe een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) te voeren voor een bouwvlak van 1,5 hectare. Deze procedure is tot op heden nog niet opgestart, met name vanwege het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing voor dit project. Omdat Gedeputeerde Staten destijds alleen goedkeuring hebben onthouden aan het bouwvlak vanwege het ontbreken van een goede omschakelingsregeling in de voorschriften, en niet omdat het bouwvlak zelf niet acceptabel zou zijn, beschouwen wij deze 1,5 hectare uit genoemd bestemmingsplan in principe als een bestaand recht. Op grond van de voorschriften van dat plan mag een bouwvlak maximaal 150 meter breed zijn, met een vrijstellingsmogelijkheid tot 200 meter, mits er landschappelijke compensatie plaatsvindt. Het thans gevraagde bouwvlak heeft een breedte van 180 meter. Op basis van landschappelijke kenmerken achten wij dit minder passend in het landschap, maar gelet op de noodzaak van de situering van de nieuwe stal zijn wij bereid hieraan toch medewerking te verlenen. Ter compensatie en inpassing van dit plan zijn afspraken gemaakt met inspreker over landschappelijke voorzieningen. De strook in te richten natuurground naast de Hertogswetering zal als uitvloeisel hiervan een natuurbestemming krijgen. Deze landschappelijke inpassing en compensatie maken volgens ons een onlosmakelijk onderdeel uit van de plannen. Deze is inmiddels via een overeenkomst zekergesteld. Overigens achten wij de realisering van drie inritten naar het bedrijf niet nodig en niet acceptabel.

Inspreker wenst een verdere uitbreiding van het bouwvlak (bouwvlak tweede fase). Beleidsmatig achten wij deze uitbreiding voorstelbaar. Voor deze plannen is inmiddels een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze onderbouwing behoeft op enkele punten aanpassing. Vanwege de schaa sprong die de huidige bedrijfsvoering in de tweede fase maakt, achten wij voordat medewerking kan worden verleend, een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) noodzakelijk. Inmiddels is een advies uitgebracht door de AAB; reclamant is ook op de hoogte van dit advies. De AAB komt tot de conclusie dat er op dit moment geen reden is om aan fase 2 medewerking te verlenen, omdat ook fase 1 al een flinke schaa sprong betekent. Ons is niet gebleken dat het advies van de AAB onzorgvuldig tot stand is gekomen of anderszins onjuist is. Wij nemen dit

advies over. Wij onderkennen, zoals reclamant al opmerkt, dat een aparte procedure noodzakelijk is om een toekomstige uitbreiding mogelijk te maken. Dat is echter ook juist de bedoeling; een wijzigingsbevoegdheid bevat een in verhouding tot de bestemmingsplanprocedure eenvoudige procedure, die flexibel kan worden ingezet om toekomstige uitbreidingen toe te staan. Door deze wijzigingsbevoegdheid kan het bestemmingsplan mogelijkheden bieden voor ontwikkelingen in de komende tien jaar.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 117

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het bouwvlak voor het agrarische bedrijf aan de Beemdenweg 2 in Herpen wordt aangepast conform het verzoek van reclamant, voor zover dit betrekking heeft op fase 1.

Samenvatting van zienswijze 118

Reclamant constateert dat op zijn bouwvlak een archeologische medebestemming is gelegen. Hierdoor is voor bepaalde bouwwerkzaamheden ontheffing van de bouwregels nodig. Hiervoor moet, in afwijking van het provinciale beleid, archeologisch onderzoek worden verricht, wat hoge kosten met zich meebrengt. In het provinciale beleid is dit gebied aangemerkt als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Dit rechtvaardigt naar het oordeel van reclamant niet de gelegde archeologische medebestemming. Reclamant verzoekt om het gebied conform het provinciale beleid geen archeologische medebestemming te geven c.q. geen ontheffing van burgemeester en wethouders en archeologisch onderzoek voor te schrijven voor werkzaamheden ter plaatse.

Beoordeling van zienswijze 118

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie kan niet één op één een bepaalde archeologische medebestemming worden afgeleid. Daarvoor heeft die kaart een te kleine schaal. Het is aan de gemeente om op perceelsniveau te bepalen wat de meest passende bestemming is. De toekenning van archeologische medebestemmingen wordt toegelicht in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan. Deze toekenning vloeit voort uit het gemeentelijke archeologiebeleid, dat weer is gebaseerd op (inter)nationale regelgeving.

De archeologische medebestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige bouw- en aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking door middel van een ontheffing of aanlegvergunning worden opgeheven. De aangevoerde beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat reclamant hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorde is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwvlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwvlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstoring van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, achten wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen. Het provinciale beleid verzet zich ook niet tegen een onderzoeksverplichting voor de initiatiefnemer.

Het bovenstaande neemt niet weg dat wij aanleiding zien om de archeologieregeling te versoepelen in die zin dat voor werkzaamheden onder een bepaalde oppervlakte, die per archeologiebestemming verschilt, geen aanlegvergunning vereist is, ook al betreft het werkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld. In het ontwerp-bestemmingsplan was voor alle werkzaamheden dieper dan 0,3 meter een aanlegvergunning nodig. Dit achten wij een onevenredig grote beperking in verhouding tot het belang van de bescherming van archeologische waarden. Ook zal het bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid binnen de archeologiebestemmingen worden vervangen door een aanlegvergunningsregeling, waardoor in bepaalde gevallen minder procedures hoeven te worden gevolgd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 118

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de bouw- en aanlegvergunningsregels binnen de archeologische medebestemmingen worden versoepeld.

.

Samenvatting van zienswijze 119

Reclamant is eigenaar van het perceel aan de Oostenakkerstraat 9a in Oss. Dit perceel heeft in het ontwerp-bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Reclamant wenst in aanvulling daarop de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' omdat in het verleden op deze locatie een agrarisch bedrijf is uitgeoefend. Verder verzoekt reclamant om statische opslag/caravanopslag ter grootte van 252 m² toe te staan op het perceel.

Beoordeling van zienswijze 119

De onderhavige locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan ook een woonbestemming. Indien in het verleden een agrarisch bedrijf is uitgeoefend én minimaal 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig is, kan de gewenste aanduiding toegekend worden aan een woonbestemming. Doel van deze regeling is om locaties met veel bebouwing (ruil)mogelijkheden te bieden voor sanering van die bebouwing. Het verbeteren van de kwaliteit van het buitengebied is de onderliggende reden hiervoor. Reclamant heeft ruim 300 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing staan. Deze oppervlakte is niet voldoende om de gewenste aanduiding toe te kunnen kennen aan deze locatie. Wij zien geen reden om in dit geval van het algemene uitgangspunt af te wijken.

Met betrekking tot de opslag merken wij op dat opslag alleen kan worden toegestaan bij een woning met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' of in geval van legale, bestaande situaties. Aangezien hiervan geen sprake is, en wij ook geen aanleiding zien om van dit uitgangspunt af te wijken, verlenen wij geen medewerking aan het verzoek.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 119

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 120

Reclamanten verzoeken om als nevenactiviteit een paardenpension van 20 paardenboxen en in totaal 500 m² rechtstreeks toe te staan door deze op te nemen in de lijst met bestaande nevenactiviteiten. De gevraagde nevenactiviteit wordt concreet onderbouwd.

Verder constateren reclamanten dat op een deel van het bouwvlak een archeologische medebestemming is gelegen. Hierdoor is voor bepaalde bouwwerkzaamheden ontheffing van de bouwregels nodig. Hiervoor moet, in afwijking van het provinciale beleid, archeologisch onderzoek worden verricht, wat hoge kosten met zich meebrengt. Reclamanten verzoeken om geen ontheffing van burgemeester en wethouders en archeologisch onderzoek voor te schrijven voor werkzaamheden ter plaatse.

Beoordeling van zienswijze 120

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor kleinschalige nevenactiviteiten. Deze ontheffing kan worden verleend, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Eén van de voorwaarden is de milieuhygiënische aanvaardbaarheid. In het kader van de Wet milieubeheer is vergunning verleend voor een paardenhouderij met rij-/africhtingshal (vergunning d.d. 16-01-2007 en melding d.d. 19-01-2010). De bijgebouwde ontvangstruimte is voor mensen die daar naar de paarden komen kijken. Als een functiewijziging naar paardenpension plaatsvindt, zullen de paarden vaker door derden worden opgehaald voor wedstrijden en weer teruggebracht. Met deze vervoersbewegingen is in de milieuvergunning geen rekening gehouden. Gelet op het voorgaande is de milieuhygiënische aanvaardbaarheid niet aangetoond. Wij zien dan ook geen aanleiding tot het rechtstreeks mogelijk maken van de nevenactiviteit.

Met betrekking tot het aspect archeologie merken wij het volgende op.

De archeologische medebestemming is toegekend op basis van de verwachtingswaarde met betrekking tot archeologische waarden. Voor zover op het perceel een beperking rust voor toekomstige bouw- en aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dan ook gerechtvaardigd door archeologische belangen. Bovendien kan deze beperking door middel van een ontheffing of aanlegvergunning worden opgeheven. De aangevoerde beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat reclamant hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorder is die voor onderzoek moet zorgdragen. Dat deze onderzoeksverplichting ook geldt binnen bouwvlakken, vinden wij niet meer dan logisch. Juist binnen bouwvlakken kan en mag immers worden gebouwd, waarbij het vaak gaat om flinke oppervlakten aan mogelijke verstoring van de bodem. Het feit dat voor onderzoek kosten moeten worden gemaakt, achten wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen. Het provinciale beleid verzet zich ook niet tegen een onderzoeksverplichting voor de initiatiefnemer.

Het bovenstaande neemt niet weg dat wij aanleiding zien om de archeologieregeling te versoepelen in die zin dat voor werkzaamheden onder een bepaalde oppervlakte, die per archeologiebestemming

verschilt, geen aanlegvergunning vereist is, ook al betreft het werkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld. In het ontwerp-bestemmingsplan was voor alle werkzaamheden dieper dan 0,3 meter een aanlegvergunning nodig. Dit achten wij een onevenredig grote beperking in verhouding tot het belang van de bescherming van archeologische waarden. Ook zal het bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid binnen de archeologiebestemmingen worden vervangen door een aanlegvergunningsregeling, waardoor in bepaalde gevallen minder procedures hoeven te worden gevolgd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 120

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de bouw- en aanlegvergunningsregels binnen de archeologische medebestemmingen worden versoepeld.

Samenvatting van zienswijze 121

Reclamant verzoekt om zijn reeds bestaande woning aan de Kapelstraat 40 in Megen, die nu niet rechtstreeks aan de openbare weg is gelegen maar achter de woning aan de Kapelstraat 38, te mogen herbouwen op een locatie die direct is gelegen aan de Kapelstraat.

Beoordeling van zienswijze 121

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie Kapelstraat 40 reeds een positieve woonbestemming. Wij zijn met reclamant van mening dat de locatie van deze woning, achter de woning aan de Kapelstraat 38, uit stedenbouwkundig oogpunt niet ideaal is. De nieuwe woning is echter zodanig ver en tevens los van de huidige woning gelegen, dat feitelijk sprake is van nieuwvestiging van een burgerwoning. Een dergelijk bestemmingsvlak kan, voor zover beleidsmatig al aanvaardbaar, alleen worden toegestaan indien uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn. Deze onderbouwing is niet voorhanden. Tevens dient onomstotelijk vast te staan dat de huidige woning met bijgebouwen wordt gesloopt en dient een passende bestemming aan dit perceel te worden toegekend. De sloop en herbestemming van dit perceel is niet verzekerd door middel van een overeenkomst. De hervestiging van de woning zal dan ook projectmatig in een groter verband worden beoordeeld, maar nu dus niet meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 121

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 122

Reclamant is eigenaar van het perceel aan de Heihoekstraat 9 in Oss. Dit perceel heeft in het ontwerp-bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Reclamant wenst in aanvulling daarop de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf' omdat in het verleden op deze locatie een agrarisch bedrijf is uitgeoefend. Verder verzoekt reclamant om statische opslag/caravanopslag ter grootte van 213 m² toe te staan op het perceel.

Beoordeling van zienswijze 122

De onderhavige locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan ook een woonbestemming. Indien in het verleden een agrarisch bedrijf is uitgeoefend én minimaal 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig is, kan de gewenste aanduiding toegekend worden aan een woonbestemming. Doel van deze regeling is om locaties met veel bebouwing (ruil)mogelijkheden te bieden voor sanering van die bebouwing. Het verbeteren van de kwaliteit van het buitengebied is de onderliggende reden hiervoor. Reclamant heeft ongeveer 250 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing staan, die bovendien cultuurhistorische waarde heeft. Het perceel voldoet hiermee niet aan de voorwaarden om de gewenste aanduiding toe te kunnen kennen aan deze locatie. Wij zien geen reden om in dit geval van het algemene uitgangspunt af te wijken.

Met betrekking tot de opslag merken wij op dat opslag alleen kan worden toegestaan bij een woning met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig agrarisch bedrijf' of in geval van legale, bestaande situaties. Aangezien hiervan geen sprake is, en wij ook geen aanleiding zien om van dit uitgangspunt af te wijken, verlenen wij geen medewerking aan het verzoek.

Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij geconstateerd dat de aanwezige cultuurhistorische waarde, waarvoor in het vigerende bestemmingsplan een aanduiding is opgenomen, in het ontwerp-bestemmingsplan abusievelijk niet is beschermd. Het plan behoeft op dit punt aanpassing.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 122

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Wel zullen wij ambtshalve het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd vaststellen in die zin dat de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' wordt opgenomen voor het onderhavige perceel, ter bescherming van de daar aanwezige cultuurhistorische waarden.

Samenvatting van zienswijze 123

Reclamant verzoekt om in een afzonderlijk gedeelte van een loods bij zijn agrarische bedrijf aan de Onderweg 10 in Haren een gastenverblijf voor privé-doeleinden toe te staan. Verder verzoekt hij om gronden nabij genoemde locatie, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie R nummers 9 en 32 (gedeeltelijk), een natuurbestemming (op basis van vrijwilligheid van de kant van de grondeigenaar) te geven in plaats van een agrarische bestemming, aangezien reclamant in overleg is met de provincie Noord-Brabant over een functiewijziging. Dit verzoek geldt alleen voor het geval waarin op korte termijn bekend wordt dat de bedoelde functiewijziging ook daadwerkelijk doorgang vindt. Reclamant vraagt om eventueel medewerking te verlenen aan een dergelijke functiewijziging door middel van een bestemmingsplanprocedure, dan wel een wijzigings- of ontheffingsprocedure indien een rechtstreekse opname van de bestemming natuur nu niet tot de mogelijkheden behoort.

Beoordeling van zienswijze 123

Woonfuncties, waaronder een gastenverblijf, achten wij in agrarische bedrijfsgebouwen ruimtelijk niet wenselijk. Woonfuncties dienen binnen de woning te worden geconcentreerd. De zienswijze geeft ons geen aanleiding om in dit geval van dit uitgangspunt af te wijken. Wij zullen dan ook geen regeling opnemen voor het gevraagde gastenverblijf.

Op basis van het ontwerp-bestemmingsplan kan natuurontwikkeling alleen plaatsvinden binnen de begrensde ecologische hoofdstructuur (al dan niet op vrijwillige basis) of binnen de groene hoofdstructuur landbouw (op vrijwillige basis). Buiten de EHS en de GHS landbouw is natuurontwikkeling in de vorm van het omzetten van (grote vlakken) agrarische productiegronden met een agrarische bestemming in natuurgronden met een natuurbestemming niet mogelijk. Reden hiervoor is de onderliggende gedachte dat natuurontwikkeling met name in de EHS moet worden gestimuleerd en gerealiseerd (dit is ook een rijks- en provinciaal doel) en verder binnen gebieden met reeds bestaande natuurwaarden (de GHS landbouw), maar dat daarnaast ook voldoende goede agrarische productiegronden behouden moeten blijven voor de agrarische bedrijfsvoering. De onderhavige locatie is gelegen binnen de agrarische hoofdstructuur (de meest zuivere agrarische productiegronden). Wij wensen deze gronden te behouden voor de agrarische bedrijfsvoering, en verlenen dan ook geen medewerking aan omzetting naar natuur, niet in het kader van dit bestemmingsplan en (beleidswijzigingen daargelaten) ook niet door middel van een separate procedure.

Wij stimuleren overigens wel landschaps- en natuurontwikkeling op kleine schaal. Het gaat daarbij echter niet om het omzetten van grote vlakken agrarische grond naar een natuurbestemming, maar om bijvoorbeeld de aanleg van kleine landschapselementen als houtwallen en poelen. Deze tasten echter het agrarische karakter van de gronden niet wezenlijk aan. Zo wordt in de plannen voor 'groen dorp Haren' ook uitgegaan van kleinschalige natuurontwikkeling die in overeenstemming is met het landschapstype oeverwal en niet van grote vlakken nieuwe natuur.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 123

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 124

Reclamant exploiteert een agrarisch bedrijf op het perceel aan de Garststraat 2 in Haren. Hij verzoekt om een gewijzigd bouwvlak hiervoor, zodat de door hem gewenste bedrijfsvoering mogelijk wordt gemaakt. Verder verzoekt reclamant om een bestaande sleufsilo binnen het bouwvlak op te nemen, desnoods met een koppelteken. Het niet opnemen van de sleufsilo binnen het bouwvlak is in strijd met het principe van een bouwvlak op maat, zoals opgenomen in het Reconstructieplan.

Beoordeling van zienswijze 124

Het deel van het bouwvlak dat in het uit 1999 stammende bestemmingsplan voor het buitengebied aan de zuidkant van de Garststraat ligt, aan welk deel overigens goedkeuring is onthouden, meet ongeveer 125 bij 90 meter (gemeten vanaf de weg) en heeft derhalve een oppervlakte van ongeveer 1,13 hectare. Het door reclamant gewenste bouwvlak meet ongeveer 135 bij 105 meter vanaf de weg en heeft derhalve een oppervlakte van ongeveer 1,42 hectare, exclusief de buiten het bouwvlak gelegen sleufsilo. Wij zijn bereid om 'standaard' een uitbreiding van 15% toe te kennen. Een grotere uitbreiding behoort wellicht tot de mogelijkheden, maar moet onderbouwd worden met een ruimtelijke onderbouwing. Een uitbreiding van 15% ten opzichte van de bestaande oppervlakte heeft een bouwvlak met een grootte van 1,29 hectare tot gevolg. De nu gevraagde oppervlakte is dan ook te groot om nu rechtstreeks te kunnen toekennen.

In het ontwerp-bestemmingsplan is ten onrechte geen rekening gehouden met de uitbreidingsmogelijkheid van 15%. Wij zien dan ook aanleiding om een bouwvlak toe te kennen dat groter (in totaal 1,29 hectare) is dan het in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvlak.

Met betrekking tot de opname van de sleufsilo in het bouwvlak hebben burgemeester en wethouders in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan het volgende opgemerkt: 'Inspreker wenst verder een uitbreiding van het bouwvlak, dusdanig dat een gerealiseerde sleufsilo in de noordoosthoek van het betrokken perceel in een (gekoppeld) bouwvlak komt te liggen. Met deze uitbreiding kunnen wij niet instemmen. Het gemeentelijke beleid is gericht op compacte bouwvlakken, die passen in het landschapstype. Het bedrijf van inspreker ligt in een kleinschalig slagenlandschap. De slagen zijn noord-zuid gericht. Ook bouwvlakken en bebouwing dienen deze lijnen in het landschap te respecteren en volgen. Bouwvlakken in dit deel van de gemeente zullen over het algemeen dan ook een lang en smal profiel hebben. Bovendien is het gemeentelijke beleid erop gericht dat de diepte van bouwvlakken groter is dan de breedte. Dit heeft te maken met het zicht op het omringende landschap vanaf de weg. Wij onderkennen dat dit vanuit het belang van de bedrijfsvoering niet altijd optimaal is, maar zijn van mening dat het bedrijfsbelang in het onderhavige geval hierdoor niet onevenredig geschaad wordt. De schade aan het landschap indien het bouwvlak in de door inspreker gewenste richting zou uitbreiden achten wij daarentegen onaanvaardbaar. Weliswaar is in dit geval vanuit landschappelijk oogpunt al sprake van een niet optimaal bouwvlak, maar wij zien hier geen reden in om de situatie nog verder te verslechteren. Verder is weliswaar sprake van een bestaande situatie, maar uit de gemeentelijke administratie blijkt dat de bedoelde sleufsilo zonder de vereiste vergunning is aangelegd. Tot slot achten wij het in dit verband van belang dat de bedrijven aan de Garststraat 2 en 4 niet aan elkaar toe groeien, waardoor er over een lengte

van bijna 300 meter agrarische bedrijfsgebouwen en verhardingen aanwezig zouden zijn. Wij achten het landschappelijk wenselijk dat het zicht op het zuidelijke komgebied vanaf de Garststraat tussen de bedrijven door opengehouden wordt.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze. Ter aanvulling hierop merken wij verder op dat het Reconstructieplan, waarnaar wordt verwezen, niet van toepassing is op extensieve rundveebedrijven, waarvan in casu sprake is. Verder merken wij op dat in zijn algemeenheid, zoals ook door de provincie wordt gesteld, sleufsilos in principe binnen bouwvlakken thuishoren, maar dat wij uiteraard niet gehouden zijn om zonder vergunning aangelegde sleufsilos te legaliseren door het toe te kennen bouwvlak op ongewenste wijze te vergroten of vorm te geven.

Verder merken wij het volgende op.

Het systeem van het bestemmingsplan gaat er van uit dat het gehele agrarisch bouwvlak gebruikt kan worden voor alle voorzieningen die nodig zijn voor het agrarische bedrijf. Er zijn derhalve geen zones of iets dergelijks aangewezen waarbinnen bijvoorbeeld alleen gebouwen of alleen sleufsilos (of andere bouwwerken geen gebouwen zijnde) mogen worden opgericht. Het aanwijzen van een bouwvlak waarbinnen alleen een sleufsilos mag worden gebouwd is dan ook in strijd met de systematiek van het bestemmingsplan.

Wij onderkennen dat de sleufsilos al lange tijd aanwezig is. Volledige nieuwbouw van de sleufsilos is echter, zoals reclamant aangeeft eventueel te willen uitvoeren, op deze locatie niet gewenst. Indien hiervan sprake is, moet deze geconcentreerd plaatsvinden binnen het agrarisch bouwvlak. De staat van de verharding van de voerplaat geeft overigens ook aanleiding om te veronderstellen dat geen restauratie maar volledige herbouw moet plaatsvinden om de sleufsilos aan de eisen des tijds te laten voldoen; in dat geval is verplaatsing niet onoverkomelijk.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 124

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het bouwvlak voor het agrarische bedrijf aan de Garststraat 2 in Haren wordt vergroot tot 1,29 hectare.

Samenvatting van zienswijze 125

Reclamant is verbaasd over de bestemmingswijziging op zijn percelen aan de Hoogstraat en de Langelsestraat in Deursen-Dennenburg die in het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan is aangebracht. Er is nu een extra bestemming opgenomen, te weten de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Reclamant ervaart deze dubbelbestemming als zeer belastend en als onnodig beperkend voor zijn bedrijfsvoering. Volgens reclamant is er geen veldonderzoek verricht, terwijl als basis voor de dubbelbestemming wordt aangevoerd dat er wel archeologisch veldonderzoek zou hebben plaatsgevonden. Normaal grondgebruik tot een diepte van 1 meter is met de nieuwe regeling niet meer mogelijk, terwijl ook binnen het bouwvlak dusdanige verstoringen hebben plaatsgevonden dat het in de rede ligt dat geen archeologische waarde meer aanwezig zijn. Reclamant vraagt om de dubbelbestemming te laten vervallen.

Beoordeling van zienswijze 125

De toekenning van archeologische medebestemmingen wordt toegelicht in de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan. Deze toekenning vloeit voort uit het gemeentelijke archeologiebeleid, dat weer is gebaseerd op (inter)nationale regelgeving. Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg per 1 september 2007 zijn gemeenten namelijk verplicht om archeologische waarden te beschermen via het bestemmingsplan. In het voorontwerp-bestemmingsplan waren nog geen gebieden met archeologische waarden opgenomen omdat toen de archeologische inventarisatie nog niet zo ver gevorderd was dat concrete gebieden op de verbeelding konden worden aangewezen. Wel was in de bijlagen bij het voorontwerp-bestemmingsplan een kaart opgenomen met een globale aanduiding van archeologische waarden in het gebied, en werd een verdere uitwerking aangekondigd.

Op het onderhavige perceel is de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' gelegd omdat dit gebied gronden omvat waar op basis van onder andere archeologische onderzoeken is gebleken dat deze een hoge kans hebben voor het aantreffen van archeologische waarden. Specifiek betreffen het de bodemtypen meandergordels, rivierduinen, crevassecomplexen, dekzandruggen en esdekken, waarvoor een hoge archeologische trefkans geldt en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' is opgenomen. Het is dus niet zo dat op perceelsniveau onderzoek heeft plaatsgevonden naar archeologische waarden; in het ontwerp-bestemmingsplan is juist een verwachtingswaarde opgenomen die verder onderzoek noodzakelijk maakt bij (bouw)plannen.

Voor zover op reclamants perceel een beperking rust voor toekomstige bouw- en aanlegmogelijkheden, wordt deze naar ons oordeel dus gerechtvaardigd door archeologische belangen. Dit soort belangen kan ook binnen een bouwvlak aanwezig zijn, reden waarom de planologische bescherming van deze waarden ook voor bouwvlakken is opgenomen. Aangezien het bouwvlak van reclamant nog niet volledig is benut, kunnen nog steeds archeologische waarden in het geding zijn. Indien verstoring van een perceelsgedeelte heeft plaatsgevonden, kan dit aspect worden ingebracht in de te volgen procedure voor het (bouw)werk. Met betrekking tot de werkzaamheden buiten het bouwvlak merken wij op dat wij diepploegen met een maximale diepte van 1 meter niet

beschouwen als normaal agrarisch grondgebruik. Normaal ploegen moet in principe altijd, zonder ontheffing, mogelijk zijn. Diepploegen echter kan ingrijpen in de structuur van de bodem en het landschap en is, afhankelijk van het landschapstype en/of de archeologische dubbelbestemming, aanlegvergunningsplichtig.

Verder wijzen wij erop dat de eventuele archeologische beperking door middel van een ontheffing of aanlegvergunning kan worden opgeheven. De aangevoerde beperking is hiermee volgens ons niet onoverkomelijk. Wij onderkennen dat reclamant hierdoor extra onderzoek moet laten doen bij ontwikkelingen, maar vinden dit niet onredelijk, gelet op de uitgangspunten van het verdrag van Malta, waarin is aangegeven dat het in principe de verstoorde is die voor onderzoek moet zorgdragen. Het feit dat hiervoor kosten moeten worden gemaakt achten wij aanvaardbaar in het licht van de bescherming van het archeologische belang, net zoals veelal ook andere (onderzoeks)kosten gemaakt zullen moeten worden in geval van nieuwe ontwikkelingen.

Het bovenstaande neemt niet weg dat wij aanleiding zien om de archeologieregeling te versoepelen in die zin dat voor werkzaamheden onder een bepaalde oppervlakte, die per archeologiebestemming verschilt, geen aanlegvergunning vereist is, ook al betreft het werkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld. In het ontwerp-bestemmingsplan was voor alle werkzaamheden dieper dan 0,3 meter een aanlegvergunning nodig. Dit achten wij een onevenredig grote beperking in verhouding tot het belang van de bescherming van archeologische waarden. Ook zal het bouwverbod met ontheffingsmogelijkheid binnen de archeologiebestemmingen worden vervangen door een aanlegvergunningsregeling, waardoor in bepaalde gevallen minder procedures hoeven te worden gevolgd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 125

De zienswijze is gedeeltelijke gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de bouw- en aanlegvergunningsregels binnen de archeologische medebestemmingen worden versoepeld.

Zienswijze 126

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 24 december 2009 ter visie gelegen gedurende zes weken. Gedurende de termijn van tervisielegging konden zienswijzen naar voren worden gebracht. Dit betekent dat de laatste dag waarop een zienswijze naar voren kon worden gebracht woensdag 3 februari 2010 was. De zienswijze van reclamant is gedateerd op 4 februari en op die zelfde dag per fax en per post verzonden. Dit betekent dat de zienswijze buiten de wettelijke termijn is ingediend. Er is niet gebleken van omstandigheden op basis waarvan geconcludeerd zou moeten worden dat reclamant redelijkerwijs niet verweten kan worden dat hij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht. Gelet hierop verklaren wij de zienswijze niet-ontvankelijk.

Samenvatting van zienswijze 127

Reclamant exploiteert een bedrijf aan de Zwarteweg 20 in Ravenstein. In zijn inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan heeft reclamant gevraagd om een positieve bestemming van het huidige niet-agrarische bedrijfsgebruik. Dit verzoek is afgewezen. Reclamant is het niet eens met de argumenten voor die afwijzing, en herhaalt zijn verzoek.

Beoordeling van zienswijze 127

De inspraakreactie van reclamant op het voorontwerp-bestemmingsplan luidde als volgt: 'Inspreker stemt in met de bedrijfsbestemming voor zijn perceel aan de Zwarteweg 20 in Ravenstein. Hij is echter van mening dat de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch-technisch en agrarisch gerelateerd bedrijf' niet aansluit bij het gebruik dat al ruim 45 jaar plaatsvindt van het perceel. Hij verzoekt om een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch-technisch en niet agrarisch gerelateerd bedrijf', zodat het mogelijk blijft de locatie te gebruiken voor waar zij de afgelopen jaren veelal in heeft voorzien, namelijk het een onderkomen bieden aan veelal startende ondernemers die vanwege de omvang van hun bedrijfsvoering niet terecht kunnen op een bedrijventerrein.'

Naar aanleiding hiervan hebben burgemeester en wethouders in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan, voor zover hier van belang, het volgende overwogen: 'Het perceel is in het nu van kracht zijnde bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch verwante bedrijven, hoveniersbedrijf'. De in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch-technisch en agrarisch gerelateerd bedrijf' komt hiermee overeen. Verder is het gemeentelijke beleid erop gericht om bedrijven die niet aan het buitengebied gebonden zijn, daaruit te weren. Een bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch-technisch en niet agrarisch gerelateerd bedrijf' is voor ons dan ook niet aanvaardbaar. Wij zien in de inspraakreactie geen aanleiding om van het beleid af te wijken. Wat inspreker te dien aanzien aanvoert maakt dit niet anders, nu tegen het met de huidige bestemming strijdige gebruik handhavend is opgetreden.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze. De zienswijze van reclamant geeft ons aanleiding om in aanvulling hierop nog het volgende op te merken.

Reclamant bestrijdt het argument dat de vigerende bestemming een hoveniersbedrijf is, omdat volgens hem aan die bestemming geen uitvoering wordt gegeven. Volgens ons brengt dit echter niet met zich mee dat een andere bestemming passender is, nu reclamant er zelf verantwoordelijk voor is dat hij zich niet aan die vigerende bestemming houdt. In dit verband merken wij op dat de vigerende bestemming in overeenstemming was met de feitelijke situatie ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, en dat reclamant nadien, in strijd met die bestemming, op het perceel andere activiteiten is gaan uitvoeren.

Verder bestrijdt reclamant het argument dat de gevraagde bestemming niet in het buitengebied thuishoort met de stelling dat in het ontwerp-bestemmingsplan meerdere niet aan het buitengebied

gebonden bedrijven zijn opgenomen. Hij gaat er daarmee echter aan voorbij dat het in die gevallen om bestaande, legale situaties gaat dan wel om situaties die al jarenlang door het overgangsrecht worden beschermd. In reclamants geval is dat echter niet het geval. Van vergelijkbare situaties is dan ook geen sprake.

Tot slot meent reclamant dat het feit dat tegen het strijdige gebruik handhavend is opgetreden geen reden is om de gevraagde functie niet toe te kennen. Bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan zou de strijdigheid volgens hem moeten worden opgeheven. Reclamant gaat er daarbij aan voorbij dat wij niet gehouden zijn om met het vigerende bestemmingsplan strijdige situaties in het nieuwe bestemmingsplan te legaliseren, indien het gaat om functies die, zoals in onderhavig geval, ook naar huidige beleidsinzichten onwenselijk zijn.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 127

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijze 128

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 24 december 2009 ter visie gelegen gedurende zes weken. Gedurende de termijn van tervisielegging konden zienswijzen naar voren worden gebracht. Dit betekent dat de laatste dag waarop een zienswijze naar voren kon worden gebracht woensdag 3 februari 2010 was. De zienswijze van reclamanten is gedateerd en bij de gemeente afgegeven op 4 februari 2010, en derhalve buiten de wettelijke termijn ingediend. Er is niet gebleken van omstandigheden op basis waarvan geconcludeerd zou moeten worden dat reclamanten redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij niet tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht. Gelet hierop verklaren wij de zienswijze niet-ontvankelijk.

Samenvatting van zienswijze 129

Reclamant verzoekt om de realisatie van een tweede agrarische bedrijfswoning mogelijk te maken bij zijn agrarische bedrijf aan de Hoolbeemdweg 51, conform het verzoek dat is ingediend per brief d.d. 15 december 2009.

Beoordeling van zienswijze 129

Een tweede agrarische bedrijfswoning kan alleen worden toegestaan indien daartoe een noodzaak bestaat in het kader van de agrarische bedrijfsvoering. De bedrijfskundige noodzaak moet worden getoetst door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. Het verzoek van reclamant is voorgelegd aan deze commissie. Op 27 april 2010 heeft de commissie negatief geadviseerd. Zij concludeert dat de bedrijfsvoering niet zodanig is dat sprake is van een noodzakelijk en intensief toezicht dat slechts door ten minste twee volwaardige krachten kan worden verricht. Dit is wel noodzakelijk om medewerking te kunnen verlenen aan een tweede agrarische bedrijfswoning. Wij hebben geen reden om aan te nemen dat dit advies op een onzorgvuldige of onjuiste wijze tot stand is gekomen. Wij nemen dit advies dan ook over en verlenen geen medewerking aan de realisering van een tweede agrarische bedrijfswoning.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 129

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 130

Reclamant verzoekt om het bouwvlak voor zijn agrarische bedrijf aan de Achterschajkstraat 16 in Berghem te wijzigen conform zijn concrete voorstel, zodat aan de oostzijde en aan de noordzijde mogelijkheden zijn voor uitbreiding van dat bedrijf.

Beoordeling van zienswijze 130

In het vigerende bestemmingsplan is aan onderhavig bedrijf een agrarisch bouwvlak toegekend. In het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan is een dusdanig bouwvlak opgenomen dat een uitbreiding aan de oostzijde kan plaatsvinden. Reclamant wenst nu zowel aan de oostzijde als aan de achterzijde uit te breiden ten opzichte van het bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan.

In het ontwerp-bestemmingsplan zijn bouwvlakken op maat toegekend. Aan bedrijven die hiervoor in aanmerking komen, is ten opzichte van het huidige bouwvlak, indien concrete plannen bestaan, 15% uitbreiding gegeven. Een grotere uitbreiding moet onderbouwd worden. Ook aan het onderhavige bedrijf is een uitbreiding toegekend. De nu gevraagde verlenging van het bouwvlak naar achteren vinden wij acceptabel, gelet op de in verhouding geringe overschrijding van het bouwvlak en de in verhouding kleine oppervlakte van het totale agrarisch bouwvlak. De gevraagde vergroting naar het oosten achten wij niet acceptabel, omdat hiermee de oppervlakte van het bouwvlak te zeer wordt vergroot ten opzichte van het bestaande bouwvlak en het bouwvlak tegen een perceel met een woonbestemming komt te liggen. Uit milieuhygiënische overwegingen dient een minimale afstand tussen een woonperceel en een agrarisch bedrijf te worden aangehouden op grond van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Reclamant heeft niet aangetoond dat er geen (milieuhygiënische) bezwaren bestaan tegen het verkleinen van deze afstand. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor uitbreiding, waarvan eventueel gebruik kan worden gemaakt indien aan de criteria wordt voldaan.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 130

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel met 10 meter wordt verlengd.

Samenvatting van zienswijze 131

Reclamant verzoekt om zijn perceel aan de Koolwijksestraat 6a in Herpen een woonbestemming te geven.

Beoordeling van zienswijze 131

Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om verstening tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. Dit betekent dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de oprichting van nieuwe burgerwoningen. Een uitzondering kan gelden binnen gebieden die in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid, mits sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten. Weliswaar is de onderhavige locatie gelegen in een bebouwingsconcentratie, maar dit baat reclamant niet. Milieuhygiënisch is het positief bestemmen als burgerwoning van het pand namelijk niet mogelijk aangezien deze woning zich dan binnen een hindercirkel van in ieder geval het agrarische bedrijf aan de Koolwijksestraat 6 bevindt. Het langdurig gebruik als burgerwoning is echter genoegzaam aangetoond. Gelet hierop achten wij toepassing van het persoonsgebonden overgangsrecht voor de huidige bewoners van het pand een passende optie die voldoende tegemoet komt aan de belangen van reclamanten.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 131

De zienswijze is deels ongegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de bewoning van Koolwijksestraat 6a als burgerwoning in bijlage 6 (persoonsgebonden overgangsrecht) wordt opgenomen.

Samenvatting van zienswijze 132

Reclamante verzoekt om het bouwvlak voor haar woning aan de Rulstraat 5 in Megen te vergroten van 1.000 naar 1.500 m². Daarmee wordt het vergelijkbaar met het bouwvlak van de woning aan de Rulstraat 3, en sluit het ruimtelijk aan bij vergelijkbare situaties in het buitengebied. Het vrijhouden van 14 meter tussen de beide bouwvlakken aan de Rulstraat 3 en 5 vindt reclamante geen probleem. Daarnaast verzoekt reclamante om een deel van de buitendijkse gronden buiten de ecologische hoofdstructuur te bestemmen tot 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur'. Reclamante heeft de wens om een groundbank voor handen te hebben in het kader van project 'Meer Maas'. Op deze wijze blijft de mogelijkheid behouden om deze gronden in te zetten voor natuurcompensatie, pacht en/of kavelruil ten behoeve van natuurontwikkeling. De gronden buiten de ecologische hoofdstructuur in de Diedensche Uiterdijk wil zij hiervoor beschikbaar houden. Reclamante heeft de wens om deze gronden op langere termijn om te vormen tot natuur. Mocht hier eerder sprake van zijn, dan voorziet het bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid hiervoor.

Beoordeling van zienswijze 132

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan is, voor zover hier van belang, het volgende gesteld over de inspraakreactie van reclamante, die op hoofdlijnen overeenkomt met de zienswijze. 'Op basis van de argumenten van insprekerster kunnen wij instemmen met een ruimere woonbestemming aan de Rulstraat 5 in Megen. Inspreker heeft aangegeven een tekening na te sturen met daarop het gewenste bouwvlak aangegeven, maar deze tekening hebben wij niet ontvangen. Wij vinden het ruimtelijk acceptabel dat het bouwvlak iets groter wordt gemaakt, tot 1.000 m². Wel achten wij het wenselijk dat een zone van circa 14 meter vrijgehouden wordt tussen dit bouwvlak en dat van de woning aan de Rulstraat 3.'

Wij nemen bovenstaande over als reactie op de zienswijze. Wij achten het vanwege de omliggende natuurbestemming niet acceptabel om het bouwvlak nog verder te vergroten. Wij zien daar ook geen noodzaak toe; een oppervlakte van 1.000 m² geeft naar ons oordeel voldoende mogelijkheden voor een reële invulling van de woonfunctie.

Ten aanzien van de wijziging van de natuurbestemming naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' zegt het eindverslag: 'Met insprekerster zijn wij van mening dat de natuurvriendelijke oevers een natuurbestemming zouden moeten krijgen. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden. Met betrekking tot andere eigendommen van insprekerster in de uiterwaarden merken wij op dat wij alle gronden binnen de uiterwaarden als potentiële ecologische hoofdstructuur beschouwen; dit is ook het uitgangspunt van inspreker zelf bij het project 'Meer Maas'. Op termijn moeten natuurontwikkelingsprojecten met elkaar worden verbonden tot één langgerekt aaneengesloten natuurgebied langs de Maas. Dit streven is ook opgenomen in de gemeentelijke natuur- en landschapsvisie. Gelet hierop achten wij een natuurbestemming passend.'

Mede gelet op de zienswijze van reclamante zijn wij, anders dan in het eindverslag hierover is opgemerkt, van mening dat de gevraagde agrarische bestemming passend is voor de genoemde gronden, die buiten de ecologische hoofdstructuur vallen. Doorslaggevend daarbij is voor ons dat ook

voor andere eigenaren geldt dat gronden voor natuur die buiten de ecologische hoofdstructuur zijn gelegen alleen op vrijwillige basis een natuurbestemming krijgen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 132

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de bestemming van de door reclamante bedoelde gronden wordt gewijzigd van 'Natuur' in 'Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur'.

Zienswijze 133

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 24 december 2009 ter visie gelegen gedurende zes weken. Gedurende de termijn van tervisielegging konden zienswijzen naar voren worden gebracht. Dit betekent dat de laatste dag waarop een zienswijze naar voren kon worden gebracht woensdag 3 februari 2010 was. De zienswijze van reclamante is bij de gemeente afgegeven op 4 februari 2010, en derhalve buiten de wettelijke termijn ingediend. Er is niet gebleken van omstandigheden op basis waarvan geconcludeerd zou moeten worden dat reclamante redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht. Gelet hierop verklaren wij de zienswijze niet-ontvankelijk.

Samenvatting van zienswijze 134

Reclamant is eigenaar van een perceel met opstallen tussen de Amelsestraat 24 en 28 in Oss. Aan dit perceel is in het ontwerp-bestemmingsplan een agrarische bestemming toegekend. Inspreker wenst een woonbestemming. Dit verzoek is in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan afgewezen omdat het perceel niet in een bebouwingsconcentratie ligt. Reclamant acht echter een agrarisch gebruik niet mogelijk, vanwege aanwezige verhardingen en bebouwing. Bovendien maakt het perceel geen deel uit van een groter agrarisch geheel en ligt het ingeklemd tussen bestaande woningen in een lint. Het perceel is ook voldoende groot (1.225 m²) voor een woonbestemming en heeft potentie om de landschappelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren.

Beoordeling van zienswijze 134

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders met betrekking tot onderhavig verzoek het volgende opgemerkt: 'Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om verstening tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. Dit betekent dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de oprichting van nieuwe burgerwoningen. Een uitzondering kan gelden binnen gebieden die in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid, mits sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten. De onderhavige locatie is echter niet gelegen binnen een dergelijke bebouwingsconcentratie. Wij achten het toevoegen van een nieuwe woning dan ook niet aanvaardbaar. De inspraakreactie geeft ons geen aanleiding om van het beleid af te wijken.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze. Ter aanvulling merken wij nog het volgende op.

Het onderhavige perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming, en derhalve geen woonbestemming. De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemming is daarmee in overeenstemming. Het perceel in kwestie ligt weliswaar tussen twee woningen, maar dat betekent niet dat landbouwkundig gebruik of een ander gebruik conform de bestemming niet meer mogelijk zou zijn. Verder hechten wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt veel waarde aan het openhouden van tussenruimten tussen woningen in het buitengebied; een stedelijke uitstraling moet voorkomen worden. Gelet hierop achten wij een nieuwe woonbestemming niet aanvaardbaar. Hetgeen reclamant te dien aanzien aanvoert brengt ons niet tot een ander oordeel.

Verder merken wij op dat het opnemen van een woonbestemming voor dit perceel alleen al niet mogelijk is vanwege het ontbreken van een ruimtelijke onderbouwing hiervoor waaruit blijkt dat er geen ruimtelijke en planologische bezwaren bestaan tegen de woningbouw. Zo ligt de beoogde woningbouwlocatie op ongeveer 210 meter van een autosnelweg (rijksweg A59), zodat onder andere onderzoek nodig is naar geluidaspecten en externe veiligheid. Ook ontbreekt een overeenkomst waarin relevante afspraken worden gemaakt.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 134

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 135

Reclamant exploiteert aan de Heikampstraat 15 in Oss een varkenshouderij met nevenactiviteiten. De nevenactiviteiten bestaan uit het fokken, houden, stallen en africhten van paarden. Op grond van een milieuvergunning uit 2007 mogen er 42 paarden gehouden worden. Reclamant maakt bezwaar tegen de regeling voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Hij meent dat er op grond van de regels verwarring is over de kwalificatie van de paardenhouderij: maakt die deel uit van het agrarische bedrijf of dient die als niet-agrarische activiteit specifiek als nevenactiviteit benoemd te worden? Reclamant pleit ervoor dat de activiteiten als nevenactiviteit in bijlage 3 bij de planregels worden opgenomen.

Gezien de ligging van het bedrijf in extensiveringsgebied en nabij stedelijke functies ziet reclamant ruimtelijk weinig bezwaar tegen de paardenactiviteiten op deze locatie.

Beoordeling van zienswijze 135

Het fokken van paarden valt rechtstreeks onder de agrarische bestemming. Een extern gerichte paardenhouderij of –pension is echter strijdig met de agrarische bestemming. In het verleden is reclamant van gemeentewege al medegedeeld dat op zich nevenactiviteiten tot in totaal 500 m² tot de mogelijkheden behoren op dit perceel. Een paardenpension zou deel kunnen uitmaken van deze nevenactiviteiten.

In het algemeen is er beleidsmatig ruimte voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Hiertoe is in het ontwerp-bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, waarvan na inwerkingtreding van het bestemmingsplan gebruik kan worden gemaakt, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. In dat kader kan aan de hand van een concreet voorliggend verzoek een volledige integrale beoordeling van de plannen plaatsvinden. De zienswijzenprocedure in het kader van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is hiervoor niet het geëigende kader, omdat die geen ruimte biedt voor overleg over de plannen, en zo nodig verdere uitwerking en aanpassing hiervan. In dit verband wijzen wij erop, zonder uitputtend te zijn, dat de in ieder geval de milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de onderhavige activiteit niet vaststaat. Op dit ogenblik kan dan ook nog geen medewerking worden verleend aan onderhavig verzoek.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 135

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 136

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat in het ontwerp-bestemmingsplan bij zijn bedrijf aan de Vorstengraflaan 4 in Oss geen bedrijfswoning wordt toegestaan. Hij bestrijdt de toepasselijkheid van het argument van burgemeester en wethouders (in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan) dat het beleid gericht is op het tegengaan van verstening van het buitengebied, omdat het in casu om een in pandige woning gaat, en er dus geen toename van verstening plaatsvindt. Op basis van het gemeentelijke Economisch Beleidsplan zou een bedrijfswoning juist wel mogelijk zijn. Bovendien zou de door hem gewenste bebouwing absoluut bijdragen aan de verfraaiing van het buitengebied.

Beoordeling van zienswijze 136

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan is, voor zover hier van belang, het volgende gesteld over de inspraakreactie van reclamant, die op hoofdlijnen overeenkomt met zijn zienswijze: 'Ook de realisering van een bedrijfswoning past niet in het ruimtelijke beleid, dat is gericht op het tegengaan van verstening van het buitengebied. Wij kunnen ons voorstellen dat het, gelet op de activiteiten van inspreker, gewenst is dat een bedrijfswoning wordt gerealiseerd, maar zien op basis hiervan geen reden om af te wijken van het beleid. Het is immers inspreker zelf die, in vervolg op de vorige eigenaar van het perceel, ter plaatse in strijd met het bestemmingsplan met de bedrijfsmatige activiteiten is begonnen. Het niet kunnen realiseren van een bedrijfswoning is dan ook een gevolg van insprekers eigen handelswijze.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze, met inachtneming van het volgende.

In het eindverslag is bij de bespreking van een ander onderdeel van reclamants inspraakreactie (namelijk de legalisering van zijn bedrijf) ingegaan op het ruimtelijke beleid voor het buitengebied. Opgemerkt is dat dit beleid is gebaseerd op het streven om verstening in het buitengebied tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. Een woning, en derhalve ook een bedrijfswoning, is een stedelijke functie, die uit de aard niet bij het buitengebied past. De rechten op bestaande woningen worden in het bestemmingsplan gerespecteerd, maar het toevoegen van een nieuwe woning komt in strijd met genoemd beleid. De zienswijze geeft ons geen aanleiding om van dat beleid af te wijken. Het Economisch Beleidsplan en de beoogde verfraaiing kunnen niet afdoen aan het feit dat een woning ruimtelijk-functioneel gezien ongewenst is; het beleidsplan geeft overigens ook niet aan dat bedrijfswoningen op iedere willekeurige locatie gebouwd zouden moeten kunnen worden; een ruimtelijke toets blijft vereist. Verder brengt het feit dat het bedrijf zelf is gelegaliseerd niet met zich mee dat ook een recht bestaat op een bedrijfswoning.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 136

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 137

Reclamante verzoekt om tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van hagelnetten en regenkapten met een maximale hoogte van in ieder geval 4 meter toe te staan. De nu opgenomen regeling met een maximale hoogte van 2 meter is in de praktijk niet werkbaar.

Reclamante is het verder niet eens met de stelling dat de hoofdtak in SBE's bepalend is voor de aanduiding van het bouwvlak. Een gemengd bedrijf met een kleine intensieve tak krijgt geen aanduiding 'intensieve veehouderij'. Reclamante acht dit niet werkbaar, en niet conform het Reconstructieplan.

Reclamante meent verder dat er verwarring kan ontstaan over het aanlegvergunningstelsel voor archeologische waarden. Zij verzoekt om voor alle activiteiten, en niet alleen voor normaal agrarisch grondgebruik, een aanlegvergunningvrije diepte van 50 centimeter toe te passen.

Beoordeling van zienswijze 137

Het ontbreken van een regeling voor hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in het ontwerp-bestemmingsplan was een omissie en geen bewuste keuze; in het voorontwerp-bestemmingsplan was wel een regeling opgenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan zal dan ook een regeling worden opgenomen voor dit soort voorzieningen tot 4 meter hoogte. Wij achten hoge teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak binnen het open komgebied overigens niet aanvaardbaar. Dergelijke voorzieningen betekenen een te grote aantasting van de openheid van dat gebied. Lage voorzieningen achten wij aanvaardbaar. Deze tasten het open karakter van het komgebied niet aan.

Met betrekking tot de verdeling tussen een grondgebonden en een niet-grondgebonden tak van een agrarisch bedrijf merken wij op dat bepaling op basis van NGE's ons redelijk voorkomt. Indien een gemengd bedrijf een kleine intensieve tak heeft (minder dan 50% van het totale aantal NGE's), dan krijgt het bedrijf geen aanduiding 'intensieve veehouderij'. Wij vinden het niet redelijk om een bedrijf met een kleine intensieve tak als intensief bedrijf te bestempelen. In de definitie van een grondgebonden bedrijf is hier ook rekening mee gehouden. Een grondgebonden bedrijf wordt omschreven als een 'in hoofdzaak' grondgebonden bedrijf, zodat hierbinnen ook ruimte is voor een (kleine) intensieve tak. Wij onderkennen wel, met reclamant, dat een uitbreiding van de intensieve tak van een gemengd bedrijf zonder genoemde aanduiding, waarvoor een bouwvakvergroting noodzakelijk is, op grond van de regels nu niet tot de mogelijkheden behoort. In sommige situaties, namelijk binnen verwevingsgebied op duurzame locaties en binnen extensiveringsgebied ten behoeve van dierenwelzijn, kan uitbreiding van de intensieve tak beleidsmatig aanvaardbaar zijn. Voor deze situaties zullen wij een wijzigingsbevoegdheid opnemen in het bestemmingsplan.

Wij constateren dat er verschil bestaat tussen de omschrijving van normaal agrarisch gebruik in de archeologische dubbelbestemmingen (waarbij, behalve bij de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie Monument 2', 50 centimeter wordt aangehouden) en in artikel 30 met betrekking tot het reguliere aanlegvergunningstelsel (waarin 40 centimeter wordt aangehouden). Wij zien geen reden

om dit onderscheid in stand te laten, en vinden het wenselijk om dit op elkaar af te stemmen. Wij zullen 50 centimeter hanteren als grens voor normaal agrarisch gebruik.

Met betrekking tot het verschil in regeling tussen normaal agrarisch grondgebruik en overig grondgebruik merken wij op dat wij eraan wensen vast te houden dat voor werkzaamheden dieper dan 30 centimeter in beginsel een aanlegvergunningsplicht geldt. Archeologische waarden kunnen namelijk ook zeer dicht onder het maaiveld aanwezig zijn. De uitzondering tot 50 centimeter voor normaal agrarisch gebruik achten wij aanvaardbaar om daarmee toepassing te geven aan het uitgangspunt voor het archeologiebeleid dat er een gezond evenwicht dient te bestaan tussen het belang van archeologie en andere belangen. Met name de agrarische sector wordt naar ons oordeel onevenredig benadeeld indien voor normaal grondgebruik tot 50 centimeter een aanlegvergunning vereist zou zijn. Voor niet-agrariërs is dit belang minder nadrukkelijk aanwezig, omdat grondbewerkingen voor hen in het algemeen niet tot de normale bedrijfsvoering behoren. Om die reden beperken wij de genoemde uitzondering tot de agrarische sector.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 137

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat er een regeling voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 4 meter wordt opgenomen, dat er een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen voor uitbreiding van een intensieve neventak binnen grondgebonden agrarische bedrijven en dat als normaal agrarisch gebruik wordt gehanteerd agrarische grondbewerkingen tot niet meer dan 50 centimeter onder maaiveld.

Samenvatting van zienswijze 138

Reclamant stemt niet in met de gemeentelijke behandeling van zijn inspraakreactie in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Reclamant wenst woningbouw te realiseren op een perceel aan de Kleinussenstraat in Oss, kadastraal bekend gemeente Oss, sectie N nummer 68. Naar zijn mening hoeft woningbouw geen afbreuk te doen aan het karakter van het gebied.

Verder maakt reclamant bezwaar tegen de agrarische bestemming die in het ontwerp-bestemmingsplan gelegd is op de gronden vóór zijn woning aan de Amsteleindstraat 120 in Oss. Volgens hem is de grond niet agrarisch, en kan de omgeving worden aangemerkt als woongebied c.q. stedelijk gebied. Reclamant wenst een woonbestemming met bouwvlak, zodat een woning kan worden opgericht.

Beoordeling van zienswijze 138

Deze zienswijze is in feite een herhaling van een deel van de inspraakreactie van reclamant op het voorontwerp-bestemmingsplan. In het eindverslag van de inspraak is hierover het volgende opgemerkt: 'Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om versterking tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. Dit betekent dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de oprichting van nieuwe burgerwoningen. Een uitzondering kan gelden binnen gebieden die in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid, mits sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten.

De locaties aan de Kleinussenstraat en Amsteleindstraat zijn niet gelegen binnen een bebouwingsconcentratie; het toevoegen van nieuwe woningen is dan ook niet mogelijk. Er is ons niet gebleken van omstandigheden die dienen te leiden tot afwijking van het beleid voor deze specifieke gevallen.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een ander standpunt. Het feit dat een woning aan de Kleinussenstraat geen afbreuk hoeft te doen aan het karakter van het gebied maakt dit niet anders, nu een woning functioneel gezien in strijd is met het buitengebiedbeleid, en er in dit geval geen aanleiding bestaat tot afwijking van dat beleid.

De Kleinussenstraat vormt volgens ons de harde grens tussen de kern Oss en het ten westen daarvan gelegen buitengebied. Hoewel in de omgeving van de locatie aan de Amsteleindstraat waar reclamant op doelt meerdere stedelijke functies zijn gelegen, houden wij vast aan het standpunt dat dit gebied onderdeel uitmaakt van het buitengebied, mede gelet op de relatie met het achterliggende gebied ten westen ervan en dat verdere verstedelijking c.q. versterking ervan niet wenselijk is. Wij wijzen er daarbij overigens op dat niet ieder clustertje van stedelijke functies in het buitengebied kan worden aangemerkt als stedelijk gebied of als bebouwingsconcentratie.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 138

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 139

Reclamant is eigenaar van het perceel Burgemeester Canersstraat 5 in Demen. Zijn woonperceel en het perceel Burgemeester Canersstraat 3 zijn buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan gelaten omdat deze tot de kern Demen worden gerekend. Reclamant verzoekt om ook zijn onbebouwde perceelsgedeelte daartussenin buiten het plan te laten. Volgens hem maakt dat onbebouwde perceelsgedeelte onderdeel uit van de kern Demen, waartoe hij een aantal argumenten aanvoert. Onder meer voert hij aan dat in een ontwerp-verordening van de provincie Noord-Brabant het perceel is aangegeven als 'zoekgebied stedelijke ontwikkelingen'.

Beoordeling van zienswijze 139

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders over voorliggend verzoek het volgende opgemerkt: 'Het onderhavige, onbebouwde perceel is opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Ravenstein. In de directe omgeving hebben zich sinds de vaststelling van het bestemmingsplan geen ontwikkelingen voorgedaan die maken dat het perceel thans niet meer als buitengebied aangemerkt zou moeten worden. Los daarvan zijn wij van mening dat het perceel, gelet op zijn ligging en functie, tot het buitengebied behoort. Het feit dat meer naar het oosten een ander perceel (Burgemeester Canersstraat 3) buiten het plangebied is gelaten, maakt dit niet anders. Dat perceel is immers, anders dan het perceel van inspreker, bebouwd en wordt ook in het nu geldende bestemmingsplan tot de kom gerekend.

Insprekers argument over bebouwingsconcentraties onderschrijven wij niet, nu het betreffende perceel niet is opgenomen in een bebouwingsconcentratie. Ook als het perceel wel in een bebouwingsconcentratie zou liggen, zou het in het plangebied zijn opgenomen, aangezien bebouwingsconcentraties beleidsmatig tot het buitengebied horen.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze, en merken in aanvulling daarop het volgende op.

Gelet op de huidige functie, de bebouwingsdichtheid, de regeling in het vigerende bestemmingsplan en de relatie met het omliggende gebied zijn wij met burgemeester en wethouders van oordeel dat het onderhavige perceel tot het buitengebied behoort. Het feit dat het naburige perceel met huisnummer 3 niet in het voorliggende plan is opgenomen, doet hier niet aan af om redenen als vermeld in het eindverslag. Ook het feit dat de leefbaarheid van kleine kernen onder druk staat doet hier niet aan af, aangezien deze (en andere) ontwikkelingen geen invloed hebben op de ruimtelijke waardering van gronden als zijnde buitengebied of kern. Hetzelfde geldt voor argumenten die reclamant ontleent aan het (gemeentelijke) beleid. Dat beleid is in voorkomend geval immers pas van toepassing nadat geconstateerd is dat een bepaald perceel tot een kern behoort, maar bepaalt niet óf dat het geval is.

Met reclamant zijn wij van mening dat de functie alleen van een perceel niet bepalend is voor de vraag of dat perceel al dan niet binnen de bebouwde kom is gelegen. De ligging van een perceel en de

ruimtelijke relatie met zijn omgeving zijn daarbij medebepalend. Maar juist ook om die redenen beschouwen wij het onderhavige perceel als een onderdeel van het buitengebied.

Dat het provinciale beleid ruimte zou laten voor woningbouw ter plaatse achten wij, wat daar overigens ook van zij, niet van doorslaggevend belang nu wij hierin een zelfstandige afweging moeten en mogen maken, waarbij wij niet buiten de kaders van de provinciale wet- en regelgeving (inclusief beleid) mogen treden. Met andere woorden: de provinciale wet- en regelgeving dwingt ons niet tot het toelaten van woningbouw op dit bepaalde perceel.

Tot slot constateren wij dat het buiten het plangebied laten van het onderhavige perceel er, anders dan reclamant kennelijk veronderstelt, niet toe leidt dat op dat perceel woningbouw kan of zal kunnen plaatsvinden. Zelfs opname binnen een toekomstig bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Demen betekent niet per definitie dat woningbouw mogelijk zal worden, aangezien ook binnen de bebouwde kom onbebouwde percelen kunnen voorkomen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 139

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 140

Reclamant verzoekt om een ander bouwvlak ten behoeve van zijn agrarische bedrijf aan de Oude Maasweg 5 in Keent toe te kennen. Hij wenst, net als in zijn inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan, een grotere breedte en een kortere diepte ten opzichte van de weg. Met een wijziging van het bouwvlak kan hij buiten de 50 meterzone van de dijk van het waterschap blijven.

Beoordeling van zienswijze 140

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders over de inspraakreactie van reclamant het volgende opgenomen: 'Op zich kunnen wij op basis van het beleid ten aanzien van de uitbreiding van grondgebonden bedrijven instemmen met een uitbreiding van het bouwvlak met 15%. Echter, met de door inspreker gevraagde vorm van de uitbreiding kunnen wij niet instemmen. Inspreker wenst het bouwvlak over een deel van de breedte van het huidige bouwvlak in zuidwestelijke richting te verlengen, evenwijdig aan de Oude Maasweg. Het gemeentelijke beleid is echter gericht op compacte bouwvlakken met een logische vorm, die passen in het landschapstype. Wij wensen het zicht vanaf de Oude Maasweg op het omliggende landschap zo open mogelijk te houden. Verder streven wij naar bouwvlakken die haaks op de weg staan. Gelet hierop achten wij een uitbreiding van het bouwvlak in zuidwestelijke richting aanvaardbaar, maar dan wel over een kortere breedte en een grotere diepte dan inspreker wenst.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze.

Aanvullend hierop merken wij op dat er langs de dijk weliswaar op basis van de keur van waterschap Aa en Maas een zone van 50 meter breed is gelegen waarbinnen een ontheffing van de keur noodzakelijk is om te kunnen bouwen, maar dat het zeker niet onmogelijk is om binnen deze zone te bouwen, al dan niet na het treffen van maatregelen of voorzieningen. Het landschappelijke belang vinden wij in dit geval dan ook groter dan een mogelijke beperking op grond van de keur. Indien blijkt dat binnen deze zone bouwen niet tot de mogelijkheden behoort, kan altijd nog worden bezien of met de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsregels een wijziging van het bouwvlak kan worden gerealiseerd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 140

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 141

Reclamant, die woonachtig is aan de Hoessenboslaan in Berghem, maakt bezwaar tegen het toestaan van woningbouw in het gebied rond de Hoessenboslaan dat thans een agrarische bestemming heeft. Concreet hebben de bezwaren betrekking op de percelen Hoessenboslaan 11-13 en de Burgemeester Van Erpstraat 70 in Berghem.

Reclamant ziet niet in waarom de percelen Hoessenboslaan 11-13 buiten het plangebied zijn gelaten en waarom hiervoor een aparte procedure wordt gevoerd. Hij is van mening dat de agrarische bestemming van deze percelen op grond van de gemeentelijke Welstandsnota en het provinciale beleid niet gewijzigd kan worden.

Voor wat betreft de Burgemeester Van Erpstraat voert reclamant dezelfde bezwaren aan. Verder bieden naar zijn oordeel de voorwaarden in de planregels onvoldoende garantie dat het agrarische en open karakter van het landschap voldoende gewaarborgd blijft.

Beoordeling van zienswijze 141

De percelen Hoessenboslaan 11-13 zijn niet in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen. De reden daarvoor is dat voor deze percelen een aparte planologische procedure wordt doorlopen om de bouw van woningen mogelijk te maken in ruil voor sanering van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf. Over deze ontwikkeling heeft eerder al, los van de besluitvorming rond het bestemmingsplan voor het buitengebied, bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden. Wij achten het onwenselijk om voor de betreffende percelen twee planologische procedures tegelijk te voeren. Wij zien ook niet in waarom niet een aparte procedure gevolgd zou kunnen worden. Naar ons oordeel kunnen alle relevante belangen, waaronder alsdan eventueel door reclamant ingediende bezwaren, in die procedure volledig aan bod komen en afgewogen worden. Het maakt voor de inhoudelijke afweging ook niet uit via welke procedure wordt meegewerkt aan de ontwikkeling van genoemde percelen. De keuze voor een aparte procedure is ingegeven door het feit dat de gemeente in beginsel wel wil meewerken aan de voorgenomen woningbouw, maar de planuitwerking nog niet voldoende ver gevorderd is om al concreet vertaald te kunnen worden in het thans voorliggende bestemmingsplan voor het buitengebied.

Aangezien de bezwaren die reclamanten inhoudelijk hebben tegen de voorgenomen woningbouw aan de orde kunnen komen in de daarvoor separaat te volgen planologische procedure, en omdat die bezwaren zich richten tegen een ontwikkeling die niet in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen, zien wij aanleiding om daar thans niet op in te gaan.

Het voorontwerp-bestemmingsplan laat op het perceel Burgemeester Van Erpstraat 70 niet rechtstreeks woningbouw toe. Het perceel heeft een agrarische bestemming gekregen, overeenkomstig de regeling in het nu geldende bestemmingsplan. Het omzetten van het agrarische bedrijf naar nieuwe woningen is alleen onder voorwaarden mogelijk, waarbij bestaande kwaliteiten als openheid zullen worden gewaarborgd. Wij zijn van mening dat de in de wijzigingsregels opgenomen voorwaarden voor nieuwe woningbouw voldoende zekerstellen dat de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied niet onevenredig wordt geschaad of zelfs verbeterd. Zo dient bij omschakeling van agrarische bedrijven naar woningen de bestaande agrarische bebouwing in

beginsel te worden gesloopt, mag er geen sprake zijn van milieuhygiënische bezwaren en dient bij toename van het aantal woningen aangetoond te zijn dat sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging'.

Aan het hoge welstandsniveau voor het betrokken gebied kennen wij geen doorslaggevende betekenis toe, nu dat welstandsniveau volgend is op ruimtelijke ontwikkelingen, en niet bepalend voor de mogelijkheden tot dergelijke ontwikkelingen.

Verder zijn wij van mening dat de voorziene woningbouw niet strijdig is met het provinciale beleid, nu dat beleid onder voorwaarden toestaat dat agrarische bedrijvigheid wordt gesaneerd in ruil voor woningbouw. Over het ontwerp-bestemmingsplan heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de provincie. Uit dat overleg en ook anderszins is niet naar voren gekomen dat vanuit het provinciale beleid bezwaar bestaat tegen de ontwikkelingsmogelijkheden als waar reclamant op doelt. Gedeputeerde Staten hebben op dit punt ook geen zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan naar voren gebracht.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 141

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 142

Reclamante deelt mede dat zij zich niet kan vinden in de procedure voor de zuidelijke geleedingszone, in de zonering voor schuilhutten en in de regeling voor schuilhutten.

Reclamante is van mening dat het algemene beleid voor het buitengebied, zoals neergelegd in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie, niet onverkort van toepassing zou moeten zijn op de zuidelijke geleedingszone omdat deze zone een specifiek karakter heeft. Van gemeentewege is in het verleden ook apart beleid voor de zuidelijke geleedingszone aangekondigd, dat meegenomen zou worden in het nieuwe bestemmingsplan.

In het bijzonder acht reclamante de regels in het ontwerp-bestemmingsplan voor schuilhutten niet wenselijk in de zuidelijke geleedingszone. Zo acht zij het in strijd met een goede ruimtelijke ordening dat enkel het bezit van een bepaalde oppervlakte agrarische grond recht geeft op het bouwen van een schuilhut. Anders dan in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan is gesteld, hebben schuilhutten een ontlaatbare negatieve uitstraling op het landschap.

In verband hiermee verzoekt reclamante om de zonering voor schuilgelegenheden weg te laten binnen de zuidelijke geleedingszone of om de gehele zuidelijke geleedingszone te kwalificeren als 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur'. Reclamante verwijst naar haar eerdere zienswijze over onder andere de ontwikkelingsvisie.

Reclamante vindt dat de inpassing van archeologische waarden de plankaart niet leesbaarder maakt; zij acht een specifieke regeling voor archeologie niet nodig, omdat op grond van het Verdrag van Malta archeologische waarden al voldoende worden beschermd. Verder verzoekt reclamante om de aparte legendakaart te noemen in de toelichting.

Reclamante deelt verder mee er van uit te gaan dat het motorcrossterrein uit dit bestemmingsplan wordt gelicht en dat hier verder een separate bestemmingsplanprocedure voor zal worden gevoerd. Hetzelfde geldt voor de 50 dB(A)zone. Deze zone is volgens reclamante overigens te klein ingetekend. Reclamante meent dat de zone ook op industrieterrein Vorstengrafdonk had dienen te zijn ingetekend. De zone is niet compleet ingetekend.

Reclamante geeft aan dat er een MER nodig is alvorens de activiteiten van het circuit vastgelegd kunnen worden in een bestemmingsplan.

Reclamante doet verder enkele aanbevelingen voor de toelichting en de regels. Tot slot mist zij de absolute bescherming van zandwegen binnen de zuidelijke geleedingszone.

Beoordeling van zienswijze 142

Met betrekking tot het opstellen van een separate visie voor de zuidelijke geleedingszone merken wij het volgende op. Voor het gebied tussen Oss en Heesch, de zuidelijke geleedingszone, is een separate beleidsvisie in de maak. Op grond van eerdere planningen had deze visie inderdaad al beschikbaar moeten zijn, maar het is niet gelukt om de visie tijdig beschikbaar te hebben. Omdat wij de wettelijke verplichting hebben om op korte termijn het gehele buitengebied van Oss te voorzien van een recent bestemmingsplan, hebben wij ervoor gekozen om zolang de visie voor de zuidelijke geleedingszone nog niet beschikbaar is, dit gebied op basis van het reguliere buitengebiedbeleid mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. De beleidsvisie voor de zuidelijke geleedingszone zal nog een apart vaststellingstraject doorlopen. Afhankelijk hiervan wordt besloten of uitwerking hiervan in een apart

bestemmingsplan al dan niet noodzakelijk is. Daarbij zal bezien worden in hoeverre aanpassing van de bestemmingsregels wenselijk is. Gelet hierop zien wij in reclamante's eerder gemaakte opmerkingen geen aanleiding om de nu opgenomen regeling met betrekking tot de zuidelijke geleedingszone te wijzigen.

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders het volgende opgemerkt over schuilhutten: 'In de gemeentelijke Nota Landschapsbeleid wordt gesteld dat schuilhutten alleen mogen worden toegestaan in kernrandzones op oeverwal, dekzandrand en dekzandrug. De geleedingszone ligt op de dekzandrug. Een kernrandzone is een zone waarin menging plaatsvindt van (veel) verschillende functies, waarin zich tevens in verhouding veel bebouwing bevindt, en die zich in de nabijheid van een stad of dorp bevindt, in dit geval de kern Oss. Hoe breed deze zone is, is niet aangegeven in de nota, maar moet nader worden geconcretiseerd. In ieder geval zullen er in het overgrote deel van de geleedingszone geen schuilhutten toegestaan worden. Alleen in een strook direct grenzend aan de stad Oss achten wij schuilhutten toelaatbaar omdat hier sprake is van een overgangszone tussen stad en land met veel particulier grondgebruik, en schuilhutten hier geen ontoelaatbare negatieve uitstraling hebben op het landschap. Een verdere uitwerking heeft plaatsgevonden in de bestemmingsplanregels, die een juridische vertaling geven van de visie. Zo is de toegestane oppervlakte van schuilhutten beperkt, en is ook aangegeven dat er een minimale perceelsgrootte moet zijn om een schuilhut te mogen oprichten. Verder kunnen wij nadere eisen stellen aan onder meer de situering van de schuilhutten. Tevens zal onderscheid worden gemaakt tussen de verschillende agrarische bestemmingen. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' zullen schuilhutten alsnog niet worden toegelaten.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze. Aanvullend hierop merken wij op dat in beginsel alleen gronden binnen de ecologische hoofdstructuur vanwege de aanwezige en potentiële natuurwaarden een bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' hebben gekregen. Hiervan is in dit geval geen sprake. Vanwege de specifieke ligging van de zuidelijke geleedingszone is aan de agrarische gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' toegekend, hoewel op basis van de provinciale zonering (een groot deel van het gebied is agrarische hoofdstructuur zonder specifieke waarden) soms zelfs een lichtere bestemming voorstelbaar was geweest. De nu toegekende bestemming achten wij dan ook, alles afwegende, redelijk. Met betrekking tot de schuilhutten merken wij verder nog op dat slechts in een beperkt gedeelte van de geleedingszone schuilhutten zijn toegestaan. Bovendien is het niet juist dat enkel het bezit van een bepaalde oppervlakte agrarische grond recht geeft op het bouwen van een schuilhut. Eén van de voorwaarden voor het toestaan van schuilgelegenheden is dat de oppervlakte van het bijbehorende kadastrale terrein ten minste één hectare dient te bedragen. Hiermee is vanuit ruimtelijke motieven beoogd om het aantal schuilhutten te beperken. Deze voorwaarde betekent niet dat het enkele bezit van één hectare grond recht zou geven op de bouw van een schuilhut.

Ook archeologie behoort tot een goede ruimtelijke ordening. Hoewel archeologische vondsten inderdaad moeten worden gemeld, zijn wij van mening dat daarnaast ook een planologische regeling nodig is op grond waarvan onderzoek noodzakelijk is bij sommige werkzaamheden. Overigens achten

wij de papieren plankaart leesbaar, en de bijbehorende regels duidelijk en helder. De plankaart is verder ook digitaal beschikbaar, en op een andere manier in te lezen.

Het hele ontwerp-bestemmingsplan en de toelichting daarbij zijn nog eens tegen het licht gehouden om te komen tot een optimale regeling. Daarbij zijn de aanbevelingen van reclamante overgenomen, voor zover wij dat noodzakelijk of wenselijk achten.

Met betrekking tot het motorcrossterrein merken wij het volgende op.

De recente bestuurlijke ontwikkelingen zoals door reclamante genoemd hebben betrekking op het vervaardigen van een integraal plan voor het circuit, waarbij voldaan moet worden aan een aantal randvoorwaarden. Dat plan dient voor 1 juli 2011 gereed te zijn. Vervolgens wordt, indien het plan aanvaardbaar is en past binnen de gestelde randvoorwaarden, besluitvorming dienaangaande, onder meer de planologische verankering, in gang gezet. Om tot die tijd over een actueel bestemmingsplan te kunnen beschikken, kiezen wij ervoor om het circuit van een consoliderende regeling te voorzien in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010'.

Verder verwijzen wij naar de beoordeling van zienwijze 8, die ook betrekking heeft op het motorcrossterrein. Overigens geeft reclamante terecht aan dat de geluidscontour niet correct is weergegeven op de plankaart. Het is de bedoeling om de contour uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 1999' van de gemeente Oss exact over te nemen, dus ook qua omvang ongewijzigd, op basis van dezelfde uitgangspunten als destijds bij de vaststelling van de zone door de Kroon. Dit is abusievelijk niet gebeurd. Het plan behoeft op dit punt aanpassing.

Industrieterrein Vorstengrafdonk is geen onderdeel van onderhavig bestemmingsplan. Reden waarom hier de 50 d(B)A geluidcontour vanwege Nieuw Zevenbergen, voor zover die over het bedrijventerrein loopt, niet is opgenomen. De contour is slechts opgenomen voor zover die de bij dit bestemmingsplan betrokken gronden betreft. Overigens is de contour voor het bedrijventerrein niet relevant aangezien er geen geluidgevoelige activiteiten zijn toegestaan.

Er geldt een MER-beoordelingsplicht voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een terrein, niet zijnde een openbare weg, bestemd of ingericht voor het in wedstrijdverband of ter voorbereiding daarvan dan wel voor recreatieve doeleinden rijden met gemotoriseerde voertuigen.

Omdat het hier een consoliderende regeling betreft voor een bestaand circuit dat planologisch reeds geregeld is bij bestemmingsplan 'Bosgebieden' uit 1978 van de voormalige gemeente Berghem, en bij besluit van 13 april 1993, nummer 213646 een Hinderwetvergunning is afgegeven voor het gebruik voor motorcross en kart, is er geen MER-beoordelingsplicht.

Nieuwe activiteiten worden getoetst aan het bestemmingsplan. De aanvraag milieuvergunning voor nieuwe activiteiten dient te worden getoetst aan de geldende geluidszone.

Met betrekking tot de zandwegen merken wij op dat bestaande wegen positief bestemd zijn en dat het verharden hiervan aanlegvergunningsplichtig is. Hoewel wij van oordeel zijn dat zandwegen hiermee afdoende beschermd zijn, zullen wij het verharden van paden en wegen als verboden gebruik opnemen. Daarmee is de meest vergaande bescherming van de zandwegen gewaarborgd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 142

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het verhardten van paden en wegen als verboden gebruik zal worden aangemerkt. Verder zullen in de toelichting bij het bestemmingsplan enkele tekstuele wijzigingen worden aangebracht. Ook zal de geluidscontour rond motorcrossterrein Nieuw-Zevenbergen worden opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan en het Koninklijk Besluit van 24 juni 1993, nummer 93.00576.

Samenvatting van zienswijze 143

Reclamante verzoekt om een agrarisch bouwvlak toe te kennen aan haar perceel aan de Elsstraat 15 in Herpen in plaats van de bestemming 'Wonen', omdat:

- zij er al vanaf eind jaren '90 haar tuinbouwbedrijf (aanvankelijk een varkenshouderij) heeft gevestigd, waarvoor op 9 mei 2008 een milieumelding is gedaan;
- de woning wordt gebruikt voor de huisvesting van werknemers;
- er voordien op dit perceel reeds een varkenshouderij was gevestigd; en
- er in het nu van kracht zijnde bestemmingsplan een fout is gemaakt door ook hierin het perceel te bestemmen als woning; dit is niet eerder aan het licht gekomen doordat er geen bouwvergunningen zijn aangevraagd in deze periode.

Reclamante vraagt zich af waarom zij niet over de afwijzing van haar verzoek is geïnformeerd.

Beoordeling van zienswijze 143

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders naar aanleiding van het verzoek van reclamante het volgende overwogen: 'In het nu van kracht zijnde bestemmingsplan heeft het perceel van inspreekster een woonbestemming gekregen. Destijds is daartegen geen bezwaar gemaakt, zodat deze bestemming onherroepelijk is. Eventuele agrarische activiteiten vielen derhalve onder het overgangsrecht. In het voorontwerp-bestemmingsplan is de woonbestemming overgenomen.

Inspreekster stelt dat het opnemen van een woonbestemming in het nu geldende bestemmingsplan op een fout berust. Inspreekster heeft evenwel niet aangetoond dat ten tijde van de vaststelling van de bestemmingsplan een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend en dat dit sindsdien is gecontinueerd. Er is bij de gemeente ook geen milieumelding ingediend voor een agrarisch bedrijf. Verder is in 2005 van gemeentewege geconstateerd dat de bebouwing niet voor agrarische doeleinden werd gebruikt. Gelet hierop gaan wij er vanuit dat inspreekster geen beroep toekomt op het overgangsrecht in het nu geldende bestemmingsplan. Voor zover na 2005 weer nieuwe agrarische activiteiten zijn ontplooid, is dit in strijd gebeurd met de geldende woonbestemming.

Het honoreren van inspreeksters verzoek zou neerkomen op planologische en juridische nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Dit is in strijd met de beleidsuitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan. Wij zien in de inspraakreactie geen aanleiding tot afwijking van het beleid.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze, en merken in aanvulling daarop het volgende op.

De bestemming van het onderhavige perceel is in het vigerende bestemmingsplan 'Woningen'. Reclamante's stelling 'dat dit bedrijf blijkbaar helemaal niet is opgenomen (ook geen woonbestemming)' is dan ook niet juist. Bij de zienswijze heeft reclamante de bestemmingsplankaart met de gebiedsbestemmingen gevoegd, en niet de plankaart met de detailbestemmingen, waarop de woonbestemmingen staan aangegeven. Als van gemeentewege in 2008 enkel de plankaart met de gebiedsbestemmingen is toegezonden, was dat een vergissing. In het kader van de onderhavige

procedure kunnen wij er echter niet aan voorbijgaan dat de werkelijke bestemming een woonbestemming is.

Reclamante stelt dat het niet opnemen van een agrarisch bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan uit 1999 berust op een fout; er was immers jaren daarvoor al vergunning verleend voor een tuinbouwbedrijf. Uit de inventarisatiegegevens die destijds zijn gebruikt voor het opstellen van het bestemmingsplan blijkt echter dat het leggen van een woonbestemming in plaats van een agrarisch bouwvlak een bewuste keuze, en derhalve geen fout, is geweest. Destijds is geconstateerd dat in 1994 weliswaar een vergunning was verleend voor de bouw van een woning met bedrijfsruimte voor een vollegrondse tuinbouwbedrijf, maar dat er nooit ook daadwerkelijk een tuinbouwbedrijf is gevestigd. De loods werd op dat moment gebruikt voor opslag.

Verder heeft reclamante weliswaar nadere informatie ingediend, maar daaruit blijkt niet dat er toentertijd daadwerkelijk een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend op deze locatie. Het indienen van een milieumelding in 2008 is onvoldoende om thans een positieve bestemming van een formeel nieuw agrarisch bedrijf in afwijking van het ruimtelijke beleid te rechtvaardigen.

Overwogen is of aan de woonbestemming van het perceel een aanduiding ‘voormalig agrarisch bedrijf’ kan worden toegevoegd. Via de toekenning van deze aanduiding zou vervolgens met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid gewijzigd kunnen worden naar een agrarische bestemming, mits aan de criteria wordt voldaan. Gelet op de aanwezige bebouwing en het feit dat voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd was, is een deze locatie de aanduiding “sw-vab” toegekend

Reclamante stelt verder dat zij geen reactie heeft ontvangen op haar inspraakreactie. Naar aanleiding hiervan merken wij op dat aan alle indieners van een inspraakreactie in december 2009 het op de betreffende inspraakreactie betrekking hebbende deel van het inspraakverslag is toegezonden. Ook aan de gemachtigde van reclamante is blijkens de gemeentelijke administratie een dergelijke brief verzonden. Of reclamante deze ook ontvangen heeft, is dezerzijds niet te controleren. Overigens is de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan ook gepubliceerd en is het inspraakverslag zowel tervisiegelegd als op internet gepubliceerd, zodat reclamant daarvan kennis heeft kunnen nemen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 143

De inspraakreactie is ongegrond en leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat aan de woonbestemming van Elsstraat 15 de aanduiding “sw-vab” wordt toegekend.

Samenvatting van zienswijze 144

Reclamante verzoekt om een verruiming van de toegestane oppervlakte gebouwen bij het natuurtheater Hoessenbosch tot 550 m². Dit om de komende decennia mee te kunnen met de kwaliteitsnormen voor de facilitaire voorzieningen rond het theater. Voor de korte termijn verzoekt zij om mogelijk te maken dat de bestaande bebouwing van een puntdak wordt voorzien. Reclamante betreurt het verder dat er in het voortraject in de communicatie het een en ander is misgegaan.

Beoordeling van zienswijze 144

Het natuurtheater is bestemd tot 'Natuur' met als nadere aanduiding 'theater'. Als bestaande oppervlakte gebouwen is in bijlage 5 bij de planregels 265 m² aangegeven. Naar ons oordeel is hiermee de bestaande situatie van het natuurtheater adequaat opgenomen. In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders reeds opgemerkt dat zij het raadzaam vinden om de grootschalige plannen met het natuurtheater niet in het kader van de onderhavige procedure te toetsen, maar om daarover eerst met de betrokken partijen in overleg te treden. In een apart traject kan aan de hand van een concreet voorliggend verzoek een volledige integrale beoordeling van de plannen plaatsvinden. Wij delen dit standpunt. De zienswijzenprocedure in het kader van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is voor het nadere overleg niet het geëigende kader, omdat die geen ruimte biedt voor overleg over de plannen, en zo nodig verdere uitwerking en aanpassing hiervan. Voor de gewenste uitbreiding is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk die nu niet voorhanden is. In de ruimtelijke onderbouwing moet worden ingegaan op alle relevante ruimtelijke aspecten; met name de ligging in de ecologische hoofdstructuur (waarbinnen in principe niet dan wel slechts onder zeer strikte voorwaarden mag worden gebouwd) en nabij een hogedrukgasleiding vragen om nader onderzoek.

Ter aanvulling op het voorgaande merken wij op dat er over en weer een misverstand is ontstaan met betrekking tot de plannen van reclamante en het stichtingsbestuur in oprichting, en over de vraag wie namens het natuurtheater mag spreken. Dit misverstand heeft echter geen gevolgen gehad voor de vraag of de eerder naar voren gebrachte plannen kunnen worden gerealiseerd.

Met betrekking tot het gevraagde puntdak, merken wij dat dit op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. In de planregels zullen wij de regeling met betrekking tot de hoogte aanpassen conform het vigerende bestemmingsplan, zodat een puntdak tot de mogelijkheden behoort.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 144

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de regeling van de bebouwingshoogte voor het natuurtheater Hoessenbosch zoals die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, wordt overgenomen.

Samenvatting van zienswijze 145

Reclamanten reageren op de behandeling van hun inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. Naar hun oordeel is de betreffende salonwagen geen bouwwerk en bovendien als schuilgelegenheid functioneel aan de extensieve dagrecreatie van de eigenaren. Volgens reclamanten komen 'in het gebied meerdere van deze zaken voor'. Bovendien achten reclamanten een schuilgelegenheid voor dieren zinvol.

Beoordeling van zienswijze 145

De inspraakreactie van reclamanten op het voorontwerp-bestemmingsplan luidde samengevat: 'Insprekers stellen dat zij sinds jaar en dag een perceel aan de Suggelaarsestraat, kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie A nummers 298, 2335 en 4343, in gebruik hebben als volkstuin en weiland en voor opslag. Op dit perceel is een salonwagen geplaatst, die in gebruik is voor opslag van onder andere gereedschappen en als schuilgelegenheid. Tevens zijn op het perceel materialen opgeslagen om te komen tot een open weideschuur. Insprekers verzoeken om de genoemde opslag en het genoemde gebruik op te nemen in het bestemmingsplan.'

Burgemeester en wethouders hebben hierop in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan als volgt gereageerd: 'Het onderhavige perceel heeft in het nu geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Op grond van dit bestemmingsplan is het gebruik van het terrein voor opslag en voor de bouw van schuilgelegenheden niet toegestaan. Uit een luchtfoto uit 1996 blijkt dat op dat moment nog geen opslag plaatsvond. Verder hebben insprekers niet aangetoond dat de opslag onder het overgangsrecht valt. Gelet hierop zien wij geen aanleiding tot de gewenste positieve bestemming hiervan.

De salonwagen is in strijd met de bestemming en zonder de vereiste bouwvergunning geplaatst. De wagen mag alleen gehandhaafd blijven als deze onder het overgangsrecht valt van het nu geldende bestemmingsplan. Als peildatum voor het overgangsrecht voor bebouwing geldt de datum van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, zijnde 27 augustus 1998. Uit luchtfoto's uit 1996 blijkt dat de salonwagen in ieder geval toen niet op het perceel aanwezig was. Inspreker heeft niet overtuigend aangetoond dat de salonwagen tussen 1996 en 27 augustus 1998 is geplaatst. Hij kan dan ook geen beroep doen op het overgangsrecht. Wij concluderen op basis van het voorgaande dat de salonwagen strijdig is met het nu van kracht zijnde bestemmingsplan. Wij zien geen aanleiding tot legalisering.

Met betrekking tot de opmerking van inspreker dat materiaal wordt opgeslagen voor een open weideschuur, merken wij op dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt voor het oprichten van dergelijke bebouwing. Om verrommeling en verstening van het buitengebied tegen te gaan, is alleen binnen een smalle strook die is gelegen tegen de rand van de bebouwde kom onder voorwaarden een kleine schuilgelegenheid mogelijk. Insprekers perceel ligt niet binnen deze zone. Wij zien geen aanleiding tot afwijking van het beleid.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze, met inachtneming van het onderstaande.

Reclamanten stellen dat de betreffende salonwagen geen bouwwerk is. Wij onderschrijven deze stelling niet. Zowel uit de definitie van 'bouwwerk' als uit de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat sprake is van een bouwvergunningsplichtig bouwwerk. Het in beginsel mobiele karakter van het bouwwerk doet hier niet aan af, nu het bouwwerk bedoeld is om ter plaatse te functioneren, zoals ook uit de inspraakreactie en zienswijze van reclamanten blijkt.

De salonwagen is binnen de van toepassing zijnde agrarische bestemming niet toegestaan, nu deze niet binnen de bestemmingsomschrijving valt. Reclamanten menen dat sprake is van een bouwwerk in het kader van extensieve recreatie, maar gaan er daarbij, nog los van de vraag of er sprake is van extensieve recreatie, aan voorbij dat ten behoeve van dit doel geen bebouwing mag worden opgericht. Voor wat betreft het argument dat een schuilgelegenheid voor dieren zinvol is, verwijzen wij naar het hierboven aangehaalde gemeentelijke standpunt hierover.

Reclamanten stellen dat er 'in het gebied meerdere van deze zaken voorkomen'. Zij geven niet concreet aan op welke zaken zij doelen. Daardoor is het voor ons niet mogelijk om na te gaan of in bedoelde situaties een bouwvergunning vereist was, en zo ja of die ook verleend is. Voor zover sprake is van bebouwing die zonder de vereiste vergunning is opgericht, is het gemeentelijke beleid erop gericht hiertegen handhavend op te treden. In de praktijk gebeurt dat ook.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 145

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 146

Reclamante, die eigenaresse is van het perceel Hoessenboslaan 19, reageert op de behandeling van haar inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. Zij verzoekt om de percelen Hoessenboslaan 1 tot en met 25 buiten het plangebied te laten dan wel om deze percelen aan te wijzen als bebouwingsconcentratie, opdat woningbouw op haar perceel mogelijk wordt. Volgens haar kan in haar situatie een bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit geleverd worden omdat oude schuren worden gesloopt, en een nieuwe woning de beeldkwaliteit verbetert. Bovendien is zij van mening dat door nieuwe ontwikkelingen aan de oostkant van de Hoessenboslaan, waaraan de gemeente medewerking verleent, dit gedeelte van het buitengebied het echte buitengebiedkarakter verliest. Reclamante acht het niet terecht dat de gemeente alleen medewerking verleent aan nieuwe ontwikkelingen als daar een tegenprestatie tegenover staat.

Beoordeling van zienswijze 146

De inspraakreactie van reclamant luidde samengevat: 'Inspreekster verzoekt om de plangrens van het buitengebied conform haar concrete voorstel aan de zuidkant van de spoorlijn te verleggen zoals dit ook is geschied bij het perceel van de familie Van de Camp aan de noordkant van de spoorlijn. Volgens haar is er ook aan de zuidkant van de spoorlijn kwaliteitswinst te behalen door beperkte woningbouwmogelijkheden in de toekomst toe te staan in ruil voor de sloop van inspreeksters oude schuren daar. Er zou geen sprake meer zijn van echt buitengebied door de bebouwing en de woningen bij de familie Van de Camp.'

Burgemeester en wethouders hebben daar in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan als volgt op gereageerd: 'Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om verstening tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. Dit betekent dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de oprichting van nieuwe burgerwoningen. Een uitzondering kan gelden binnen gebieden die in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid, mits sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten.

De bebouwingsconcentraties vormen een uitwerking op lokaal niveau van het provinciale beleid 'Buitengebied in ontwikkeling'. Tot de bebouwingsconcentraties worden gerekend stadsranden, bebouwingsclusters en bebouwingslinten. Voor het buitengebied van Oss is in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' een aantal bebouwingsconcentraties benoemd. Bebouwingsconcentraties zijn gebieden waar sprake is van een mengeling van agrarisch gebruik, natuur, landschap, wonen, werken, recreatie en sport. Zij horen tot het buitengebied.

Wij zien het gebied ten oosten van de Hoessenboslaan niet als een bebouwingsconcentratie. Het is meer de rand van een dorp dan een afzonderlijk cluster; er is geen sprake van een sterke menging van stedelijke functies met buitengebiedfuncties. De dichtheid van de bebouwing en die van de stedelijke functies is lager dan in de gebieden die wél als bebouwingsconcentratie zijn aangewezen.

Nu de onderhavige locatie niet is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie en er ook geen aanleiding bestaat om dit gebied alsnog als bebouwingsconcentratie aan te wijzen, zien wij geen aanleiding tot inwilliging van inspreeksters verzoek.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze, met inachtneming van het onderstaande.

Om te beginnen merken wij op dat het buiten het bestemmingsplan laten van de door reclamante bedoelde percelen niet leidt tot het door haar gewenste doel, aangezien het gevolg daarvan zou zijn dat het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied voor dit perceel van kracht blijft. Het vigerende bestemmingsplan biedt, evenals het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan, geen mogelijkheid tot extra woningbouw op het perceel van reclamante.

Het oprichten van nieuwe woningen is alleen mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Reclamante vraagt om de percelen Hoessenboslaan 1 tot en met 25 als zodanig aan te wijzen. Hierover merken wij het volgende op.

Wij zien het gebied ten oosten van de Hoessenboslaan niet als een bebouwingsconcentratie. Deze laan vormt een vrij harde rand van de kern Berghem. In vergelijking met de gebieden die wél als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid is er langs de Hoessenboslaan sprake van een veel minder sterke menging van stedelijke functies met buitengebiedfuncties, en is vooral ook de omvang en de dichtheid van de bebouwing en die van de stedelijke functies lager. Bovendien zullen nieuwe woningen langs de Hoessenboslaan vrijwel altijd leiden tot aantasting van het landschap door het verlorengaan van doorzichten vanuit de kern Berghem naar het omliggende buitengebied. Reclamante wijst op een aantal ontwikkelingen langs de Hoessenboslaan die naar haar mening met zich meebrengen dat de hele Hoessenboslaan een bebouwingsconcentratie is, of aan het worden is. Wij merken hierover het volgende op.

Het agrarische bedrijf aan de Burgemeester Van Erpstraat 70 ligt aan het uiterste noorden van de Hoessenboslaan en maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Duurendseind. Op basis van de ligging in deze bebouwingsconcentratie kan het bedrijf eventueel omschakelen. Of dit daadwerkelijk zal gebeuren, is nog volstrekt onzeker en afhankelijk van de vraag of aan de voorwaarden van het bestemmingsplan, waaronder het realiseren van landschappelijke winst, zal worden voldaan.

De plannen voor woningbouw op de locatie Hoessenboslaan 11-13 vragen om een separate beoordeling; dit deel van de Hoessenboslaan is buiten het plangebied gelaten. Op die locatie is sprake van ruimtelijke winst door de sanering van een bedrijf.

Samenvattend zijn wij van oordeel dat het gebied waar reclamante een extra woning wenst te realiseren minder functiemenging en minder verstedelijking kent, en mede op basis daarvan niet dezelfde kenmerken heeft als de gebieden die zijn aangeduid als bebouwingsconcentratie. En hoewel ook daar zich een zekere mate van verstedelijking voordoet, houden wij, mede gelet op het terughoudende nationale, provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van versterking en verstedelijking van het buitengebied, vast aan de keuze om dat gebied niet als bebouwingsconcentratie aan te merken.

Nu reclamantes perceel niet gelegen is in een bebouwingsconcentratie is er beleidsmatig geen ruimte voor de door haar gewenste woningbouw, ongeacht wat zij aanvoert omtrent landschappelijke kwaliteit. Haar zienswijze geeft ons geen aanleiding om van dat beleid af te wijken.

Overigens wijzen wij erop dat, al zou het onderhavige perceel wél binnen een bebouwingsconcentratie zijn gelegen, dit niet als vanzelfsprekend zou betekenen dat woningbouw ter plaatse zou zijn toegestaan. Of ter plekke een woning ruimtelijk aanvaardbaar is, is dan ook niet beoordeeld, nog los van het feit dat geen ruimtelijke onderbouwing voorhanden is waaruit blijkt dat er geen andere belemmeringen zijn.

Anders dan reclamante zijn wij van oordeel dat het saneren van bestaande bedrijvigheid en bebouwing een factor is die een rol kan en mag spelen in de afweging of een bepaalde nieuwe ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is of niet. Bij de door haar genoemde ontwikkelingen aan de Hoessenboslaan is inderdaad sprake van bestaande bebouwing die gesaneerd wordt of kan worden, in ruil waarvoor woningbouw wordt toegestaan.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 146

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 147

Reclamanten reageren op de behandeling van hun inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. Zij vinden de privaatrechtelijke situatie wél van belang, nu de gemeente daarin partij is en er toezeggingen zijn gedaan.

Verder wijzen reclamanten erop dat hun bezwaren tegen het handhavend optreden van de gemeente gegrond zijn verklaard en dat de handhavingsprocedure is ingetrokken.

Reclamanten betwijfelen de stelling dat geen rechten ontleend kunnen worden aan het feit dat het betreffende perceel in het kader van de WOZ-belasting als bedrijfsterrein wordt aangeslagen.

Verder achten zij de stelling dat de aanwezige opstallen de perceelsgrenzen overschrijden voorbarig. Het zou niet duidelijk zijn waar die grenzen liggen.

Reclamanten stellen dat zij niet hebben gevraagd om een nieuwe hondenkennel toe te laten. Er is reeds een kennel aanwezig.

De gemeentelijke stelling dat niet zal worden meegewerkt aan een splitsing van het perceel druist in tegen gemaakte afspraken en toezeggingen van de gemeente Berghem.

Tot slot bieden reclamanten een grondruiling aan om een dusdanig perceel te creëren dat eventuele uit te breiden bebouwing een aanvaardbaar karakter krijgt.

Beoordeling van zienswijze 147

De inspraakreactie van reclamanten luidde samengevat als volgt: 'Insprekers delen mee dat sinds jaar en dag de heer M. Van Erp en mevrouw L. van Erp-Van Tuijl een perceel grond aan de Koepelweg 2 in Berghem in erfpacht hebben van de gemeente Oss. De familie Van Erp woont daar al geruime tijd.

Verder exploiteert de V.O.F. Handelonderneming Van Erp er sinds medio jaren '80 een handelonderneming in voornamelijk textiel en heeft zij daar detailhandel gevestigd. Hiervoor zijn de opstallen aangepast. Verder wordt er op dit perceel een hondenkennel geëxploiteerd.

Insprekers vragen om een en ander als zodanig in het bestemmingsplan op te nemen, waarbij rekening wordt gehouden met een verzoek tot woningsplitsing dat insprekers hebben ingediend.'

Daarop hebben burgemeester en wethouders in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan als volgt gereageerd: 'Het is juist dat het perceel al lange tijd in erfpacht is van de gemeente. Dit is echter niet van belang in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Aan een privaatrechtelijke situatie kunnen geen planologische rechten worden ontleend.

Het gebruik van het perceel voor (kleinschalige) detailhandel is strijdig met de aan het perceel gegeven woonbestemming in het nu geldende bestemmingsplan. Beleidsmatig is het ongewenst om nieuwe bedrijven in het buitengebied toe te staan. Insprekers hebben in het kader van een lopende handhavingprocedure echter genoegzaam aangetoond dat het gebruik voor detailhandel in dit geval onder het overgangsrecht valt. Gelet hierop zullen wij bij de woonbestemming voor het onderhavige perceel in bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan detailhandel opnemen als nevenactiviteit. Het perceel blijft derhalve een woonbestemming behouden. Dat het perceel voor de Wet waardering onroerende zaken als bedrijf wordt aangeslagen, staat los van de planologische situatie van het perceel, en levert derhalve geen recht op een bedrijfsmatige bestemming op.

Het voorgaande neemt niet weg dat de op het perceel aanwezige opstallen grotendeels illegaal zijn. In het kader van een handhavingprocedure wordt hiertegen opgetreden. Deze opstallen overschrijden ook de grenzen van het gepachte perceel en staan op gemeentelijk gebied.

Met betrekking tot het verzoek om een hondenkennel op het onderhavige perceel toe te staan, merken wij op dat vestiging van een dergelijk nieuw bedrijf in het buitengebied strijdig is met het door ons gevoerde ruimtelijke beleid, dat tot doel heeft om verstening tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. Insprekers hebben niet aangetoond dat zij een rechtens te honoreren belang hebben bij het positief bestemmen van de hondenkennel. Het genoemde ruimtelijke beleid voor het buitengebied heeft ook tot gevolg dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de oprichting van nieuwe burgerwoningen, al dan niet door splitsing. Alleen als zodanig aangewezen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (met een bepaalde minimale omvang) kan worden gesplitst. Hiervan is in casu geen sprake. Aangezien het doel van dit splitsingsbeleid het behoud van deze bebouwing is, zien wij geen reden om hiervan in casu af te wijken.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze, met inachtneming van het onderstaande.

Wij constateren dat met de bestemmingsregeling voor het onderhavige perceel in het ontwerp-bestemmingsplan is aangesloten bij de vigerende bestemmingsregeling uit 1999. Waar het in een ruimtelijke procedure om gaat is of datgene wat geregeld wordt, ruimtelijk aanvaardbaar is. Bij de beantwoording van die vraag achten wij de privaatrechtelijke situatie niet van belang, ook niet indien de gemeente daarbij partij is. De inspraakreactie van reclamanten is naar ons oordeel dan ook terecht vanuit ruimtelijk oogpunt beoordeeld, en niet vanuit privaatrechtelijk oogpunt.

De bezwaren van reclamanten in het kader van de handhavingprocedure zijn inderdaad (gedeeltelijk) gegrond verklaard. Dit is echter niet om inhoudelijke redenen gebeurd maar om procedurele redenen. Burgemeester en wethouders willen met het voortzetten van de handhavingprocedure namelijk wachten op de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, omdat met dit plan de omvang van de legaliseringsmogelijkheid definitief vastligt. Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan het handhavingstraject voor dat deel van de strijdigheid dat op basis van de nieuwe bestemmingsregels niet kan worden gelegaliseerd weer worden gestart. Overigens doet het voorgaande niet af aan het met het huidige en toekomstige bestemmingsplan strijdige gebruik van het perceel voor bedrijfsdoeleinden. Wij achten legalisering van dit gebruik niet wenselijk, nu dit in strijd zou komen met het beleid dat tot doel heeft om niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. De zienswijze van reclamanten geeft ons geen aanleiding om van dat beleid af te wijken.

Reclamanten betwijfelen, overigens ongemotiveerd, de juistheid van de stelling dat aan de aanslag in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Woz) geen rechten ontleend kunnen worden. Deze stelling is echter geheel in overeenstemming met uitspraken van de Afdeling

bestuursrechtspraak van de Raad van State (bijvoorbeeld in zaaknummer 200904021/1/R3) van 24 februari 2010), waarin de afdeling heeft bepaald dat in het kader van de Woz niet wordt gekeken naar de planologisch-juridische situatie en dat de Woz-aanslag niet relevant is bij het toekennen van een bestemming.

De stelling dat perceelsgrenzen worden overschreden is niet voorbarig. Uit luchtfoto's in het gemeentelijke geografische informatiesysteem en uit formele gegevens van het Kadaster blijkt de juistheid van deze stelling.

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan is er, anders dan reclamanten veronderstellen, vanuitgegaan dat de hondenkennel reeds aanwezig was. Dat neemt niet weg dat, nu deze kennel in 1999 niet in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, ruimtelijk-juridisch gezien sprake is van nieuwvestiging.

Reclamanten stellen in dit stadium weliswaar dat er toezeggingen gedaan zijn vanuit de voormalige gemeente Berghem dat aan woningsplitsing zou worden meegewerkt, maar zij onderbouwen die stelling niet. Het is ook niet waarschijnlijk dat dergelijke toezeggingen zijn gedaan. In dit verband merken wij op dat het vigerende bestemmingsplan voor Berghem in 1999 is vastgesteld (en onherroepelijk geworden), derhalve nadat de gemeente Berghem als zodanig heeft opgehouden te bestaan en dus nadat die toezeggingen gedaan zouden zijn. Indien er inderdaad toezeggingen waren gedaan die in het bestemmingsplan ten onrechte niet waren gehonoreerd, had het op de weg van reclamanten gelegen om destijds, in 1999, tegen het bestemmingsplan te ageren.

Het aanbod van reclamanten tot grondruil betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid, die wij in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet relevant achten.

Samenvattend zien wij geen aanleiding om het met het vigerende bestemmingsplan strijdige gebruik en de daarmee strijdige bouwwerken in het nieuwe bestemmingsplan te legaliseren, voor zover die legalisering verder strekt dan wat in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 147

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 148

Reclamant verzoekt om op een locatie aan de Osstraat in Demen een agrarisch bouwvlak toe te kennen zodat de bouw van een schuur van 15 bij 30 meter ten behoeve van zijn agrarische activiteiten op dit perceel tot de mogelijkheden behoort. Reclamant heeft op 2 juli 2008 een principeverzoek ingediend, waarop hij geen antwoord heeft ontvangen.

Beoordeling van zienswijze 148

Reclamant heeft op 2 juli 2008 een principeverzoek ingediend voor de vestiging van een agrarisch bedrijf met bouwvlak aan de Osstraat ongenummerd in Demen. Bij het principeverzoek was een bedrijfsplan gevoegd. Op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor het buitengebied, dat is gericht op het tegengaan van onnodige verstening in het buitengebied en behoud van de waarden van het buitengebied, is nieuwvestiging van agrarische bedrijven door middel van het toekennen van nieuwe bouwvlakken niet mogelijk. Opvang en vestiging van 'nieuwe' bedrijven dient plaats te vinden op bestaande agrarische bouwvlakken. Er is, zeker de komende planperiode, een groot aantal bedrijven dat de bedrijfsactiviteiten zal staken. Wij onderkennen dat het lastig is om een geschikt agrarisch bouwvlak aan te kunnen kopen en dat het financieel gezien aantrekkelijker is om op een niet bebouwde locatie een agrarisch bedrijf te starten, maar dit is geen reden om een afwijking te rechtvaardigen van ons algemeen beleidsuitgangspunt om geen nieuwe agrarische bouwvlakken in het buitengebied toe te staan.

Wij betreuren het dat reclamant abusievelijk geen antwoord heeft ontvangen op zijn principeverzoek van 2 juli 2008. Het al dan niet behandelen van dit principeverzoek is echter niet van invloed geweest op de nu in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemming van het perceel. Nieuwvestiging is en blijft niet mogelijk, of een principeverzoek onderbouwd is met een bedrijfsplan of niet.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 148

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 149

Reclamant wenst een ruimer bouwvlak voor zijn agrarische bedrijf aan de Hoogoordstraat 3 in Macharen. In het verleden is afgesproken dat een bouwvlak van 2,5 hectare meegenomen zou kunnen worden met de onderhavige herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen heeft weliswaar negatief geadviseerd over de uitbreiding van 1,5 hectare naar 2,5 hectare, maar van dit advies kan worden afgeweken. In het bestemmingsplan zouden alle plannen voor de komende tien jaar moeten worden meegenomen. Tevens verzoekt hij om een bestaande veldschuur door middel van een koppelteken te koppelen aan het bouwvlak.

Beoordeling van zienswijze 149

De door reclamant ingebrachte zienswijze hebben wij voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. Deze heeft op 9 april 2010 haar advies uitgebracht. Zij stelt in haar advies dat met het voorgestelde bouwvlak de ontwikkeling van het bedrijf wordt gefaciliteerd alsmede dat recht wordt gedaan aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Met de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan aan ontwikkelingen in de toekomstige planperiode die nog een nadere afweging vragen in voorkomend geval op een flexibele wijze worden meegewerkt. Het is niet noodzakelijk om nu al rechtstreeks een bouwvlak van 2,5 hectare toe te kennen. Wij hebben geen reden om aan te nemen dat het advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen op een onjuiste dan wel onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen en nemen dit advies dan ook over. Het afwijken van dit advies ligt alleen dan in de rede als hiervoor goede (inhoudelijke of procedurele) gronden zijn. Nu hiervan niet gebleken is, zien wij geen aanleiding om het advies niet over te nemen.

Het standpunt van reclamant dat in onderhavig bestemmingsplan alle bekende ontwikkelingen voor de komende tien jaar moeten worden meegenomen, delen wij niet. Alleen als ontwikkelingen voldoende concreet zijn, goed zijn onderbouwd en noodzakelijk zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, worden deze nu rechtstreeks meegenomen. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid tot vergroting van een bouwvlak biedt juist de benodigde flexibiliteit om de komende planperiode in te kunnen spelen op gewenste verzoeken. Het is juist dat de plannen van reclamant tot uitbreiding van het bouwvlak tot 2,5 hectare bekend waren, maar wij kunnen deze plannen alleen dan meenemen in dit bestemmingsplan als ook de noodzaak voor die verdere uitbreiding aanwezig is. Wij achten hiervoor een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen nodig. Nu een positief advies ontbreekt, zien wij geen aanleiding om deze uitbreiding rechtstreeks in het bestemmingsplan op te nemen.

Met betrekking tot de veldschuur merken wij op dat deze op ongeveer 140 meter van het bouwvlak is gelegen. Binnen een agrarisch bouwvlak dienen de agrarische bedrijfsgebouwen en overige bedrijfsvoorzieningen geconcentreerd te worden. Veldschuren en dergelijke, die in het verleden al dan niet met vergunning op een grote afstand van het bouwvlak zijn gebouwd, horen niet bij het bouwvlak. Juist vanwege de grote afstand tussen bedrijf en (wei)land was juist een schuur op afstand

noodzakelijk. Als de veldschuur in het verleden op legale wijze tot stand is gekomen, is deze op basis van artikel 31 van de planregels reeds positief bestemd, ook al ligt de schuur buiten het toegekende bouwvlak.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 149

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 150

Reclamante maakt er bezwaar tegen dat er voor haar bedrijf aan de Langendonkweg 11-15 in Oss alleen een bedrijfsbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch-technisch en agrarisch gerelateerd bedrijf' is opgenomen. Volgens haar is het juist dat het overgrote deel van de bedrijfsactiviteiten behoort tot de gelegde bestemming, maar een klein en ondergeschikt gedeelte van de activiteiten zijn te betitelen als 'niet agrarisch-technisch en niet agrarisch gerelateerd'. Deze activiteiten worden nu onder het overgangsrecht gebracht. Deze activiteiten waren echter eerder positief bestemd.

Reclamante verzoekt verder om de akkerbouwtak die reeds wordt uitgeoefend op het bedrijf positief te bestemmen.

Reclamante deelt verder mede dat de consequentie van het niet-positief bestemmen van de huidige bedrijfsoppervlakte is dat elders een bedrijfslocatie zou moeten worden verworven, met alle kwaliteitsverlies en verkeersbewegingen van dien.

Met betrekking tot een natuurstrook merkt reclamante op dat het juist de bedoeling is om deze beter te laten aansluiten bij de natuurontwikkeling van de Hertogswetering.

Beoordeling van zienswijze 150

Met betrekking tot de aard van het bedrijf merken wij op dat in het vigerende bestemmingsplan inderdaad ook 'grondverzet' als niet-agrarische activiteiten wordt genoemd. Als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering zullen wij nu dan ook, mede gelet op de huidige bestemming, grondverzetactiviteiten positief bestemmen.

Reclamante stelt dat zij ruim 45 hectare agrarische grond exploiteert. Het bedrijf heeft in het huidige bestemmingsplan echter geen agrarisch bouwvlak, terwijl de agrarische activiteiten ook niet worden genoemd als onderdeel/nevenactiviteit bij de bestaande bedrijfsvoering. Er wordt ook geen beroep gedaan op het overgangsrecht en/of aangetoond dat de activiteiten reeds lange tijd plaatsvinden. Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf is strijdig met het ruimtelijk beleid. Wij zien geen aanleiding om dat beleid aan te passen of daarop in het onderhavige geval een uitzondering te maken.

Met betrekking tot reclamante's verzoek om alle bij het bedrijf behorende voorzieningen, verhardingen en dergelijke binnen het bestemmingsvlak te leggen, kunnen wij opmerken dat de totale legale bedrijfsvoering binnen het bestemmingsvlak is gelegd en in de regels is opgenomen. Het achterste deel van het bedrijf, dat in gebruik is voor opslag, is gelegen buiten het bestemmingsvlak van het bedrijf in het nu geldende bestemmingsplan, en is derhalve strijdig met dit plan. Wij zijn niet bereid om deze uitbreiding te legaliseren, mede gelet op het feit dat geen enkele ruimtelijke kwaliteitswinst wordt gerealiseerd. Dat hiervoor eventueel bedrijfactiviteiten moeten worden verplaatst naar een andere locatie, is geen reden om nu een bedrijfsvergroting toe te staan. Een (onbeperkte) groei, al dan niet veroorzaakt door verdere diversificatie van bedrijfsactiviteiten, is strijdig met het ruimtelijk beleid in het buitengebied, dat gericht is op het tegengaan van verstening van het buitengebied en het daaruit weren van niet aan het buitengebied gebonden (stedelijke) functies.

Op basis van eerdere vergunningverlening houden wij vast aan de aanleg van de natuurstrook waar reclamante op doelt. Het volledig verplaatsen van deze natuurstrook naar het westen, zoals zij wenst, is voor ons niet acceptabel. Deze strook vormt juist een buffer tussen het bedrijf en de natuurontwikkeling langs de Hertogswetering. Een vormverandering van de geplande natuurstrook, 50 bij 200 meter, achten wij onder zeer strikte voorwaarden bespreekbaar. Aangezien dit nu nog niet concreet is, zien wij op dit moment geen reden tot het wijzigen van het bestemmingsvlak. Het onderhavige bestemmingsplantraject biedt ook niet de ruimte om in onderhandeling met alle partijen te komen tot een goede invulling van de natuurstrook. Aangezien daarvoor ook overeenkomsten noodzakelijk zijn die de natuurontwikkeling ook afdwingbaar maken en deze nog niet zijn gesloten, kan rechtstreekse opname nu nog niet plaatsvinden. Natuurontwikkeling binnen de agrarische hoofdstructuur, waarin de gronden van reclamante zijn gelegen, is in principe niet mogelijk. Zoals eerder is opgemerkt, zou kleinschalige natuurontwikkeling aan de Hertogswetering wel een meerwaarde kunnen bieden. Wij zullen dan ook een zeer specifieke wijzigingsbevoegdheid opnemen in dit bestemmingsplan, waarin is opgenomen dat natuurontwikkeling op het perceel van reclamante tot de mogelijkheden behoort indien de oppervlakte van de natuurbestemming hetzelfde blijft en de nieuwe natuur ook kwalitatief tot het gewenste natuurdoeltype behoort. De natuurbestemming of een deel daarvan kan dan in het kader van die wijzigingsprocedure worden omgezet naar een agrarische bestemming.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 150

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat niet-agrarische grondverzetactiviteiten opgenomen zullen worden als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Langendonkweg 11-15 in Oss en dat een perceelsgebonden wijzigingsbevoegdheid zal worden opgenomen voor natuurontwikkeling aan de Hertogswetering.

Samenvatting van zienswijze 151

De zienswijze van reclamanten heeft betrekking op de bedrijfspercelen aan de Nieuwe Hescheweg 286-290 in Oss. Zij maken bezwaar tegen de opslag die in het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk is gemaakt op het achterterrein van die percelen, dat in het voorontwerp-bestemmingsplan nog een agrarische bestemming had. Er kan volgens hen geen sprake zijn van overgangsrecht. Reclamanten vinden een en ander onzorgvuldig ingepast, terwijl er met de gemeente nog overleg is over een oplossing.

Door de extra bebouwing op het bedrijfsterrein verwachten reclamanten zichthinder.

Beoordeling van zienswijze 151

Naar aanleiding van de bedoelde bedrijfsactiviteiten hebben omwonenden de gemeente en provincie gevraagd om handhavend optreden en om verplaatsing van de bedoelde bedrijven. Gemeente, de betrokken bedrijven en de omwonenden hebben naar aanleiding hiervan en de indiening van de zienswijzen in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan intensief overleg met elkaar gevoerd om tot een oplossing te komen die recht doet aan de verschillende belangen. Verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten is niet mogelijk gebleken. Uiteindelijk is overeenstemming bereikt over de transformatie van het bedrijfsterrein, op een zodanige wijze dat rekening wordt gehouden met de verschillende belangen. Deze oplossing is ruimtelijk ook aanvaardbaar. Het college van burgemeester en wethouders heeft dienaangaande een besluit genomen op 27 april 2010. Wij kunnen hiermee instemmen en zullen het bestemmingsplan hierop aanpassen. Op hoofdlijnen betreft het de volgende zaken:

- de opdeling van het bedrijfsterrein in een representatieve zone, bedrijfszone en een natuurzone;
- de natuurzone die 1,3 ha van het terrein betreft;
- de verdeling van de bestemmingsvlakken;
- de aanwijzing van bouwvlakken voor de verschillende functies;
- de uitbreiding van de toegestane oppervlakte;
- de aanduiding 'groen' in de bedrijfsbestemming ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het terrein vooraan in de representatieve zone;
- de opslagmogelijkheid buiten de bedrijfsbestemming;
- de opslag van puin, die wordt toegestaan tot een maximum van 500 m³;
- het puinbreken, dat expliciet wordt verboden;
- de aanduiding 'groen' en de aanleg van een wal in de bedrijfszone ten behoeve van een groene wal van 3 meter hoog met een voet van in principe 8 meter,
- het maximeren van de buitenverkoop bij het tuincentrum tot 1.000 m².

Verder zijn afspraken gemaakt over de toegang tot de percelen en het parkeren.

Gezien de bereikte consensus, de ruimtelijke aanvaardbaarheid ervan en de vastlegging hiervan in het bestemmingsplan, achten wij is een inhoudelijke behandeling van deze zienswijze voor het overige niet meer relevant.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 151

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zoals hiervoor onder 'Beoordeling zienswijze 151' is aangegeven.

Samenvatting van zienswijze 152

Reclamanten zijn het niet eens met de beoordeling van hun inspraakreactie. Nooit is de voorwaarde gesteld (noch door de voormalige gemeente Berghem noch door de gemeente Oss als opvolger daarvan) dat de woning aan de Hoessenboslaan 37 gesloopt diende te worden. Ook is er geen boetebeding aan hen gevraagd. Verder is de gemeente nooit handhavend opgetreden. Tot slot wijzen reclamanten erop dat in hun directe omgeving veel woningen gebouwd zijn en nog gebouwd gaan worden (de woonwijk Piekenhoef). Naar hun mening dient dit ook in ogenschouw genomen te worden.

Beoordeling van zienswijze 152

In hun inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben reclamanten meegedeeld dat zij het niet eens zijn met het feit dat de panden Hoessenboslaan 37 en 37a in Berghem gezamenlijk één woonbestemming hebben gekregen. Zij wensten twee woonbestemmingen. Zij wezen ter onderbouwing daarvan op het volgende:

- op 14 maart 1994 is een bouwvergunning verleend voor een woning aan de Hoessenboslaan 37a, en daarbij zijn geen voorwaarden gesteld aan het gebruik van de woning en schuur aan de Hoessenboslaan 37, en
- sinds 1995 is het pand aan de Hoessenboslaan 37 separaat bewoond; voor beide huisnummers wordt apart onroerendzaakbelasting betaald voor zowel eigenaar als gebruiker.

Burgemeester en wethouders hebben in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan als volgt op deze inspraakreactie gereageerd: 'Op 30 januari 1993 heeft A. van de Wetering, Hoessenboslaan 37 het bestuur van de toenmalige gemeente Berghem verzocht om medewerking aan afbraak van de bestaande woning op genoemd perceel en herbouw elders. Op 2 maart 1993 heeft de gemeente Berghem aan verzoeker meegedeeld dat op 9 februari 1993 is besloten om aan het verzoek mee te werken. Daarbij is overwogen dat op de door verzoeker aangegeven locatie herbouw kan plaatsvinden ter vervanging van de op dat moment bewoonde schuur. Ter zekerheidsstelling is toen aangegeven dat vooraf een verklaring met boetebeding zou moeten worden overgelegd opdat na gereedkomen van de nieuwe woning de tot dan toe tot woning bestemde schuur wordt afgebroken. Op 14 maart 1994 is vervolgens bouwvergunning verleend voor de bouw van een burgerwoning aan de Hoessenboslaan 37a. Bij dit besluit tot verlening van de vergunning zit een tekening waarop het pand op nummer 37 als 'bestaande bedrijfsruimte' is betiteld.

Op basis van het voorgaande moet geconcludeerd worden dat het de kennelijke bedoeling was van de gemeente Berghem om de nieuwe burgerwoning aan de Hoessenboslaan 37a toe te staan ter vervanging van de oude bewoonde schuur aan de Hoessenboslaan 37. Beleidsmatig is dit ook juist omdat, ook toen al, het gemeentelijke en provinciale ruimtelijke beleid erop gericht was om nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet toe te staan. In strijd met deze kennelijke bedoeling is het pand aan de Hoessenboslaan 37 niet geamoveerd.

In het nu van kracht zijnde bestemmingsplan heeft het perceel een enkele woonbestemming. Binnen het bestemmingsvlak mag dus slechts één woning aanwezig zijn. Aangezien thans twee woningen binnen dit bestemmingsvlak aanwezig zijn, bestaat er strijd met het bestemmingsplan. Omdat de

nieuwe woning in 1994 is vergund, blijkbaar met het doel om de oude woning te amoveren, gaan wij er vanuit dat niet de nieuwe maar de oude woning strijdig is met het bestemmingsplan.

Op basis van het overgangsrecht mag met het plan strijdig gebruik dat voor de peildatum een aanvang heeft genomen, worden voortgezet. Uit het bevolkingsregister van de gemeente Oss blijkt dat het pand in ieder geval sinds 1995 onafgebroken wordt bewoond. Op basis van het overgangsrecht in het huidige bestemmingsplan mag dit gebruik worden voortgezet.

Een positieve woonbestemming van de oude woning is strijdig met ons ruimtelijke beleid, dat is gericht op het voorkomen van verstening en toename van stedelijke functies, waaronder burgerwoningen, in het buitengebied. Mede gelet op de voorgeschiedenis, zoals wij die hiervóór uiteen hebben gezet, zien wij geen aanleiding om in dit geval van het beleid af te wijken. De betaling van onroerendzaakbelasting doet hier niet aan af, omdat dat niets zegt over de ruimtelijke status van een pand.

Aangezien het niet aannemelijk is dat het strijdige gebruik binnen de planperiode zal verdwijnen, en een positieve bestemming strijdig is met ons ruimtelijk beleid, zijn wij bereid om de bewoning van het pand onder het persoonsgebonden overgangsrecht te laten vallen. Dit betekent dat de bewoning van het pand op nummer 37 mag plaatsvinden zolang de bewoning door de huidige bewoners voortduurt. Voortgezet gebruik door anderen is niet toegestaan.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze. In de zienswijze zien wij geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen. Reclamanten gaan in hun zienswijze geheel voorbij aan de voorgeschiedenis zoals die door burgemeester en wethouders weergegeven is, en aan het feit dat het vigerende bestemmingsplan slechts één woning toestaat. Het feit dat nooit de voorwaarde is gesteld dat de woning aan de Hoessenboslaan 37 gesloopt diende te worden en het feit dat er geen boetebeding is opgelegd doen hier niet aan af. Voor wat betreft het niet-handhavend optreden merken wij op dat handhavend optreden niet mogelijk was vanwege de werking van het overgangsrecht. Dit neemt echter niet weg dat het toevoegen van een nieuwe woning in het bestemmingsplan een ruimtelijk onwenselijke situatie is, die strijdig is met het ruimtelijke beleid.

De bouw van de woonwijk Piekenhoef brengt ons niet tot een ander standpunt. Piekenhoef maakt onderdeel uit van de kern Berghem, terwijl het perceel van reclamanten tot het buitengebied gerekend dient te worden. De Hoessenboslaan vormt de harde grens tussen kern en buitengebied. In het buitengebied geldt, zoals eerder uiteen is gezet, een zeer terughoudend beleid ten aanzien van woningbouw. De aanwezigheid van Piekenhoef ten westen van de Hoessenboslaan rechtvaardigt naar ons oordeel niet een verdergaande verstedelijking van het buitengebied ten oosten van de Hoessenboslaan.

Tegen deze achtergrond wordt naar ons oordeel met een persoonsgebonden overgangsrecht voldoende tegemoet gekomen aan de belangen van reclamanten.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 152

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 153

Reclamant verzoekt om de woonbestemming van zijn perceel te vergroten tot en met het aanpalende perceel aan zijn woning aan de Hoogveldsestraat 15 in Keent. Op dit perceel lagen voorheen grote kuilplaten van beton die door reclamant zijn verwijderd. Nu is dit perceel ingericht als tuin.

Beoordeling van zienswijze 153

Op oude luchtfoto's van het perceel zijn de door reclamant verwijderde kuilplaten inderdaad zichtbaar. Gelet op het feit dat sanering hiervan heeft plaatsgevonden en de ruimtelijke situatie kwalitatief sterk is verbeterd alsmede gelet op de beperkte omvang van de gevraagde wijziging, zijn wij bereid om het betreffende perceel, kadastraal bekend gemeente Ravenstein, sectie F nummer 333 een woonbestemming te geven.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 153

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het volledig eigendom van reclamant aan de Hoogveldsestraat 15 in Keent een woonbestemming krijgt.

Samenvatting van zienswijze 154

Reclamante verzoekt om:

- het kapelletje aan de Kapelstraat ook in bijlage 5 op te nemen omdat anders geen bouwmogelijkheden bestaan hiervoor; reclamante vraagt een oppervlakte van 12 m² en een nokhoogte van 4,5 m;
- de waterstaatkundige functie van het binnendijkse gebied van Keent te verwijderen;
- het woonbestemmingsvlak van het perceel aan de Hoogveldsestraat 1 te verkleinen zodat een bestaande loods die nu eigendom is van BBL en die zal worden gesloopt buiten het bestemmingsvlak van de woning komt te vallen;
- de bouwmogelijkheden binnen de aanduiding 'veeopvang' te beperken omdat het vanwege de specifieke functie ongewenst is dat hier ongelimiteerd nieuwe bedrijfsbebouwing kan worden opgericht;
- zeker te stellen dat er geen aanlegsteiger komt in de toegang van de Maasarm omdat dit niet in overeenstemming is met het overeengekomen toegestane gebruik;
- de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen splitsingsregeling voor woningen voor Keent ook in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Beoordeling van zienswijze 154

De bouwmogelijkheden voor het kapelletje zijn in het ontwerp-bestemmingsplan inderdaad niet goed geregeld. Dat komt echter niet door het feit dat het kapelletje niet in bijlage 5 is opgenomen (want bouwmogelijkheden kunnen ook in het bestemmingsartikel zelf volledig worden uitgeschreven) maar door het feit dat de bouwmogelijkheden in artikel 4.2 onder b ten onrechte worden gekoppeld aan het doel 'uitoefening van het agrarische bedrijf'. In artikel 4 zal dan ook een aparte regeling worden opgenomen voor het kapelletje.

Met betrekking tot de waterstaatkundige functie merken wij op dat hier sprake is van een fout bij het tekenen van het plan. Het is beleidsmatig nooit de bedoeling geweest om het binnendijks gelegen gebied een medebestemming 'Waterstaat- Waterstaatkundige functie' te geven. Het bestemmingsplan zal hier op aangepast worden.

De genoemde locatie Hoogveldsestraat 1 bestaat uit een voormalige agrarische bedrijfswoning en een loods/schuur die nu eigendom is van BBL (de Staat). In het verleden heeft de woning met deze schuur één geheel gevormd binnen één agrarisch bouwvlak. Wij zijn van mening dat planologisch gezien schuur en woning één geheel zijn en bij elkaar horen, ook al heeft er inmiddels een privaatrechtelijke splitsing plaatsgevonden. Het perceelsgedeelte waar deze schuur staat, hoort volgens ons dan ook opgenomen te zijn in het woonbestemmingsvlak van de woning aan de Hoogveldsestraat 1.

Met betrekking tot de veeopvang van Brabants Landschap merken wij dat op grond van de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen regeling geen bebouwing mag worden opgericht. Geregeld is immers in artikel 5.2 onder b dat alleen gebouwd mag worden binnen een bouwvlak. De veeopvang is echter opgenomen in een bestemmingsvlak zonder bouwvlak, zodat hierbinnen niet kan worden

gebouwd. Het is inderdaad zo dat er, met uitzondering van de veekraal, niet bijgebouwd hoeft te worden binnen deze aanduiding, maar ver- en herbouw van de bestaande bebouwing is wel noodzakelijk omdat ook een binnenruimte nodig is. In de planregels zal dit dan ook als zodanig worden opgenomen.

Met betrekking tot de vermeende aanlegsteiger in de Maasarm merken wij op dat dit vlak een archeologische medebestemming aangeeft. Het is derhalve geen aanduidingsvlak of iets dergelijks waarbinnen kan worden gebouwd.

Met betrekking tot de splitsingsregeling merken wij op dat deze regeling in het verleden voor Keent was opgenomen om agrarische bedrijfsbeëindiging te stimuleren. Als zodanig kon er ongeveer 10 jaar gebruik van gemaakt worden. Wij verklaren nu de reguliere splitsingsregeling die geldt voor het gehele buitengebied ook van toepassing in Keent, omdat wij vinden dat het binnendijks gelegen deel van Keent geen status aparte meer nodig heeft ten opzichte van het overige buitengebied. Op basis van de nu in het bestemmingsplan opgenomen splitsingsregeling kunnen alleen als zodanig aangeduide panden met cultuurhistorische waarde worden gesplitst. Doel van deze regeling is niet zozeer het volkshuisvestelijk aspect of het stimuleren van sanering van agrarische bedrijven, maar het behoud van panden met cultuurhistorische waarde.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 154

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de bebouwingsregeling voor het kapelletje in Keent wordt aangepast, dat de waterstaatkundige functie van het binnendijks gelegen gebied van Keent wordt verwijderd, en dat de bebouwingsregeling van de veeopvang wordt aangepast.

Samenvatting van zienswijze 155

Reclamant verzoekt om een overlegzone op te nemen in het bestemmingplan ter grootte van 50 meter aan weerszijde van de rijkswegen A50 en A59. Binnen deze zone zou overleg met Rijkswaterstaat moeten plaatsvinden over nieuwe ontwikkelingen.

Reclamant verzoekt verder om, ter juridische borging van de 'Beleidsregels grote rivieren', deze beleidsregels in de verbeelding (inclusief de planregels) door te voeren. Hij wijst erop dat het binnendijkse deel van Keent geen onderdeel meer uitmaakt van het rivierbed.

Verder verzoekt reclamant om de locaties waar natuurvriendelijke oevers zijn of worden aangelegd (mede) te bestemmen voor natuurdoeleinden, in relatie tot de verwezenlijking van de doelstellingen van de Europese kaderrichtlijn Water.

Met betrekking tot de bakenbomen is tussen reclamant en gemeenten afgesproken dat deze niet onnodig worden gerooid en dat per gemeente maatwerk zal worden geleverd. Reclamant verzoekt om de planregels, waarin bakenbomen worden beschermd, op dit onderdeel te nuanceren.

Verder verzoekt reclamant om de begrenzing en de bestemming van de Maasarm bij Keent in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, zijnde 'Water', om binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' ook expliciet waterpartijen en watergeulen mogelijk te maken, en om aan artikel 9, lid 1 sub d van de planregels 'herstel, ontwikkeling' toe te voegen.

Beoordeling van zienswijze 155

Met betrekking tot de gevraagde overlegzone zijn wij van mening dat van de normale (bouw)mogelijkheden gebruik moet kunnen worden gemaakt. Wij onderkennen het belang van Rijkswaterstaat, maar vinden dat het overleg met Rijkswaterstaat alleen over volledig nieuwe ontwikkelingen zou moeten gaan, en niet over reguliere (bouw)mogelijkheden op bestaande locaties en bestemmingen. In de toelichting van het bestemmingsplan zullen wij de overlegzone dan ook benoemen, net zoals ook zones met betrekking tot externe veiligheid zijn benoemd waarmee rekening gehouden moet worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Met betrekking tot de relatie met de 'Beleidsregels voor de grote rivieren' merken wij op dat wij van mening zijn dat gemeente en Rijkswaterstaat ieder een eigen verantwoordelijkheid hebben met betrekking tot het toestaan van (bouw)mogelijkheden in de uiterwaarden. In het ontwerp-bestemmingsplan is een bouwverbod opgenomen met een ontheffingsmogelijkheid, waarbij de waterbeheerder (in casu Rijkswaterstaat) moet worden gehoord. Wij zien geen reden om de 'Beleidslijn grote rivieren' inhoudelijk in dit voorschrift op te nemen omdat van gemeentewege nauwelijks te toetsen is of hieraan wordt voldaan; voor die toets is juist het overleg met Rijkswaterstaat nodig, zoals ook over andere sectorale belangen overleg plaatsvindt met partners. In de toelichting zal wel verwezen worden naar de beleidsregels, zodat betrokkenen er op gewezen worden dat ook deze regelgeving geldt.

Het binnendijkse deel van Keent was in het ontwerp-bestemmingsplan abusievelijk aangeduid met een waterstaatkundige functie. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Natuurvriendelijke oevers hebben zoveel mogelijk een natuurbestemming gekregen.

Met betrekking tot de bakenbomen merken wij op dat wij voor de duidelijkheid hebben opgenomen dat de bakenbomen tot de doelen van de betreffende bestemmingen behoren. Dit betekent niet dat de bakenbomen per definitie gehandhaafd moeten blijven. In het aanlegvergunningstelsel is een aanlegvergunningplicht opgenomen voor het kappen van bakenbomen. Indien een noodzaak daartoe bestaat in het kader van natuurontwikkelingsprojecten, kan aanlegvergunning worden verleend voor het kappen van de bomen. Hiermee kan het maatwerk worden verleend zoals bedoeld door reclamant.

Met betrekking tot de bestemming van de oude Maasarm in Keent merken wij op dat het gedeelte van de stroomgeul dat merendeels water bevat expliciet tot water is bestemd en dat de overige gronden een natuurbestemming hebben of een bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur'. Dit is in lijn met de regeling voor de andere delen van de uiterwaarden, die een natuur- of een agrarische bestemming hebben voor die gedeelten die slechts af en toe onder water staan. Binnen deze bestemmingen zal wel 'herstel, ontwikkeling en instandhouding' van water en waterpartijen worden opgenomen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 155

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat aan de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Natuur', 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschap', en 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' zal worden toegevoegd: 'herstel, ontwikkeling en instandhouding van water en waterpartijen'. Verder zal de waterstaatkundige aanduiding voor het binnendijkse deel van Keent worden geschrapt. Tevens zal de toelichting bij het bestemmingsplan worden aangepast; er zal melding worden gemaakt van de overlegzones langs de rijkswegen A50 en A59 en er zal worden gewezen op de 'Beleidsregels grote rivieren'.

Samenvatting van zienswijze 156

Reclamante pacht sinds 1988 het aan de Zevenbergseweg gelegen motorsportcircuit. Zij verzoekt om een verruiming van de bestemmingsomschrijving, omdat de omschrijving in het ontwerp-bestemmingsplan niet alle activiteiten omvat. Ook 'andere vormen van lawaai- en of buitensport' zouden deel van de omschrijving moeten uitmaken. Verder bepleit zij een verduidelijking van de term 'bijbehorende voorzieningen' door daarbij aan te geven dat die mede betrekking kunnen hebben op het gebruik van de parkeerplaats c.q. paddock ten behoeve van meerdaags verblijf ter gelegenheid van wedstrijden.

Reclamante vindt de beperking tot 550 m² oppervlakte gebouwen niet terecht en wijst daarbij op de aanwezige bestaande en bebouwing van 1.900 m², waarvan 1.000 m² is vergund. Zij verzoekt om de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte te stellen op tenminste 1.900 m².

Bij brief van 12 augustus 1998 hebben burgemeester en wethouders aangegeven dat de naar binnen gerichte reclameborden op het circuit worden aangemerkt als bouwvergunningplichtige bouwwerken, en hebben zij de toezegging gedaan dat die reclameborden bij de herziening van het bestemmingsplan gelegaliseerd zullen worden. Reclamante verzoekt om de regels zodanig aan te passen dat de oprichting van naar binnen gerichte reclameborden mogelijk wordt gemaakt. Verder verzoekt reclamante om flexibiliteit in de bouwregels. Er is geen ontheffing mogelijk ten aanzien van het bouwen.

Reclamant geeft aan dat het nog jaren kan duren voor er een planologische regeling is voor het circuit in het kader van een duurzame, kwalitatieve herontwikkeling van het circuit. Gezien de relatie tussen de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening acht zij het wenselijk dat het nieuwe bestemmingsplan buitengebied wordt afgestemd op de milieuvergunning. Zij verzoekt dan ook het bestemmingsplan vast te stellen met inachtnaam van haar zienswijze.

Beoordeling van zienswijze 156

Onlangs is van gemeentewege besloten dat, weliswaar onder een aantal randvoorwaarden, het circuit vóór 1 juli 2011 voor de huidige locatie een plan kan opstellen ten behoeve van behoud en herontwikkeling ervan, ook na beëindiging van de erfpacht van het terrein in 2018. Eén van de aspecten die daarbij onderzocht moet worden is of verplaatsing naar bedrijventerrein Vorstengrafdonk, op termijn, haalbaar is. Vooruitlopend op dat onderzoek kan reeds gesteld worden dat verplaatsing naar het bedrijventerrein, onder meer vanwege de hoge kosten voor grondverwerving, niet haalbaar zal blijken te zijn. Indien het nieuwe plan voor het circuit aanvaardbaar is, en voldoet aan alle voorwaarden, wordt het plan planologisch verankerd in een bestemmingsplan ten behoeve van deze herontwikkeling. Het is in het belang van een goede ruimtelijke ordening om in de tussenliggende periode een actueel bestemmingsplan te hebben voor het circuit. Derhalve wordt in het voorliggende bestemmingsplan een consoliderende regeling opgenomen voor het circuit.

De door reclamante genoemde activiteiten zijn incidenteel en ondergeschikt aan het hoofdgebruik van het circuit zoals dat nu plaatsvindt. Wij achten het dan ook niet noodzakelijk om deze expliciet op te nemen in het bestemmingsplan. In het kader van de herontwikkeling van het circuit kan worden bezien of deze activiteiten een expliciete regeling behoeven, in die zin dat ze een substantiële

onderdeel kunnen uitmaken van de toegestane activiteiten. Ook het gebruik van de parkeerplaats als camping zal ingebracht moeten worden in het nieuwe plan voor het circuit, en worden meegewogen in de besluitvorming dienaangaande. Wij achten het niet wenselijk om dit in dit stadium zonder nadere onderbouwing rechtstreeks toe te staan.

Het ontwerp-bestemmingsplan beoogt de bestaande legale bebouwing positief te bestemmen. In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders hierover het volgende opgemerkt: 'Sinds 1978 zijn er door de toenmalige gemeente Berghem meerdere bouwvergunningen verleend. In totaal is er ingevolge het ontwerp-bestemmingsplan circa 550 m² aan bebouwing toegestaan.' Bij de naberekening van de oppervlakte van de gebouwen die gebouwd zijn met een vergunning/gedoogbesluit is rekening gehouden met het jurygebouw en de pitsboxen, de uitbreiding ervan, het rennerskwartier, de schietbaan en het oorspronkelijke clubgebouw. In totaal is er circa 960 m² legale bouwwerken opgericht. Het plan behoeft op dit punt aanpassing.

Uit de gegevens van de gemeente, noch uit de door reclamant overlegde gegevens, blijkt dat er een bouwvergunning is verleend voor de schietbaan van circa 700 m². Uit de gemeentelijke administratie blijkt slechts van een schietbaan die vergund is in 1990, en die een oppervlakte heeft van ca. 170 m². De vraag in hoeverre een verruiming van bebouwingsmogelijkheden wenselijk en aanvaardbaar is, dient integraal te worden afgewogen in het kader van de totale toekomstige ontwikkeling van het circuit, en zal dan ook beantwoord worden bij de planologische verankering daarvan. In die afweging zullen wij ook de toezegging uit 1998 met betrekking tot de reclameborden meenemen.

Wij zijn van mening dat de algemene ontheffingsregels voldoende flexibiliteit bieden. Reclamante heeft overigens ook niet aangegeven op welke wijze zij meer flexibiliteit wenst.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 156

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat als totale oppervlakte gebouwen bij het motorcrossterrein aan de Zevenbergseweg 960 m² wordt opgenomen.

Zienswijze 157

Deze zienswijze, ingediend namens dezelfde reclamant als die onder 38, is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 38, zij het minder uitgebreid gemotiveerd.

Wij verwijzen dan ook naar hetgeen wij bij zienswijze 38 hebben opgemerkt.

Samenvatting van zienswijze 158

Reclamant verzoekt om een groter bouwvlak voor zijn agrarische bedrijf aan de Amsteleindstraat 132 in Oss om aan de toekomstige eisen op het gebied van dierenwelzijn en/of 'productie volgens nieuwe concepten' te kunnen voldoen. Concreet vraagt reclamant om ongeveer 400 m² extra bouwvlak.

Beoordeling van zienswijze 158

Het onderhavige agrarisch bouwvlak is gelegen binnen de reconstructiewetzone extensiveringgebied. Op grond van het Reconstructieplan is uitbreiding van intensieve veehouderijen binnen extensiveringsgebied niet mogelijk. Alleen om te kunnen voldoen aan toekomstige dierenwelzijneisen is eventueel een uitbreiding van een bouwvlak van een intensieve veehouderij binnen extensiveringsgebied mogelijk. Het beleid uit het Reconstructieplan is in onderhavig bestemmingsplan verwerkt. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsregeling om te komen tot uitbreiding van een intensieve veehouderij binnen extensiveringsgebied indien dit nodig is om te kunnen voldoen aan dierenwelzijneisen. Het verzoek van reclamant is niet onderbouwd en onvoldoende concreet om nu reeds mee te nemen in dit bestemmingsplan. Onomstotelijk moet vaststaan dat het aantal dieren niet wordt vergroot en dat wordt gebouwd om te voldoen aan wettelijke dierenwelzijneisen. Daarnaast wordt een aantal andere eisen genoemd in artikel 35.3 van de planregels (milieueisen, landschappelijke inpassing etcetera) waaraan niet wordt voldaan c.q. waarvan niet duidelijk is of daaraan wordt voldaan. Op basis van een concreet plan kan in de toekomst eventueel gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 158

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 159

Reclamanten zijn eigenaar van het perceel sectie M nummer 390 aan de St. Wilpertslaan ong. in Oss. Sinds de jaren '50 is dit perceel in gebruik als opslagterrein. Zij bepleiten de mogelijkheid om één of twee woningen op dat perceel te bouwen dan wel om het gebruik van het perceel onder het overgangsrecht te brengen. Reclamanten stellen dat zij hier eerder al een verzoek over hebben ingediend, maar dat zij van de gemeente nooit iets vernomen hebben.

Beoordeling van zienswijze 159

Bij brieven van 14 december 2005 en 24 januari 2008 zijn reclamanten geïnformeerd over de procedurele afhandeling van hun verzoek. Vervolgens hebben burgemeester en wethouders bij brief van 17 november 2008 gemotiveerd aan hen aangegeven waarom zij niet kunnen instemmen met de bouw van een woning. Wij kunnen reclamanten dan ook niet volgen wanneer zij stellen dat zij van gemeentewege nooit iets vernomen hebben.

In aanvulling op de brief van 17 november 2008, waarvan wij de inhoud onderschrijven, merken wij het volgende op.

Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om verstening tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. Dit betekent dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de oprichting van nieuwe burgerwoningen, ook niet ter vervanging van bestaande bedrijvigheid. Een uitzondering kan gelden binnen gebieden die in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid, mits sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten. De onderhavige locatie is echter niet gelegen binnen een dergelijke bebouwingsconcentratie. Wij achten het toevoegen van een nieuwe woning dan ook niet aanvaardbaar. De zienswijze geeft ons geen aanleiding om van het beleid in de ontwikkelingsvisie af te wijken.

Gelet op de actuele feitelijke situatie en de resultaten van nader onderzoek op basis van onder meer de zienswijze van reclamanten en een luchtfoto uit 1978, constateren wij dat het achterste deel van het onderhavige perceel al vele tientallen jaren als opslagterrein wordt gebruikt en dat daarop ook al tientallen jaren gebouwen ten behoeve van dat gebruik aanwezig zijn, welke gebouwen een oppervlakte van 400 m² hebben. Wij zijn met reclamanten van mening dat de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen onbebouwde agrarische bestemming hieraan geen recht doet. Gelet op de genoemde zeer lange periode achten wij eventueel handhavend optreden en de toepassing van persoonsgebonden overgangsrecht niet reëel. Naar ons oordeel is een positieve bestemming van het achterste perceelsgedeelte als opslagterrein het meest passend. Bovendien stuit deze bestemming naar ons oordeel, gelet op de omliggende functies, niet op ruimtelijke bezwaren.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast met inachtneming van het bovenstaande.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 159

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het achterste deel van het perceel sectie M nummer 390 aan de St. Wilpertslaan in Oss wordt bestemd tot opslagterrein voor bouwmaterialen, waarbij de bestaande oppervlakte gebouwen in bijlage 5 bij de planregels, conform de feitelijke situatie, wordt gesteld op 400 m².

Samenvatting van zienswijze 160

Reclamant wenst een ruimer bouwvlak ten behoeve van zijn agrarische bedrijf aan de Beving 2 in Ravenstein. Gebleken is dat een bouwvlak van 1,5 hectare is toegestaan en dat deze ook in noordwestelijke richting kan worden uitgebreid.

Beoordeling van zienswijze 160

In het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders naar aanleiding van reclamants gelijklopende inspraakreactie het volgende opgemerkt: 'Bij brief van 17 november 2009 hebben wij aanvrager bericht dat wij vormverandering naar een bouwvlak van 100 bij 115 meter acceptabel achten. Abusievelijk is dit niet doorvertaald in het voorontwerp-bestemmingsplan. Met de door inspreker gevraagde uitbreiding aan de noordwestzijde kunnen wij instemmen. Tot de door hem gevraagde uitbreiding aan de noordoostzijde zien wij geen noodzaak. Inspreker heeft dit verzoek ook niet gemotiveerd.' Geconstateerd is dat deze toegezegde wijziging abusievelijk niet in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen. Deze wijziging zal alsnog worden verwerkt.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 160

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Beving 2 in Ravenstein zal worden vergroot.

Samenvatting van zienswijze 161

Reclamant verzoekt om de bouw van enkele woningen toe te laten op zijn perceel aan de Hoekstraat 1 in Ravenstein, dan wel om dat perceel buiten het bestemmingsplan te laten. Dit perceel heeft in het ontwerp-bestemmingsplan een agrarische bestemming gekregen. Reclamant heeft separaat een concreet plan voor de gewenste woningbouw (8 woningen) ingediend. Omdat dit van gemeentewege nog niet beoordeeld is, dient hij deze zienswijze in.

Beoordeling van zienswijze 161

De onderhavige locatie is gelegen binnen een als zodanig aangeduide bebouwingsconcentratie. In het algemeen is er binnen bebouwingsconcentraties beleidsmatig ruimte voor de bouw van een incidentele woning. De bebouwingsconcentraties zijn echter niet bedoeld voor grootschalige woningbouw, bijvoorbeeld in de vorm van dorpsuitbreiding.

Door burgemeester en wethouders is inmiddels een afwijzend besluit genomen op het verzoek van reclamant. Door het college is onder andere overwogen dat het onderhavige perceel in de bufferzone tussen Huisseling en Ravenstein ligt. In het Dorpsplan Ravenstein wordt ervan uitgegaan dat deze bufferzone grotendeels in de huidige vorm wordt gehandhaafd. Niet zozeer de openheid als wel het feit dat de zone onbebouwd is, is de grote kwaliteit. Uitsluitend kleinschalige bebouwing zou afweegbaar kunnen zijn.

Verder voldoet het plan niet aan het beleid zoals dat in het voorliggende bestemmingsplan is geformuleerd, onder andere vanwege genoemde aantasting van de bufferzone. Mede door de omvang van de plannen wordt in feite de rand van de kern Ravenstein opgeschoven. Dit heeft een onaanvaardbare aantasting van ruimtelijke kwaliteit tot gevolg.

Wij zien geen aanleiding tot het innemen van een ander standpunt, en zijn dan ook niet bereid om in het bestemmingsplan ruimte te reserveren voor de gewenste woningen. In het verlengde hiervan bestaat geen aanleiding om het onderhavige perceel buiten het bestemmingsplan te laten. Wij achten dat ook niet wenselijk omdat voor onderhavig perceel dan het thans geldende bestemmingsplan uit 1999 zou blijven gelden, terwijl alle omliggende gronden in het nieuwe bestemmingsplan zouden worden opgenomen. Bovendien zou dit in strijd zijn met het gemeentelijke beleid, dat erop is gericht om alle bestemmingsplannen te actualiseren.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 161

De inspraakreactie is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 162

Reclamant heeft bezwaren tegen de bedrijfsbestemming die is opgenomen voor zijn bedrijf aan de Hoefstraat 14 in Herpen. De opgenomen bestemming doet volgens reclamant afbreuk aan de feitelijke situatie en betekent een inperking ten opzichte van de huidige situatie. Reclamant wil dat de huidige situatie onbeperkt kan voortbestaan met bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden.

Beoordeling van zienswijze 162

De bestemming van onderhavig perceel in het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Ravenstein uit 1999 is 'Agrarische bedrijven'. De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemming is daarmee in overeenstemming. Reclamant heeft op geen enkele wijze onderbouwd waarom deze bestemming afbreuk doet aan de feitelijke situatie en een inperking inhoudt ten opzichte van de huidige situatie. Reclamant heeft ook op geen enkele wijze gemotiveerd aangegeven welke bestemming en mogelijkheden hij concreet wil, laat staan dat een ruimtelijke toets daarvan kan plaatsvinden.

Gelet op het voorgaande zien wij geen reden om de bestemming op het onderhavige perceel te wijzigen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en het ontwerp-bestemmingsplan.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 162

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 163

De zienswijze van reclamanten heeft betrekking op de bedrijfspercelen aan de Nieuwe Hescheweg 286-290 in Oss. Zij maken bezwaar tegen de uitbreiding van het bedrijfsterrein ten koste van het agrarische gebied met waarden, en tegen de argumentatie die hiervoor wordt gebruikt. Reclamanten vinden dat er geen sprake kan zijn van overgangsrecht, maken bezwaar tegen de procedure, en verwijzen naar hun eerdere verzoeken om handhaving. Zij hechten er aan dat een zo groot mogelijk terrein een agrarische gebiedsbestemming krijgt. Verder zijn zij van mening dat de bedrijfsactiviteiten dienen te worden verplaatst naar een bedrijventerrein.

Beoordeling van zienswijze 163

Naar aanleiding van de bedoelde bedrijfsactiviteiten hebben omwonenden de gemeente en provincie gevraagd om handhavend optreden en om verplaatsing van de bedoelde bedrijven. Gemeente, de betrokken bedrijven en de omwonenden hebben naar aanleiding hiervan en de indiening van de zienswijzen in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan intensief overleg met elkaar gevoerd om tot een oplossing te komen die recht doet aan de verschillende belangen. Verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten is niet mogelijk gebleken. Uiteindelijk is overeenstemming bereikt over de transformatie van het bedrijfsterrein, op een zodanige wijze dat rekening wordt gehouden met de verschillende belangen. Deze oplossing is ruimtelijk ook aanvaardbaar. Het college van burgemeester en wethouders heeft dienaangaande een besluit genomen op 27 april 2010. Wij kunnen hiermee instemmen en zullen het bestemmingsplan hierop aanpassen. Op hoofdlijnen betreft het de volgende zaken:

- de opdeling van het bedrijfsterrein in een representatieve zone, bedrijfszone en een natuurzone;
- de natuurzone die 1,3 ha van het terrein betreft;
- de verdeling van de bestemmingsvlakken;
- de aanwijzing van bouwvlakken voor de verschillende functies;
- de uitbreiding van de toegestane oppervlakte;
- de aanduiding 'groen' in de bedrijfsbestemming ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het terrein vooraan in de representatieve zone;
- de opslagmogelijkheid buiten de bedrijfsbestemming;
- de opslag van puin, die wordt toegestaan tot een maximum van 500 m³;
- het puinbreken, dat expliciet wordt verboden;
- de aanduiding 'groen' en de aanleg van een wal in de bedrijfszone ten behoeve van een groene wal van 3 meter hoog met een voet van in principe 8 meter,
- het maximaliseren van de buitenverkoop bij het tuincentrum tot 1.000 m².

Verder zijn afspraken gemaakt over de toegang tot de percelen en het parkeren.

Gezien de bereikte consensus, de ruimtelijke aanvaardbaarheid ervan en de vastlegging hiervan in het bestemmingsplan, achten wij is een inhoudelijke behandeling van deze zienswijze voor het overige niet meer relevant.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 163

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zoals hiervoor onder 'Beoordeling zienswijze 163' is aangegeven.

Samenvatting van zienswijze 164

Reclamante verzoekt om een nevenactiviteit in de vorm van 'smederij-, renovatie- en montagewerkzaamheden' rechtstreeks mogelijk te maken bij haar agrarische bedrijf aan de Halve Morgenstraat 15 in Berghem. Voor de onderbouwing van de activiteiten is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die onderdeel uitmaakt van de zienswijze. Reclamante deelt verder mee dat zij via de media vernomen heeft dat er ideeën bestaan voor hergebruik van het pand aan de Halve Morgenstraat 1 in Berghem. Indien hiervan is sprake is, zouden deze ontwikkelingen nadrukkelijk gewogen moeten worden ten opzichte van de belangen van reclamante.

Beoordeling van zienswijze 164

In bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan zijn de categorieën van activiteiten genoemd die als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf met een binnenplanse ontheffing kunnen worden vergund. In deze bijlage is onder andere 'overige dienstverlening' opgenomen. De door reclamante gevraagde activiteiten vallen hier niet onder, gelet op de opgenomen definitie van dienstverlening in artikel 1 van de planregels. De gevraagde activiteiten zijn te kenschetsen als ambachtelijke bedrijvigheid; deze categorie is in het ontwerp-bestemmingsplan niet opgenomen.

Wij zijn van mening dat beleidsmatig binnen bebouwingsconcentraties ook kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, mits uitgeoefend door de exploitant van het bijbehorende agrarische bedrijf, tot de mogelijkheden zou moeten behoren. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden. Om de kleinschaligheid te waarborgen zal wel opgenomen worden in de regeling dat het productiegedeelte maximaal 200 m² mag bedragen. Uit de ingediende onderbouwing blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen te verwachten zijn; aan de in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' genoemde vereiste afstanden wordt voldaan. Wel is een wijziging van de milieuvergunning vereist.

Met betrekking tot de genoemde activiteiten aan de Halve Morgenstraat 1 in Berghem merken wij op dat deze activiteiten in het ontwerp-bestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan niet zijn meegenomen. Het pand Halve Morgenstraat 1 heeft in dit bestemmingsplan enkel een woonbestemming. Voor de eventuele realisatie van deze plannen is een separate vrijstellings- of bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Uiteraard worden in deze procedure alle betrokken belangen afgewogen. Eventuele bezwaren kan reclamante in die procedure naar voren brengen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 164

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf aan de Halve Morgenstraat 15 'smederij-, renovatie- en montagewerkzaamheden' worden opgenomen in bijlage 3 bij de planregels, en dat in het bestemmingsplan in de regeling voor nevenactiviteiten ook kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid met een productiegedeelte van maximaal 200 m² binnen bebouwingsconcentraties zal worden opgenomen.

Samenvatting van zienswijze 165

Reclamant wenst aanpassing van het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan waar het de behandeling van zijn inspraakreactie betreft. In die inspraakreactie heeft hij bezwaar gemaakt tegen eventuele woningbouwplannen aan de Maasdijk 61 in Neerlangel.

Beoordeling van zienswijze 165

Om te beginnen merken wij op dat aanpassing van het eindverslag van de inspraak niet aan de orde kan zijn nu dit eindverslag definitief is vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 8 december 2009. Het is niet aan de gemeenteraad om een besluit van burgemeester en wethouders aan te passen. Dit neemt niet weg dat wij een zelfstandig oordeel dienen uit te spreken over de te leggen bestemming op het door reclamant genoemde perceel en de zienswijze van reclamant daarover.

De plannen waartegen inspreker zich verzet, zijn niet opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Eventuele woningbouw kan alleen plaatsvinden na toepassing van een aparte wijzigingsprocedure. In die procedure kunnen zienswijzen worden ingediend. Wij zijn van mening dat dat het geëigende kader is waarbinnen reclamant zijn bezwaren kenbaar kan maken. Behoudens hetgeen wij hieronder opmerken, zien wij dan ook geen aanleiding om nu in te gaan op deze bezwaren.

Reclamant stelt dat in het eindverslag van de inspraak ten onrechte is vermeld dat hij zou hebben ingestemd met de woningbouwplannen. Dit berust evenwel op een verkeerde lezing van het eindverslag. In het eindverslag is niet opgemerkt dat reclamant heeft ingestemd met de woningbouwplannen, maar dat hij heeft ingestemd met het voorontwerp-bestemmingsplan. Het voorontwerp-bestemmingsplan liet die woningbouwplannen immers niet toe, en dat kwam overeen met de wens van reclamant.

Reclamant is het niet eens met de conclusie in het eindverslag van de inspraak dat een verandering van het woonklimaat op voorhand niet onaanvaardbaar is. Deze conclusie is in het eindverslag uitvoerig gemotiveerd. Reclamant daarentegen onderbouwt zijn zienswijze op dit punt niet. Wij zien dan ook geen reden om de conclusie uit het eindverslag niet over te nemen, nog los van het feit dat deze conclusie in die zin niet relevant meer is dat zij betrekking heeft op een ontwikkeling die in het ontwerp-bestemmingsplan niet wordt toegestaan.

Reclamant acht een loods achter de kerk een 'landschappelijke draak'. Wij nemen deze kwalificatie voor kennisgeving aan, aangezien het hier bestaande bouwrechten betreft op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Reclamant wens op de hoogte gehouden te worden van de onderbouwing van het woningbouwinitiatief en de plannen voor de sanering van het terrein en de bodem. Daarvoor verwijzen wij hem in naar de initiatiefnemer van het plan. Ook verwijzen wij hem naar eventuele openbare gemeentelijke kennisgevingen in het plaatselijke blad Oss Actueel, voor het geval van gemeentewege al medewerking aan de woningbouwplannen zal worden verleend.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 165

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 166

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op zijn perceel kadastraal bekend gemeente Berghem, sectie T, nummer 127, plaatselijk bekend Heistraat ongenummerd in Berghem. Dit perceel heeft een agrarische bestemming gekregen in het ontwerp-bestemmingsplan. Reclamant wenst een woning op te richten op dit perceel. In het ontwerp-bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Reclamant stelt dat zijn plan voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van die wijzigingsbevoegdheid, en vraagt primair om hier in het bestemmingsplan rechtstreeks medewerking aan te verlenen. Subsidiair vraagt reclamant om een oordeel over de aanvaardbaarheid van zijn plan.

Beoordeling van zienswijze 166

De onderhavige locatie is gelegen binnen een als zodanig aangeduide bebouwingsconcentratie. In het algemeen is er binnen bebouwingsconcentraties beleidsmatig ruimte voor enige woningbouw. Voor de onderhavige bebouwingsconcentratie wordt in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' gesteld dat sprake moet zijn van verdichting van bestaande bebouwingslinten.

Om medewerking te kunnen verlenen aan woningbouwplannen zijn in het ontwerp-bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Na inwerkingtreding van het definitieve bestemmingsplan kan hiervan gebruik worden gemaakt, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. In dat kader kan aan de hand van een concreet voorliggend verzoek een volledige integrale beoordeling van de plannen plaatsvinden. De zienswijzenprocedure in het kader van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is hiervoor niet het geëigende kader, omdat die geen ruimte biedt voor overleg over de plannen, en zo nodig verdere uitwerking en aanpassing hiervan. In dit verband wijzen wij erop dat, hoewel reclamant veronderstelt dat zijn plan aan de voorwaarden voldoet, zijn plan op dit moment onvoldoende concreet is uitgewerkt om hieraan in het bestemmingsplan rechtstreeks medewerking te kunnen verlenen. Zo is de vereiste landschappelijke tegenprestatie nog onvoldoende concreet benoemd, en is er nog geen overeenkomst gesloten tussen de gemeente en reclamant tot verhaal van eventuele planschadekosten die veroorzaakt worden door de uitvoering van reclamants plan. Verder wijzen wij erop dat het plan niet voldoet aan het gestelde in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging'. Reclamants plan leidt namelijk niet tot verdichting van een bebouwingslint, maar tot uitbreiding daarvan. Ook om inhoudelijke redenen kan daarom daaraan niet worden meegewerkt.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 166

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 167

Reclamant wenst een vormverandering van het bouwvlak voor zijn agrarische bedrijf aan de Wooijstraat 1 in Herpen (minder diep, met een uitbreiding in westelijke richting) omdat de toegekende vorm mede vanwege de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ beperkend en belemmerend werkt voor zijn bedrijfsvoering.

Beoordeling van zienswijze 167

Naar aanleiding van reclamants inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan is het bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan vergroot tot 1,5 hectare. Reclamant wenst nu een vormverandering. Hoewel wij in het algemeen om landschappelijk redenen opteren voor lange, smalle bouwvlakken, achten wij in het onderhavige geval een minder smal maar wel breder bouwvlak ruimtelijk acceptabel. Wij nemen daarbij in overweging dat de gewenste bouwvlakvorm blijft binnen de bestaande rechten op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voorts legt de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvlakvorm praktische beperkingen op aan een zo efficiënt mogelijke bedrijfsvoering. Normaal gesproken achten wij dit van ondergeschikt belang ten opzichte van het landschappelijke belang dan gediend is bij een minder breed maar dieper bouwvlak, maar omdat binnen het bouwvlak al praktische beperkingen gelden vanwege de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (zo dient nieuwe bebouwing op een ruimere afstand van de monumentale bebouwing gesitueerd te worden om recht te doen aan het monumentale karakter), vinden wij het in dit specifieke geval niet redelijk om daaraan vast te houden. Gelet hierop stuit de door reclamant gewenste bouwvlakvorm bij ons niet op overwegende bezwaren.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 167

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat aan het agrarische bedrijf van reclamant aan de Wooijstraat 1 in Herpen een ander bouwvlak wordt toegekend.

Samenvatting van zienswijze 168

Reclamante verwijst naar en herhaalt haar inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. Zij stelt dat in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan niet is ingegaan op het deel van haar inspraakreactie dat betrekking heeft op het pand aan de Doorneindstraat 10A in Oss.

Beoordeling van zienswijze 168

In haar inspraakreactie heeft reclamante 'voor zover nodig het overgangsrecht geclaimd ten tijde van het tot stand komen en het geldig en onherroepelijk worden van het nu geldende bestemmingsplan buitengebied Oss uit 1999'. Met betrekking tot eventuele overlast en afstanden tussen gebouwen heeft zij de oudste rechten geclaimd in verband met het tot woonhuis bestemmen van een schuur aan de Doorneindstraat 10A in Oss.

Voor wat betreft het overgangsrecht merken wij op dat dit niet geclaimd hoeft te worden, aangezien het al dan niet toepasselijk zijn daarvan uit het bestemmingsplan zelf voortvloeit. Voor zover gebouwen met vergunning tot stand zijn gekomen, zijn zij overigens in het ontwerp-bestemmingsplan positief bestemd (hetzij via de toepasselijke bestemmingsregels hetzij via artikel 31 van de planregels), en is een beroep op het overgangsrecht niet nodig.

Wij kunnen reclamante niet volgen wanneer zij zegt dat op een bepaald deel van haar inspraakreactie niet is ingegaan. Over dat deel is namelijk in het eindverslag van de inspraak het volgende opgemerkt: 'Het pand aan de Doorneindstraat wordt al sinds 1982 met instemming van eerst de voormalige gemeente Heesch en daarna de gemeente Oss gebruikt voor bewoning, afwisselend voor kortere en langere tijden. In 1995 heeft de gemeente Oss toegezegd dat het pand bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan een woonbestemming zou krijgen. Abusievelijk is dat (in 1999) niet gebeurd. In het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan is aan de toezegging alsnog uitvoering gegeven.

De bestemming sluit aan bij een al lang bestaande situatie, waaraan de (oude en nieuwe) gemeente actief hebben bijgedragen. In ruimtelijk-functionele zin verandert er feitelijk dus niets.

Voor wat betreft het aspect 'afstanden tussen gebouwen' merken wij op dat het pand Doorneindstraat 10a, net als andere panden met een woonbestemming, moet voldoen aan de eisen die hiervoor in het bestemmingsplan worden gesteld. Bovendien moeten de eisen vanuit het burennrecht in acht worden genomen. Dit laatste is evenwel een aspect dat niet in het bestemmingsplan wordt geregeld.'

In het eindverslag is dus wel degelijk ingegaan op het deel van de inspraakreactie dat betrekking had op het pand aan de Doorneindstraat 10A. Het daar ingenomen standpunt is bovendien uitvoerig gemotiveerd. De zienswijze geeft geen aanleiding om terug te komen op dat standpunt. Overigens zien wij niet in hoe het formeel vastleggen van de feitelijke situatie op genoemd perceel de belangen van reclamante zou kunnen schaden, waar het gaat om overlast en afstanden tussen gebouwen.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 168

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Samenvatting van zienswijze 169

Reclamante verzoekt om een uitbreiding van 3.000 m² en de herinrichting van haar bedrijfsterrein aan de Broekstraat 11 in Berghem mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Beoordeling van zienswijze 169

Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamante op het voorontwerp-bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders in het inspraakverslag het volgende opgemerkt: 'Wij zijn van mening dat een andere invulling van het bedrijfsterrein van inspreker tot de mogelijkheden kan behoren indien hierdoor landschappelijk gezien een aanzienlijke verbetering wordt bereikt. De perceelsgrootte biedt hiervoor mogelijkheden. Op basis van het verzoek van aanvrager heeft de gemeente een schets opgesteld, die met inspreker is besproken. Vooralsnog kan aan het verzoek van inspreker geen medewerking worden verleend omdat inhoudelijk geen overeenstemming bestaat over de nieuwe bedrijfsopzet en verder geen onderzoek is gedaan naar relevante planologische aspecten.' Wij nemen deze reactie hier over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze, en merken ter aanvulling hierop het volgende op.

Reclamant heeft een ruimtelijke onderbouwing ingediend voor zijn plannen. Wij zijn van mening dat ter plaatse een substantiële ruimtelijke kwaliteitswinst is te bewerkstelligen door de herinrichting van het bedrijfsperceel en de natuur- en landschapsontwikkeling rond het bedrijfsterrein. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt verder dat de plannen ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Op grond hiervan zijn wij dan ook bereid om dit plan mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 169

De zienswijze is gegrond en leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat een gewijzigd en vergroot bestemmingsvlak wordt opgenomen voor het bedrijf aan de Broekstraat 11 in Berghem.

Oss, 1 juli 2010

De raad der gemeente Oss

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.H. van Schaijk

H.W.M. Klitsie

Bijlage 5 bij raadsvoorstel – verslag hoorzittingen

Verslag Hoorcommissie Bestemmingsplannen inzake bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2010'

op 2 maart 2010 (Verslagblok 2, 3 en 4)
op 4 maart 2010 (Verslagblok 5 en 6)
op 15 maart 2010 (Verslagblok 7 en 8)
op 16 maart 2010 (Verslagblok 9 en 10)

in de raadzaal van het voormalige Waterschapsgebouw te Oss

Verslaglegging: Verslagbureau More Support te Wamel

Geplande vervolgprocedure:

* Commissie Wonen, Openbare Ruimte en Milieu – 21 juni 2010

* Raadsbehandeling – 1 juli 2010

1	Opening en mededelingen De voorzitter opent de hoorzitting. Hij stelt de aanwezigen voor. Hij legt uit dat deze openbare hoorzitting plaatsvindt in het kader van de 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 zijn door de Gemeenteraad benoemd. Aangegeven wordt dat reclamanten zich dienen te beperken tot het geven van een toelichting op de reeds door hen ingediende zienswijze. Het is dus niet de bedoeling dat reclamanten tijdens hun mondelinge toelichting nieuwe elementen aan hun zienswijze toevoegen. Duidelijkheidshalve geeft de voorzitter aan, dat het niet de bedoeling is, dat de Hoorcommissie uitspraak doet, noch dat zij advies uitbrengt. De taak van de Hoorcommissie richt zich uitsluitend op het zorg dragen voor duidelijkheid ten aanzien van de ingediende zienswijze. De aanwezige ambtelijke adviseur kan mogelijk bijdragen aan het bieden van de wederzijdse duidelijkheid. De voorzitter schetst de werkwijze tijdens de zitting. <i>Overige procedurele opmerkingen</i> ▪ Voorafgaande aan iedere zitting wordt de reclamant of diens raadsman verzocht het betreffende perceel, waar de zienswijze betrekking op heeft, op de aanwezige plankaart aan te duiden. ▪ Het verslag van de hoorzitting wordt aan reclamanten toegestuurd en zal onderdeel uitmaken van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2010'. ▪ De reacties op de ingebrachte zienswijzen worden opgenomen in de nota van zienswijzen. Het concept van deze nota wordt aan reclamanten verstrekt, voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan. ▪ Het bestemmingsplan zal in juni 2010 inhoudelijk worden besproken in de raadscommissie Wonen Openbare ruimte en Milieu. Tijdens deze vergadering kan desgewenst nog gebruik worden gemaakt van het spreekrecht over het bestemmingsplan. ▪ Het bestemmingsplan zal in juli ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd. Hoewel het formeel ook mogelijk is om tijdens de raadsvergadering gebruik te maken van het spreekrecht, adviseert de Hoorcommissie om bij voorkeur gebruik te maken van de mogelijkheid om tijdens de commissievergadering in te spreken. Dit moment biedt meer ruimte om nog veranderingen aan te brengen. Reclamanten ontvangen tijdens de zitting een procedureoverzicht.
2	Hoorzitting bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2010' 2 maart 2010 vanaf 09.30 uur tot 12.00 uur Aanwezig: De leden van de Hoorcommissie: de heren A.J.P. Jaspers (voorzitter), T.W.G. van Kessel en J. Voet Ambtelijk adviseur: de heer R. van den Broek (jurist RO gemeente Oss) Secretaris Hoorcommissie: mevrouw M. Beijers (raadsgriffie gemeente Oss) 2.a – De heer L. Jaakke (JK Consultancy) namens de heer W. Rossen, Dorpenweg 39 te Deursen (zienswijze 32) De raadsman geeft aan, dat de zienswijze een loonbedrijf aan de Dorpenweg betreft. Het loonbedrijf

was voorheen gevestigd in de kern van Deursen. In 2004 is het bedrijf verplaatst naar het terrein van een vrijkomend agrarisch bedrijf. Er is toentertijd een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die de vestiging aldaar mogelijk maakte. Ter plaatse is volledige nieuwbouw gerealiseerd. Het bedrijf omvat een akkerbouwbedrijf, alsmede een loon- en grondverzetbedrijf. Wat betreft het akkerbouwbedrijf is een melding gedaan in het kader van het Besluit Landbouw en Milieubeheer. Dit heeft altijd deel uitgemaakt van de procedure. Daarbij behoort ook de bouw van twee grote sleufsilo's voor de opslag van snijmaïs. Ook in het beplantingsplan zijn deze sleufsilo's opgenomen. De zienswijze is gericht op het bouwvlak. Het bouwvlak is aan de westzijde twaalf meter te smal ingetekend. Hierdoor is er te weinig ruimte voor de twee sleufsilo's, waarvoor echter wel vergunning is verleend. Het verzoek is om deze ruimte alsnog bij het bouwvlak te mogen betrekken. Hiermee wordt binnen het oppervlak van anderhalve hectare gebleven. Eventueel kan - als ruimtelijke compensatie - het bouwvlak aan de noordzijde worden teruggelegd.

De heer Van den Broek vraagt of het bouwvlak aan de achterzijde, dat is toegevoegd vanwege de aanwezigheid van de twee bestaande silo's, niet voor genoemde twee sleufsilo's kan worden gebruikt. Dit gedeelte aan de achterzijde zat namelijk ook niet in de officiële bestemmingsplanprocedure voor het bedrijf.

De raadsman geeft aan, dat het gedeelte aan de achterzijde reeds is bebouwd. Daar resteert geen ruimte voor de twee nieuwe silo's.

De voorzitter vraagt of in de principeovereenkomst voor de verplaatsing van het bedrijf de sleufsilo's ook reeds waren opgenomen.

De raadsman bevestigt dit. Deze vraag van zijn cliënt heeft van meet af aan onderdeel uitgemaakt van de procedure.

2.b – De heer L. Jaakke (JK Consultancy) namens de heer W.H.H. Geurts, Dijkstraatje 3 te Neerlangel (zienswijze 69)

De raadsman geeft aan, dat het bedrijf aan het Dijkstraatje 3 voorheen als een intensieve veehouderij in gebruik was. In 1987 is de heer Geurts ter plaatse gestart met een houtzagerij. Vanaf de start van de werkzaamheden is dit gegeven bekend geweest bij de gemeente Ravenstein. Vanuit de gemeente is meerdere malen aangegeven dit niet als een probleem te zien. De bedrijfsvestiging van de houtzagerij is echter nooit geformaliseerd.

Het bedrijf verricht zeer specialistisch werk en is sterk streekgebonden. Het betreft een eenmansbedrijf. Buiten worden de bomen opgeslagen ten behoeve van het drogen. Ook de grove werkzaamheden vinden buiten plaats. De overige werkzaamheden vinden in de voormalige varkensstal plaats. Er zijn uit de omgeving nooit klachten geweest wat betreft overlast.

In 2003 heeft de gemeente Oss geconstateerd dat ter plaatse een houtzagerij is gevestigd en heeft er vervolgens op gewezen dat hiervoor een milieuvergunning nodig is. De aanvraag voor de milieuvergunning is in 2005 ingediend. Tot op dit moment is daar echter niets mee gedaan. Er is toen wel gezegd dat het bedrijf wellicht kon worden opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

In 2008 heeft de gemeente gesteld dat, als de heer Geurts aan kon tonen dat hij langer dan twintig jaar deze houtzagerij heeft, er medewerking kon worden verleend aan het toekennen van een positieve bestemming. De heer Geurts kon dit gegeven op basis van diverse bewijsstukken inderdaad aantonen. In voorliggend ontwerpbestemmingsplan blijkt echter geen positieve bestemming te zijn opgenomen. De raadsman acht deze omissie zeer betreurenswaardig.

Als enige reden wordt door de gemeente aangevoerd dat op een luchtfoto uit 1996 geen boomstammen zichtbaar zijn. De raadsman stelt dat de grote zaag zichtbaar is onder het afdak, zij het dat deze wat moeilijk is te zien.

De raadsman geeft aan dat er niet altijd grote hoeveelheden boomstammen opgeslagen liggen om te drogen. De gemeente stelt dat er pas vanaf 1998 sprake is van bedrijfsmatige activiteiten. Dat is echter ver van de waarheid, aldus de raadsman. Het is voorts wrang om te constateren dat de gemeente Oss eigenlijk geen zagerij wil, terwijl ze zelf ook opdrachtgever van het bedrijf is.

De raadsman geeft verder aan, dat in het vigerende bestemmingsplan sprake was van een globaal bouwblok. Het bouwblok in het ontwerpbestemmingsplan is daar "een flauw aftreksel" van. Agrarisch gezien, kan het perceel dan ook niet meer worden gebruikt. De heer Geurts vraagt echter niet om extra bebouwingsoppervlak. Er hoeft niets te worden bijgebouwd.

Op het terrein staan al 28 jaar twee bedrijfswoningen. Daar wordt door de gemeente volledig aan voorbij gegaan. De heer Geurts is bereid om één van die woningen op te geven en de agrarische activiteiten die er nog zijn te staken op voorwaarde dat een positieve bestemming aan de houtzagerij wordt toegekend.

Ten behoeve van een eventuele landschappelijke inpassing, is hij dan bereid de rest van zijn perceel op te geven. Mocht dit alles niet lukken dan bestaat de mogelijkheid dat het perceel volledig agrarisch zal

worden doorontwikkeld met sleufsilos, mestsilos en dergelijke.

De voorzitter vraagt of de heer Geurts bereid is om de milieuvergunning voor de intensieve veehouderij volledig in te leveren.

De raadsman bevestigt deze bereidheid. De houtzagerij levert aan cliënt het hoofdkomen.

De heer Van den Broek vraagt of een formele vergunning is verleend voor de tweede bedrijfswoning.

De raadsman antwoordt dat er geen vergunning beschikbaar is, maar de woning dertig jaar geleden is gerealiseerd en altijd als agrarische bedrijfswoning in gebruik is geweest.

De heer Van den Broek vraagt tot wanneer de agrarische activiteiten een substantieel onderdeel hebben uitgemaakt van de bedrijfsvoering.

De raadsman geeft aan dat op dit moment binnen het agrarisch bedrijf zeven varkens zijn. Tot een aantal jaren geleden was er nog sprake van agrarische activiteiten op grotere schaal. De milieuvergunning staat de aanwezigheid van ongeveer tweehonderd zeugen met biggen toe.

De heer Van den Broek informeert naar andere foto's, die gedateerd zijn vòòr de luchtfoto uit 1996, en waarop de houtzagerij zichtbaar is.

De raadsman bevestigt de beschikbaarheid hiervan.

De Hoorcommissie informeert naar de beschikbaarheid van een bedrijfsmatige boekhouding.

De raadsman zegt dat deze deels nog aanwezig is. Ter illustratie toont hij documenten uit de jaren 1987 en 1988. De volledige belastingaangiftes zijn bij cliënt echter niet meer beschikbaar.

De Hoorcommissie vraagt wat er concreet met de tweede bedrijfswoning gaat gebeuren als de heer Geurts deze inlevert.

De raadsman antwoordt dat deze dan daadwerkelijk zal worden ontruimd. De heer Geurts heeft er veel voor over om de zagerij te kunnen behouden.

2.c - De heer L. Jaakke (JK Consultancy) namens familie Van Erp, Langendonkweg 11-15 te Oss (zienswijze 150)

Reclamant geeft aan, dat voorliggende zienswijze een familiebedrijf betreft, dat al meer dan vijftig jaar bestaat. Het betreft hier een loonwerk-, grondverzet-, aannemers- en landbouwmechanisatiebedrijf.

Toen in 1999 het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Oss van toepassing werd, is door diverse instanties naar het bedrijf gekeken en is geprobeerd om tot een voor alle partijen acceptabel akkoord te komen. Destijds werd ook al duidelijk vermeld dat op het perceel sprake is van nevenactiviteiten buiten de agrarische sector. Deze nevenactiviteiten zijn wenselijk om de minder drukke tijden in het agrarisch werk op te vangen.

Vanwege de complexiteit van het bedrijf werden de toen afzonderlijke bestemmingsvlakken 11, 13 en 15 samengevoegd tot een nieuw bestemmingsvlak met als aanduiding Blr: Loonbedrijf, grondverzet en landbouwmechanisatiebedrijf. Dit betrof toen reeds een uitzondering vanwege het grondverzet en de landbouwmechanisatie.

Bij de beslissing van Gedeputeerde Staten op 14 september 1999 werd een bouwvlak van twee hectare als acceptabel beoordeeld. Hierin werd de mestdistributie reeds duidelijk als activiteit genoemd. Al met al, werd het toenmalige bestemmingsplan voor alle partijen naar tevredenheid afgewerkt.

De familie Van Erp heeft van meet af aan grote vraagtekens gesteld bij het nieuwe bestemmingsplan. Uit een brief van de gemeente Oss, gedateerd december 2008, blijkt dat het bedrijf plots een totaal andere bestemming heeft gekregen, namelijk B2/niet agrarisch.

Op genoemd schrijven is door de raadsman, de heer Jaakke, schriftelijk gereageerd.

Gezien de vele onduidelijkheden werd door de raadsman schriftelijk verzocht om op korte termijn in overleg te treden. Aangegeven is dat het overleg wenselijk is vanwege onduidelijkheden inzake de bestemming, het bebouwde oppervlak, de grootte van het bouwblok en het realiseren van een natuurgebiedje.

In een brief van 16 april 2009 schrijft de gemeente Oss dat een goed onderscheid, zeker bij een bedrijf als dat van de Gebroeders van Erp, niet altijd helder is.

Op 3 juli 2009 heeft de raadsman een schriftelijke inspraakreactie toegestuurd op het voor ontwerpbestemmingsplan. Wederom wordt hierin gevraagd om een overleg, dan wel een bedrijfsbezoek.

Op 8 december 2009 volgt het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Oss, waarin het perceel van de Gebroeders van Erp is aangeduid met de bestemming "Specifieke vorm van bedrijf, agrarisch-technisch en agrarisch gerelateerd met **"

Deze bestemming illustreert in ieder geval dat niet nauwkeurig of in overleg met cliënt of diens raadsman is gehandeld.

Reclamant stelt dat uit voorgaande informatie duidelijk mag zijn, dat het bedrijf eigenlijk een dubbelbestemming dient te krijgen. Persoonlijk denkt hij aan 'Sb-b1*', met als extra vermelding 'Grondverzet-aannemings-, landbouwmechanisatiebedrijf' of 'Sb-b1* Cultuur en Civieltchnische werken'. Ook een specifieke bestemming, waarin alle op dit moment legaal plaatsvindende activiteiten afzonderlijk wor-

den benoemd, behoort tot de mogelijkheden.

Betreffende het gebruik van het huidige bedrijfsoppervlak, pleit reclamant voor het bieden van enige bedrijfsruimte. Deze armslag hoeft niet te worden benut als bebouwingsruimte, maar zal gebruikt worden voor opslag van puur agrarische producten en hulpmiddelen.

Reclamant geeft verder aan al diverse malen te hebben aangegeven dat het bedrijf een natuurstrook in aangepaste vorm wil realiseren. Hierover heeft in het verleden ook reeds diverse malen overleg plaatsgevonden met de Ruilverkavelingscommissie en het Waterschap Aa en Maas.

Reclamant besluit met de opmerking dat het hem zeer bevreemd, dat met een bedrijf met een zeer complexe bestemming nooit overleg heeft plaatsgevonden, terwijl daar diverse malen om is gevraagd.

De raadsman benadrukt, dat het hier niet alleen een loonbedrijf betreft, maar ook een akkerbouwbedrijf, een grondverzetbedrijf en een bedrijf in cultuurtechnische werken. Alle opstallen zijn legaal gerealiseerd. De aanwezige verharding is in de milieuvergunning opgenomen. Deze verharding loopt iets verder door dan het bouwvlak. De raadsman geeft aan dat het bouwvlak eigenlijk iets te klein is ingetekend. Er wordt echter niet gevraagd om extra bouw mogelijkheden.

De raadsman ervaart het als onbegrijpelijk dat het nooit tot overleg met de gemeente is gekomen, ondanks de ingediende verzoeken.

De heer Van den Broek geeft aan, dat het bestemmingsvlak in het ontwerpbestemmingsplan net zo groot is als in het huidige bestemmingsplan. Er is nu feitelijk een strook van twintig meter extra in gebruik, terwijl deze nooit is vergund. Feitelijk is deze strook illegaal, ook al is deze in de milieuvergunning opgenomen.

De heer Van den Broek geeft aan, dat in de huidige bestemming expliciet 'grondverzet' wordt genoemd. In het betoog van reclamant werd aangegeven dat ook andere civieltechnische werken plaatsvinden. Deze zijn echter noch in de huidige bestemming, noch in de bestemmingsomschrijving opgenomen. De raadsman antwoordt, dat al deze activiteiten zijn genoemd in het besluit tot verplaatsing van het bedrijf. Dit alles ligt besloten in de term 'mechanisatie'.

De heer Van den Broek wijst op het verschil tussen het vigerende bestemmingsplan en het ontwerp. In het vigerende plan is expliciet 'grondverzet' genoemd; in het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming Sb-b1 opgenomen, welke uitsluitend agrarisch verwante en agrarisch technische activiteiten toestaat. In geval grondverzet breder wordt gezien dan uitsluitend agrarische activiteiten, dan wordt, op basis van de Sb-b1 bestemming nu inderdaad minder toegestaan dan in het vigerende plan het geval is. De Hoorcommissie geeft vervolgens aan dat 'akkerbouw' in het huidige bestemmingsplan niet wordt genoemd. Hij vraagt of er van uit is gegaan dat die activiteiten op basis van het huidige bestemmingsplan waren toegestaan.

De raadsman bevestigt dit. Veel van dit soort bedrijven richten zich tevens op akkerbouw. Vanuit die bedrijfstak zijn de meeste loonbedrijven ook ontstaan. Bij de Gebroeders van Erp betreft het op jaarbasis zeventig hectare.

De Hoorcommissie vraagt in welk jaar de cultuurtechnische en civieltechnische activiteiten zijn gestart. Reclamant antwoordt dat hiervoor in 2001 een afzonderlijke BV is opgericht. Vóór die tijd waren er echter al wel activiteiten op het betreffende gebied.

De Hoorcommissie vraagt of het gedeelte van het perceel waar de civieltechnische aannemer is gevestigd, ook in het paarse gedeelte valt.

Reclamant antwoordt bevestigend.

De Hoorcommissie wil weten of er - juridisch gezien - een knip mogelijk is in het bedrijf.

De heer Van den Broek zegt dat er juist voor is gekozen om in het huidige bestemmingsplan alles binnen één bestemmingsvlak te plaatsen.

De raadsman geeft aan er geen enkele moeite mee te hebben als er twee afzonderlijke bestemmingen op zouden komen.

De voorzitter vraagt een zinsnede in de zienswijze toe te lichten. Hij citeert: "Bij niet positief bestemmen, zou elders een tweede bedrijfslocatie moeten worden verworven".

De raadsman antwoordt dat een deel van het bedrijf de activiteiten elders uit zou moeten gaan oefenen. Hij ziet dit echter niet als een reële optie. Dat is in het verleden ook bij de gemeente aangegeven.

2.d – Mevrouw J. Kamp, Hoogveldsestraat 19 te Keent (zienswijze 29)

Reclamant meldt het pand, Hoogveldsestraat 19, in 2002 te hebben gekocht. Het betreft een agrarisch bedrijf. Ten tijde van de aankoop was een agrarische bestemming op het perceel gevestigd, met de mogelijkheid om deze bestemming te ruilen voor een dubbele woonbestemming. Er bestond geen sloopverplichting. Deze uitzonderlijke regel gold alleen voor Keent.

In het ontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt, blijkt de eerdere mogelijkheid van bestemmingswisseling verdwenen. Bestemmingswisseling is alleen nog maar mogelijk binnen een bebouwingscluster en Keent heeft die status niet meer. Reclamant is het daar niet mee eens. Het schrappen van de moge-

lijkheid om tot een dubbele woonbestemming te komen, betekent een schadepost voor de eigenaar van het perceel.

Reclamant wijst erop dat Keent van oorsprong Gelders grondgebied was en laat enkele historische kaarten zien waaruit dit feit blijkt. Zij betreurt dat Keent nu geen dorp meer is, maar wordt bestempeld als buitengebied. Het voormalige dorp Keent blijkt in het ontwerpbestemmingsplan alleen nog maar de naam van een natuurgebied.

Reclamant stelt dat zij niet zo geïnteresseerd is in de schade vanwege het schrappen van de mogelijkheid tot woningsplitsing, maar wel in het behoud van die mogelijkheid. Die mogelijkheid was bij aankoop een achterliggend motief. Het verzoek is dus om die mogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan opnieuw op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

De heer Van den Broek geeft aan, dat er een gewijzigd verzoek tot woningsplitsing ligt. De gemeente wil daar op korte termijn graag een overleg over plannen.

Verder merkt de heer Van den Broek op, dat het perceel van reclamant in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Keent geen andere status heeft dan in het ontwerpbestemmingsplan dat nu voorligt. Hij vraagt wat met 'degradatie' wordt bedoeld.

Reclamant geeft aan dat dit vooral een gevoelskwestie is. Bij de gemeente Ravenstein is Keent altijd gezien als een "echte kern".

De Hoorcommissie vraagt of ten tijde van de aankoop sprake was van agrarische activiteiten.

Reclamant antwoordt dat deze er inderdaad waren en er ook nu nog steeds zijn.

De voorzitter vraagt of reclamant ook in geval van een woningsplitsing de agrarische bestemming wenst te behouden.

Reclamant zegt dat in het vigerende bestemmingsplan de agrarische bestemming moest worden ingeleverd bij eventuele woningsplitsing. Reclamant is daartoe bereid, zij het onder de voorwaarde dat de bijgebouwen mogen blijven staan.

2.e – De heer W. Walk (Mens en Ruimte Ravenstein) namens J.C.N.M. van der Steen, Maasdijk 56 te Ravenstein (zienswijze 92)

De raadsman geeft aan dat de familie Van der Steen zeer verbaasd is over de bestemming 'recreatie-woning' in het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn op de betreffende locatie geen recreatiemogelijkheden en de familie is ook niet van plan om er te gaan recreëren. Reclamant pleit voor een positieve woonbestemming. Het huis is reeds sedert 1840 in gebruik als woonhuis. Door dit plan ontstaat een nog grotere onzekerheid voor de bewoners.

De raadsman geeft aan, dat er sprake is van een wooncluster en dat er geen bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving zijn. Hij pleit er dan ook voor om deze woning met een woonbestemming op te nemen. Dat past ook het beste bij het gebruik, zoals dit al sedert lang plaatsvindt. De familie Van der Steen woont sinds 1974 op dit adres.

De heer Van den Broek geeft aan dat de familie Van der Steen sinds 2005 staat ingeschreven in de gemeente Oss. Daarvoor was de familie ingeschreven in Amsterdam. De heer Van den Broek vraagt waarom de feitelijke inschrijving pas in 2005 heeft plaatsgevonden.

Reclamant antwoordt dat hij tot 2005 in Amsterdam financieel gebonden was. Daarnaast heeft de verbouwing van het pand aan de Maasdijk heel veel tijd gevraagd. Dit heeft veel langer geduurd dan hij van tevoren had ingeschat. Het is nu weer - met de officiële vergunningen - in de oude staat hersteld.

De raadsman wijst er op dat de woning in een cluster van woningen staat. Dit huisje maakt ook deel uit van het cultuurhistorisch landschap.

De heer Van den Broek vraagt hoe de ruimtes in de woning worden gebruikt.

De raadsman illustreert het gebruik aan de hand van de bouwtekening van de verbouwing.

Hij geeft vervolgens aan, dat er sprake is van enige misleiding door de gemeente Ravenstein. Toen er een bestemmingsplanherziening in die gemeente werd voorbereid, heeft de heer Van der Steen contact opgenomen en de behandelend ambtenaar heeft de situatie niet helemaal duidelijk uitgelegd.

Het is een politieke aangelegenheid geweest, dat de woning destijds als recreatiewoning is bestemd.

De voorzitter vraagt of er ooit officieel sprake is geweest van krotopruiming.

Reclamant beantwoordt dat dit niet het geval is. Het huis is ook nooit onbewoonbaar verklaard. Hij heeft het indertijd gekocht als 'woonhuis in gebruik als schuur'. Er waren geen rechten onttrokken aan het woonhuis. Door de gemeente Ravenstein is hij in het verleden op een zijspoor gezet en daardoor kon hij niet meer tijdig bezwaar maken tegen de bestemming 'recreatiewoning'. Reclamant vermoedt dat de woning wellicht veel ouder is dan 1840. Hij verwijst naar de ligging van het pand op een terpje. Gevoelsmatig is het bestaansrecht van deze locatie veel ouder. Hij begrijpt niet dat zoiets zou kunnen verdwijnen.

De Hoorcommissie wijst er op dat het niet gaat om het bestaansrecht maar om de vertaling van het vi-

gerende bestemmingsplan naar het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

2.f – De heer W. Walk (Mens en Ruimte Ravenstein) namens Th. En J. Walk, De Vlamen ongenummerd te Demen (zienswijze 71)

De raadsman geeft aan, dat zijn cliënten aan de Vlamen te Demen eigenaar zijn van een terrein achter boerderij 't Heufke. Genoemde boerderij heeft een dubbele woonbestemming en hierin zijn drie gezinnen woonachtig.

Op het terrein van cliënten is sedert de veertiger jaren een metselbedrijf gevestigd van Chr. Walk, zijnde de vader van reclamanten. Hij heeft het perceel altijd in gebruik gehad als bouwwerf. Na diens overlijden is het bestaande gebruik voortgezet door twee zoons. In 1983 is er een verzoek ingediend om het terrein een woonbestemming te geven ten behoeve van een dochter van de voormalige eigenaar. Die procedure is niet doorgezet wegens ziekte van de dochter.

Het terrein is sedert ongeveer tien jaar in gebruik als opslag en hobbyruimte.

Enkele jaren geleden heeft een aannemer uit de omgeving belangstelling getoond voor overname van de bouwwerf. De familie heeft een afweging gemaakt en heeft in vervolg hierop diverse voorstellen naar de gemeente verzonden. Deze zijn echter allemaal afgewezen.

Het verzoek van cliënten is om op de locatie twee woningen te realiseren of om de bestaande bebouwing om te vormen tot één woning, mogelijk gecombineerd met een bio-functie. Aangrenzend ligt een boomgaard, welke in beheer is bij een Brabantse Bomenstichting. Hierbij kan dan een theeruimte of een educatieve ruimte worden ingericht.

Planologisch gezien, is het wel vaker zo, dat ontwikkelingen langs een dijk haaks op het bouwlint staan. Het plan zou mogelijk in een soort kerncluster kunnen worden opgenomen omdat er meerdere gebouwen in de omgeving staan.

De heer Van den Broek vraagt wanneer de oorspronkelijke bedrijfsmatige activiteiten zijn beëindigd.

De raadsman antwoordt dat de bedrijfsbeëindiging is gekoppeld aan het overlijden van Chr. Walk. Diens zonen hebben nog wel enige bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse uitgevoerd, maar zijn later vertrokken. Hij benadrukt dat de bestaande activiteiten altijd zijn gedoogd. Er is echter geen formele gedoogbeschikking afgegeven.

De Hoorcommissie informeert naar het bestaan van correspondentie van de gemeente Ravenstein, waaruit de bereidheid blijkt om medewerking te verlenen aan het bouwplan uit 1983.

De raadsman antwoordt dat nooit een formeel besluit is genomen omdat de procedure is stopgezet. Er zijn wel bouwtekeningen uit die tijd aanwezig. Daarnaast bestaat er een brief van de gemeente Ravenstein, waarin de principiële medewerking aan het plan wordt toegezegd. Dit schrijven moet nog in het archief worden opgezocht. De raadsman pleit er voor om het terrein een woonbestemming te geven omdat dit het beste zou passen binnen het bestaande bebouwingscluster, waarvan ook boerderij 't Heufke deel uitmaakt.

2.g - De heer J. Rijk namens M. Van Heumen, Vlierbosstraat 9 te Neerloon (zienswijze 5)

De raadsman geeft aan dat de aanduiding 'intensieve veehouderij' aanvankelijk niet was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Deze omissie is echter inmiddels hersteld.

Het tweede punt betreft het bouwblok. Het bedrijf van zijn cliënt moet onder meer voldoen aan het Besluit Huisvesting. Om aan dit besluit te kunnen voldoen, heeft cliënt een uitbreidingsvergunning ingediend bij de gemeente. Deze uitbreiding past echter niet binnen het bouwblok dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Het bouwblokvoorstel van de gemeente beslaat anderhalve hectare. Met de inkorting van het bouwblok, blijkt zelfs de bestaande stal niet meer in het bouwblok te passen.

De heer Van den Broek wijst er op, dat destijds niet duidelijk is geweest wat werd voorgesteld als bouwblok. Er is toen blijkbaar van uit gegaan dat ook het gedeelte achter de woning bouwvlak moest worden. Het voorstel van de reclamant is nu om het bouwvlak achter de woning te begrenzen en achter de bestaande stal een verlenging op te nemen.

De raadsman bevestigt dit. Hij voegt er aan toe dat in het voorstel bewust is toegewerkt naar een opervlakte van anderhalve hectare.

**3 Hoorzitting bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2010'
2 maart 2010 vanaf 13.00 uur tot 16.30 uur**

Aanwezig:

De leden van de Hoorcommissie: de heren A.J.P. Jaspers (voorzitter), T.W.G. van Kessel en J. Voet

Ambtelijk adviseur: de heer J. Witte (jurist RO gemeente Oss)

Secretaris Hoorcommissie: mevrouw M. Beijers (raadsgriffie gemeente Oss)

3.a – De heer J. van den Heuvel (Van den Heuvel Bedrijfsadvisering) namens de heer J. Brands, Hoessenboslaan te Berghem (zienswijze 74)

De raadsman geeft aan, dat zijn cliënt inmiddels twintig jaar met veel plezier vertoeft op diens perceel aan de Hoessenboslaan. Hij zou ter plaatse heel graag een woning bouwen.

Zeven jaar geleden heeft hij hiertoe een aanvraag ingediend. Dit heeft uiteindelijk niet tot het gewenste resultaat geleid. De gemeente heeft aangegeven, dat de enige mogelijkheid om deze wens te realiseren via herziening van het bestemmingsplan kon worden geboden. Daarbij werd gesteld, dat het niet is uitgesloten, dat op het perceel zou mogen worden gebouwd. Het perceel ligt immers in een bebouwingsconcentratie. Daarbij is uitdrukkelijk gesteld, dat dit geen toezegging betreft. Op alle mogelijke momenten heeft de heer Brands van de mogelijkheid gebruik gemaakt om zijn zienswijzen kenbaar te maken. In het ontwerpbestemmingsplan is de wens van cliënt helaas niet meegenomen. Het belangrijkste argument van de gemeente hierbij is, dat de doorkijk naar het open landschap zou worden geschonden, omdat het bouwperceel slechts 25 meter breed is. Bij een eigen meting van cliënt blijkt dat de afstand tussen de woningen aan de linker- en de rechterkant van het perceel 79 meter bedraagt. Hiervan uitgaande, mag worden gesteld dat de doorkijk naar het landschap voldoende blijft. De onjuistheid die aan het gemeentelijk argument ten grondslag ligt, vormt de reden voor cliënt om een zienswijze in te dienen. Cliënt heeft geen voorkeur wat betreft de ligging van de woning op het perceel. De raadsman hecht er aan om te benadrukken dat zijn cliënt geen mogelijkheid onbenut heeft gelaten om zijn verzoek onder de aandacht te brengen.

De heer Witte merkt op dat de afstand van 25 meter niet als argument is gebruikt in relatie tot nieuwbouw. Het argument betreft de aantasting van de doorkijk naar het landschap, omdat dit de enige doorkijk in dit lint betreft. Luchtfoto's laten zien dat bij de woningen aan de linkerzijde en rechterzijde meer bebouwing aanwezig is. Deze bebouwing loopt door tot aan de rand van de percelen. Dit betekent dat de feitelijke afstand ongeveer vijftig meter bedraagt in plaats van 79.

De raadsman geeft aan, dat de gemeente stelt dat 'de enige doorkijk wordt dichtgebouwd'. Hij wijst er op dat de afstand tussen de bestaande woningen toch altijd nog vijftig meter bedraagt, aldus de raadsman.

3.b - De heer J. van den Heuvel (Van den Heuvel Bedrijfsadvisering), namens Roelofs Sierbeton VOF, Broekstraat 11 te Berghem (zienswijze 169)

De raadsman geeft aan dat zijn cliënt van meet af aan actief is geweest om, in goed overleg met de gemeente, tot een plan te komen voor het bedrijf. In het verleden hebben er regelmatig aanvaringen met de gemeente plaatsgevonden omdat de vader van cliënt, die in het verleden eigenaar was van het bedrijf, nogal makkelijk over een aantal zaken dacht. Zijn zoon heeft een andere instelling.

Op de in het verleden gepresenteerde plannen is een reactie gevolgd. Hieruit bleek dat er wat meer aan natuurontwikkeling moest worden gedaan.

In vervolg hierop is in 2004 grond aangekocht waarop natuur kon worden gerealiseerd. Er is vervolgens een plan ingediend en dit is op 15 oktober 2009 toegelicht.

Naar het idee van de heer Van den Heuvel verliep dit overleg behoorlijk stroef, met name waar het de heer Van den Broek betrof. Daarna heeft de heer Van den Heuvel een hele tijd niets meer gehoord, tot donderdag jl. Toen werd hij gebeld door de heer Van den Broek en deze gaf aan dat hij het niet eens is met de mening van de heer Van den Heuvel, dat het overleg stroef zou zijn verlopen. Verder gaf hij aan, dat de gemeente bereid is om te bezien of het plan kan worden meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Daartoe waren echter wel aanvullende stukken nodig. Inmiddels heeft cliënt contact met een bureau gezocht met de intentie om de gevraagde stukken te laten opstellen.

De heer Van den Broek heeft voorts gevraagd of cliënt wil overwegen om diens zienswijze in te trekken. De raadsman geeft aan dat te willen overwegen, maar op dit moment bestaat de bereidheid nog niet om hiernaar te handelen.

De voorzitter wijst er op, dat de inbreng van de raadsman nieuwe informatie betreft. Hij wijst op de rol en taak van de Hoorcommissie.

De raadsman geeft aan dat met het nieuwe plan ongeveer hetzelfde wordt beoogd als het eerder ingediende plan. De intentie is om de Broekstraat te vrijwaren van steen en de bebouwing in het groen te plaatsen. Het streven is om hiermee het geheel een goed aanzien te geven.

De heer Witte bevestigt dat in communicatief opzicht in het verleden een en ander is misgelopen. In de behandeling van de zienswijze zal helder uiteen worden gezet wat in het verleden is gebeurd. In juridische zin is er geen sprake van een aanvulling of wijziging van de zienswijze.

3.c – De heer C.M. van den Heuvel, Hoessenboslaan Oost 23 te Berghem (zienswijze 62)

Reclamant geeft aan, dat in het rapport Toekomstvisie Woningbehoefte Gemeente Oss een belangrijke rol wordt toebedacht aan Hoessenboslaan Oost. In het kader van de Ontwikkelingsvisie Buitengebied, welke als basis dient voor het bestemmingsplan Buitengebied, is een inventarisatie gemaakt. Daarover heeft reclamant nooit bericht ontvangen. Zijn paardenstal, welke in het verleden met vergunning is verbouwd, staat niet op de situatieschets.

Reclamant geeft aan dat op zijn perceel tot ongeveer 1963 een boerderij heeft gestaan. Hij wil deze graag herbouwen. In de herziening van het bestemmingsplan is deze mogelijkheid niet opgenomen. Het gebied van Hoessenboslaan Oost is niet aangewezen als bebouwingsconcentratie, terwijl hier feitelijk een hogere bebouwingsdichtheid bestaat dan in andere gebieden, die wél als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid. Hij wijst op gebieden die aan de bebouwde kom van Berghem grenzen. Ook op andere locaties aan de Hoessenboslaan mag worden gebouwd. Reclamant heeft hierdoor het gevoel dat met twee maten wordt gemeten en dat reclamant niet mag bouwen omdat hij hier niets tegenover kan stellen. Op twee andere percelen in dezelfde straat mag wel worden gebouwd. Echter, in die situaties kan 'wisselgeld' worden aangeboden.

Op een ander perceel in dezelfde straat mag eveneens worden gebouwd, terwijl dat perceel identiek is gelegen aan het perceel van reclamant. Vanuit het oogpunt van gelijkheid vraagt reclamant om ook op zijn perceel woningbouw toe te staan.

In het gebied waarin het perceel is gelegen, is duidelijk sprake van een bebouwingsconcentratie. Het verzoek is daarom om in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een woning op het perceel van reclamant mogelijk te maken. Spreker stelt dat het in de beoordeling van de vraag geen verschil mag maken of de aanvrager hier al dan niet iets tegenover kan stellen.

De heer Witte stelt vast dat de zienswijze zich richt op de vraag of het terecht is dat de Hoessenboslaan niet is aangewezen als bebouwingsconcentratie.

3.d - De heer en mevrouw Van Loon, Deursenseweg 8, hoek Waatselaarstraat te Berghem (zienswijze 6)

Reclamant legt uit in 2003 de woning op de hoek Deursenseweg - Waatselaarstraat te hebben gekocht. Het is een vrij gelegen perceel. Op het aangrenzende perceel aan de achterzijde staat een grote schuur. Reclamanten zijn zeer verbaasd dat op dit perceel een woning zou mogen worden gebouwd. De privacy van reclamanten zou daarmee ernstig worden geschaad. De ligging grenst immers aan de achtertuin van reclamanten. Reclamant vraagt dan ook waarom op het perceel plots een woonbestemming is geverstigd.

De heer Witte legt uit, dat de eigenaar van het achterliggende perceel heeft gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan met het verzoek op dat perceel een woning te mogen bouwen. De gemeente heeft bij controle op basis van het vigerende bestemmingsplan vastgesteld dat op het betreffende perceel reeds een woonbestemming rust. Dit was in het voorontwerpbestemmingsplan echter niet opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is deze fout hersteld. Er was dus sprake van een bestaand recht.

Reclamant wijst er op dat de buurman destijds een woning aan de overzijde heeft gebouwd. Daarmee zou de woonbestemming op het achterliggende perceel komen te vervallen.

De heer Witte geeft aan dat dit destijds blijkbaar niet is gebeurd. In het bestemmingsplan van 1999 is de woonbestemming van kracht gebleven.

Reclamant geeft aan, dat het een breed perceel betreft. Als de woning verder naar links zou worden gesitueerd, dan heeft de nieuwbouw minder gevolgen voor de privacy van reclamant.

De heer Witte zegt dat dit verzoek niet is gedaan door de eigenaar. De gemeente zal zelf een dergelijke eis niet gaan opleggen.

3.e - De heer P. van der Maas, Maasdijk 61 te Neerlangel (zienswijze 80)

Reclamant meldt dat hij ernstig bezwaar heeft tegen de mogelijkheid van nieuwbouw op het perceel Maasdijk 61. Met name de bouw van tweekappers zal de karakteristieke uitstraling van het dorp sterk aantasten. Dit voornemen is ook in strijd met het dorpsplan.

De heer Witte wijst er op dat reclamant bezwaar heeft tegen woningbouw, terwijl er sprake is van een agrarische bestemming op het perceel. In het ontwerpbestemmingsplan is helemaal niet in woningbouw voorzien.

Reclamant geeft aan dat hij tijdens een vergadering van de Dorpsraad woningbouwplannen heeft gezien.

De heer Witte zegt dat dit particuliere plannen betreft. De gemeente is echter niet voornemens om in het nieuwe bestemmingsplan aan die plannen mee te werken. Via de gemeentelijke publicaties kan reclamant in de gaten houden of de gemeente op enig moment wel bereid zou zijn om aan de woningbouwplannen mee te werken. Op dit moment wordt het belang van reclamant echter niet geschaad.

3.f - Mevrouw K. Baas, Oostenakkerstraat 10 te Oss (zienswijze 7)

Reclamant zegt dat 46 jaar geleden door de gemeente een woonwagen is geplaatst op het perceel achter de Oostenakkerstraat 10. Deze woonwagen zou er tijdelijk staan. Reclamant is altijd in de veronderstelling geweest, dat de gemeente daar actie op zou ondernemen. Dit is echter nooit gebeurd. Vorig jaar is een en ander uit de hand gelopen met de bewoners van de woonwagen en is duidelijk geworden dat reclamant zelf actie moest ondernemen, omdat zij de eigenaar is van het perceel. Zij heeft toen besloten om de nodige kosten te gaan maken om de oude situatie te herstellen. Dit is temeer van belang omdat de verwachting werd gewekt dat de situatie, ook in de nieuwe plannen, zou worden gedoogd.

Reclamant was dan ook zeer verbaasd toen vorig jaar bleek dat de woonbestemming er alsnog af werd gehaald. Dit is gebeurd naar aanleiding van een bezwaar van een omwonende, die stelde dat er niemand meer in de woonwagen woonde. Dit was echter niet juist.

Reclamant acht het een vreemde zaak dat ze niet op de hoogte is gesteld van deze wijziging. Dit betekent immers een hele waardevermindering. Ze ervaart het als zeer vreemd dat de pachter meer rechten lijkt te hebben dan de eigenaar.

Er staan veel bijgebouwen op het betreffende perceel. Het zou een hele verbetering zijn als daar een nette woning kon worden gerealiseerd. Het perceel is altijd in eigendom geweest van familie van reclamant. De woonwagen is er destijds in onderling overleg tussen de gemeente en de eigenaar geplaatst met de toezegging dat dit tijdelijk zou zijn.

De Hoorcommissie vraagt of de bouw van de loods destijds met toestemming van reclamant heeft plaatsgevonden.

Reclamant zegt hiervoor nooit toestemming te hebben gegeven. Er is in het verleden altijd veel te veel door de vingers gezien. Ze wijst er op dat aan het perceel ook nooit een huisnummer is toegekend.

3.g - De heer Van der Wiel, namens de heer H. van Uden, Nieuwe Heistraat 8, Berghem (zienswijze 14)

Raadsman ervaart het als vreemd dat het agrarisch bouwblok op de Nieuwe Heistraat 8 is ingetrokken.

De activiteiten van zijn cliënt op het betreffende perceel kunnen als 'hobbyboer' worden getypeerd. Met het intrekken van het agrarisch bouwblok wordt hij in zijn mogelijkheden beperkt. Op het perceel is nu nog steeds de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf mogelijk. De raadsman wijst er op dat het perceel 3,6 hectare agrarische grond omvat. Door het intrekken van de agrarische bestemming wordt de mogelijkheid ontnomen om het bouwblok verder te bebouwen voor bedrijfsmogelijkheden.

In vervolg op deze situatie ziet de raadsman twee mogelijkheden. Wanneer het agrarisch bouwblok blijft gehandhaafd, houdt ook de omliggende grond haar agrarische bestemming. Het alternatief is dat het perceel wordt aangeduid als woonbestemming en op de omliggende gronden de mogelijkheid wordt geboden om enkele woningen te bouwen. Hiermee ontstaat een bebouwingsconcentratie.

De voorzitter vraagt of de heer Van Uden over een milieuvergunning beschikt.

De raadsman antwoordt ontkennend. De huidige activiteiten zijn slechts hobbymatig van aard. Zonder te voldoen aan de norm van 15 Nge's is het echter toch mogelijk om een agrarisch bouwblok te behouden. Dit vraagt de medewerking van de gemeente.

De raadsman ervaart het als een vreemde zaak dat de gemeente in 2008 met "een simpel briefje" zijn cliënt informeerde over het verdwijnen van het agrarisch bouwblok.

De Hoorcommissie verwijst naar de aanduiding 'mijn bedrijf' in de zienswijze. Dit leidt bij de Hoorcommissie tot de vraag of ter plaatse wellicht toch nog bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden.

De raadsman geeft aan dat zijn cliënt puur hobbymatig bezig is. Hij heeft geen vee, maar richt zich nog wel wat op de akkerbouw. Het zou zelfs mogelijk zijn om op 3,6 hectare een volwaardig bedrijf uit te oefenen, bijvoorbeeld in de boomteelt of fruitteelt.

De voorzitter vraagt of het niet mogelijk is om de agrarische bestemming op de omliggende gronden te handhaven en het agrarisch bouwblok in te trekken.

De raadsman geeft aan, dat in principe alles mogelijk is, maar losse agrarische grond zonder dat er een bedrijfsp perceel aan is gekoppeld, heeft veel minder waarde.

De heer Witte constateert dat reclamant conform de oude situatie het agrarische bouwblok ingetekend wenst te zien. Als dat niet mogelijk zou zijn, wenst reclamant enkele woningen op de omliggende grond te bouwen. Dat zou volgens reclamant een optie kunnen zijn omdat er in zijn ogen sprake is van een bebouwingsconcentratie.

3.h – De heer J. de Groot namens de heer J. van de Wielen, Ossestraat 6 te Macharen (zienswijze 12)

De raadsman wijst er op dat het plan dat bij de gemeente ligt, al niet meer past binnen het huidige bouwblok. Er is een ruimtelijke onderbouwing voor dit plan gegeven. Deze is nu in behandeling. Spreker verwijst wat de behandeling betreft, naar ambtenaar R. van den Broek.

De raadsman verzoekt om de begrenzing van het bouwblok, welke nu schuin loopt ten opzichte van de nokrichting van de gebouwen, in één lijn met de nokrichting mee te laten lopen. Zodoende kan de ruimte efficiënter worden benut. Met deze aanpassing passen de toekomstplannen van reclamant vervolgens binnen het bouwblok.

De Hoorcommissie vraagt of het hier een varkenshouderij betreft.

De raadsman bevestigt dit.

3.i - De heer Dalhuizen namens de heer J. de Kock - Servicestation De Kock, Nieuwe Hesscheweg 223 te Oss (zienswijze 16)

De raadsman geeft aan, dat er al jaren wordt gesproken over het terrein, dat is gelegen tegenover het bedrijf van de heer De Kock. Er zijn in het verleden toezeggingen gedaan over de realisatie van een rotonde. Ook tijdens de hoorzitting van de gemeentelijke Bezwarencommissie is dit ter sprake geweest. Deze rotonde zou aanvankelijk in 2011 worden gerealiseerd. Deze termijnstelling is toegezegd door een gemeentelijk ambtenaar, de heer Brack. Inmiddels is deze termijnstelling naar 2013 gewijzigd.

De raadsman vindt het vreemd dat deze rotonde niet in het ontwerpbestemmingsplan is ingetekend. Het zou praktischer zijn om dat wel te doen. Het kruispunt waar het hier om gaat, betreft namelijk het op één na gevaarlijkste punt in Oss.

Reclamant wijst er op dat vanaf het realiseren van de dubbelzijdige fietspaden in 1997, het aantal ongevallen dramatisch is toegenomen. Tijdens een evaluatie van de fietsstraat in 2005 is door het externe bureau, dat door de gemeente was ingezet, de aanbeveling gedaan om de kruising voor het tankstation te reconstrueren. Door de gemeente werd toen reeds de aanleg van een rotonde ter plaatse toegezegd. Bij de opening van de fietsstraat in 2003 is een folder uitgegeven waarin is gesteld, dat de fietsstraat veilig is. Tot op dit moment gebeuren aan het begin van de fietsstraat jaarlijks echter de meeste ongevallen binnen de gehele gemeente Oss.

Bij besprekingen in 2007 heeft ambtenaar Brack aangegeven dat de rotonde uiterlijk 2011 gereed zou zijn. Dit was een belangrijke reden voor reclamant om zijn bedrijf uit te breiden met vloeibaar autogas. Hiervoor is een milieuvergunning aangevraagd bij de gemeente.

Het grote aantal ongevallen zal uiteindelijk negatieve gevolgen hebben voor de omzet van zijn tankstation. Gezien de grote uitbreiding van de scholen in Oss-Zuid, ervaart hij het als onbegrijpelijk dat niet eerder actie wordt ondernomen, aldus reclamant.

De voorzitter concludeert dat wordt verzocht om de bestemming 'bos' te schrappen en de betreffende locatie de bestemming 'rotonde' te geven.

4 Hoorzitting bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2010' 2 maart 2010 vanaf 17.30 uur tot 19.30 uur

Aanwezig:

De leden van de Hoorcommissie: De heren T.W.G. van Kessel (voorzitter), H. Boers en I. van Dinther

Ambtelijk adviseur: De heer R. van den Broek (jurist RO gemeente Oss)

Secretaris Hoorcommissie: mevrouw M. Beijers (raadsgriffie gemeente Oss)

4.a - De heer A.P.J. van Iperen, Spitsbergerweg 23, 5346 JK OSS (zienswijze 18)

Reclamant meldt dat hij eigenaar is van een varkensbedrijf. Hij verhuurt daarnaast quads voor toeristische tochten op de openbare weg. Op basis van het bestemmingsplan zou deze kleinschalige toeristische nevenactiviteit zijn toegestaan. Ondanks dit feit, leek het hem - na overleg met de heer Van den Broek - verstandiger om toch middels een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

Hij zou graag de bestaande nevenactiviteit uitbreiden om deze zodoende meer rendabel te maken. Het voornemen is om het aangrenzende grasveld te betrekken en hier een quadbaan te realiseren. Dit grasveld zou dus een recreatieve bestemming moeten krijgen. De baan wordt uitgezet met pionnen en linten. Er is dus geen sprake van een vaste installatie.

Reclamant heeft reeds een geluidsrapport laten opstellen. Hij licht toe dat het de bedoeling is maximaal met twee quads tegelijkertijd te rijden. Per groep wordt maximaal een uur gereden. Per dag zullen

maximaal vijf groepen van de quadbaan gebruik maken.

Aanvullend zullen mogelijk spelactiviteiten worden geboden, die gericht zijn op teambuilding. Dit betreft ongemotoriseerde activiteiten.

De heer Van den Broek zou graag een exemplaar van het geluidsrapport ontvangen. Dit ontvangt hij ter plaatse van reclamant en desgevraagd zegt reclamant ook digitale toezending van het rapport in PDF format toe.

De heer Van den Broek vraagt of het de bedoeling is om ook de agrarische bestemming op het grasland te houden. Hij wijst er op dat het gebruik als quadterrein op dit moment strijdig is met de agrarische bestemming om het grasland intensief te gebruiken. Reclamant geeft aan, dat hij in dat geval graag een recreatieve bestemming op het grasland krijgt.

De heer Van den Broek geeft aan dat een dergelijk verzoek op haar merites moet worden gezien. Wat dit betreft, kunnen geen toezeggingen worden gedaan. Met name het geluidsaspect is een lastig punt in de afwegingen.

Desgevraagd bevestigt reclamant dat de agrarische nevenactiviteit al enige tijd wordt aangeboden, maar in dit kader nog niet eerder aanvragen bij de gemeente zijn ingediend.

De heer Van den Broek geeft aan, dat de combinatie van quadverhuur met kleinschalige horeca in het nieuwe bestemmingsplan wordt gelegaliseerd.

De Hoorcommissie vraagt of het onttrekken van de agrarische bestemming aan het grasland geen schade voor het bedrijf oplevert. Reclamant geeft aan dat dit niet het geval is.

De Hoorcommissie informeert naar de woningbouw aan de Spitsbergerweg in relatie tot de geluids-overlast. Reclamant geeft aan, dat deze woningen in het akoestisch onderzoek van G&O Consult zijn meegenomen. Hij geeft op de kaart aan waar woningbouw in de omgeving van zijn perceel aanwezig is of in de toekomst wordt verwacht.

4.b - De heer T.M.M. Van Loon, Huizenbeemdweg 40, 5345 HL OSS (zienswijze 24)

Reclamant wijst op de kaart aan waar zijn agrarisch bedrijf is gevestigd.

De reden dat een zienswijze is ingediend, heeft te maken met de constatering dat een deel van de erfverharding en voeropslag buiten het bouwblok ligt. Hierover heeft reeds mondeling contact met de heer Van den Broek plaatsgevonden en naar aanleiding hiervan is inmiddels een zienswijze ingediend. In reactie hierop is reclamant bericht, dat alle erfverharding binnen het bouwblok ligt.

Reclamant meent echter dat deze conclusie onjuist is. Om die reden heeft hij nu voor een tweede maal een zienswijze ingediend en heeft ter illustratie van de situatie ter plaatse enige schetsen beschikbaar. Hij licht toe dat de verharding is aangebracht om praktischer te kunnen werken en bovendien de omgeving minder te belasten. De verharding is bereikbaar via een inrit aan de Korenbeemdweg. Zodoende wordt de Huizenbeemdweg minder belast.

Reclamant wijst er op, dat de transportmiddelen groter worden. De gerealiseerde verruiming maakt het manoeuvreren en werken ter plaatse makkelijker.

Hij verzoekt het bouwblok in het bestemmingsplan aan de realiteit aan te passen en wijst er op, dat de Provincie het belangrijk vindt dat alle bebouwing en verharding binnen het toegekende bouwblok ligt.

De heer Van den Broek heeft via luchtfoto's geconstateerd dat in de periode 2008-2009 erfverharding is aangelegd. Ambtelijk is hiermee vastgesteld dat sprake is van een aanmerkelijke verruiming.

Reclamant meent dat naar rato van het totale perceel de uitbreiding slechts marginaal is. Desgevraagd bevestigt hij dat hij toentertijd geen aanlegvergunning heeft aangevraagd.

De heer Van den Broek geeft aan dat de gemeente de legalisatiemogelijkheden binnen het bouwvlak zal moeten vaststellen. Hij suggereert om een deel van het bouwvlak aan de linkerzijde te laten vervallen en deze ruimte aan de achterzijde toe te voegen; daarmee kan de totale oppervlakte van het bouwvlak ongewijzigd blijven, zij het dat de contouren van het bouwvlak wijzigen.

Reclamant heeft er geen moeite mee wanneer de schuine punt zou vervallen. Hij legt uit dat de huidige vreemde perceelsvorm een gevolg is van de ruilverkaveling. Hij heeft er echter wel moeite mee wanneer de voeropslag aan de linkerzijde zou moeten vervallen.

4.c - De heer De Loijer en mevrouw Linders, Kortestraat 3, 5371 KC Dieden - Schriftelijke zienswijze ingediend door Th. van Casteren, makelaardij en taxatiebureau, Postbus 72, 5374 ZH SCHAIJK (zienswijze 25)

Reclamant wijst er op, dat de zienswijze is ingediend door de raadsman, zijnde de heer Van Casteren, maar reclamant er bij nader inzien voor heeft gekozen om persoonlijk het woord te voeren voor de Hoorcommissie. Hij spreekt ook namens reclamante Linders.

Hij wijst op de plankaart het perceel aan. De heer Van Casteren heeft namens reclamanten een voorstel

ingediend om de voormalige agrarische bebouwing te amoveren en daarvoor in de plaats twee woningen te realiseren. Reclamanten waren in de veronderstelling dat zowel op Kortestraat 3, als Kortestraat 4, reeds sprake is van een woonbestemming. Hij had verwacht dat de visie van gemeente en provincie de realisatie van een tweede woning mogelijk zou maken. Wat dit betreft, blijken er ook inderdaad mogelijkheden te bestaan.

Door de gemeente is – tot zijn verrassing – geconstateerd dat op het adres Kortestraat 4 geen woonbestemming ligt. De bestaande woning op dit perceel dateert reeds van 1964 en is tot 1978 permanent bewoond geweest. In de periode 1978 - 1985 stond de woning ter beschikking aan de bewoonster, die op dat moment in een verpleeghuis was opgenomen. In de periode daarna, is de woning tot 1992 bewoond geweest door diverse personen en na 1992 is weer sprake van permanente bewoning.

In 1992 heeft de voormalige gemeente Ravenstein gewezen op het ontbreken van een woonbestemming. De discussie heeft geleid tot een vrijstelling voor vijf jaar om reden dat de bewoners niet akkoord gingen met het schrappen van de woonbestemming.

Na jarenlange discussies, is in 1999, in het kader van de WOZ-taxatie, door de gemeente Ravenstein bevestigd dat sprake is van een vrijstaande woning met woonbestemming. Wanneer nu wordt gesteld dat geen sprake zou zijn van een woonbestemming, roept deze omslag vanzelfsprekend vragen op bij reclamant. Hij merkt op dat binnen de kern vergelijkbare woningen zijn gelegen met een lagere taxatiewaarde, maar waarin permanente bewoning mogelijk is. Gezien de taxatiewaarde, stelt hij dat hij er van uit gaat dat in het pand mag worden gewoond.

Reclamant wijst op diverse plannen in Dieden en in Deursen (zoals het boerderij-ensemble, Dorpenplan 31) waar ontwikkelingen buiten het komgebied mogelijk zijn.

De bereidheid bestaat bij reclamant om in die zin met de gemeente mee te denken over de locatie.

In het verleden was sprake van een agrarisch bedrijf tegen de komgrens. Spreker wijst op de komgrens ter plaatse, die wat gekarteld gevormd is. Nu er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf en de hiermee samenhangende stankcirkels, hoeft er zijns inziens geen bezwaar te zijn om de komgrens recht te trekken. Spreker suggereert dat de gemeente deze grensaanpassing wellicht wenselijk zou vinden. Hij wijst er op, dat het bord met de aanduiding 'bebouwde kom' inmiddels van de Voorstraat naar de Kortestraat is verplaatst. Hieruit leidt hij af dat de gemeente Oss dit gebied anders is gaan zien dan agrarisch (buiten)gebied.

De heer Van den Broek geeft aan, dat de zienswijze slechts verwijst naar de eerdere inspraakreactie, maar iedere inhoudelijke argumentatie in de ontvangen zienswijze ontbreekt. Hij adviseert om de onderliggende stukken, die deel uitmaken van de zienswijze, toch aan te reiken zodat bezien wordt of sprake is van nieuwe aspecten. Hij neemt dan ook kennis van de documentatie van reclamant. Ter plaatse wordt reeds een notitie aangereikt door reclamant.

De voorzitter geeft aan, dat hiermee niet duidelijk is of er nieuwe elementen worden ingebracht.

Desgevraagd geeft reclamant aan, dat op Kortestraat 3 een woonbestemming ligt. Op Kortestraat 4 ligt formeel geen woonbestemming. Beide adressen liggen op hetzelfde perceel. Op basis van alle gemeentelijke uitingen, is hij er van uitgegaan dat ook op Kortestraat 4 een woonbestemming zou liggen.

De gemeente Ravenstein heeft bevestigd dat er sprake is van een woonbestemming. Hij is er van uitgegaan dat een bestemmingsplan wordt aangepast in vervolg op een dergelijke bevestiging vanuit de gemeente. Desgewenst kan hij, wat dit punt betreft, nog een aanvullend document overleggen.

De gevolgde procedure wordt toegelicht door reclamant. In de periode mei/juni is een plan ingediend. In vervolg hierop is een inspraakreactie ingediend. Dit heeft tot een beoordeling door de gemeente geleid en vervolgens tot de toelichting heden aan de Hoorcommissie.

De heer Van den Broek vraagt of de bewoningsgeschiedenis uit het bevolkingsregister blijkt.

Reclamant legt uit dat de woning in de periode tussen 1978 tot 1985 beschikbaar moest blijven vanwege mogelijke terugkeer van de voormalige bewoonster uit het verpleeghuis. Dit betrof de oma van reclamant. Ten tijde van haar verblijf in het verpleeghuis, moest zij op dat adres worden ingeschreven. Hij is er niet zeker van of de tijdelijke bewoners - gedurende de periode 1985 tot 1992 - zich bij de gemeentelijke basisadministratie, GBA, hebben overgeschreven naar het tijdelijke adres. Dit tijdelijke verblijf had namelijk te maken met een verbouwing van de eigen woning of herstel van de eigen woning na blikseminslag. In de periode van 1964 tot 1978 waren de betreffende bewoners wel bij de GBA ingeschreven.

4.d - De heer T. de Looijer, Koolwijksestraat 19, 5373 KB Herpen (zienswijze 38)

Reclamant meldt dat zijn zoon over drie jaar in het melkveebedrijf wil komen werken en - daarmee rekening houdend - de intentie tot bedrijfsuitbreiding bestaat. Met het oog op het gewenste toekomstperspectief is een plan ingediend. Het huidige bouwblok is nu 1,5 hectare. Dit betreft echter geen vaste maat en reclamant stelt op basis van voorliggend bestemmingsplan vast dat - in vergelijkbare situaties - toch ook ruimere bouwblokken mogelijk blijken.

Ondanks het gestelde in de gemeentelijke reactie, overschrijden de uitbreidingsplannen niet de sloot van het Waterschap. Wat dit betreft, is sprake van een vergissing.

Reclamant heeft behoefte aan een breder bouwvlak zodat hij zijn voeropslag kan plaatsen en de stal naar wens kan realiseren. Dit vraagt een extra breedte van ongeveer dertig meter over de gehele lengte van het bouwblok van 75 meter diepte. Met deze toevoeging wordt de grens van 1,5 hectare niet overschreden.

Er bestaat vanuit de gemeente bereidheid om medewerking te verlenen aan een dieper bouwblok, maar de achterliggende grond is niet in eigendom bij reclamant. Uitbreiding naar de achterzijde is derhalve geen optie. Daarnaast denkt hij dat daarmee voor de achterburen een probleem met de afwatering zou kunnen ontstaan. Ook wijst hij er op, dat aan die zijde twee burgerwoningen zijn gelegen, waarmee bedrijfsmatige uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

Reclamant geeft aan dat, rekening houdend met het huidige bouwblok, zijns inziens maximaal 1,4 hectare kan worden gerealiseerd en de capaciteit van anderhalve hectare niet kan worden benut. Door verruiming kan binnen het bouwblok ook erfbeplanting worden aangelegd, al dan niet in overleg met het Waterschap.

De heer Van den Broek informeert naar eventueel overleg met de achterburen over verwerving van grond aan de achterzijde.

Reclamant geeft aan dat hij dit weliswaar heeft geprobeerd, maar deze bereidheid tot verkoop niet bestaat. Hij verwacht dat uitbreiding van zijn bedrijf aan die zijde ook tot afwateringsproblemen voor de achterburen kan leiden. Daarnaast past uitbreiding aan de achterzijde niet in het bedrijfsplan.

Reclamant verbaast zich er over dat soms de grens van 1,5 hectare wordt overschreden. Dit roept vragen bij hem op.

De voorzitter geeft aan dat hij zich voor kan stellen dat reclamant de indruk kan hebben dat soms met twee maten wordt gemeten, maar aangenomen mag worden dat aan dergelijke verschillen goede argumenten ten grondslag liggen.

4.e – De heer S. Visser (S2P B.V.) namens Maatschap G.M.M.M. en A.M.M. Loeffen, Lage Baan 13 en 13.a, 5374 NM SCHAIJK (zienswijze 37)

De raadsman verwijst naar de procedures die inmiddels zijn gevoerd ten behoeve van sanering van de stallen, het inleveren van de bestaande milieuvergunning en bouw van een biowoning.

Deze wens zou in het voorontwerpbestemmingsplan worden meegenomen, maar dit blijkt niet te zijn gebeurd. Desgevraagd is ambtelijk aangegeven dat het plan van reclamant niet in het voorontwerp is meegenomen, maar wel in het definitieve ontwerp wordt opgenomen.

De heer Van den Broek bevestigt dat het plan van reclamant alsnog in het definitieve plan wordt opgenomen en ter besluitvorming aan de raad zal worden voorgelegd indien de ruimtelijke onderbouwing akkoord is.

De Hoorcommissie acht de inspraakreactie duidelijk en heeft verder geen vragen.

4.f - De heer G.S.M. van der Loop, Hoogveldsestraat 7, 5371 RA KEENT (zienswijze 39)

Reclamant zoekt een mogelijkheid om zijn stal te verbreden. Dat is in combinatie met de wens tot uitbreiding een goedkopere oplossing dan het bieden van bouwvlakruimte aan de andere zijde, zoals de gemeente dit heeft ingetekend. Deze contouren leiden er toe, dat de stal aan de andere zijde zou moeten worden gerealiseerd. Hij wijst op de kosten die een dergelijke aanpassing mee zouden brengen.

De heer Van den Broek vraagt of reclamant er bezwaar tegen heeft om de gewenste extra vierkante meters aan de zijkant aan de achterzijde in mindering te brengen.

Reclamant heeft hiertegen geen bezwaren. De breedte zou met ongeveer 25 meter moeten worden uitgebreid.

De heer Van den Broek vraagt of inmiddels milieutechnisch naar de locatievoorkeur is gekeken.

Reclamant geeft aan dat dit weliswaar nog niet is gebeurd, maar hij verwacht geen problemen wat milieu-aspecten betreft.

4.g - De heer J.J. Voets, Heistraat 10 te Berghem (zienswijze 47)

Reclamant schetst via een Powerpoint presentatie de ligging van het perceel Heistraat 10 te Berghem.

De rode vlakken in de kaart zijn voormalige varkensschuren. Deze zijn inmiddels gesloopt en ter plaatse is een paardrijbak gerealiseerd.

Langs het perceel is een fietspad naar 'De Maashorst' gelegen. De stal is langs dit fietspad gesitueerd.

Het perceel beslaat 1,75 hectare; 1,5 hectare is echter niet in eigendom van reclamant. De hoop bestaat

echter om het resterende deel ook dit jaar in eigendom te kunnen verwerven. De oppervlakte van het woonperceel is ongeveer 2.200 vierkante meter.

Via fotomateriaal wordt de bestaande situatie in beeld gebracht, ook in relatie tot de omgeving van het perceel.

Reclamant is zich er van bewust dat nieuwe elementen niet tijdens de hoorzitting mogen worden ingebracht. Toch hecht hij er aan om te melden dat zijn dochter dressuursport beoefent. Ze maakt deel uit van het Nederlands Team voor aangepaste sport en maakt dit jaar kans op uitzending naar Kentucky. Voor deze sportbeoefening bestaat behoefte aan een binnenrijhal. In eerder ambtelijk contact is gesteld dat hiertoe geen mogelijkheid bestaat. Deze wens is weliswaar niet in de zienswijze opgenomen, maar reclamant wenst desondanks de vraag aan de Hoorcommissie voor te leggen of de gemeente iets voor haar topsporters wil doen.

De markeringen in het bestemmingsplan aan de noordzijde van de Heistraat betekenen dat schuilgelegenheden mogen worden gebouwd. Aan de andere zijde wordt deze mogelijkheid echter niet geboden. 'De Maashorst' loopt door tot in het perceel van reclamant. Gezien de zeer beperkte omvang van het bouwblok, bestaat er geen mogelijkheid om de wintervoorraad hooi en stro voor de paarden op te slaan. Deze beperking leidt tot een weinig fraaie 'nood'oplossing in de vorm van een opslag 'in plastic ingepakt' naast het toeristisch fietspad. Wat dit betreft, zoekt reclamant naar een alternatieve en betere oplossing.

In relatie hiermee wijst reclamant op het feit, dat de gemeente Landerd zich inzet om de hooibergen terug te brengen in het landschap van 'De Maashorst'. Hiertoe is de Stichting Hooibergen Landerd opgericht.

De doelstelling van deze stichting wordt gerelateerd aan de reconstructie van het buitengebied en het versterken van de landschappelijke uitstraling. Spreker stelt dat de nostalgie van een hooiberg aan een eigentijdse functie kan worden gekoppeld. De functie van de onderbouw kan divers zijn, zoals een stal. Via een bedieningsmechanisme kan het dak - als vanouds - zakken naarmate de hooivoorraad slinkt. Qua vormgeving zijn diverse varianten denkbaar. Via fotomateriaal biedt reclamant een beeld van de mogelijkheden.

Reclamant verwijst naar de nieuwsbrief van Stuurgroep 'De Maashorst' van zomer 2009. De Stuurgroep roept hierin de besturen van de samenwerkende vier gemeenten op om te streven naar een eenduidig Maashorstbeleid. Initiatieven moeten niet tot de gemeentegrenzen beperkt blijven.

Binnen het bestemmingsplan zou ruimte bestaan voor de ontwikkeling van kleinschalige landschapselementen, alsmede voor de versterking van bos en natuurgebieden. Spreker vraagt de Hoorcommissie om in overweging te nemen om het bouwblok te vergroten tot 2.200 meter en het bouwblok zodoende in overeenstemming te brengen met de omringende percelen. Spreker wijst op de markering in de zuidoostelijke punt en suggereert om daar gelegenheid te bieden voor de bouw van een hooiberg. Daarmee wordt niet alleen een passend landschapselement ingevoegd, maar tevens een schuilgelegenheid aan de paarden geboden en kan het probleem van de voeropslag worden opgelost. Bovendien wordt hiermee de ontwikkeling van nieuwe natuur bevorderd.

Reclamant heeft de hooimijt – via Photoshop – in de huidige situatie geprojecteerd om de Hoorcommissie een goed beeld te geven van de beoogde situatie.

Wanneer de hooiberg in het landschap wordt ingepast en wordt aangevuld met struweel van inheemse beplanting, is dit - naar mening van reclamant - een welkome aanvulling op de bosvorming die de gemeente aan de achterzijde van het perceel heeft ingezet. Daarnaast kan de aanwezigheid van een hooiberg positief bijdragen aan de vogelstand in het gebied.

Reclamant denkt dat 'De Maashorst' een kwaliteitsimpuls krijgt met de realisatie van een hooiberg en stelt dat de succesfactor van het beoogde gemeentelijk beleid kan liggen in een goede samenwerking tussen de gemeente en de inwoners van 'De Maashorst'.

De Hoorcommissie complimenteert reclamant met diens presentatie. Reclamant reikt een hand out van diens presentatie aan.

De heer Van den Broek vraagt of momenteel reeds de maximale mogelijkheden voor de bouw van een paardenstal zijn benut. Reclamant bevestigt dit. Ambtelijk wordt geconcludeerd dat de realisatie van een hooiberg dus extra vierkante meters bouwblok vereist, waarbij ook de locatie een aandachtspunt is.

Reclamant geeft desgevraagd aan, dat hij een fervent vogelliefhebber is. Hij licht toe dat de vogelstand van huismussen terugloopt als gevolg van de huidige methodiek van dakdekking en isolatie. Hierdoor ontstaat voor deze vogelsoort een tekort aan huisvestingsmogelijkheden. Een hooimijt kan in positieve zin bijdragen aan verbetering van de vogelstand.

De Hoorcommissie vraagt zich af de vogelstandverbetering die met dit project wordt beoogd, in relatie tot andere stimuleringsprojecten, wellicht tot een ongewenst surplus leidt op de vogelstand in het aangrenzende gebied.

De heer Boers geeft aan dat de oproep inzake het sportklimaat in Oss weliswaar buiten de orde van de zitting valt, maar hij kan zich inhoudelijk wel in deze wens vinden.

De voorzitter geeft aan, dat ook de Hoorcommissie buitengewoon trots is op de sportprestaties van Sanne Voets, maar deze vraag los moet worden gezien van de feitelijke behandeling van de zienswijze.

Reclamant denkt dat een landschapsarchitect zich wellicht moet uitspreken over de locatiekeuze voor de hooiberg. Daarnaast spelen praktisch organisatorische aspecten hierbij een rol.

Duidelijkheidshalve wordt aangegeven dat tijdens commissiebehandeling geen presentaties zijn toegestaan. In die situatie is de inspreektijd beperkt tot vijf minuten.

4.h – De heer W. Walk namens de heer J.C.G.M. Hendriks, Heiligenbos 96, 5351 SP Berghem (zienswijze 53)

De raadsman wijst het betreffende perceel aan op de aanwezige kaart. Het perceel is lichtgroen op de kaart aangeduid en grenst aan kampeerboerderij 'de Valkenhorst'.

Door gezondheidsomstandigheden van de vader van reclamant, is dit tuinperceel inmiddels aan reclamant overgedragen.

Medio 2008 is door Taxatiebureau Ketelaars een verzoek bij de gemeente ingediend over het perceel dat toentertijd als volkstuin in gebruik was. In vervolg hierop heeft de gemeente op 17 november 2008 schriftelijk gereageerd. In dit schrijven is in beginsel medewerking toegezegd aan de bouw van een woonhuis, mits aan een aantal voorwaarden kon worden voldaan. Tegenwoordig wordt dit als een artikel 3.10 procedure aangeduid. In de ontwikkelingsvisie is aangegeven, dat het perceel zich binnen een bebouwingscluster bevindt. Op basis van herziening van het geldende bestemmingsplan zou ruimtelijke onderbouwing moeten volgen.

Het leesconcept van de ruimtelijke onderbouwing is op 1 februari 2009 aan de gemeente aangeboden. De ruimtelijke onderbouwing is in juli 2009 ingediend. Deze is bedoeld voor het creëren van een planologisch kader en het in beeld brengen van eventuele beperkingen voor de omgeving. Op basis van een brief van begin juli 2009 is voorts een planschaderapport opgesteld en aangeboden. Voorts is in de tussentijd een aantal andere zaken afgewerkt.

In het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter de woonbestemming nog niet te zijn opgenomen, terwijl inmiddels wel is voldaan aan de voorwaarden die de gemeente in haar brief van november 2008 heeft gesteld. In genoemde brief is tevens verzocht om een bijdrage te leveren aan het Landschapsfonds. Diverse malen is gevraagd om hiertoe een conceptovereenkomst voor te leggen. Deze overeenkomst blijkt echter nog steeds niet beschikbaar.

Inmiddels heeft reclamant een bedrag van € 17.000,- à € 18.000,- uitgegeven voor milieu-onderzoeken. De raadsman spreekt de hoop uit dat dit geen nutteloze investering is geweest en dringt aan op verstreking van de overeenkomst c.q. het bieden van duidelijkheid aan reclamant. Deze duidelijkheid is voorts gewenst wat betreft de hoogte van de bijdrage aan het Landschapsfonds. Hij wijst er op dat het voornemen tot bouw van één woning op het perceel tot een verplichte bijdrage van € 140.000,- aan het Landschapsfonds leidt. De bijdrage aan het Landschapsfonds lijkt geen rekening te houden met datgene dat feitelijk wordt gerealiseerd. De raadsman meent dat de financiële bijdrage zou moeten worden afgestemd op de perceelsgrootte, rekening houdend met de mogelijkheid dat op een perceel van meer omvang ook meer woningen kunnen worden gerealiseerd en daarmee de kosten kunnen worden verdeeld.

Reclamant geeft aan, dat door de gemeente positief is gereageerd en is gesteld dat de wens van reclamant in het bebouwingscluster past. Voor hem is - hiermee rekening houdend - onbegrijpelijk dat in het bestemmingsplan hiermee geen rekening is gehouden.

Ambtelijk wordt aangegeven dat de zienswijze helder is. De zaken die met de overeenkomst samenhangen, liggen buiten de verantwoordelijkheid van de Hoorcommissie. In de vervolgprocedure, zal hij op dit punt nader afstemmen met betrokkene.

De Hoorcommissie stelt vast dat in de zienswijze wordt gesproken over een voorlopende investering door reclamant van € 12.000,-. Tijdens de zitting wordt door de raadsman echter over een aanmerkelijk hoger bedrag gesproken.

De raadsman bevestigt de kostenstijging. Dit heeft te maken met advieskosten en juridische adviezen. Een en ander heeft ook te maken met het feit dat het bestemmingsplan niet conform de gewekte verwachting is aangepast.

De Hoorcommissie acht de toelichting duidelijk. Echter, de kritiek op de hoogte van de bijdrage ad

€140.000,- aan het Landschapsfonds is een nieuw element. Dit wordt niet teruggevonden in de zienswijze. In de zienswijze wordt uitsluitend om helderheid op dit punt gevraagd.

De raadsman geeft aan, dat nog nader overleg met de gemeente moet plaatsvinden over natuurcompensatie op het eigen perceel. Over de verplichting die dit meebrengt, bestaat geen duidelijkheid bij reclamant. Voorts is onduidelijk of toevoegen van natuur op het eigen perceel werkelijk bijdraagt aan landschapsverbetering. Deze onduidelijkheid is er debet aan, dat nog niet bekend is welk bedrag aan het Landschapsfonds moet worden bijgedragen.

Ambtelijk wordt desgevraagd geantwoord, dat op dit punt formeel nog geen duidelijkheid kan worden geboden. Deze regeling wordt immers tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan door de Gemeenteraad vastgesteld. Het genoemde bedrag is ook het bedrag dat provinciaal is bepaald bij bouw van een burgerwoning in het buitengebied.

De raadsman is blij, dat deze informatie vòòr de feitelijke vaststelling van het plan bekend wordt. Dit is immers van belang voor de persoonlijke afwegingen door reclamant.

5 Hoorzitting bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2010'
4 maart 2010 vanaf 09.15 tot 12.00 uur

Aanwezig:

De leden van de Hoorcommissie: De heer A.J.P. Jaspers (voorzitter), W.J. van Dorst en J. Voet

Ambtelijk adviseur: De heer J. Witte (jurist RO gemeente Oss)

Secretaris Hoorcommissie: Mevrouw W. de Bruijn (raadsgriffie gemeente Oss)

5.a – De heer A. Dekkers, namens Stichting De Groene Zone, Willibrordusweg 180, 5342 NJ OSS (zienswijze 142)

Reclamant beperkt zich tijdens de hoorzitting tot drie onderwerpen. Dit betreft achtereenvolgens het motorsportcircuit, de procedure rond de zuidelijke geleedingszone met schuilhutten en de bescherming van zandwegen.

Met betrekking tot het motorsportcircuit stelt de stichting voor om het circuit en de geluidszone uit het bestemmingsplan te lichten. Reclamant vraagt het verzoek niet enkel te beschouwen als ingekomen stuk voor de Gemeenteraad, maar ook als ingekomen stuk voor de Hoorcommissie.

Met betrekking tot de zuidelijke geleedingszone meent reclamant dat de procedure onjuist is verlopen. Tijdens een raadsvergadering zijn vragen gesteld met betrekking tot de betreffende zone. Daarbij is toegezegd dat een structuurvisie zou volgen. In afwachting hiervan zijn de gestelde vragen tijdens de vergadering niet inhoudelijk behandeld. De Structuurvisie is echter niet in de procedure voor het Bestemmingsplan ingebracht.

In reactie op de zienswijze van reclamant is door de gemeente gesteld, dat voor het gehele buitengebied dezelfde uitgangspunten dienen te gelden. Dit acht de stichting onjuist. Specifiek wordt bedoeld op de mogelijkheid van schuilhutten in de stadsrand. De stelling van de gemeente dat schuilhutten geen afbreuk doen aan het landschap, acht de stichting onjuist.

Daarnaast meent spreker, dat het gehanteerde uitgangspunt, inhoudende dat het bezit van een hectare grasland automatisch mag leiden tot het oprichten van een bouwwerk, in strijd is met goede ruimtelijke ordening. Reclamant verzoekt met nadruk om schuilhutten in de zuidelijke geleedingszone uit te sluiten. Hiertoe zijn in de zienswijze twee oplossingen voor aangedragen. De stichting acht het standpunt inzake de schuilhutten dermate belangrijk, dat zij zo nodig het standpunt wil laten bevestigen door de Raad van State.

Reclamant stelt, dat de zuidelijk geleedingszone een bijzonder gebied is. Hij wijst op de eeuwenoude landschapselementen, zoals houtwallen, en het feit dat in het gebied nooit ruilverkaveling heeft plaatsgevonden. Ook bevat het gebied perceelsgrenzen met begroeiingen daterend van de kadastrale leggers voor 1880. Het gebied is, ondanks dat het erg smal is, van belang voor de natuurbeleving en ontspanning voor de inwoners van Oss-Zuid en Heesch. De stichting meent dat het bestemmingsplan de potentiële verbeteringswaarden, de cultuurhistorische- en natuurwaarden dient te koesteren. Reclamant pleit een forse inhaalslag wat betreft handhaving en verzoekt de gemeente de zandwegen beter te beschermen.

De heer Witte vraagt zich af op welke wijze reclamant de zandwegen beter beschermd zou willen hebben. In het bestemmingsplan zijn de zandwegen reeds positief bestemd, waarbij in het gehele plangebied de verharding van zandwegen aanlegvergunningplichtig is gesteld.

Reclamant geeft aan dat dit gegeven hem is ontgaan. De Raad van State heeft geoordeeld dat het voldoende is als de zandwegen beschermd zijn via een aanlegvergunningstelsel. Indien dat in dit bestemmingsplan ook het geval is, kan reclamant zich daarin vinden.

De heer Witte refereert aan het, door reclamant in diens zienswijze aangegeven artikel over het verboden gebruik. Hij licht toe, dat de bescherming van zandwegen niet in het betreffende artikel staat, omdat dit reeds aanlegvergunningplichtig is gesteld. De bescherming vindt dus via een andere weg plaats. Desgevraagd geeft de heer Witte aan dat de structuurvisie in het voorjaar van 2010 in procedure komt. Deze structuurvisie heeft betrekking op het plangebied. Beleidsmatig is de structuurvisie reeds aanwezig, maar deze is vastgesteld onder het regime van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening. Gezien de invoering van nieuwe Wet ruimtelijke ordening vraagt dit een nieuwe verankering.

De heer Van Dorst vraagt of de regeling voor schuilhutten ruimer is ten opzichte van de regeling in het huidige bestemmingsplan.

De heer Witte geeft aan dat hij niet bekend is met de huidige regeling. Wel weet hij dat de regeling ten opzichte van het voorontwerp is beperkt en dat slechts in bepaalde zones, die tegen de kernen aan zijn gelegen, kleine schuilhutten zijn toegestaan. Aanvankelijk was de regeling in het voorontwerp ruimer.

De voorzitter refereert aan een uitspraak van reclamant inzake een onjuiste voorstelling van zaken ten aanzien van het motorsportcircuit. De voorzitter vraagt of het hierbij slechts gaat om intekening van een zone aan de kant van Vorstengrafdonk.

Reclamant licht toe dat het twee zones betreft. De geluidszone van Nieuw Zevenbergen is te klein getekend. Deze dient tot ruim boven de Rijtse Vennen en tegen de voet van de Witte Ruysheuvel aan te liggen. De geluidszone is kleiner getekend dan de zone in de ambtelijke verkenning, die bij de commissiestukken is gevoegd.

Zowel jegens de bewoners van Piekenhoef, als het motorsportcircuit, als de raadsleden is de zaak anders voorgesteld. Het Rijk heeft bepaald dat de zone groter is. De stichting stelt voor om de zone nog niet vast te leggen, aangezien er nog gesproken wordt over het belang van het circuit als zodanig.

De gemeente heeft bij de Raad van State aangegeven dat het circuit MER-plichtig is. Dit houdt in, dat alternatieven moeten worden uitgebracht. Het beperken van karting zou één van deze alternatieven kunnen zijn. Dit zou kunnen leiden tot een kleinere zone. Het is tegenstrijdig dat de gemeente de zone te groot acht, maar deze vervolgens te klein heeft ingetekend. De stichting pleit om het circuit uit het bestemmingsplan te halen, vanwege de complexiteit en het toekomstperspectief. Met de bespreking van de toekomst van het circuit in juli, kan ook nog worden gezien of er een zone moet worden vastgelegd. Als de zone eenmaal is vastgelegd, dan kan deze echter niet meer worden verwijderd. Dit kan dan enkel nog in samenspraak en met toestemming van de exploitant gebeuren.

De voorzitter meent dat de geluidszone uit het bestemmingsplan wordt gehaald. Hij vraagt de heer Witte om dit toe te lichten.

De heer Witte kan de vraag inhoudelijk niet beantwoorden. Hij zegt toe om hierop terug te komen bij de behandeling van de zienswijze.

Reclamant is van mening dat de terinzagelegging onjuist is verlopen. Er is sprake van een vormfout, nu het anderen niet bekend is, dat de zone eigenlijk te klein is ingetekend.

Omtrent de schuilhutten verduidelijkt reclamant dat deze toelaatbaar zijn in een gebied dat op de plankaart gearceerd is getekend in het gebied ten zuiden van de Witte Hoef. Daar zijn in het buitengebied voorbeelden te zien van schuilhutten die niet in de omgeving passen en waarschijnlijk strijdig zijn met het bestemmingsplan ter plaatse. Ook de opsteller van de Structuurvisie meende dat de schuilhutten onjuist zijn geplaatst. De Structuurvisie zou juist moeten attenderen op de waardevolle zaken in het gebied.

De stichting ziet wat dit betreft twee mogelijke oplossingen. Ten eerste kan aan de landschapswaarde ook natuur worden toegevoegd. Ten tweede kan de extra zonering achterwege worden gelaten in Oss-Zuid. Reclamant heeft nimmer in de ruimtelijke ordening gezien dat in een situatie van slechts één hectare grasland, een schuilhut mag worden gebouwd. Hij acht het onvoorstelbaar dat het simpele bezit van grond tot een bouwrecht zou leiden.

De heer Witte geeft aan dat enkel een bouwwerk mag worden opgericht als het perceel minstens één hectare grond omvat. Daarmee wordt voorkomen dat meer dan één bouwwerk per hectare wordt opgericht. Deze regeling is bedoeld als beperking. Het gaat om een ruimtelijke afweging en niet om een eigendomskwestie. Over de inhoudelijke afweging kunnen de meningen vervolgens verschillen.

5.b - De heer L.J.M. van der Wielen (Kantoor mr. L.J.M. van der Wielen & Partner), namens de heer en mevrouw Van Erp-Berghem en Handelsonderneming Van Erp, beide Koepelweg 2 BERGHEM (zienswijzen 145 en 147)

5.c – De heer Van der Wielen, namens Handelsonderneming Van Erp (zienswijze 147)

Beide zienswijzen worden gecombineerd behandeld.

De raadsman geeft aan, dat er wat betreft de Koepelweg een aantal problemen bekend is. De heer Van Erp is bereid om mee te helpen om hierin een oplossing te realiseren. Echter, de gemeente Oss geeft hieraan geen gehoor.

De voormalige gemeente Berghem heeft medewerking toegezegd om het perceel te splitsen conform het eerste verzoek van de heer Van Erp. Een schriftelijk verzoek om de gedane toezegging vervolgens uit te voeren werd echter door het toenmalige college van Berghem genegeerd. De raadsman stelt dat de gemeente Oss de gedane toezegging - als rechtsopvolger van de gemeente Berghem - dient na te komen.

De handelsonderneming wordt via het overgangsrecht getolereerd. De raadsman meent dat het enkel toestaan van de handelsonderneming geen zin heeft, als geen verdere mogelijkheden worden toegestaan. De onderneming is gevestigd in een bebouwing welke deels vergund en deel illegaal is. De realisatie hiervan heeft in de zeventiger jaren plaatsgevonden met medeweten, toestemming en gedogen van de gemeente Berghem. De heer Van Erp heeft aangeboden het perceel te kopen om met plannen te komen tot legalisering van het een en ander. Partijen zijn het over de prijs eens geworden, maar de Gemeente was niet bereid tot medewerking vanwege illegale situaties op het perceel.

In één van de bijgebouwen vindt bewoning plaats. Dit geschiedt met het oog op mantelzorg wegens ziekte van de heer Van Erp.

Het bestaan van de hondenkennel is reeds langere tijd bekend. Bij het voorbereiden van vorige bestemmingsplannen, werd reeds in de jaren zeventig melding gemaakt van een hondenkennel. Hier wordt door de heer Van Erp ook belasting voor betaald.

De raadsman geeft aan dat de heer Van Erp een oplossing heeft aangedragen voor massieve bebouwing. De gemeente heeft niet gereageerd op de oplossing, welke inhoudt het perceel te vergroten door middel van grondruil.

Samenvattend, stelt de raadsman dat zonder nader onderzoek een bestemmingsplan wordt gecreëerd, terwijl juist met betrekking tot het betreffende perceel overleg plaats had dienen te vinden.

De gemeente dient daarnaast rekening te houden met de activiteiten die reeds gedurende lange tijd op het perceel plaatsvinden. De raadsman wijst voorts op de bouwkundige oplossingen die zijn aangeboden en de medische omstandigheden van de heer Van Erp. Met name dit laatste punt acht de raadsman van belang.

Met betrekking tot het perceel aan de Suggelaarsestraat, stelt de raadsman dat het gebruik daarvan al sedert jaar en dag plaatsvindt. Hij vraagt zich af waarom dieren geen onderkomen mogen hebben op het betreffende perceel. In het gebied wordt gewoond, caravans worden geplaatst en er wordt gerecreëerd. Wat betreft de salonwagen, stelt de raadsman tot slot dat deze mobiel is en wordt gebruikt voor eigen recreatie. Gezien het huidige gebruik van het gebied, leidt dit niet tot problemen. Het perceel wordt aangeboden voor grondruil in verband met de problematiek aan de Koepelweg.

De voorzitter vraagt of de raadsman op de kaart kan aanwijzen waar het perceel aan de Koepelweg zich bevindt.

De raadsman maakt gebruik van de aanwezige gebiedskaart om deze vraag te beantwoorden. Het pand staat echter niet op de kaart. De raadsman geeft aan dat hij de kadastrale nummers wel zou kunnen doorgeven. Hij vraagt of de Hoorcommissie dit nodig acht.

De voorzitter acht dit niet nodig.

De raadsman geeft aan dat hij foto's heeft overlegd van de oude 'pipowagen' (caravan). Deze wordt momenteel gebruikt voor opslag. Het stuk grond wordt gebruikt voor hobbytuinbouw.

De heer Witte vult - ter completering van het beeld - aan dat het handhavingstraject is gestopt in afwachting van onderzoek. Nagegaan wordt in hoeverre - in het kader van het bestemmingsplan - legalisering mogelijk is. De bezwaren zijn gedeeltelijk gegrond verklaard, maar niet omdat er geen illegale situatie zou bestaan. Er is reeds vastgesteld dat sprake is van illegale activiteiten. De illegaliteit betreft onder andere de aanwezige bebouwing. Het huidige bestemmingsplan heeft ruimere mogelijkheden, wat betreft bebouwing. Als duidelijk is welke regeling in het bestemmingsplan Buitengebied wordt opgenomen, kan worden bepaald in welke mate legalisatie mogelijk is. Daarna wordt de bezwaarprocedure vervolgd. Dit laat echter onverlet, dat het gebruik van het perceel aan de Koepelweg voor bedrijfsmatige doeleinden binnen een woonbestemming in strijd is met het bestemmingsplan. Wat dit betreft, is handhaving mogelijk.

De raadsman geeft aan dat de handelsonderneming onder het overgangsrecht valt.

De heer Witte licht toe, dat het ontwerpbestemmingsplan hierop is aangepast. Dit geldt echter niet voor alle bedrijfsmatige activiteiten. Het huidige bestemmingsplan dateert uit 1999. Daarin is de splitsing niet opgenomen, waar de raadsman over spreekt. Spreker vraagt aan de raadsman waarom diens cliënten geen beroep hebben ingesteld tegen genoemd bestemmingsplan, waarin immers de ver-

meende toezeggingen niet zijn gehonoreerd.

De raadsman geeft aan, dat als de heer Van Erp niets ten laste wordt gelegd, hij niet opkomt voor zijn rechten. Dit is juridisch niet altijd juist. Nu de heer Van Erp ziek is, komt de splitsing aan de orde. Hij wil de situatie legaliseren, zodat hij ter plaatse kan blijven wonen.

De heer Witte geeft aan dat het bestemmingsplan in een mantelzorgregeling voorziet. Daar is geen woningsplitsing in juridische zin voor nodig. Onder bepaalde voorwaarden kan de heer Van Erp daar gebruik van maken.

De heer Van Dorst vraagt of de heer Van Erp bekend is met de mantelzorgregeling.

De raadsman geeft aan dat zijn cliënt in ieder geval op het perceel wil blijven wonen, maar niet bij zijn zoon in huis.

De voorzitter bevestigt de mantelzorgmogelijkheden.

De heer Witte meldt dat de regeling op de gemeentelijke website is opgenomen en er tevens bij de publieksbalie navraag kan worden gedaan.

De raadsman begrijpt niet dat in het bestemmingsplan van 1999 geen inventarisatie heeft plaatsgevonden. Sedert de jaren tachtig is er namelijk niets veranderd. Er is enkel discussie geweest. Tijdens de handhavingprocedure heeft de raadsman de inventarisatie aangekaart. Wat nu illegaal op het perceel staat, hoeft niet behouden te blijven. De heer Van Erp wenst slechts in de bijgebouwen op het perceel te blijven wonen.

De raadsman geeft aan dat de toezegging waar hij aan refereert, een schriftelijke toezegging van de gemeente Berghem betreft met betrekking tot de splitsing. Deze was van kracht in de gehele erfpachtperiode.

5.d – De heer P.J.M. Welten, Haagstraat 1, 5342 NC OSS (zienswijze 151)

Reclamant wijst op de kaart zijn perceel aan. Reclamant kijkt uit op het perceel van de firma Nooijen. De bedrijfsbestemming van Nooijen wordt uitgebreid tot aan het perceel van reclamant.

Reclamant geeft aan dat hij 21 jaar geleden op het perceel is komen wonen. Deze verhuizing had met name te maken met de hobby van diens echtgenote, zijnde het paardrijden. Deze hobby wordt semiprofessioneel beoefend. Vrouw en dochter van reclamant zijn meerdere malen kampioen geworden.

Reclamant geeft aan dat de machines van firma Nooijen zoveel lawaai maken, dat de paarden daarvan schrikken en er vluchtgedrag ontstaat. Dit heeft vanzelfsprekend een negatief effect op de trainingen. Het is voor reclamant daarom van belang om de grens met het bedrijfsterrein zo ver mogelijk van zijn perceel verwijderd te houden. Reclamant meent dat het bedrijfsterrein zo compact mogelijk gerealiseerd moet worden.

In de zienswijze is aangegeven dat de uitbreiding wordt gebaseerd op het overgangsrecht en dat daarover in 2007 is beslist. Hij vraagt zich af of dit recht wel echt bestaat, aangezien hij nooit formeel een mededeling heeft gekregen over deze beschikking. Dit acht reclamant onzorgvuldig. Als het overgangsrecht niet bestond in het vorige bestemmingsplan, dan is er ook geen recht om het overgangsrecht te hebben.

In de reactie op de inspraakreactie geeft de gemeente aan dat de beslissing wat betreft het overgangsrecht mede is gebaseerd op luchtfoto's. Reclamant vermoedt dat het om luchtfoto's gaat, die uit 2004 dateren. De situatie in 2004 is echter anders dan de situatie van 1997, op de peildatum van het vorige bestemmingsplan. De foto's van 2004 tonen aan dat het grootste gedeelte puin betreft. Reclamant meent dat het stuk grond van firma Nooijen kleiner moet worden bestemd.

De voorzitter vraagt of het overgangsrecht betrekking heeft op het gehele bestemde perceel.

Reclamant geeft aan dat de twee 'poten' in het vorige bestemmingsplan niet waren bestemd.

De heer Witte geeft aan, dat het overgangsrecht een ingewikkelde juridische materie is. De gemeente heeft getoetst aan het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan uit 1999. In dat bestemmingsplan is het strijdige gebruik onder het overgangsrecht gebracht. Normaal beschermt het overgangsrecht enkel legale situaties en niet strijdige situaties. Dit verklaart het verschil van beleving van het dossier door de heer Welten en de gemeente. In het kader van de behandeling van de zienswijze zal hier aandacht aan worden besteed.

Reclamant informeert naar de situatie van 1999. Hij geeft aan dat dit inzicht hem ontbreekt.

De heer Witte meldt dat dit is gebaseerd op informatie en foto's die de firma Nooijen heeft geleverd.

Daarbij ging het specifiek om de vraag of er puin was opgeslagen.

Reclamant vraagt zich af waarom het recht pas tien jaar na dato is toegepast.
De heer Witte geeft aan dat het recht tien jaar geleden met het huidige bestemmingsplan is toegepast. Naar het oordeel van de gemeente is reeds in 1999 het recht ontstaan voor firma Nooijen om het puin op te slaan.
De voorzitter vraagt of dit recht is opgenomen in het bestemmingsplan van 1999.
De heer Witte bevestigt dat de overgangsrechtelijke bescherming is opgenomen in het bestemmingsplan.
Reclamant meent dat dit recht niet specifiek is toegewezen aan firma Nooijen. Hij wijst er op dat op grond van bewijs van acht jaar na dato een beschikking is afgegeven.
De heer Witte wijst er op dat het hier geen beschikking of een beslissing betreft, maar een feitelijke constatering. Deze feitelijke constatering wordt niet naar derden gecommuniceerd.
De voorzitter vraagt na of de feitelijke constatering is gedaan vòòrdat het bestemmingsplan in 1999 is vastgesteld.
De heer Witte licht toe dat de overgangsrechtelijke bescherming een algemene regeling is. In het kader van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan heeft firma Nooijen voldoende aannemelijk kunnen maken dat een beroep kan worden gedaan op het overgangsrecht van 1999. Het is vaste jurisprudentie van de Raad van State dat niet is toegestaan om zaken steeds opnieuw onder het overgangsrecht te brengen. Dit gegeven vormt de reden voor de gemeente om op dergelijke wijze te bestemmen.

Reclamant meent dat indien zijn belangen zijn geschaad, hij recht heeft om zichzelf te verdedigen en het bewijs te beoordelen.
De heer Witte geeft aan dat het de heer Welten vrij staat om foto's uit een eerdere periode in te brengen.
De voorzitter geeft aan dat de firma Nooijen duidelijk heeft gemaakt dat de situatie onder het overgangsrecht valt.
Reclamant meent dat het besluit pas wordt genomen met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan.
De heer Witte bevestigt deze conclusie. Hij geeft aan dat reclamant een schriftelijke reactie kan indienen en bestrijden dat het overgangsrecht van toepassing is. De gemeente kan in vervolg hierop haar standpunt heroverwegen.
Reclamant vraagt of hij het bewijs mag opvragen dat firma Nooijen heeft geleverd.
De heer Witte bevestigt dat reclamant het dossier kan opvragen en meldt de naam van de behandelend ambtenaar.
De Hoorcommissie meent dat er geen discussie dient te zijn over feiten. Die behoren voor beide partijen helder te zijn.

5.e – De heer M. Bos (Advocatenkantoor Van Mierlo) namens, Stichting Regionaal Motorcircuit 'Nieuw Zevenbergen', Burgemeester van Erpstraat 43, 5351 AS BERGHEM (zienswijze 156)

De raadsman maakt bezwaar tegen de regeling voor het motorsportcircuit, waarmee wordt beoogd de bestaande situatie te continueren. Het College van burgemeester en wethouders heeft in zijn besluit van 26 januari 2010 bepaald, dat het - onder bepaalde voorwaarden - bereid is mee te werken aan behoud van het circuit en ontwikkeling naar een duurzaam, professioneel en regionaal circuit. De hieraan gekoppelde voorwaarden hebben betrekking op de verbetering van de ontsluiting van het terrein, het realiseren van een aanmerkelijke vermindering van geluidsbelasting, een versterking van het groene karakter en investering in de herontwikkeling van het regionale circuit door de Provincie en omliggende gemeenten.
Mits aan die voorwaarden wordt voldaan en voor 1 juli 2011 een concreet en uitgewerkt voorstel is ingediend, is de gemeente Oss bereid medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van het circuit en verlenging van de erfpachtovereenkomst. Met de zienswijze wordt getracht de feitelijke situatie goed geregeld te krijgen in het bestemmingsplan. Daartoe dient het bestemmingsplan op enkele punten te worden gewijzigd.
Ten eerste, dekt de bestemmingsomschrijving niet volledig de lading. Naast motorsport, karting en de schietsport is ook sprake van andere vormen van lawaai en wordt buitensport beoefend. Cliënt bepleit dan ook verruiming van de bestemmingsbeschrijving door de volgende toevoeging aan artikel 12.1: "*en andere vormen van lawaai en buitensport*".
Tevens wordt in artikel 12 gesproken over bijbehorende voorzieningen. Cliënten zijn van mening dat daar uit een toevoeging duidelijk moet blijken dat de voorzieningen ook betrekking kunnen hebben op het gebruik van de parkeerplaats voor kortdurende overnachtingen in tenten of campers ter gelegenheid van meerdaagse cross- en/of kartwedstrijden. Deze discussie is in het verleden al eens gevoerd. Toentertijd is verzocht om handhaving. De discussie heeft geleid tot een uitspraak van de Raad van State.

In het kader van die procedure was de gemeente Oss van oordeel dat het kamperen op het parkeerterrein viel onder het normale gebruik van het crossterrein. Dit hield mede verband met de beschrijving van 'sport' in het vorige bestemmingsplan. Op de locatie van het motorcrossterrein was in het bestemmingsplan de bijzondere aanduiding opgenomen "bestemd voor motorcross".

Clïënt acht het verstandig om in de bestemmingswijze of in de nota aan te geven of het bijzondere gebruik er ook onder valt.

Ten tweede, vraagt reclamant aandacht voor de bouwregels. In het ontwerp is een maximum aantal bedrijfsgebouwen opgenomen met een oppervlakte van 550 vierkante meter. Spreker verwijst wat dit betreft, naar bijlage vijf. In werkelijkheid is ongeveer 1.900 vierkante meter aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Hiervan is in het verleden ruim duizend vierkante meter vergund en vijftig vierkante meter expliciet gedoogd door de toenmalige gemeente Berghem. Dit is exclusief de bouwvergunning voor de vergroting van de schietbunker met een honderd meter baan, welke minimaal een omvang heeft van 700 vierkante meter.

Clïënt verzoekt om een zodanige wijziging van bijlage vijf, dat de daar vermelde oppervlakte in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijk bestaande situatie. De bestaande ruimte van het bebouwde oppervlak is het minimum voor een reële exploitatie van het circuit.

Ten derde, wijst reclamant er op dat op het circuit reclameborden aanwezig zijn, die op grote palen zijn bevestigd. Deze palen zijn gesitueerd op de grondwallen die rond het circuit zijn aangelegd. In 1998 heeft de gemeente gesteld dat deze reclameborden eigenlijk bouwvergunningplichtig zijn. Daarbij werd aangegeven, dat de situatie tijdelijk zou worden gedoogd en vervolgens mee zou worden genomen bij de herziening van het bestemmingsplan. Legalisering van reclameborden is volgens de bouwregels echter niet mogelijk, aangezien daartoe in artikel 12.2 geen ruimte voor is opgenomen. Clïënt vraagt artikel 12.2 te wijzigen, aangezien door de gemeente was toegezegd dat er een mogelijkheid zou komen om deze reclameborden te vergunnen.

Tot slot, vraagt reclamant aandacht voor de ontheffing van de bouwregels. Het plan bevat namelijk - naar het oordeel van clïënt - ten onrechte geen ontheffingsmogelijkheid ten aanzien van de bouwregels, waardoor flexibiliteit ontbreekt. Verzocht wordt om alsnog een ontheffingsmaatregel op te nemen, zodat noodzakelijke of dringend gewenste, geringe afwijkingen ten opzichte van de bouwregels mogelijk worden gemaakt op basis van een nadere afweging. Er moet worden gedacht aan de behoefte om in het midden van de kartbaan een wedstrijdleidingunit op te richten, zodat van daaruit het hele circuit kan worden overzien uit oogpunt van veiligheid. Realisatie van een dergelijke veilige unit is momenteel niet mogelijk, aangezien de bouwregels hierin niet voorzien.

Het circuit moet legaal kunnen opereren. Onlangs heeft de Raad van State zich uitgesproken over de milieuvergunning van het circuit. Als gevolg van een procedurele fout van de provincie, is negatief besloten. De uitspraak brengt niet met zich mee dat de huidige en aangevraagde situatie niet vergunbaar zou zijn. Uit onderzoek en uit de beschikking van de provincie blijkt dat de geluidsbelasting binnen de begrenzing van de geluidszonering blijft.

De heer Witte stelt dat sprake is van een complex dossier. Het standpunt van reclamant is duidelijk. Ambtelijk zijn er geen verdere vragen.

Ook de Hoorcommissie heeft geen verdere vragen.

5.f - De heer Bouwens, Kruiskampweg 25, 5386 RS GEFFEN (zienswijze 158)

Reclamant is niet verschenen.

5.g – De heer B. Zonnenberg, Wooijstraat 1, 5373 LB HERPEN (zienswijze 167)

Reclamant maakt gebruik van de aanwezige kaart om de ligging van het perceel aan te duiden. Hij licht toe dat de gemeente de bouwblokken anders heeft ingetekend dan reclamant graag had gezien. Hij heeft twijfels over de argumenten van de gemeente op dit punt.

Het pand dat in eigendom is van reclamant betreft een gemeentelijk monument. Deze situatie brengt belemmeringen met zich mee. Hij heeft enige aanpassingen gedaan om de gemeente tegemoet te komen, ondanks het feit dat dit voor hem geen voordeel opleverde.

Reclamant kan - als gevolg van de titel gemeentelijk monument - zijn perceel niet efficiënt indelen. Dat is een van de redenen dat het bouwblok in de breedte moet worden uitgebreid. Als het bouwblok in de lengte wordt uitgebreid, moet reclamant zijn stal verder naar achter plaatsen, hetgeen nog meer belemmeringen geeft in de bedrijfsvoering. De gemeente heeft wat dit betreft, aangegeven dat zij het uitzicht richting 'De Bulk' wil behouden. Reclamant acht dit geen goed argument. Daarnaast stelt hij, dat bij uitbreiding in de lengte meer verstoring van de natuur optreedt. Hij duidt hierbij met name op verstoring van vogels.

Niet alleen het woonhuis, maar ook de schuur betreft een gemeentelijk monument. Als de schuur zou mogen worden afgebroken, zou het perceel efficiënter kunnen worden ingedeeld. Bij uitbreiding van het bouwblok in de lengte wordt de indelingen nog minder praktisch. De grootte van het bouwblok zou

minimaal anderhalve hectare moeten zijn.

De heer Hoorcommissie informeert naar de belemmering in meters met betrekking tot nieuwbouw. Reclamant licht toe, dat hij rekening moet houden met een bepaalde afstand tot het monument. Als nieuwe gebouwen worden gerealiseerd, hoopt hij - in relatie tot de diervverzorging - te kunnen streven naar een optimale situatie. Er zou op de locatie moeten worden gezien, hoeveel meter hij daarmee concreet verliest.

De Hoorcommissie vraagt een voorbeeld te geven ten aanzien van belemmeringen in de bedrijfsvoering. Reclamant legt uit dat om de bedrijfsvoering van zijn melkveebedrijf soepel te laten verlopen, korte looplijnen belangrijk zijn. De afwezigheid van verharding is bezwaarlijk bij het ophalen van melk of voer. Als het perceel praktisch kan worden ingedeeld, hoeft reclamant minder te verharden. De belemmering die een dergelijk gemeentelijk monument met name zich meebrengt, is de hoeveelheid onbruikbaar erf. Hij meent dat - ook met het oog op de toekomst - samenwerking met de gemeente wenselijk is.

De Hoorcommissie vraagt hoeveel groter het bouwblok is ingetekend.

De heer Witte geeft aan dat het bouwblok tot anderhalve hectare is ingetekend.

6 Hoorzitting bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2010'

4 maart 2010 vanaf 13.00 tot 14.30 uur

Aanwezig:

De leden van de Hoorcommissie: De heer A.J.P. Jaspers (voorzitter), W.J. van Dorst en J. Voet

Ambtelijk adviseur: De heer R. van den Broek (jurist RO Gemeente Oss)

Secretaris Hoorcommissie: mevrouw M. Beijers (raadsgriffie gemeente Oss)

6.a – Mevrouw. A.M. van de Laar - van Boxtel, Doorneindstraat 12, 5342 NB OSS (zienswijze 168)

Reclamant is woonachtig in het buitengebied van Oss, waar zij een woonboerderij, een paardenstal en een koetshuis bezit. Al enkele jaren wordt gewerkt aan de renovatie van de gebouwen.

Door de gemeente is een vergunning verleend met betrekking tot de bouw van de paardenstal, met inachtneming van de voorgeschreven afstanden en milieuregels. In betreffende vergunning is vermeld dat de afstand van de paardenstal tot een woonhuis ten minste twintig meter moest bedragen. De afstand van de tot woning bestemde voormalige schuur naar de paardenstal is echter minder dan de voorgeschreven twintig meter. Indien de schuur als woning wordt bestemd, kan reclamant niet meer voldoen aan de milieuregelgeving. Hiermee kan niet meer worden voldaan aan de vergunningsvereisten.

Reclamant heeft in de zienswijze geclaimd ter plaatse over de oudste rechten te beschikken. Met de beoogde toewijzing van de bestemming 'woning' aan de schuur in combinatie met een strikte toepassing van de milieuregels, kan het gevolg zijn dat reclamant geen paarden meer mag houden.

In de milieuwetgeving worden specifieke eisen gesteld ten aanzien van de gezondheid van personen in de directe omgeving van dieren. Reclamant verwacht dat in een dergelijke situatie milieuwetgeving domineert boven ruimtelijke ordening.

Indien de schuur bij de totstandkoming van het huidige bestemmingsplan reeds de bestemming 'woning' had moeten krijgen, meent reclamant dat de eigenaar van het pand de gemeente daar op had moeten attenderen.

De heer Van den Broek bevestigt dat in het vigerend plan geen woonbestemming op de schuur ligt. In 1995 is echter reeds een brief namens het toenmalige college gestuurd, waarin werd vermeld dat bij een eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan een woonbestemming zou worden toegekend op basis het voormalige gebruik van het pand als woning en de daaruit voortvloeiende rechten. Destijds werd gemeend dat het woongebruik dermate langdurig is geweest dat dit een positieve bestemming als woning rechtvaardigde. In het nieuwe bestemmingsplan is besloten om aan de brief van 1995 uitvoering te geven door het toekennen van een nieuwe woonbestemming.

De voorzitter informeert naar de consequentie van de beperkte afstand tot de paardenstal.

De heer Van den Broek is niet duidelijk waar de genoemde beperking van twintig meter op gebaseerd is. Reclamant heeft aangegeven dat dit uit de milieuwetgeving voortvloeit. Hij informeert naar het bezit van een milieuvergunning of een melding.

Reclamant geeft aan, dat in de vergunning voor de bouw van de paardenstal de genoemde afstand van twintig meter tot woningen is opgenomen.

De heer Van den Broek is niet bekend met dit gegeven. Hij betwijfelt of deze afstand van twintig meter een voorschrift is uit milieuoogpunt. Immers, de Wet milieubeheer is hier niet van toepassing.

De heer Van Dorst vraagt verduidelijking wat betreft de juridische bestemmingsverandering van de schuur naar een woning.

De heer Van den Broek licht toe, dat in geval de paardenhouderij bedrijfsmatig was geweest (wat overigens strijdig is met de bestemming van het perceel), daar bij de milieuvergunningverlening destijds rekening mee gehouden had moeten worden. In dit geval gaat het echter om een hobbymatige paardenhoudenrij, waardoor dit geen problemen hoeft te geven met de nieuwe woonbestemming. Met de behandeling van de zienswijze zal echter wel op de genoemde twintig meter in moeten worden gegaan en zal moeten worden nagegaan of in het verleden inderdaad eisen zijn gesteld wat betreft de afstand.

De heer Van Dorst meent dat moet worden gezien of er sprake is van een tegenstrijdigheid tussen de geformaliseerde situatie in het bestemmingsplan en de feitelijke situatie.

De heer Van de Broek geeft aan dat bij de milieuvergunningverlening in het verleden rekening had moeten worden gehouden met de feitelijke situatie. Dat was destijds niet aan de orde, omdat nooit sprake is geweest van een bedrijf. Op dit moment ligt op het perceel een 'agrarische bestemming onbebouwd' op, die formeel de realisatie van bijgebouwen niet toestaat. In de praktijk kan dit er toe leiden dat op het naastgelegen perceel meer bebouwing komt, dan op dit moment is toegestaan. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan zou honderd vierkante meter aan bijgebouwen mogelijk zijn, terwijl dat op basis van het huidige bestemmingsplan met de genoemde bestelling 'onbebouwd agrarisch' niet zou kunnen. Met betrekking tot het gebruik als woning zal weinig veranderen, maar met betrekking tot de andere gebruiksmogelijkheden van de bijgebouwen zijn wel veranderingen denkbaar.

De voorzitter concludeert dat reclamant vreest voor klachten en belemmeringen ten aanzien van haar paardenhouderij als de schuur inderdaad de bestemming 'woning' krijgt.

Reclamant vult aan dat ze ook vreest voor klachten van de nieuwe bewoners over geluids- en/of stankoverlast vanwege de aanwezigheid van de paarden. Als op de schuur inderdaad een woonbestemming wordt gelegd en er wordt geen rekening gehouden met de twintig meter bepaling, dan kunnen de bewoners daar aanspraak op maken. Hiermee ontstaat voor reclamant een andere situatie. Om die reden claimt hij het bezit van de oudste rechten.

De voorzitter vult aan, dat reclamant geen milieuvergunning hoeft te hebben voor haar paardenhouderij. Er dient enkel te worden gezorgd voor zo min mogelijk overlast ten aanzien van de, als woning bestemde, schuur.

6.b – De heer Angelis, Willibrordersweg 189, 5342 NJ Oss, de heer Hammink, Willibrordersweg 185, 5342 NJ OSS en de heer Dekkers, Willibrordersweg 180, 5342 NJ OSS, namens de omwonenden van de firma Nooijen (zienswijze 163)

Reclamanten, omwonenden van de firma Nooijen, geven op de kaart aan over welke omliggende percelen het gaat. Alle belanghebbenden bezitten naastgelegen percelen of percelen rondom firma Nooijen, maar hebben allen een andere zichtlijn.

De heer Dekkers schetst de situatie. Het neerleggen van zand en puin heeft effect op het leefklimaat van omwonenden, omdat dit een constante aanwezigheid van loaders, graafmachines en transportwagens meebrengt. Het permanent draaien van de machines geeft het gevoel dat men op een bedrijventerrein woont.

Firma Nooijen heeft op het perceel drie bedrijven, namelijk een weg- en waterbouwbedrijf, een tuinbedrijf en een bedrijf in groenvoorziening. Tevens was het agrarisch gebied bedoeld voor het kweken van bomen. Firma Nooijen heeft daar echter objecten, zand en puin neergelegd. Over vijf weken volgt de uitspraak wat betreft de milieuvergunning. Een dag later vindt een zitting plaats bij de Raad van State wegens de weigering van de provincie om te handhaven.

De omwonenden van firma Nooijen hebben inmiddels een viertal acties ondernomen. Ten eerste, is toentertijd bezwaar gemaakt tegen de nieuwe milieuvergunning van firma Nooijen. Ten tweede, hebben ze de gemeente verzocht om handhavend op te treden. Dit verzoek betrof met name de hoeveelheid puin die op het perceel van firma Nooijen ligt. Ten derde, is aan het College van burgemeester en wethouders verzoek om bedrijfsverplaatsing, gezien het feit dat de aard van de bedrijvigheid met de puinverwerking is gewijzigd. Tot slot, is de aanzet van het nieuwe bestemmingsplan een relevant gegeven. Omwonenden zijn afhankelijk van een goed bestemmingsplan, waarbij de twee 'uitstulpingen' zo klein mogelijk dienen te worden gehouden.

De heer Angelis geeft aan dat het bezwaar zich tevens op de zichtlijnen richt. In feite bestaat het uitzicht vanuit zijn woning uit een berg puin. De hoogte van het puin varieert tussen één en zes meter. Toen

reclamant op het betreffende perceel ging wonen, voorzag het bestemmingsplan niet in de huidige activiteiten. Hij heeft de gemeente destijds verzocht om te handhaven, maar hier is geen gehoor aan gegeven. Bij een nieuwe taxatie van de woning is een forse waardevermindering vastgesteld. Duidelijk mag zijn dat het leefklimaat ter plaatse is gewijzigd. Indien er geen puin is opgeslagen, staan speeltoestellen in het zicht. Reclamant benadrukt dat voor hem persoonlijk met name het visuele en het financiële aspect van belang zijn.

De heer Hammink is ongeveer dertig jaar geleden in het gebied komen wonen. Destijds bestond het uitzicht uit weilanden en een mooi natuurgebied, waar onder andere reeën liepen. Momenteel lijkt het meer op een oorlogsgebied. Reclamant geeft aan, dat het landschap is aangetast en hij is van mening dat het bedrijf niet op de betreffende locatie past. De gemeente Heesch was toentertijd scherp met handhaving, maar zonder handhaving wordt de natuur in het gebied aangetast. De gemeente Oss is aangeschreven met betrekking tot de WOZ-waarde. Een gemeentelijke makelaar heeft in dit kader opnieuw getaxeerd. Reclamant prefereert herstel van de voormalige situatie terug. Hij heeft immers een bewuste keuze gemaakt om zich in betreffende gebied te gaan vestigen vanwege de toentertijd aanwezige natuurwaarden. Hij benadrukt dat firma Nooijen zich op een bedrijventerrein dient te vestigen.

De heer Angelis vult aan dat het puin wordt gedoogd, omdat de locatie waar dit is gelegen, wordt geëgaliseerd. Omwonenden zijn van mening dat door de gemeente de bedrijfsbelangen hoger worden gewaardeerd dan het belang van de omwonenden. De omwonenden voelen zich niet gesteund.

De heer Dekkers is content met het gegeven in het bestemmingsplan dat de opslag van puin expliciet wordt verboden. Dat betekent dat firma Nooijen de 'uitstulpingen' van het perceel niet mag gebruiken voor de opslag voor puin..

De heer Angelis stelt dat het verleden heeft geleerd dat firma Nooijen zich niet aan een dergelijk verbod houdt. Hij vraagt zich af in hoeverre er op kan worden vertrouwd dat de firma zich daar nu wel aan zal houden.

De heer Van den Broek geeft aan dat in het nieuwe bestemmingsplan voor zover mogelijk rekening zal worden gehouden met de rechterlijke uitspraken die nog volgen. Er zal een keuze moeten worden gemaakt op basis van de zienswijze van firma Nooijen en de zienswijzen van omwonenden.

De Hoorcommissie vraagt of de heer Bekkers denkt aan het intekenen van een rechte lijn achter het pand, aangezien hij voorstelde om de 'uitstulpingen' zo klein mogelijk te houden.

De heer Dekkers meent dat het ook voor firma Nooijen praktischer is om het perceel compact te houden, maar in de eerste plaats pleit hij voor een zo klein mogelijk oppervlakte van de 'uitstulpingen'. Hij betreurt dat ten aanzien van de handhaving geen terugkoppeling is gegeven door de gemeente. De provincie moest in feite handhavend optreden, maar heeft dit nagelaten.

Inmiddels is de gemeente in gesprek gegaan met firma Nooijen betreffende handhaving op de aspecten van ruimtelijke ordening. Hierbij is echter ook een toezegging gedaan. Hiervan zijn de omwonenden niet op de hoogte gebracht, terwijl er toch ook direct hun persoonlijke belangen mee zijn gemoeid.

De Hoorcommissie vraagt in hoeverre de gemeente in staat is om het geschetste probleem met betrekking tot het puin aan te pakken en hierin te handhaven.

De heer Van den Broek meent dat de situatie - planologisch gezien - goed is geregeld. Op basis van beide zienswijzen en het overleg moet worden gezien of de bestemmingsplanregeling eventueel moet worden aangepast. De regeling die er nu ligt, is redelijk handhaafbaar.

De voorzitter vult aan dat de handhavingprocedures die tegenwoordig door de Gemeenteraad worden vastgesteld, beter zijn dan tien jaar geleden.

De heer Angelis meent dat alle omwonenden last zullen hebben van het in het bestemmingsplan ingetekende gebied. Dit zou anders zijn als het was ingetekend met een rechte lijn. Hij vindt het een kwalijke zaak dat de omwonenden niet zijn gehoord omtrent de scheidslijnen. Als dit wel was gebeurd, hadden ze er wellicht samen uit kunnen komen.

De voorzitter vraagt om een toelichting ten aanzien van de twijfel van omwonenden wat betreft de opslag ten tijde van de ingangsdatum februari 2000.

De heer Dekkers licht toe dat die datum in het bestemmingsplan van 1999 als ijkpunt is gebruikt. Omwonenden bestrijden het gebruik van opslag in die mate op genoemd moment.

De heer Angelis benadrukt dat als het gebied in de staat verkeerde, zoals de situatie in 2005 was geworden, hij er niet voor zou hebben gekozen om ter plaatse een woning te kopen en te gaan wonen.

De heer Hammink geeft op de kaart aan waar firma Nooijen een rij bomen heeft geplant. Zodra de blaadjes gaan vallen, wordt een "rampgebied" zichtbaar. Op het moment dat de bomen in bloei waren, is het puin gestort.

6.c – Familie J. van den Hurk, Burgemeester van Erpstraat 86, 5351 AZ BERGHEM (zienswijze 93)

Reclamant geeft aan dat een zienswijze is ingediend vanwege de wens tot vergroting van het bouwblok. Deze ruimte is bedrijfsmatig nodig, ook met het oog op het (financiële) toekomstperspectief van het bedrijf. Er is een grotere schuur vereist vanwege het aantal koeien.

De tweede aanleiding om een zienswijze in te dienen, is gelegen in de algemene horecaomschrijving van hotel Vink. Dit hotel zal schuin tegenover het bedrijfsperceel worden gevestigd. Zolang niet in het hotel mag worden geslapen, acht reclamant dit niet bezwaarlijk.

Weliswaar is hij van mening dat iets met het pand moet worden gedaan, maar op langere termijn moet de bestemming van het pand geen hinder gaan opleveren voor de bestaande bedrijvigheid in de omgeving. Hoewel momenteel niet meer van toepassing, zou hetzelfde gelden voor de molen waarin wellicht een Bed & Breakfast voorziening wordt gevestigd.

Een bouwblokvergroting van vijftien procent is niet voldoende voor de nodige bedrijfsuitbreiding. Reclamant wijst op de ruimtelijke onderbouwing die schriftelijk is ingediend.

De voorzitter geeft aan dat de consequenties hiervan niet duidelijk zijn.

De heer Van den Broek geeft aan dat de functiewijziging van de molen naar een recreatieve bestemming op dit moment niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Daar hoeft derhalve op dit moment niet op in te worden gegaan.

Met betrekking tot café De Molenhoek vraagt hij zich af wat het belangrijkste aspect is: de vrees voor minder uitbreidingsmogelijkheden door de omzetting naar nachtverblijf op grond van geurregeling of de vrees voor meer overlast door de nieuwe bestemming.

Reclamant geeft aan dat beide aspecten van belang zijn.

De heer Van den Broek vraagt of de nieuwe bestemming van het horecapand - milieutechnisch gezien - een geurbelemmering kan vormen. De bestemming is momenteel geurgevoelig.

Desgewenst licht hij toe, dat reclamant in theorie kan worden belemmerd door uitbreiding van het eigen bedrijf, maar reclamant kan ook last krijgen van de uitbreiding van Vink. Hij meent dat reclamant vreest voor beide mogelijkheden.

Reclamant bevestigt deze conclusie.

De heer Van den Broek geeft aan dat met de behandeling van de zienswijze op beide aspecten nader in zal worden gegaan. Hij vraagt of reclamant op de kaart kan aanwijzen waar het perceel van de familie Van Schaijk is gelegen.

Reclamant geeft dit aan. Hij geeft aan dat een bouwblokvergroting tot anderhalve hectare wenselijk is en pleit voorts voor een tweede inrit aan de zijkant. Dit verzoek heeft te maken met het risico van dierziektes en de mantelzorg voor zijn grootvader. Voorts is dit van belang vanwege het feit dat de machines voor het lossen en laden steeds groter worden.

De heer Voet vat samen dat de zorg van reclamant primair de milieuvergunning van het bedrijf betreft. Daarnaast informeert reclamant naar de milieuvergunning van Café Molenhoek.

Voorts vraagt reclamant een bouwblok van anderhalve hectare aan.

6.d – De heer en mevrouw Liefthing – van de Biezen, namens VOF Liefthing, De Rijt 1a, 5371 LH DEURSEN (zienswijze 3)

Reclamant geeft op de aanwezige kaart aan waar het perceel van reclamant is gelegen. Op het tegenover gelegen perceel was een varkensbedrijf gevestigd. Met de bedrijfsbeëindiging worden op dit perceel ongeveer acht woningen gebouwd. Reclamant vreest dat de aanwezigheid van deze woningen problemen zal opleveren met betrekking tot uitbreidingsmogelijkheden voor zijn bedrijf. Enerzijds staat hij niet negatief tegenover de woningbouw, maar anderzijds vreest hij hiermee wel voor de toekomst van zijn eigen bedrijf. De gewijzigde omstandigheden kunnen voorts tot een waardevermindering van het bedrijf leiden.

Hij wijst op het feit dat tevens op het perceel van familie van der Horst - bij bedrijfsbeëindiging - woningbouw mogelijk is. Tevens bestaat de mogelijkheid van een recreatieve bestemming. Deze ontwikkelingen in de bedrijfsomgeving zijn ongunstig voor reclamant. De zienswijze richt zich met name op de waardevermindering van het eigen bedrijf en verwachte hinder bij de bedrijfsvoering in de toekomst.

De heer Van den Broek acht de zienswijze duidelijk. Desgewenst geeft hij aan dat de afstand tot het bouwblok 150 meter bedraagt.

Reclamant vreest dat de zekerheid van de bestaande geurcirkel wordt aangetast. Als de woningen een-

	maal zijn gerealiseerd, vreest hij dat meer bezwaren zullen volgen in geval reclamant bedrijfsuitbreiding wenst. <u>De Hoorcommissie</u> informeert hoeveel kalveren reclamant momenteel bezit. <u>Reclamant</u> geeft aan dat duizend kalveren binnen het bedrijf zijn gehuisvest. <u>De heer Van den Broek</u> vraagt of de gevraagde uitbreiding tot 1.600 kalveren op het bestaande bouwblok mogelijk is. <u>Reclamant</u> geeft aan dat met 1.600 kalveren het bouwblok volledig benut is. Voor de overige voorzieningen is geen uitbreiding van het bouwblok nodig. 6.e – De heer A.D. Nelemans, Burgemeester Canersstraat 5, 5371 KN DEURSEN (zienswijze 139) <u>Reclamant</u> geeft aan dat de gemeente een deel van het perceel van reclamant heeft aangegeven als 'buitengebied'. De gemeente heeft geen verandering geconstateerd en mede gelet op de ligging en functie, zal de bestemming niet worden gewijzigd. Reclamant is het hier niet mee eens. Hij meent dat de ligging en functie van het tot het buitengebied behorende perceel niet vanzelfsprekend is. De gemeente heeft reeds in 1969 woningbouw willen toestaan. In het dorp Demen is daarnaast lintbebouwing te zien, die op één of twee plekken wordt onderbroken. Reclamant meent tevens dat zich in de loop der tijd wel degelijk veranderingen hebben voorgedaan. Momenteel vinden namelijk ontwikkelingen plaats om de dorpen leefbaar te houden. De gemeenten en de provincie streven naar woningbouw in het binnengebied. Door het perceel aan te merken als binnengebied wordt aan dit streven tegemoet gekomen. Reclamant vraagt de gemeente om de gegeven beleidsvrijheid optimaal te gebruiken en om het perceel als binnengebied aan te duiden. De belangrijkste reden voor het indienen van de zienswijze is het plan inzake de herontwikkeling van het pand Burgemeester Canersstraat. In het plan wordt gevraagd om uitstel van de sloop van twee bedrijfshallen. Dinsdag jl. is reclamant bij de dorpsraadvergadering geweest in 'De Vlaam'. In die vergadering is ingegaan op de plannen van 'De Vlaam'. Een van de sprekers gaf aan, dat zij in de loop van het jaar wil praten met reclamant, omdat het wellicht zinvol is om de plannen met elkaar te combineren. Momenteel zijn er twee bedrijfshallen waar activiteiten plaatsvinden. Voor de woningbouw is het niet fraai dat twee bedrijfsloodsen naast de woningen zijn gesitueerd. Reclamant meent dat de gemeente dit onderkent. Reclamant ervaart het als spijtig dat zijn aanvraag voor het benoemen van het gebied als 'binnengebied' is afgewezen. Hij vraagt om toestemming om de bedrijfshallen te slopen en het perceel te herontwikkelen. Om het kapitaalverlies te compenseren, vraagt hij tevens medewerking van de gemeente. Hij meent dat het niet onlogisch is - gezien de omstandigheden - dat het perceel als binnengebied wordt aangemerkt. <u>De voorzitter</u> meent dat reclamant anticipeert op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst. <u>Reclamant</u> geeft aan dat dit juist is. Omdat er toevallig naast het perceel van reclamant nieuwbouw gaat plaatsvinden, acht hij het een kans om plannen te combineren. <u>De Hoorcommissie</u> vraagt of de bedrijfshallen in eigendom zijn van reclamant. Tevens wordt gevraagd of reclamant in ruil voor de sloop van de hallen een bouwblokvergroting vraagt. <u>Reclamant</u> bevestigt dat hij eigenaar is van de bedrijfshallen. Hij wijst nogmaals op de argumenten om het perceel als binnengebied aan te duiden en geeft aan, dat hij daar belang bij heeft. Hij realiseert zich dat het aanduiden als binnengebied nog geen zekerheid geeft om op het perceel te kunnen bouwen.
7	Hoorzitting Bestemmingsplan 'Buitengebied Oss- 2010' 15 maart 2010 vanaf 13.00 tot 15.45 uur Aanwezig: <i>De leden van de Hoorcommissie:</i> De heren T.W.G. van Kessel (voorzitter), J. Voet en A.J.P. Jaspers <i>Ambtelijk adviseur:</i> De heer R. van den Broek (jurist RO Gemeente Oss) <i>Secretaris Hoorcommissie:</i> mevrouw M. Beijers (raadsgriffie gemeente Oss) 7.a – Mw. S. Sommers en mw. M.T.G. van Gerwen (Agrarisch Adviesbureau van Gerwen, Heytmorgen 10, 5374 AN REEK Postbus 22 5410 AA ZEELAND) namens de heer P. Ceelen, Onderweg 10 te HAREN (zienswijze 123) <u>De raadsman</u> geeft aan dat door zijn cliënt is verzocht om een caravanstalling en een kantoor op het

perceel te mogen realiseren. Dit is opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens is verzocht om realisatie van een gastenverblijf voor privé-doeleinden. Dit blijkt echter niet te zijn opgenomen in het bestemmingsplan. De raadsman vraagt dit verzoek alsnog te honoreren en ook het gastenverblijf in het bestemmingsplan op te nemen.

Daarnaast is cliënt in gesprek met de Provincie omtrent een functiewijziging van zijn perceel in natuur. Reclamant vult aan dat hieromtrent in het verleden overleg met de gemeente heeft plaatsgevonden. Hij heeft hiertoe gesprekken gevoerd met de heer Van Alfen, de heer Van de Ven, de heer Van den Broek en mevrouw Van Doorn.

Aangezien door hen positief werd gereageerd op de voorgestelde functiewijziging, heeft de heer Ceelen de gesprekken met de Provincie doorgezet. Dit mondde uit in een akkoord. De bedoeling was, dat het perceel zou worden ingezet als compensatiegrond voor ontwikkelingen elders. Wat dit betreft, is bijvoorbeeld gedacht aan de verbreding van de oude Provincialeweg. De heer Ceelen heeft aangeboden om die gronden in te zetten en als buffer te laten fungeren ten behoeve van de functiewijziging. Bij een duurzame verandering van de bestemming, stelt hij zich voor dat hij eigenaar van het perceel blijft en verantwoordelijk zal zijn voor het onderhoud en inrichting. Voor de inrichting kan een beroep worden gedaan op subsidies. Ten aanzien van de daling van de vermogenswaarde waren reeds afspraken met de Provincie gemaakt.

Door de landschapsarchitecte, mevrouw Rechtswinkel, is enige invulling aan het geheel gegeven. Dit komt echter niet terug in het ontwerpbestemmingsplan.

De raadsman licht toe dat een probleem kan ontstaan als er wel compensatiegronden zijn, maar geen functiewijziging kan plaatsvinden.

De Hoorcommissie vraagt een toelichting te geven op het gastenverblijf.

Reclamant geeft aan dat het gastenverblijf een deel van een gebouw is, dat altijd is gebruikt voor privé-doeleinden. Daar wil hij een gastenverblijf van maken, niet zijnde een Bed & Breakfast.

De raadsman vraagt zich af of in het nieuwe bestemmingsplan een mogelijkheid wordt opgenomen om via een aparte procedure de bestemming alsnog te wijzigen, in geval de functiewijziging nu niet wordt meegenomen.

De heer Van den Broek geeft aan dat de Gemeente overleg heeft gevoerd met de coördinator van de regeling voor Blauwe en Groene diensten. Deze bleek echter niet op de hoogte van het plan van de heer Ceelen.

Reclamant meent dat de coördinator Groen Blauwe diensten wordt ingeschakeld voor meer incidentele zaken. De stadsuitbreiding dient, op grond van in het verleden gemaakte afspraken, te worden gecompenseerd. Vaak betekent dit voor gemeenten een zoektocht. In dit geval heeft de heer Ceelen het initiatief genomen, waarbij hij heeft toegezegd om de functiewijziging én het onderhoud te verzorgen.

De heer Van den Broek vraagt zich af hoe het perceel in de toekomst gebruikt gaat worden, aangezien de heer Ceelen ook een tuinderij heeft.

Reclamant geeft aan dat de tuinderij blijft bestaan, maar dat de omliggende gronden als zodanig kunnen worden ingezet. Samen met de Bosgroep en de landschapsarchitecte wil hij een plan opstellen.

De Hoorcommissie vraagt waar de voorkeur van de heer Ceelen naar uit gaat; de bestemming zoals deze nu is of de bestemming natuur.

De raadsman geeft aan dat wordt gepleit voor een wijzigingbevoegdheid in het bestemmingsplan.

De heer Van den Broek licht toe dat op dit moment geen wijzigingsbevoegdheid op het perceel zit. Dit is, gezien de AHS, niet mogelijk. Het perceel kan niet voor natuurontwikkeling in aanmerking komen.

De voorzitter denkt dat er, om überhaupt medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek, twee keuzemogelijkheden zijn, zijnde een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan of het volgen een nieuwe procedure buiten het bestemmingsplan om.

De heer Van den Broek vraagt zich af of de heer Ceelen, na het toekennen van de bestemming natuur, nog wel voldoende grond overhoudt om te spreken over een volwaardig agrarisch bedrijf.

Reclamant meent dat de teelt zodanig intensief is, dat bij een vergelijking in nge's nog steeds sprake is van meer dan veertig hectare reguliere akkerbouw.

7.b – Mw. S. Sommers en mw. M.T.G. van Gerwen (Agrarisch Adviesbureau van Gerwen, Heytmorgen 10, 5374 AN REEK Postbus 22 5410 AA ZEELAND) namens de heer Van de Ven (Mts Van de Ven), Garstraat 2 HAREN (zienswijze 124)

De raadsman geeft op de kaart aan om welk perceel het gaat. Hij geeft aan dat Maatschap Van de Ven

in de toekomst bedrijfsuitbreiding wil realiseren. De heer Van de Ven is voornemens een bestaande stal uit te bouwen en een nieuwe stal te realiseren. Hiervoor is een kleine uitbreiding van het bouwblok noodzakelijk. Daarnaast dient een sleufsilos te worden gerealiseerd, aangezien meer voeropslag nodig is voor de dieren.

De raadsman wijst op de kaart een bestaande sleufsilos aan, welke de Gemeente echter niet in het bestemmingsplan op wil nemen. De Gemeente heeft aangegeven dat op dit punt geen handhaving zal plaatsvinden. De raadsman pleit toch voor opname in het bestemmingsplan met de functieaanduiding 'sleufsilos', zodat ter plaatse niets anders kan worden gerealiseerd. De heer Van de Ven wijst er op, dat de sleufsilos reeds dertig jaar aanwezig is op het perceel. De Gemeente meent dat hier nooit een vergunning voor is verleend.

De heer Van den Broek vraagt zich af of de bouw aanvraag aan de overzijde van de Garststraat aan het bouwplan is gekoppeld.

De raadsman geeft aan dat de bouw aanvraag is ingediend. Deze wordt echter niet in behandeling genomen, omdat realisatie niet mogelijk zou zijn. Dit acht de raadsman merkwaardig.

De heer Van den Broek geeft aan dat hij zal navragen of dit nog relevant is voor het plan.

Reclamant meldt dat er contact heeft plaatsgevonden met mevrouw Leenders. Er is geen schriftelijk bericht ontvangen over de wijze van handelen.

De Hoorcommissie informeert of het bouwblok, dat reclamant nu bezit, anderhalve hectare beslaat.

De raadsman geeft aan dat het huidige bouwblok geen anderhalve hectare beslaat.

De Hoorcommissie informeert naar de situatie inzake de sleufsilos.

De heer Van den Broek geeft aan dat handhaving niet meer mogelijk is. De vraag rijst in hoeverre de silos positief bestemd moet worden. De Gemeente kent geen verschillende aanduidingen binnen een bouwvlak. Volgens de systematiek van het plan zouden dan ook gebouwen mogen worden gebouwd.

De raadsman meent dat de maatvoering van de sleufsilos zich er niet voor leent om daar bijvoorbeeld een stal te realiseren.

De voorzitter geeft aan dat het in praktisch opzicht wellicht niet kan, maar juridisch wel mogelijk is.

De raadsman wijst op de juridische mogelijkheid om een functieaanduiding op de sleufsilos te leggen.

De heer Van den Broek bevestigt dat dit in theorie zou kunnen. Afgewogen dient echter te worden of de bestaande situatie behouden moet blijven.

Reclamant is er van uitgegaan dat de sleufsilos legaal is gerealiseerd. Deze is immers ook door de Gemeente ingetekend. Nu het Bestemmingsplan Buitengebied wordt aangepast, stelt de Gemeente dat de sleuf nooit is vergund.

De heer Van den Broek geeft aan dat de Gemeente niet de mening is toegedaan dat de sleufsilos geamoveerd moeten worden. Echter, het positief bestemmen in een bouwvlak gaat een stap verder. Om te kunnen beoordelen hoe lang de sleufsilos reeds op het perceel aanwezig is, zullen oude documenten, zoals vergunningen, moeten worden geraadpleegd.

De Hoorcommissie vraagt om verduidelijking met betrekking tot een object in een aanwezige tekening. Hij vraagt of dit een schuur betreft.

De raadsman antwoordt dat dit een sleufsilos is, die in het kader van de bedrijfsuitbreiding gerealiseerd zal worden. Deze is dus nog niet op het perceel aanwezig.

De heer Van den Broek vraagt of het wellicht een optie is wanneer de oppervlakte van de sleufsilos aan de achterkant wordt toegevoegd.

De raadsman meent, dat als er een situatie wordt gecreëerd waarbij alles dicht bijeen ligt, een meer werkbare situatie wordt gecreëerd.

De voorzitter verwacht dat de door de heer Van den Broek gesuggereerde optie dan niet praktisch is.

7.c – Mw. S. Sommers en mw. M.T.G. van Gerwen (Agrarisch Adviesbureau van Gerwen, Heytmorgen 10, 5374 AN REEK Postbus 22 5410 AA ZEELAND) namens de heer A.J.B. Gremie, Beemdenweg 2a te HERPEN (zienswijze 113)

De raadsman geeft aan, dat aan de Adviescommissie Agrarische Bouw aanvragen (AAB) advies is gevraagd wegens realisatie van een tweede bedrijfswoning, uitbreiding van een jongveeststal en uitbreiding van de voeropslag.

Ten aanzien van de tweede bedrijfswoning is door de AAB positief gereageerd. De jongveeststal werd "als momenteel niet noodzakelijk" beoordeeld. Daarentegen meent de AAB dat de uitbreiding van de voeropslag wel moet worden gerealiseerd. In het Bestemmingsplan Buitengebied is echter geen rekening gehouden met uitbreiding van de voeropslag aan de zuidzijde. De raadsman vraagt om dit

alsnog in het bestemmingsplan op te nemen, eventueel met een functieaanduiding.

De heer Van den Broek meent dat de voeropslag alleen achter de geplande tweede woning kan worden gerealiseerd.

De raadsman vraagt om rekening te houden met de voeropslag. Ze geeft op de kaart aan welk perceel door cliënt is aangekocht. Tussen de stallen is een sleufsilo gelegen.

Op het perceel ligt de dubbelbestemming waarde - archeologie. Volgens het Bestemmingsplan moet ook wanneer binnen het bouwblok wordt gebouwd, een archeologisch onderzoek plaatsvinden. De Provincie geeft echter niet aan, dat binnen een bouwblok archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Daar komt bij dat binnen een bouwblok vaak al diep geploegd is, waardoor weinig tot niets van historische waarde zal worden aangetroffen. Een dergelijk archeologisch onderzoek kost echter vaak ongeveer € 2.000,-. De raadsman vraagt om hier ook rekening mee te houden.

De Hoorcommissie vraagt hoe de Provincie met de waarde - archeologie om gaat.

De heer Van den Broek geeft aan dat het - gezien de grootte van het bouwblok - een redelijk standpunt is om waarde - archeologie ook in het bouwvlak op te nemen. Bij een bouwvlakvergroting gaat de archeologie zonder meer een rol spelen. Desgevraagd geeft hij aan, dat zoveel mogelijk afzonderlijke eisen zijn gesteld met betrekking tot de diepte. Deels wordt in de gemeente Oss uitgegaan van 0,4 meter, dan wel 0,5 meter, maar dit is afhankelijk van het soort gebied. Wat dit specifieke punt betreft, moet de Gemeente nog een besluit nemen.

De raadsman licht toe dat de Provincie van mening is, dat een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden als het perceel buiten het bouwblok is gelegen. Binnen de bouwblokken hoeft geen archeologisch onderzoek te worden verricht.

7.d – Mw. S. Sommers en mw. M.T.G. van Gerwen (Agrarisch Adviesbureau van Gerwen, Heytmorgen 10, 5374 AN REEK Postbus 22 5410 AA ZEELAND) namens de heer B. van Huisseling, Voorstraat 1a DIEDEN (zienswijze 66)

De raadsman geeft op de kaart aan waar het perceel is gelegen. Zijn cliënt wil zijn bedrijf verplaatsen naar het perceel van de heer Reijs, aangezien deze inmiddels zijn veehouderij heeft beëindigd. In maart 2007 is een eerste verzoek hiertoe ingediend bij de Gemeente. Daarin was de wens aangegeven om op de nieuwe locatie een tuinbouwloods op te richten. In geval van gemeentelijke medewerking bestaat de bereidheid om de bouwvergunning op de oude locatie in te leveren. Ook deze bereidheid is gemeld.

Het is de bedoeling om de tuinbouwloods binnen het bestaande bouwblok te realiseren, met inbegrip van inperkingen en uitbreidingen. In 2007 is door de Gemeente toestemming verleend. Tot op heden is echter uitsluitend een principe-uitspraak door het College van Burgemeester en Wethouders bekend. De raadsman stelt dat door het verplaatsen van de tuinbouwloods naar het buitengebied een win-win-situatie wordt gecreëerd. Immers, de verkeersdruk en de daarmee samenhangende overlast binnen de bebouwde kom zal afnemen. Daarnaast mag stedenbouwkundig een fraaier beeld van de kern worden verwacht wanneer de overvloedige bebouwing wordt gesloopt. De tuinbouwloods wordt nabij de boomgaard gesitueerd.

Het doel is om een tuinbouwloods te realiseren met een goothoogte van 7,5 meter en een nokhoogte van elf meter. In het Bestemmingsplan zou deze mogelijkheid moeten worden opgenomen.

Reclamant licht toe, dat in eerste instantie is gevraagd om splitsing van het bouwblok. Dit bleek niet mogelijk, omdat de Gemeente niet duidelijk is omtrent de te slopen bebouwing. De heer Van Huisseling is met de heer Reijs overeengekomen dat niet alle opstallen worden gesloopt. Als in het Bestemmingsplan de extra bouwhoogte wordt opgenomen, dan is zijns inziens "de cirkel rond".

De raadsman vult aan, dat als de bouwhoogte in het bestemmingsplan wordt opgenomen, dan geen afzonderlijke procedure hoeft te worden gevolgd.

Reclamant pleit voor enige spoed. Hij wijst er op dat hij noodgedwongen materialen in de buitenlucht moet laten staan en machines in vervallen schuren heeft geplaatst.

De raadsman benadrukt nogmaals de mogelijkheid om een win-win-situatie te creëren. Zoals nu in het bestemmingsplan is opgenomen, kan uitsluitend een gebouw met een bouwhoogte van 7,26 meter worden gerealiseerd. Ze vraagt of daar in het Bestemmingsplan anders mee omgegaan kan worden.

Reclamant geeft aan, dat in de voorbereiding van het besluit door de Gemeente was aangegeven dat de hagelnetten geen probleem zouden opleveren. In het Ontwerp Bestemmingsplan blijkt echter een hoogte van twee meter gegeven. Hij vraagt met nadruk deze hoogte minimaal te wijzigen in vier meter. Zijn voorkeur gaat echter uit naar een hoogte van zes meter.

De Hoorcommissie vraagt de gedachte win-win-situatie nader toe te lichten.

De raadsman licht toe, dat het voor beide partijen beter is om de loods niet in het dorp te bouwen, maar

in het buitengebied. Ze meent dat het voor de Gemeente niet gewenst is om een gebouw ter hoogte van elf meter in de kern te hebben gesitueerd. Met de gewenste aanpassing neemt binnen de bebouwde kom de verkeersdruk af. Desgevraagd geeft de raadsman aan, dat de verminderde verkeersdruk direct aan de bedrijvigheid op het perceel is gerelateerd.

Reclamant wijst op de landschappelijke waarde. Hij acht realisatie van een loods in de kern van het dorp niet bepaald fraai. Het levert zijns inzien een win-win-situatie op als de loods in het buitengebied kan worden geplaatst. Daarnaast stopt de heer Reijs met zijn varkenshouderij. Ook dit mag worden gezien als een verbetering ten opzichte van heden.

De Hoorcommissie vraagt of in dezen ook wordt gesproken namens de heer Reijs.

Reclamant antwoordt bevestigend. Hij meldt dat de heer Reijs akkoord gaat met de burgerwoning. Hij heeft echter nog geen handtekening gezet omdat het nog onduidelijk is wat concreet zal worden gesloopt.

De raadsman meldt dat de Gemeente is gevraagd wat nodig is om hierover duidelijkheid te krijgen.

De Hoorcommissie vraagt verduidelijking omtrent het realiseren van twee agrarische bedrijven op één bouwblok. In de normale regelgeving wordt dit niet getolereerd.

De raadsman licht toe dat met de bedrijfsbeëindiging door de heer Reijs nog slechts één agrarisch bedrijf op het bouwblok is gelegen.

De Hoorcommissie wijst op de schriftelijke zienswijze. Wat dit betreft, is de bestaande situatie anders.

De Commissie wenst verduidelijking op dit punt.

De raadsman licht toe dat in principe één bedrijf op het bouwblok wordt gevestigd.

De Hoorcommissie informeert naar de sloop van de bijbehorende bedrijfsgebouwen.

Reclamant geeft aan dat de heer Reijs akkoord is gegaan met de burgerwoning, mits de stenen loodsen niet hoeven te worden afgebroken. Hij geeft ter verduidelijking aan, dat het verzoek is gericht op één bouwblok, waarbij een burgerwoning wordt gerealiseerd voor de heer Reijs.

Het bouwblok dat wegvalt bij de burgerwoning van de heer Reijs, zou reclamant graag toegevoegd zien aan de westzijde van zijn bouwblok, met een wijziging van de goothoogte naar 7,5 meter en de nokhoogte naar elf meter.

De Hoorcommissie vraagt of de bedrijfswoning de woning op afstand betreft aan de Voorstraat. Met andere woorden: als de woning van de heer Reijs inderdaad een burgerwoning wordt, betekent dit dan dat de huidige woning van reclamant een bedrijfswoning op afstand wordt.

De raadsman geeft aan het mogelijk is dat de Gemeente geen bedrijfswoning toestaat.

De heer Van den Broek licht toe dat op het bouwvlak van de reclamant geen woning wordt toegevoegd.

De huidige woning van reclamant zal bedrijfswoning of burgerwoning worden. Daar kan over worden gediscussieerd. Dat is afhankelijk van de activiteiten.

De Hoorcommissie vat samen dat het gaat om één bedrijf op het bouwblok. De bedrijfswoning van de heer Reijs wordt burgerwoning. De huidige woning van de heer Van Huisseling wordt een bedrijfswoning. Er wordt dus een varkenshouderij en een bedrijfswoning ingeleverd. Hij vraagt of de hagelnetten reeds geregeld zijn.

De heer Van den Broek geeft aan dat bij het opstellen van het ontwerpplan een fout is gemaakt met betrekking tot de hagelnetten. Hij meent dat alsnog een regeling moet worden toegevoegd die hagelnetten toestaat.

7.e – Mw. S. Sommers en mw. M.T.G. van Gerwen (Agrarisch Adviesbureau van Gerwen, Heytmorgen 10, 5374 AN REEK Postbus 22 5410 AA ZEELAND) namens de heer Van de Goor, Sint Laurensstraat 17 DIEDEN (zienswijze 118)

De raadsman meldt dat op het perceel waardearcheologie 2 is toegekend. Dit houdt in, dat als binnen het bouwblok meer dan honderd vierkante meter wordt bebouwd en/of dieper dan dertig centimeter de grond wordt omgewoeld, archeologische onderzoek dient te worden uitgevoerd. Het perceel is - aldus de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie - in een gebied gelegen, waar de indicatieve archeologische waarden laag zijn. Door de Gemeente worden wat dit betreft strengere eisen gesteld, dan door de Provincie. De raadsman vraagt om daar rekening mee te houden.

Reclamant geeft aan dat het bouwblok in het geheel is verhoogd, aangezien er nooit grond is afgevoerd. Hij is van mening dat hij zijn bouwblok mag benutten, zonder dat daar dure procedures en/of onderzoeken aan verbonden moeten worden.

De raadsman benadrukt dat het gaat om een gebied waar de archeologische waarden laag zijn en waar

de Provincie bovendien, wat de archeologie betreft, geen specifieke eisen stelt.

De voorzitter geeft aan, dat ook in een eerdere zienswijze hierop in is gegaan. Hij verduidelijkt het gemeentelijk archeologiebeleid. In het kader van het Bestemmingsplan gaat de Gemeente uit van het eigen lokale beleid. Dit hoeft dus niet overeen te komen het beleid van de Provincie. Hier kunnen geen uitspraken over worden gedaan. Dit betreft een beleidsmatige keuze.

Reclamant geeft aan dat hij, op de plaats waar voorheen een stal was gelegen, zijn woning mag vergroten. Hij gaat er van uit dat archeologisch onderzoek op die specifieke locatie zinloos is, omdat de grond in het verleden al is omgewoeld.

De raadsman vult aan dat binnen het betreffende bouwblok vroeger een stal was gesitueerd.

De Hoorcommissie vraagt duidelijkheid over de exacte vergroting van het woning en wil weten of dit inderdaad binnen het bouwvlak van de voormalige stal valt.

De heer Van den Broek meent dat op basis van archeologie ontheffing nodig is van het bouwverbod. Reclamant zou zijns inziens moeten kunnen aantonen dat de grond reeds verstoord is geweest. Dan zou het verkrijgen van een ontheffing geen probleem hoeven te zijn. Het is niet zo, dat bij iedere bouw-aan-vraag opnieuw archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Hij beseft dat deze extra stap onpraktisch is voor reclamant.

Reclamant geeft aan dat bij de oude schuur ook sleufsilos hebben gestaan.

De voorzitter meent dat een bureauonderzoek dit afdoende zou moeten kunnen aantonen.

De raadsman vraagt of een dergelijk bureauonderzoek moet worden uitgevoerd door een archeoloog.

De heer Van den Broek licht toe dat het afhankelijk is van de vergunning. Met de archeoloog moet worden gezien waar de archeologische laag ter plaatse precies zit.

7.f – Mw. S. Sommers en mw. M.T.G. van Gerwen (Agrarisch Adviesbureau van Gerwen, Heytmorgen 10, 5374 AN REEK Postbus 22 5410 AA ZEELAND) namens de heer Van de Camp, Amsteleindstraat 148 OSS (zienswijze 115)

De raadsman legt uit dat op het perceel een agrarisch loonbedrijf is gevestigd. In het bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal vijftientwintig procent van de bestaande bebouwing mag worden uitgebreid. Dit betekent dat slechts 425 vierkante meter uitbreiding is toegestaan. Reclamant heeft momenteel een groot aantal machines buiten staan, omdat in pandig hiervoor de ruimte ontbreekt. De blootstelling aan de elementen leidt tot roestvorming en schade dientengevolge.

Op een eerder moment is reeds bij de Gemeente een verzoek ingediend voor een uitbreiding van het bestemmingsvlak. De intentie was om een loods te realiseren met een oppervlakte van 1.762,5 vierkante meter. In het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied blijkt dit niet te zijn opgenomen. Het loonbedrijf kan niet worden verplaatst naar een andere locatie. Primair om reden dat dit financieel niet haalbaar is en ten tweede omdat de huidige locatie gunstig gelegen is in relatie tot de opdrachtgevers van het bedrijf.

De raadsman wijst voorts op de dubbelbestemming waardearcheologie 3, die op het bedrijfsperceel is gelegen. Andere agrarische loonbedrijven zijn veelal in het buitengebied gevestigd.

Reclamant vult aan, dat het streven van de opdrachtgevers naar verlaging van de kostprijs, er toe leidt dat de loonwerkers groter materieel moeten inzetten. Dit betekent dat de machines steeds meer ruimte in beslag nemen.

Reclamant meent dat de ligging van zijn bedrijf ten opzichte van zijn klandizie een belangrijk element is van de kracht van zijn bedrijf.

De raadsman geeft aan dat bijvoorbeeld vestiging van het loonbedrijf op een industrieterrein tot problemen zal leiden ten aanzien van de aan- en afvoerwegen. Daarmee zou de bereikbaarheid van de percelen van de opdrachtgevers worden bemoeilijkt.

De heer Van den Broek vraagt of de behoefte aan een loods ook te maken heeft met groei van werkzaamheden van het bedrijf.

Reclamant geeft aan dat er sprake is van een nog steeds groeiend bedrijf. Het gevolg is dat hij steeds meer materieel buiten moet plaatsen. Inmiddels staat meer dan de helft van de machines buiten.

De Hoorcommissie vraagt of de heer Van Dinther eigenaar is van het loonbedrijf.

Reclamant geeft aan dat zijn vader en de heer Coppen volledig eigenaar zijn van de BV Van Dinther Oss. De heer Van Dinther jr. is geen mede-eigenaar.

De Hoorcommissie meent dat als de schuur naar achter wordt geschoven, het ruimteprobleem is opgelost.

Reclamant licht toe dat er in feite sprake is van twee bedrijven op één perceel. Zijn vader en de heer Coppen verhuren de gebouwen aan de BV. Het meest gunstige zou zijn om de schuur een halve slag te draaien. Hij informeert naar de mogelijkheden wat dit betreft.

De raadsman vult aan dat het niet alleen gaat om de loodsen, maar ook om de toegestane oppervlakte. Reclamant geeft aan dat het door hem geopperde voorstel het beste zou passen. Een alternatief kan zijn dat een loods direct aangrenzend aan de kleine loods wordt gerealiseerd. Een tweede alternatief kan worden gevonden in nieuwbouw van een grotere loods in combinatie met sloop van de huidige loods. Reclamant stelt voor om de situatie ter plaatse op te komen nemen.

De voorzitter stelt vast, dat wordt gevraagd om uitbreiding van het bouwblok en uitbreiding van de aanwezige bebouwing. Een uitbreiding van het bebouwingspercentage zou een oplossing kunnen bieden.

De heer Van den Broek geeft aan dat het juridisch gezien één bestemmingsvlak met één bedrijf betreft. Beide bedrijven hebben te maken met de bouw mogelijkheden van de ander.

Reclamant geeft aan dat het wellicht mogelijk is om de ligging van een van de schuren te draaien. Hij stelt voor dat de ene helft van de loods wordt gebouwd door de heer Coppen en de andere helft van de loods door de heer Van Dinther sr.

De voorzitter meent dat de vraag, zoals deze in de zienswijze is gesteld, niet meer kan worden gewijzigd, ook wanneer achteraf meer eenvoudige oplossingen denkbaar zijn.

Reclamant verzoekt om uit te gaan van het voorstel in de zienswijze. Die optie blijft de meest gunstige oplossing.

7.g – Mw. S. Sommers en mw. M.T.G. van Gerwen (Agrarisch Adviesbureau van Gerwen, Heytmorgen 10, 5374 AN REEK Postbus 22 5410 AA ZEELAND) namens de heer en mevrouw Van den Berg, Loonsestraat 14 NEERLOON (zienswijze 120)

De raadsman meldt dat enige tijd geleden een verzoek is ingediend om als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf een paardenpension op te richten. Middels de zienswijze is aangegeven dat twintig van de achtentwintig paardenboxen en het voorste gedeelte van een van de gebouwen gebruikt gaan worden voor het paardenpension. In het bestemmingsplan dient te worden opgenomen dat voor de nevenactiviteit 'paardenpension' maximaal vijfhonderd vierkante meter is toegestaan.

Tevens ligt op het perceel de archeologisch waarde 1 en 2. Dit betekent dat voor een deel van het perceel een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, in geval meer dan vijfendertig vierkante meter wordt bebouwd en bij het andere gedeelte moet een archeologisch onderzoek worden ingesteld, in geval meer dan honderd vierkante meter wordt bebouwd. De raadsman geeft aan dat de bouwvergunning van de hallen onlangs is verleend.

Reclamant meent dat - gelet op de toekomstige recreatieve bestemming van het gebied - dat een paardenpension in deze markt past. Het bedrijf wordt meer rendabel als hier meer waarde aan wordt toegevoegd.

De heer Van den Broek vraagt ten aanzien van de milieuhygiënische aanvaardbaarheid naar de vergunning voor een paardenhouderij, een akkerbouwbedrijf en een rundveetak. Volgens een ambtenaar van de afdeling Milieu is de pensionstalling, inclusief de verkeersbewegingen, nog niet concreet meegenomen in de milieuvergunning.

Aan de meeste aspecten van het verzoek van reclamant zou kunnen worden voldaan, maar de milieuhygiënische aanvaardbaarheid wordt niet onderbouwd. De concretisering naar het paardenpension is in de huidige milieuvergunning nog niet opgenomen. Dit heeft met name te maken met geluidsaspecten en het aantal verkeersbewegingen

De raadsman geeft aan dat het bedrijf onder de werkingssfeer van de Wet Milieubeheer blijft vallen. Op het moment dat een milieuvergunning wordt aangevraagd voor het pension en dit past niet in het vigerende bestemmingsplan, dan kan het milieu-aspect momenteel niet worden meegenomen. Hij ervaart dit als een tegenstrijdigheid.

De heer Van den Broek legt uit dat de afdeling Milieu geen vergunningen zal weigeren om die reden. Hij vraagt of de milieuhygiënische bezwaren op korte termijn onderbouwd kunnen worden.

De raadsman meent dat aan dit verzoek wel gehoor kan worden gegeven. Er is reeds een akoestisch rapport opgemaakt.

	7.h – Mw. S. Sommers en mw. M.T.G. van Gerwen (Agrarisch Adviesbureau van Gerwen, Heytmorgen 10, 5374 AN REEK Postbus 22 5410 AA ZEELAND) namens de heer L. van de Goor, Paalakkerweg 40 OSS (zienswijze 61) <u>De raadsman</u> legt uit dat middels ruilverkaveling door reclamant gronden zijn verworven. Daardoor is de mogelijkheid gecreëerd om het bedrijf efficiënter in te richten. Aan de oostzijde, achter de bestaande ligboxenstal, wil reclamant drie sleufsilo's realiseren om het rundvee bij elkaar te kunnen plaatsen. Hiervoor is een schetsplan ingediend. Dit brengt met zich mee dat een deel van het bouwblok van vorm veranderd zou moeten worden. Op basis van het gemeentelijk beleid bestaat een voorkeur voor een dieper bouwblok. Met het voorgestelde plan ontstaat geen breed bouwblok, maar de opzet draagt wel bij aan de mogelijkheden voor een efficiënte bedrijfsvoering. Daarnaast is sprake van een rundveehouderij en een varkenstak. Voor de varkenstak is geen intensieve veehouderij toegekend aan het bouwblok. <u>Reclamant</u> geeft aan dat hij wil stoppen met de varkenshouderij. <u>De voorzitter</u> wijst er op dat geen nieuwe aspecten mogen worden ingebracht. <u>De raadsman</u> geeft aan, dat op het perceel de dubbelbestemming waardearcheologie ligt. Dit behoeft geen nadere bespreking, aangezien hierop reeds in vorige reacties is ingedaan. <u>Reclamant</u> wijst op de mogelijkheid van een andere ligging voor de sleufsilo's. Wanneer deze aan de achterzijde zouden worden gerealiseerd, past dit zijns inziens op het huidige bouwblok. <u>De voorzitter</u> stelt vast dat de zienswijze is gericht op een uitbreiding van het bouwblok; echter, in theorie zou de realisatie van de sleufsilo's ook op de wijze kunnen die reclamant ter zitting inbrengt. <u>De raadsman</u> verwacht dat het makkelijker is om de sleufsilo's aan de oostzijde te realiseren. Als de sleufsilo's achter de jongveestal worden gerealiseerd, zullen de looplijnen worden vermengd. Dit is fu-nest voor de bedrijfsvoering. <u>De Hoorcommissie</u> vraagt verheldering omtrent de plaats van de sleufsilo's. <u>De raadsman</u> licht toe dat de intentie is om deze achter de ligboxstallen te situeren. Ten aanzien van het bouwblok wordt een vormverandering gevraagd. <u>De heer Van den Broek</u> meent dat verwarring bestaat over de termen 'achter' en 'naast'. <u>De raadsman</u> geeft aan dat van de getekende situatie uit moet worden gegaan. 7.i – Mw. S. Sommers en mw. M.T.G. van Gerwen (Agrarisch Adviesbureau van Gerwen, Heytmorgen 10, 5374 AN REEK Postbus 22 5410 AA ZEELAND) namens de heer M.F.M. Ploegmakers, Noordstraat 11 OSS (zienswijze 110) <u>De raadsman</u> licht toe dat zijn cliënt ter plaatse een pluimveehouderij exploiteert. Hiervoor is een milieu- en bouwvergunning verleend. De bouwvergunning is bedoeld voor de realisatie van stallen. De raadsman geeft aan hoe het bouwblok in het bestemmingsplan is opgenomen. Met deze situering komt echter een deel van de stallen - waar dus een bouwvergunning voor is verleend - buiten het bouwvlak te liggen. De raadsman vraagt rekening te houden met de verleende bouwvergunning en verzoekt het bouwblok in het bestemmingsplan zodanig op te nemen dat dit aansluit op de bouwvergunning. 7.j – De heer A. van Bergen (zienswijze 112) <u>Reclamant</u> is niet verschenen.
8	Hoorzitting Bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2010' 15 maart 2010 vanaf 19.30 uur tot 21.45 uur Aanwezig: <i>De leden van de Hoorcommissie:</i> De heer I. van Dinter (voorzitter), W.J. van Dorst en H. Boers <i>Ambtelijk adviseurs:</i> De heer J. Witte (jurist RO gemeente Oss) <i>Secretaris Hoorcommissie:</i> Mevrouw M. Beijers (raadsgriffie gemeente Oss) 8.a – De heer M.H.H. van Gessel (Planomar, planologisch adviesbureau, Obrechtstraat 3g, 5344 AT OSS) namens familie Van Casteren, Wuijstraat HERPEN (zienswijze 44) <u>De raadsman</u> geeft aan dat het voormalig agrarisch bedrijf van zijn cliënt in de afgelopen zes jaar is omgevormd tot een activiteitenboerderij voor lichamelijke en verstandelijk beperkten en demente ouderen. Naast de diverse voorzieningen die reeds binnen de activiteitenboerderij aanwezig zijn, wil de familie ook ruimte gaan bieden voor vierentwintig uur 'zorgwonen'. Dit betekent dat het mogelijk wordt

gemaakt om op de boerderij te wonen en te werken.

Het 'zorgwonen' kan gedeeltelijk worden gerealiseerd in de reeds aanwezige, tijdelijke verblijfsruimte. Hierdoor kan het totale plan van zorgwonen gefaseerd worden gerealiseerd en kan in een later stadium - wanneer de gemeente Oss het beleid op dit punt heeft vastgesteld - het plan nader worden afgerond. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft echter aangegeven dat het gemeentelijk beleid met betrekking tot zorgwonen nog in voorbereiding is en acht het niet wenselijk om in het Bestemmingsplan Buitengebied vooruit te lopen op de ontwikkeling en vaststelling van dit beleid.

Deze keuze bevreemdt de raadsman. Hij stelt vast dat de Gemeente Oss met twee maten lijkt te meten. Onlangs is namelijk door het College medewerking verleend aan het oprichten van een zogenaamd 'Thomashuis' aan de Schaijkseweg 14 te Herpen. Dit pand is weliswaar niet gelegen binnen de contouren van het Bestemmingsplan Buitengebied, maar het is wel gelegen in het buitengebied. De raadsman betreurt het, dat nog geen inzage is verkregen in de onderliggende stukken met betrekking tot het Thomashuis. Het is hem dan ook niet duidelijk welke afwegingen aan de vergunningverlening hiervoor ten grondslag hebben gelegen. Hij vraagt om uitleg omtrent de niet-verleende medewerking aan de plannen voor zorgwonen aan Wooijstraat 4 te Herpen.

Ten tweede vindt de raadsman de uitspraak van het College bevreemdend omdat de locatie aan de Wooijstraat voor zorgwonen gunstiger is, dan de locatie aan de Schaijkseweg. De Wooijstraat ligt namelijk op korte afstand van het bebouwd gebied van Herpen. Zijn cliënt is voornemens om het terrein ook open te stellen voor de dorpsbewoners, waardoor een koppeling met het dorp prima kan worden gerealiseerd.

Tenslotte, acht de raadsman het onbegrijpelijk dat het beleid voor zorgwonen in het buitengebied dermate lang op zich laat wachten. Het College heeft immers al langere tijd geleden aangegeven, dat dit beleid in voorbereiding is. Vaststelling hiervan heeft echter nog steeds niet plaatsgevonden. Daarnaast is het niet duidelijk welke basisvoorwaarden en -afwegingen in dit kader op termijn bepalend zullen zijn. De raadsman meent dat door de Gemeente een integrale afweging op voorliggende vraag dient te worden gemaakt.

De raadsman acht het onzeker of de Gemeente in de toekomst bereid zal zijn via een afzonderlijke procedure alsnog medewerking te verlenen aan een dergelijk zorginitiatief als het zorgwonen.

De raadsman geeft aan dat het essentieel is, dat de reeds aanwezige, tijdelijke verblijfsruimte behouden blijft op het moment dat de Gemeente besluit geen ruimte te bieden ten behoeve van het zorgwonen. In het vigerende bestemmingsplan 'partiële herziening Wooijstraat 4' is het gebruik van het gebouw als tijdelijke verblijfsruimte expliciet toegestaan. In het Ontwerp Bestemmingsplan blijkt deze omschrijving niet terug te vinden. De raadsman verzoekt de Gemeente om het bestemmingsplan aan te passen, tenzij in het bestemmingsplan het zorgwonen direct wordt toegestaan. Het voorgenoemde is niet in de zienswijze vermeld.

Reclamant spreekt de wens uit om enkele schuilgelegenheden buiten het bouwblok te kunnen realiseren. De momenteel opgenomen maximale bebouwingsoppervlakte van honderd vierkante meter is te beperkt en dient te worden verdubbeld. Hierdoor kunnen twee of drie extra schuilgelegenheden gerealiseerd worden.

De voorzitter wijst er op dat met de mondelinge zienswijze een nieuw element aan de zienswijze is toegevoegd. Afhankelijk van het ambtelijk oordeel, dient dat gedeelte in principe buiten beschouwing te blijven.

De heer Witte bevestigt dat sprake is van een nieuw element. Wellicht kan dit ambtshalve worden meegenomen. Hier kan hij staande de zitting geen toezegging over doen.

8.b – De heer M.H.H. van Gessel, raadsman (Planomar, planologisch adviesbureau, Obrechtstraat 3g, 5344 AT OSS) en de heer Walk (stedenbouwkundige) namens G. van Onna, Grotestraat ong. HUISSELING (zienswijze 46)

De raadsman meent dat de door reclamant gewenste ontwikkeling om meerdere woningen te realiseren stedenbouwkundig en planologisch verantwoord is. Deze wens past bovendien binnen de kaders van de rood-voor-groen-regeling.

Gelet op de ligging van het perceel, zijnde binnen de door de Gemeente begrensde bebouwingsconcentratie ten oosten van de kern Huisseling, past de voorgestelde ontwikkeling binnen de beleidsuitgangspunten en beleidsambities. De zienswijze is voorzien van een schets van een mogelijke invulling van het plan op onderhavig perceel. Die schets is gebaseerd op de landschappelijke en stedenbouwkundige structuren in het gebied.

De Gemeente heeft mondeling medegedeeld, dat naar alle waarschijnlijkheid geen ontwikkelingsruimte in het bestemmingsplan wordt geboden voor het onderhavige plan. De raadsman geeft aan dat daarmee de flexibiliteit van het bestemmingsplan in gedrang komt. De Gemeente spreekt namelijk in haar beleid de ambitie uit om de landschapskwaliteiten te willen verbeteren. Een instrument daarvoor is het bieden van ontwikkelingsruimte in het buitengebied. Het perceel van zijn cliënt is gelegen in een

bebouwingsconcentratie, welke geschikt is voor woningbouw. Daarnaast is de Gemeente Oss - gelet op ervaringen in het verleden - geen voorstander van het doorlopen van individuele procedures. De raadsman vraagt zich af welke mogelijkheden er zijn om medewerking te verlenen aan het plan, als in het voorliggend plan niet de beoogde planologische ruimte wordt geboden en later blijkt dat het toch om een passende ontwikkeling gaat. Hij vreest dat van landschappelijke kwaliteitsverbetering niets terecht zal komen. Tevens geeft de Gemeente op basis van ambities aan, dat het plan voorziet in de ontwikkelingsmogelijkheden en verwijst naar constructies die zijn gebaseerd op de provinciale handreiking 'Buitengebied in ontwikkeling'. De bijbehorende financiële paragraaf, die gekoppeld zou moeten zijn aan de planologische ontwikkelingsmogelijkheden, is echter nog niet voorhanden. Een goede beoordeling van rood-voor-groen-initiatieven is zonder deze paragraaf niet goed mogelijk. Het gevolg daarvan is, dat afwegingen en beoordelingen vertraging oplopen.

De raadsman pleit voor een integrale afweging van ontwikkelingsplannen voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied, waarbij ook een uitwerking van de financiële paragraaf onderdeel uitmaakt van de afweging. Wanneer daarnaast ontwikkelingsruimte wordt geboden binnen de begrensde bebouwingsconcentraties, kan het instrument 'ontwikkelingsplanologie' goed worden ingezet en kunnen in dat kader de kansen voor landschapsontwikkeling optimaal worden benut.

De stedenbouwkundige, de heer Walk geeft aan, dat de kwaliteitsslag, waar de raadsman op doelt, meerwaarde zou kunnen bieden aan het perceel. Vanuit de kwaliteitsverbetering van de omgeving meent hij dat enkele woningen kunnen worden opgericht. Een tweede kwaliteitsslag vindt plaats als een 'aanhaking' wordt gevonden met de oude poelen. Hier wil cliënt aan meewerken. Daardoor wordt een totale kwaliteitsslag gemaakt. Door het realiseren van één of twee woningen wordt de ruimte gewaarborgd. De kwaliteit zal daardoor toenemen.

Reclamant vult aan dat hij de ruimte open wenst te houden.

De voorzitter vraagt of in de zienswijze het aantal woningen is genoemd.

De stedenbouwkundige geeft aan dat wat de woningen betreft, sprake is van een verkenning. Vanuit de vakdiscipline is gekeken naar het aantal woningen dat op de locatie gebouwd kan worden. Gedacht wordt aan twee boerderijachtige woningen.

De heer Witte meent dat de zienswijze een aankondiging van een nog te ontwikkelen plan omvat, dat nog aan de Gemeente moet worden voorgelegd. Een zienswijzenprocedure is niet bedoeld om plannen aan te kondigen, ook niet als deze later worden uitgewerkt. Hij geeft aan dat dit een formeel probleem vormt.

De Hoorcommissie vraagt verduidelijking inzake de procedure. Zij neemt aan dat de plannen aan de Gemeente voorgelegd gaan worden. In dat geval zou er enerzijds een formeel verzoek liggen en anderzijds een zienswijze.

De heer Witte geeft aan dat de nadruk ligt op het afhandelen van de zienswijzen, zoals deze zijn ingediend. Daarnaast liggen er meerdere verzoeken, waarvan een aantal is uitgekristalliseerd en deel uitmaakt van het Ontwerp Bestemmingsplan. Medewerking aan andere nieuwe verzoeken is in feite niet mogelijk omdat dan binnen de periode tot aanbieding van het voorstel aan de Gemeenteraad nog de nodige overeenkomsten gesloten en bijvoorbeeld landschappelijke bijdragen uitgewerkt zouden moeten worden. De zienswijzenprocedure is daar echter niet voor bedoeld.

De Hoorcommissie vraagt zich af in hoeverre de diverse procedures invloed op elkaar hebben.

De heer Witte kan zich - los van de inhoudelijke beoordeling - voorstellen dat het plan positief wordt beoordeeld. De vraag is echter of het procedureel nog in het Bestemmingsplan kan worden meegenomen.

De voorzitter vraagt wat het gevolg is als het voorliggend plan niet met het Bestemmingsplan mee kan liften.

De heer Witte geeft aan dat het plan dan via een afzonderlijk traject beoordeeld en gerealiseerd zou moeten worden. Dit geldt ook voor andere plannen.

De Hoorcommissie vraagt of dat veel vertraging kan opleveren.

De heer Witte bevestigt dat een afzonderlijke procedure tot vertraging kan leiden. Onder meer zal vertraging ontstaan omdat moet worden gewacht op de inwerkingtreding van het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied. Daarna kan pas een formeel verzoek worden ingediend.

De Hoorcommissie informeert naar de mogelijkheid om de verschillende trajecten gelijktijdig te volgen.

De heer Witte meent dat die mogelijkheid bestaat in geval het om één plan gaat. Echter, er zijn meerdere reclamanten die de zienswijzenprocedure hebben aangegrepen om hun plannen voor te leggen. Dit kost tijd. Als de Gemeente het plan positief beoordeelt, moet het uitvoeringstraject nog worden doorlopen. Praktisch valt dit niet te realiseren in een dergelijke korte periode.

De Hoorcommissie concludeert dat een gelijktijdig traject niet realistisch is en stelt dat een dergelijke constatering ook helderheid schept.

De raadsman geeft aan dat zijn pleitnota op geschetst probleem anticipeert. In het plan worden ambities geformuleerd. Daar probeert hij, namens diens cliënt, invulling aan te geven. De raadsman meent dat dit het moment is om het planologisch te regelen in het Bestemmingsplan. Hij is daarentegen op de hoogte van de tijd die het kost om het plan uit te kristalliseren wegens de nodige onderzoeken en afspraken. Hij benadrukt dat het spijtig is, dat geen financiële paragraaf is toegevoegd. Dit brengt met zich mee dat de heer Van Onna in onduidelijkheid verkeert. Hij vreest dat als het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dat dit voor de komende jaren vaststaat. Hij meent dat bijvoorbeeld ontheffingsmogelijkheden niet voldoende zijn om individuele trajecten goed te beoordelen. Partijen dienen samen tot een oplossing te komen, zodat nadat het Bestemmingsplan is vastgesteld, voorgenoemde trajecten goed kunnen worden ingezet.

De Hoorcommissie vraagt wat de raadsman zich voorstelt met zijn gedachte om “samen tot een oplossing te komen”.

De raadsman licht toe dat bestemmingsplannen formeel om de tien jaar worden herzien. Hij meent dat het niet wenselijk is, dat een dermate lange periode wordt gewacht met herziening. In geval van een tussentijdse partiële herziening, kunnen bepaalde plannen worden meegenomen.

De heer Witte geeft aan dat er meerdere momenten zijn, die alsnog een dergelijke mogelijkheid bieden. Een dergelijk grootschalig bestemmingsplan, zoals voorliggend Bestemmingsplan Buitengebied, brengt het risico van juridische procedures mee. Als gevolg van een dergelijke procedure kan een planherziening noodzakelijk zijn. Dat zou een natuurlijk moment kunnen zijn waarop eventueel aan nieuwe plannen kan worden meegewerkt.

Daarnaast heeft een bestemmingsplan de nodige flexibiliteit in zich om op basis van wijzigings-, dan wel ontheffingsbevoegdheden mee te werken aan de ontwikkeling. Het is dan wel zaak dat binnen de Gemeente voldoende capaciteit aanwezig is om dergelijke plannen uit te werken.

8.c – De heer M.H.H. van Gessel (Planomar, planologisch adviesbureau, Oprechtstraat 3g, 5344 AT OSS) namens Familie Nelissen, Halve Morgensstraat 15 BERGHEM (zienswijze 164)

De raadsman legt uit dat de zienswijze betrekking heeft op het opzetten van een niet-agrarische nevenactiviteit als onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering aan de Halve Morgensstraat 15 te Berghem. In vervolg op de inspraak heeft het College van Burgemeester en Wethouders aangegeven niet afwijzend te staan ten opzicht van het verzoek en verwezen naar de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het initiatief. Door het College werd evenwel besloten om in het bestemmingsplan nog niet de gevraagde planologische ruimte te bieden, omdat het initiatief nog niet concreet is en onvoldoende ruimtelijk onderbouwd is.

Reclamant is tevreden met de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt voor het beoogde plan. Desondanks heerst de vrees dat het volgen van een vrijstellingsprocedure ongewenste inspanningen en kosten met zich meebrengt. Dit kan worden voorkomen door de beoogde nevenactiviteiten direct in het Bestemmingsplan op te nemen.

De raadsman meent dat het initiatief passend is en voldoet aan de in het bestemmingsplan geformuleerde criteria. Hij gaat er van uit, dat de ruimtelijke onderbouwing aandachtig door de Gemeenteraad zal worden gezien en serieus zal worden overwogen om de beoogde nevenactiviteit direct in het plan op te nemen, waarbij expliciet in de planregels wordt opgenomen *“dat aan de Halve Morgensstraat 15 smederij, renovatie- en montagewerkzaamheden zijn toegestaan”*.

De bebouwingsconcentraties, waarbinnen de Halve Morgensstraat is gelegen, biedt mogelijkheden voor beweging en ontwikkeling. De raadsman hoopt, dat de in het beleid uitgesproken ambities zullen worden waargemaakt en de gevraagde planologische ruimte in het Bestemmingsplan zal worden geboden. Daarmee wordt een bedrijf gered, dat het financieel moeilijk heeft.

De heer Witte geeft aan dat het in casu gaat om een uitgewerkt en onderbouwd plan. Een dergelijk plan dient te worden getoetst. Inhoudelijk kan hier tijdens de zitting niet op worden ingegaan.

De Hoorcommissie vraagt hoeveel vertraging wordt opgelopen als het initiatief nu niet in het Bestemmingsplan Buitengebied wordt opgenomen.

De heer Witte licht toe, dat het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied omstreeks 1 oktober 2010 in werking treedt. Met de inwerkingtreding ontstaat de formele toetsingsgrondslag waarmee de vergunningen- en ontheffingenafdeling een aanvraag kan beoordelen. Wanneer kort na 1 oktober a.s. een volledige, nieuwe aanvraag wordt ingediend, die tegemoet komt aan de opmerkingen die in het kader van de zienswijze zijn gemaakt, dan zou daarna een nieuwe toets kunnen plaatsvinden. Vervolgens kan de procedure worden opgestart. Concreet leidt dit tot enkele maanden vertraging.

De Hoorcommissie informeert naar de beoogde toeristische recreatieve activiteiten.

De raadsman meent, dat de Hoorcommissie doelt op de in de zienswijze genoemde, toeristische recreatieve activiteiten, die mogelijk worden ontwikkeld op een aangrenzend perceel. Door cliënt wordt afgevraagd wat daar concreet gaat gebeuren en wat de consequenties hiervan voor diens bedrijfsvoering zijn.

De voorzitter vraagt of cliënt wil voorkomen dat die ontwikkeling plaats gaat vinden.

De raadsman geeft aan dat dit niet de intentie is. Er wordt slechts geïnformeerd naar de effecten van een dergelijke ontwikkeling op het bestaande agrarisch bedrijf. Hij vraagt daarnaast toetsing van het initiatief in een redelijk tijdsbestek. Het zou jammer zijn als nauwelijks kan worden geanticipeerd.

De heer Witte geeft aan dat de beoordeling plaatsvindt als reactie op de zienswijze. Als fouten worden ontdekt, zal ambtelijk worden gezien of deze op eenvoudige wijze kunnen worden opgelost. Desgevraagd licht hij toe, dat de zienswijze deels betrekking heeft op een ontwikkeling die niet in het plan is opgenomen. Voordat deze ontwikkeling in het plan kan worden opgenomen, zal het initiatief een volledige toets moeten ondergaan. Als deze toetsing tot een positieve beoordeling leidt, wordt doorstaan, kan het in het Bestemmingsplan worden opgenomen. Daarbij moet ook worden gezien of dit initiatief geen belemmeringen oplevert voor omliggende (agrarische) bedrijven.

De voorzitter verwacht dat het initiatief waarschijnlijk niet wordt opgenomen in het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied.

De heer Witte heeft begrepen dat zich nieuwe ontwikkelingen hebben voorgedaan. Hij weet niet uit het hoofd of een zienswijze is ingediend door de betreffende eigenaar.

8.d – De heer M.H.H. van Gessel (Planomar, planologisch adviesbureau, Oprechtstraat 3g, 5344 AT OSS) en de heer Walk (stedenbouwkundige) namens W.J.M. van der Wiel, Burgemeester van Erpstraat 34 BERGHEM (zienswijze 166)

De raadsman meent dat de realisatie van een woning op het perceel van zijn cliënt in het kader van de rood-voor-groen-regeling, stedenbouwkundig en planologisch verantwoord is. Gelet op de ligging van het perceel binnen de door de gemeente begrensde bebouwingsconcentratie ten oosten van de kern Huisseling, past de voorgestelde ontwikkeling binnen de beleidsuitgangspunten en beleidsambities. De zienswijze is voorzien van een schets van een mogelijke invulling van het plan op onderhavig perceel. Die schets is gebaseerd op de landschappelijke en stedenbouwkundige structuren in het gebied.

De gemeente heeft in een gesprek medegedeeld dat naar alle waarschijnlijkheid in het Bestemmingsplan geen ontwikkelingsruimte wordt geboden voor het onderhavige plan. De raadsman geeft aan dat daarmee de flexibiliteit van het Bestemmingsplan in gedrang komt. De Gemeente spreekt namelijk in haar beleid de ambitie uit om de landschapskwaliteiten te willen verbeteren. Een instrument daarvoor is het bieden van ontwikkelingsruimte in het buitengebied. Het perceel van familie Van der Wiel is gelegen in een bebouwingsconcentratie, welke geschikt is voor woningbouw. Daarnaast is de Gemeente - gelet op ervaringen in het verleden - geen voorstander van het doorlopen van individuele procedures. De raadsman vraagt zich af welke mogelijkheden er zijn om medewerking te verlenen aan het plan, als in het voorliggend plan niet de beoogde planologische ruimte wordt geboden en later blijkt dat het toch om een passende ontwikkeling gaat. Hij vreest dat de landschappelijke kwaliteitsverbetering dan niet wordt gerealiseerd.

De Gemeente meent dat het plan voorziet in de ontwikkelingsmogelijkheden en verwijst naar constructies die zijn gebaseerd op de provinciale handreiking 'Buitengebied in ontwikkeling'. Aan de planologische ontwikkelingsmogelijkheden zou een financiële paragraaf gekoppeld moeten zijn. Deze is echter nog niet voorhanden. Een goede beoordeling van rood-voor-groen-initiatieven is zonder deze paragraaf niet goed mogelijk. Het gevolg van deze ommissie is, dat afwegingen en beoordelingen vertraging oplopen.

De raadsman pleit voor een integrale afweging van ontwikkelingsplannen, voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied, waarbij ook een uitwerking van de financiële paragraaf onderdeel uitmaakt van de afweging. Wanneer daarnaast ontwikkelingsruimte wordt geboden binnen de begrensde bebouwingsconcentraties, kan het instrument 'ontwikkelingsplanologie' goed worden ingezet en kunnen in dat kader de kansen voor landschapsontwikkeling optimaal worden benut.

De stedenbouwkundige, de heer Walk geeft aan dat de Heistraat, die voorheen een agrarische structuur had, behoudens enkele oorspronkelijke elementen, tot woonvlekken is geworden. De oude kampenstructuur is daarbij gehandhaafd. Het bouwen van een woning op het perceel van zijn cliënt past in de gebiedsstructuur. In de omgeving zijn losse elementen en inspringingen in het landschap te zien, waardoor een ruime structuur ontstaat. Deze rijkheid wordt niet teniet gedaan door het situeren van een woning in het gebied. Gezien de ontwikkelingsvisie en het beleid zouden er zijns inziens geen bezwaren moeten zijn tegen realisatie van de woning.

De heer Witte geeft aan, dat ten aanzien van voorliggende zienswijze meer informatie is aangeleverd. Beoordeeld moet worden of dat volstaat. Er dient een stedenbouwkundige- en landschapstoets plaats te vinden. Op de resultaten daarvan kan nu onmogelijk vooruit worden gelopen.

De Hoorcommissie vraagt of door de Gemeente tijdig wordt aangegeven als het plan geen kans van sla- gen heeft.

De heer Witte geeft aan dat vòòr 1 juli bericht mag worden verwacht.

De stedenbouwkundige heeft begrepen dat het plan daarmee nog niet kansloos is, aangezien onder an- dere vrijstellingsbepalingen de mogelijkheid bieden om na de onherroepelijkheid van het Bestem- mingsplan alsnog te reageren.

De heer Witte geeft aan dat het plan wellicht nu niet kan worden ingepast, maar het is in principe niet uitgesloten dat na nader onderzoek of planaanpassing dit wel kansrijk kan zijn. Daarna komt de vraag weer aan de orde of het aangepaste plan kan worden meegenomen in het kader van een nieuwe procedure.

Reclamant vraagt, als een ander traject dient te worden doorlopen, hoeveel tijd daarmee gemoeid kan zijn en wat de financiële consequenties zijn.

De voorzitter wijst er op dat de heer Witte heeft aangegeven dat er momenten zullen komen waarbij nog aanpassingen kunnen plaatsvinden.

De heer Witte licht toe dat als de termijn niet wordt gerealiseerd en een overeenkomst moet worden ge- sloten, dit een ambtelijke uitwerking vraagt. Zoals eerder aangegeven, treedt het nieuwe Bestem- mingsplan Buitengebied omstreeks 1 oktober a.s. in werking. Daarna zou het traject opgepakt kunnen worden. Het feit dat sprake zal zijn van meerdere trajecten, zal eisen stellen aan de personele capaciteit. Er zal dus wel voldoende capaciteit beschikbaar moet zijn.

Reclamant stelt voor dat de Gemeente de vragen bundelt.

De heer Witte geeft aan dat een dergelijke bundeling wel vaker gebeurt binnen de Gemeente.

8.e – De heer T.J.W. van de Veerdonk (Vereniging Speelgroep Hoessenbosch, Zeis 11 5351 RZ BERGHEM) (zienswijze 144)

Reclamant verwijst naar diens laatste verzoek, zoals verwoord in de brief van 24 januari 2010. Sedert- dien is een en ander voorgevallen. Op enig moment is de medewerking van de Gemeente gestopt. Zon- der de medewerking van de Gemeente ontbreekt het gewenste perspectief. De Vereniging zou graag zien dat de bestaande bebouwing met platte kappen kan worden aangepast en voorzien kan worden van spitse kappen. Daarnaast vraagt de Vereniging, in samenwerking met Scouting Berghem, om uit- breiding van het bouwvlak van 265 meter naar 550 meter.

In het voorjaar van 2009 is een visiedocument over de toekomst van Hoessenbosch bij de Gemeente in- gediend. Met de wethouders Hoeksema en Van Loon is over dit document gesproken. Ook in dit gesprek is naar voren gekomen dat Speelgroep Hoessenbosch en Scouting Berghem de wens hebben om geza- menlijk een gebouw te realiseren bij Hoessenbosch. Hiervan zouden beide partijen gebruik gaan maken. Er zou namens de Vereniging een e-mail aan de gemeente zijn verstuurd, waarin werd gesteld dat het Visiedocument geen doorgang meer zou vinden. Een dergelijk bericht is bij reclamant onbekend en dit wordt door de Vereniging vanzelfsprekend als zeer vervelend ervaren. De situatie is besproken met wet- houder Hoeksema.

De plannen van de Vereniging zijn grootschalig. Het schijnt - vanwege de ligging van een gasleiding - niet mogelijk te zijn om nieuwbouw te realiseren, op de wijze zoals dit in het Visiedocument is voorge- steld. Voorts heeft de Gemeente aangegeven dat de Provincie niet meewerkt.

Indien de plannen uit het Visiedocument onhaalbaar blijken, zal de Vereniging terugvallen op het eer- dere plan. Dit houdt in dat de platte daken van schuine daken worden voorzien. Als het bouwvlak zou kunnen worden uitgebreid naar 550 meter, ziet de Vereniging toch kans om met Scouting Berghem sa- men te gaan werken.

De heer Witte geeft - ter verduidelijking van de zienswijze aan - dat deze twee verzoeken behelst. Dit zal tot een voorstel aan de Raad leiden. In de inspraakreactie heeft Speelgroep Hoessenbosch weergegeven dat zij meer plannen heeft. In vervolg hierop heeft de Gemeente aangegeven dat de plannen meer uit- gekristalliseerd dienen te worden. Daarvoor dient een afzonderlijk traject te worden gevolgd. De heer Witte meent dat reclamant daar reeds een gesprek over heeft gevoerd.

Reclamant geeft aan dat de gegeven toelichting onjuist is. In het eerder genoemde gesprek met de wet- houders is toegezegd dat de Gemeente medewerking zou verlenen. Deze bereidheid heeft hij ook ge- meld aan Scouting Berghem.

De heer Witte verduidelijkt dat hij op dat gesprek doelde. Er kan dan een gezamenlijk traject volgen waarbij reclamant, in overleg met de Gemeente, de plannen verder uitwerkt en uitkristalliseert. Reclamant meent dat dit in de praktijk niet gebeurt. Met de wethouders is afgesproken dat Speelgroep Hoessenbosch met Scouting Berghem zou gaan samenwerken. Vervolgens is de Scouting Berghem hierover geïnformeerd. Ook zij waren enthousiast over de plannen. Scouting Berghem heeft hierover op ambtelijk niveau een gesprek gevoerd. Toen is door de Gemeente medegedeeld dat de plannen geen doorgang konden vinden. Hierover is reclamant echter niet door de Gemeente geïnformeerd. Uit een telefoongesprek met de Gemeente bleek vervolgens dat het traject niet tot het gewenste resultaat zou leiden. Inmiddels heeft reclamant zich daar bij neergelegd en is teruggevallen op het oude plan.

De Hoorcommissie vraagt of het plan met Scouting Berghem onderdeel uitmaakt van het Visiedocument.

Reclamant licht toe dat in het Visiedocument de bebouwing dermate ruim is, dat Hoessenbosch en Scouting Berghem daar beide gebruik van kunnen maken.

De heer Witte meent dat het Visiedocument verder gaat, dan hetgeen reclamant momenteel concreet vraagt. Destijds was het document niet zodanig uitgekristalliseerd dat het rechtstreeks kon worden doorvertaald naar het Bestemmingsplan Buitengebied. Besloten is om nader overleg te laten plaatsvinden met Speelgroep Hoessenbosch.

Reclamant meent dat over de concreetheid kan worden gediscussieerd.

De heer Witte geeft aan dat het Visiedocument verder gaat dat de oppervlakte aan bebouwing. De toekomstplannen van de Vereniging konden niet concreet worden vertaald naar het Bestemmingsplan. Daarom dient een vervolgesprek met de Gemeente plaats te vinden. Dit is aangegeven in de reactie op de inspraakreactie van reclamant.

Reclamant geeft aan dat hij zich bij de situatie heeft neergelegd.

De heer Witte geeft aan dat reclamant in diens zienswijze aangeeft dat het de Gemeente het raadzaam acht om met de betrokken partijen in overleg te treden. Ter verduidelijking van hetgeen reclamant aangeeft inzake een ontvangen e-mail, geeft hij aan dat in het inspraaktraject een e-mail is ontvangen namens de Vereniging, waaruit de Gemeente heeft afgeleid dat de plannen geen doorgang zouden vinden. Het betreffende e-mailbericht was, zo is later gebleken, niet namens reclamant. In de reactie heeft de Gemeente daarom gesteld dat de situatie onduidelijk was geworden. Vervolgens heeft de Gemeente besloten om met de betrokken partijen in overleg te gaan.

Reclamant meent dat de Gemeente een e-mail niet als een formeel communicatiemiddel ziet. Hij wijst op het gestelde onder de gemeentelijke e-mailberichten.

De heer Witte bestrijdt deze gedachte. De Gemeente accepteert niet dat formele correspondentie, zoals bezwaren, zienswijzen en besluiten via e-mail worden verzonden. E-mail wordt door de Gemeente gezien als een communicatiemiddel.

Reclamant meent dat een dergelijk schrijven formeel - en dus op papier - ingediend had moeten worden.

De heer Witte geeft aan dat de brief van reclamant in behandeling is genomen. De situatie is onduidelijk geworden toen anderen ook meenden te spreken namens Speelgroep Hoessenbosch.

Reclamant kan zich de onduidelijkheid voorstellen. Hij acht het echter merkwaardig dat de brief van 25 juni niet inhoudelijk is behandeld.

De Hoorcommissie meent dat wat dit betreft, duidelijkheid moet worden gecreëerd.

De heer Witte geeft aan dat de brief van reclamant niet terzijde is gelegd. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft als reactie op de inspraakreactie gesteld, dat een situatie is ontstaan die dermate onduidelijk is, dat het niet meer gerechtvaardigd is om in het kader van het bestemmingsplan een standpunt daarover in te nemen. Het College acht nader overleg raadzaam en wenselijk. De heer Witte heeft begrepen dat het overleg reeds heeft plaatsgevonden.

Reclamant geeft aan dat een dergelijk overleg nog niet heeft plaats gevonden.

De heer Witte stelt dat dit overleg dan nog plaats zal vinden. De situatie is inmiddels zowel inhoudelijk, als formeel, dermate onduidelijk geworden dat de Gemeente onmogelijk een passende regel in het bestemmingsplan kon opnemen.

Reclamant meent dat de brief van 25 juni een duidelijk signaal dient te zijn. Het gevolg van de e-mail is dat het Visiedocument niet is meegenomen. Hij hoopt dat hier alsnog serieus naar kan worden gekeken.

De heer Witte geeft aan dat die toezegging is gedaan. Hij verwijst naar de reactie op de inspraakreactie.

De Hoorcommissie vraagt wanneer de reactie van het College op de inspraakreactie is gegeven.

De heer Witte meldt dat deze reactie dateert van december 2009.

De Hoorcommissie vraagt of het voorgenomen gesprek op korte termijn zal plaatsvinden.

De heer Witte geeft aan dat met de heer Oorschot een gesprek kan worden aangegaan, aangezien reeds telefonisch contact heeft plaatsgevonden tussen de Gemeente en reclamant.

Reclamant betreurt de vertraging. Deze stap had reeds kunnen worden genomen.

De Hoorcommissie vraagt of samenwerking tussen Hoessenbosch en Scouting Berghem nu is uitgesloten.

De heer Witte benadrukt dat een bestemmingsplan geen samenwerking tussen organisaties regelt. Als binnen de mogelijkheden een samenwerking kan worden aangegaan, die binnen de functie past, bestaat daar geen bezwaar tegen.

Reclamant geeft aan dat de Scouting niet tevreden is met de gevraagde 550 vierkante meter en de schuine daken. Zij willen uitsluitend in het plan participeren, zoals dit in het Visiedocument is omschreven. De wethouders waren het hier ook mee eens.

De voorzitter verwijst naar de reactie die in december door het College is gegeven. In deze reactie is gesteld dat partijen nader moeten overleggen. Hij vraagt wie het initiatief neemt tot dit gesprek.

De heer Witte meent dat reclamant reeds contact heeft met de Gemeente met betrekking tot een gesprek.

Reclamant geeft aan dat geen persoonlijk overleg heeft plaatsgevonden. Er is enkel een telefoongesprek gevoerd.

De heer Witte geeft aan dat aan de heer Oorschot kan worden gevraagd of hij contact met reclamant opneemt omtrent het Visiedocument. Eveneens zal worden besproken wat het Visiedocument betekent voor het Bestemmingsplan Buitengebied. De heer Witte meent echter wel, dat door reclamant een nieuwe ontwikkeling aan de orde wordt gesteld. Daar zal integraal naar moeten worden gekeken. Uitgezocht dient te worden of de functies aanvaardbaar zijn. De vraag is of dit binnen het tijdsbestek tot 1 juli mogelijk is. Indien dat niet mogelijk blijkt, zal dit een afzonderlijke procedure vragen.

Hij stelt voor dat in het kader van het Bestemmingsplan antwoord wordt gegeven op de twee vragen die concreet zijn voorgelegd. Met de heer Oorschot kan contact worden opgenomen omtrent het verdere traject en toekomstplannen, zoals verwoord in het Visiedocument.

Reclamant meldt dat hij zelf contact zal opnemen met de heer Oorschot.

8.f – De heer Van de Brink (raadsman) en de heer Cornelissen, Grotestraat 20, 5371 BX RAVENSTEIN (zienswijze 161)

Reclamant meldt dat hij reeds vijftien à zestien jaar woonachtig is in Ravenstein. Anderhalf jaar geleden is het plan opgevat om de boerderij aan de Hoekstraat, met bijbehorende gronden, te kopen voor bewoning en (eventueel) kantoor aan huis.

Dit heeft geresulteerd in grootscheepse renovatieplannen voor de boerderij.

Achter de boerderij ligt 2,5 hectare tijdelijk natuurgebied. Vanwege afspraken met de vorige eigenaar van de boerderij blijft het natuurgebied tot 2013 afgesloten; daarna mag het gebied landbouwgrond worden. Aan de voorzijde van de boerderij is een graanveld gelegen en een boomgaard met gras. Reclamant wil graag dat 4,5 hectare duurzaam wordt ontwikkeld. Het plan voor de gedachte ontwikkeling is aan een gemeentelijke ambtenaar gepresenteerd.

De raadsman vult aan, dat de Gemeente heeft toegezegd met een beoordeling te komen. Een en ander zou ambtelijk worden besproken. Hiervan is nog geen terugkoppeling ontvangen.

Reclamant geeft aan dat het uitgangspunt een duurzame herontwikkeling van de 4,5 hectare grond is. Vier- à vijfduizend vierkante meter grond zal worden omgevormd tot bouwgrond. Om dat te bekostigen, is hij voornemens om acht kostenneutrale woningen te realiseren. Uniek aan het project is, dat de helft van deze woningen energieneutrale starterswoningen zijn.

Het natuurgebied achter de boerderij zal worden opengesteld en worden teruggebracht op het niveau, zoals dit was aangeplant door het Brabants Landschap. Het resterende perceel, van vierduizend vierkante meter, zal als hoogstamboomgaard worden ingericht. Deze boomgaard zal er voor zorgen dat de CO2-belasting wordt gecompenseerd, die de woningen opleveren.

Op de akker zal het gewas spelt verbouwd gaan worden. Reclamant is van mening dat het plan een mooie overgang vormt van het groen tussen Ravenstein en Huisseling. Daarbij is gedacht aan de aangrenzende percelen, die hun tuin kunnen uitbreiden. Er zal sprake zijn van natuurlijke scheidingen tussen de woningen. Spreker benadrukt dat geen muren of schuttingen worden geplaatst.

Reclamant vraagt het geschetste plan mogelijk te maken door de wijzigingsbevoegdheid in artikel 35 lid 9 en 10 te verruimen. Hierdoor kan de bouw van acht woningen mogelijk worden gemaakt.

Daarnaast vraagt reclamant toestemming voor het realiseren van grotere woningen, zodat de totale energiehuishouding kan worden gedekt. Tot slot, bestaat er ook een mogelijkheid om de boomgaard buiten het plan te laten en samen met de Gemeente het kavel opnieuw te bestemmen.

De heer Witte geeft aan dat het hier om een plan gaat, dat is ingediend, terwijl het nog onduidelijk is of

het plan voldoende uitgekristalliseerd is en voldoende ruimtelijk onderbouwd is om het in het Bestemmingsplan over te kunnen nemen. Bij toetsing aan het Ontwerp Bestemmingsplan, voldoet het plan niet, omdat de woningen te groot zijn. Indien medewerking wordt verleend aan het plan, zullen de planregels aangepast moeten worden. In het kader van de zienswijze zal moeten worden beoordeeld of het plan aanvaardbaar is.

De raadsman schetst twee alternatieven.

Ten eerste, wijst hij op de mogelijkheid om de wijzigingsbevoegdheid te verruimen. In dat geval hoeft geen volledige beoordeling van het plan te worden gemaakt. Deze beoordeling is pas relevant op het moment dat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast.

De tweede optie is om het betreffende deel van het gebied buiten het plan te laten. Ook dan hoeft nog geen volledige beoordeling te worden gemaakt, omdat deze beoordeling in een vervolgtraject wordt plaatsvindt. Voor het betreffende gedeelte wordt vervolgens een nieuw plan opgesteld. Reclamant is bereid de hiermee samenhangende plan- en onderzoekskosten voor zijn rekening te nemen. Het laatste alternatief maakt duidelijk dat de Gemeente bereid is haar medewerking te verlenen.

De heer Witte stelt vast dat reclamant er van uit gaat dat voor beide alternatieven een vervolgtraject zal moeten plaatsvinden, hetzij via een ander bestemmingsplan, hetzij via de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

De raadsman geeft aan deze gedachte juist is. Er wordt niet gevraagd om de woningbouwbestemming reeds op te nemen. Daartoe dient nog onderzoek plaats te vinden.

De heer Witte vult aan dat de volgende stap de inhoudelijke beoordeling van het plan zal zijn en vervolgens zal worden bepaald welke formele weg eventueel zal worden gevolgd.

De raadsman geeft ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid aan, dat in de periode die is gelegen tussen het Voorontwerp en het Ontwerp een verruiming is toegepast. Er staat geen maximum van het aantal toelaatbare woningen in. Hij kan zich echter voorstellen dat acht woningen in dit kader te veel is. Acht woningen zijn echter wel noodzakelijk om starterswoningen te kunnen realiseren.

Reclamant vult aan, dat bewust is gekeken naar de behoefte in Ravenstein en de huidige woningmarkt. In de afgelopen twintig jaar zijn geen vrije sector woningen meer gebouwd in Ravenstein. Ook aan starterswoningen bestaat naar zijn mening grote behoefte.

De Hoorcommissie vraagt om verduidelijking ten aanzien van de in het plan aangegeven 750 kubieke meter. In het verzoek wordt om achthonderd kubieke meter gevraagd.

Reclamant licht toe, dat het geen uitgewerkt plan betreft. Bij de nadere uitwerking moet blijken hoeveel kubieke meter nodig is.

8.g – Dhr. Van Poppelen (zienswijze 140)

Reclamant is niet verschenen.

8.h – Dhr. Van Dongen, raadsman, namens de heer Jonkergouw, Elsstraat 15, HERPEN (zienswijze 143)

De raadsman memoreert dat in de negentiger jaren een varkensbedrijf op het perceel van diens cliënt is aangevraagd. Deze bestemming is later omgezet in een tuinbouwbedrijf. In 2008 is geconstateerd dat het perceel niet is bestemd. De raadsman leidt hieruit af, dat blijkbaar iets fout is gegaan in het bestemmingsplan van 1999. Vanuit de Gemeente heeft geen inventarisatie plaatsgevonden, waardoor de fout niet kon worden opgemerkt door zijn cliënt. Verzocht is om het perceel wederom agrarisch te bestemmen. In het Bestemmingsplan blijkt het perceel van cliënt echter als woonbestemming te zijn aangeduid. Tot op heden is het perceel als agrarisch bedrijf in gebruik geweest.

Bij de beoordeling van de inspraakreactie is aangegeven dat er sprake is van een woonbestemming. Dit acht de raadsman niet juist. Hij heeft begin 2008 de bestemming van het perceel opgevraagd. In het oude bestemmingsplan is uitsluitend sprake van een gebiedsbestemming. Dit heeft hij onlangs nog nagekeken bij de Gemeente. Als de bestemming niet is opgenomen, valt het onder het overgangsrecht, hetgeen het een agrarische bestemming zou opleveren.

In de reactie op de inspraakreactie wordt tevens door de Gemeente gesteld dat de locatie niet gebruikt wordt ten behoeve van het tuinbouwbedrijf. Dit bestrijdt de raadsman. Sedert de realisatie is het perceel uitsluitend als een tuinbouwbedrijf in gebruik. Cliënt bezit ongeveer honderd hectare grond, welke is beplant met bospeen en prei.

Daarnaast stelt de Gemeente, dat er geen melding in het kader van de Wet Milieubeheer is gedaan. De raadsman geeft aan dat dit feitelijk onjuist is. Deze aanvraag is in 2008 is ingediend. In het kader van het Bestemmingsplan uit 1999, gold er geen meldingsplicht.

Vervolgens stelt de Gemeente dat in 2005 een controle heeft plaatsgevonden, waarbij werd geconstateerd dat de locatie niet ten behoeve van het agrarisch bedrijf werd gebruikt. Deze constatering is niet naar de familie Jonkergouw gecommuniceerd. Wél is bekend, dat in 2008 een controle door een gemeenteamtbenaar heeft plaatsgevonden, waarbij tot de conclusie werd gekomen dat de locatie als tuinbouwbedrijf in gebruik was. Dit is wederom niet naar de familie gecommuniceerd. De raadsman vraagt of het perceel alsnog op de juiste wijze kan worden bestemd. Reclamant vult aan dat hij het tuinbouwbedrijf als vanouds wenst voort te zetten.

De heer Witte geeft aan de opmerking van de raadsman omtrent de gebiedsbestemming feitelijk niet juist is. Hij vermoedt dat hij vanuit de balie publieksvoorlichting niet de volledige informatie heeft ontvangen. Het Bestemmingsplan Ravenstein uit 1999 kent niet alleen een kaart gebiedsbestemmingen, maar ook een kaart detailbestemmingen. Op deze laatste kaart staat in 1999 wel degelijk een woonbestemming vermeld. Als er enkel een gebiedsbestemming op het perceel zou liggen, dan zou er nog geen agrarisch bouwblok op het perceel zijn gelegen. In beide versies is het uitoefenen van agrarische activiteiten in strijd met het Bestemmingsplan van 1999.

De raadsman kan zich niet voorstellen dat bij de balie publieksvoorlichting tot twee keer toe niet kan worden verteld dat in 1999 een woonbestemming op het perceel lag. Het bestemmingsplan is door de raadsman mondeling en schriftelijk aangevraagd, waarbij werd gevraagd of een woonbestemming op het perceel lag. Hier werd ontkennend op beantwoord.

De heer Witte geeft aan dat het mogelijk is dat de raadsman verkeerd is geïnformeerd. Bij de vaststelling van het nieuwe plan is echter juridisch relevant welke bestemming formeel op het perceel ligt.

De raadsman heeft een kopie toegevoegd van hetgeen hij op zijn schriftelijk verzoek heeft ontvangen. Dit behelst enkel de gebiedsbestemming. Hij zou graag de kaart met detailbestemmingen ontvangen. De heer Witte is bereid een kopie hiervan te verstrekken.

De raadsman bevreemdt het, dat in 1999 geen inventarisatie heeft plaatsgevonden. Ook zou mogen worden verwacht dat de Gemeente bij twijfel communiceert.

De heer Witte stelt dat hij niet kan oordelen over de feitelijke gang van zaken, zoals deze in het verleden heeft plaatsgevonden. Het is daarentegen juridisch wel relevant hoe het bestemmingsplan luidt. Als enkel een gebiedsbestemming op het perceel ligt, dan betreft dit een 'agrarische bestemming, onbebouwd'.

De raadsman geeft aan dat er geen bestemming op het perceel lag, terwijl voor de woning en het bedrijf echter wel vergunningen zijn verleend.

De heer Witte legt uit dat de milieuvergunning niets zegt over het planologisch recht.

De raadsman geeft aan dat ook een bouwvergunning is verleend. Een bouwvergunning kan zijns inziens enkel zijn verleend in het kader van een artikel 19 WRO-procedure.

De heer Witte legt uit dat de bouwvergunning was verleend voor een woning met schuur.

De raadsman geeft aan dat het perceel in gebruik is als agrarisch bedrijf. Volgens hem is het perceel vervolgens niet juist bestemd. Als de Gemeente kan aantonen dat het anders is, dan is een fout gemaakt. Toch vindt de raadsman het bevreemdend dat de Gemeente niet een verzoek heeft gedaan tot inventarisatie.

De heer Witte geeft nogmaals aan dat de raadsman contact kan opnemen om een kopie van het bewijsstuk te ontvangen. Hij meent dat het in casu gaat om de bestemming die er momenteel op zit. In 2005 is door de Gemeente geconstateerd dat er geen agrarische activiteiten op het perceel plaatsvinden. Als dat wel het geval geweest was, dan was het gebruik strijdig geweest met het bestemmingsplan van 1999.

Dit plan gaat ter plaatse immers uit van een woonbestemming. Zelfs als in 1999 wel sprake geweest zou zijn van een bedrijf, dan zal de vraag of nu een agrarische bestemming mag worden opgelegd, moeten worden beoordeeld als ware sprake van nieuwvestiging. Er zit in het plan van 1999 geen agrarische bedrijfsbestemming op het perceel.

De raadsman stelt dat het als bedrijf toen reeds bestond.

De heer Witte meent dat in het bestemmingsplan, dat gold vóór 1999, ook geen bedrijfsbestemming op het perceel lag.

De raadsman geeft aan dat geen bouwvergunning voor een varkens- of tuinbouwbedrijf kan worden verleend zonder een RO-procedure.

De heer Witte meent dat het stuk dat door de raadsman is opgestuurd niet spreekt van een varkensbedrijf, maar van een woning met schuur.

De raadsman is er van overtuigd dat hij de vergunningsdocumenten van het varkensbedrijf heeft mee- gestuurd.

	<u>De heer Witte</u> geeft aan dat hij deze documenten niet in bezit heeft. Uit zijn dossier blijkt geen bestemming als varkensbedrijf. <u>De raadsman</u> legt uit dat de vergunning omstreeks 1993-1994 is afgegeven. Het varkensbedrijf is vervolgens later omgezet naar een tuinbouwbedrijf. De burger mag dan uitgaan van een bestemming. Het is naar zijn mening uitgesloten dat op het perceel een woonbestemming zou zijn gevestigd. Daar komt bij, dat een woning met schuur, gezien de juridische context, op die locatie niet gebouwd had kunnen worden. <u>De heer Witte</u> vraagt of de raadsman kan aangeven in welke bijlage de vergunning voor een agrarisch bedrijf is opgenomen. Hij wil graag nagaan of het dossier wellicht incompleet is. <u>De raadsman</u> geeft aan dat het betreffende document geen deel uitmaakt van de meest recente zienswijze, maar op een eerder moment - in relatie tot het Voorontwerp - aan de heer Van de Broek is toegezonden. <u>De heer Witte</u> zegt toe dit na te gaan. <u>De voorzitter</u> acht het raadzaam dat partijen contact met elkaar opnemen als zaken moeten worden verhelderd. Ter zitting zal hier dan ook niet verder op in worden gegaan. <u>De Hoorcommissie</u> stelt dat de onderliggende feiten helder moeten zijn. De zaak dient verder gezien te worden. Zij gaat er van uit dat dit op correcte wijze gebeurt. De commissie vraagt wat de consequentie is, als de stukken wel bij de Gemeente aanwezig zijn, maar niet in de zienswijze zijn bijgevoegd. <u>De voorzitter</u> stelt vast dat de heer Witte contact op zal nemen met de heer Van de Broek. Eventueel kan de raadsman de stukken alsnog aanreiken.
9	Hoorzitting Bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2010' 16 maart 2010 vanaf 09.00 tot 12.00 uur Aanwezig: <i>De leden van de Hoorcommissie:</i> De heer T.W.G. van Kessel (voorzitter), mevrouw G. van der Linden, de heer J. Voet <i>Ambtelijk adviseur:</i> De heer R. van den Broek (jurist RO Gemeente Oss) <i>Secretaris Hoorcommissie:</i> mevrouw W. de Bruijn (raadsgriffie gemeente Oss) 9.a – De heer A.J. Brands, Hoessenboslaan 14 BERGHEM, mede namens de heer J.F.J.A. van Rooij Hoessenboslaan 6 en F.J. Koop, Hoessenboslaan 12 BERGHEM (zienswijze 23) <u>Reclamant</u> geeft aan in te spreken mede namens zijn burens, de heer Koop en de heer Van Rooij. Reclamant vreest dat er een stukje Brabants buitengebied verloren gaat, dat een uniek karakter heeft. Het gebied waar het om gaat, is gelegen aan de Hoessenboslaan 11 tot en met 13, is namelijk niet meer op de plankaart opgenomen, maar wordt aangeduid als schaalgebied. In het vigerende bestemmingsplan was dit als agrarisch gebied aangeduid. De gewijzigde bestemming impliceert dat er nu mag worden gebouwd. De vraag die daarbij opkomt, is waarom dat alleen wordt toegestaan op dat specifieke gedeelte aan de Hoessenboslaan. De verbazing is dan ook groot bij de buurtbewoners dat ten noorden van het pand Hoessenboslaan 11, wat altijd agrarisch gebied is geweest, de grens is verlegd, waardoor dit gebied niet meer binnen de grenzen van het buitengebied valt. Dit bevreemdt des te meer omdat de huidige wethouder in april vorig jaar vertelde dat dit gedeelte buitengebied zou blijven en er niets zou gebeuren. Voor het perceel Hoessenboslaan 11-13 wordt nu een afzonderlijke procedure gevolgd om woningbouw mogelijk te maken. Reclamant wijst er op dat dit tot een enorme verstening gaat leiden aan de rand van het buitengebied. Ook is dit in strijd met provinciale nota's en met het welstandsbeleid van de gemeente. Daarin wordt immers gesteld dat het gebied niet mag verstenen, maar als doorkijkgebied het open karakter moet behouden. Op basis van het gelijkheidsbeginsel vindt reclamant dat deze ontwikkeling niet moet worden doorgezet. Reclamant wijst er op dat de Gemeente Oss aan de zuidzijde van de spoorlijn wel strikt is in haar handhaving. Reclamant stelt dat verstening van het genoemde gebied moet worden voorkomen. <u>De heer Van den Broek</u> wijst er op dat het aspect van de schuilgelegenheden een nieuw aspect is, dat niet voorkomt in de schriftelijke zienswijze. Dit aandachtspunt kan dan ook niet inhoudelijk worden beoordeeld. Voorts vraagt de heer Van de Broek wat precies wordt bedoeld met de opmerking in de schriftelijke zienswijze "dat de aangegeven voorwaarden voor woningbouw bij de Burgemeester Van Erpstraat 70 te weinig zekerheid bieden voor het behoud van het karakter". <u>Reclamant</u> legt uit dat de mogelijkheid bestaat dat woningbouw plaatsvindt. De vraag die daarbij rijst,

is in welke vorm en in welke hoeveelheid. Dat staat nu niet helder in het bestemmingsplan. De voorzitter zegt, dat het gevolg van deze zienswijze zou kunnen zijn dat het bedrijf, dat nu op Hoessenboslaan 11-13 is gevestigd, daar gevestigd blijft. Hij kan zich niet voorstellen dat dit wordt beoogd door de buurtbewoners.

Reclamant antwoordt dat nu sprake is van een gedoogsituatie. Als de Gemeente zou handhaven, is er voor omwonenden wat de bedrijfsvestiging betreft, geen enkel probleem.

9.b – Poelmann Van de Broek Advocaten Postbus 1126, 6501 BC NIJMEGEN namens Nooijen Weg- en Waterbouw B.V., Nooijen Terreininrichting B.V., DFM B.V., alsmede Nooijen Beheer B.V., Nieuwe Hescheweg 288 en 290 OSS (zienswijze 41)

De raadsman wijst erop dat de dubbelbestemming WR-A3 suggereert dat er ook daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn. In de stukken is echter nergens terug te vinden dat daar onderzoek naar heeft plaatsgevonden. Aldus is er sprake van strijdigheid met artikel 3:2 Awb. Bij eerdere bouwwerkzaamheden zijn ook nooit archeologische vondsten gedaan. Het is daarom ook in strijd met artikel 3.1 Wro, waarin is bepaald dat slechts ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening aan gronden bestemmingen kunnen worden toegekend. Nu uit niets blijkt dat in de onderhavige percelen archeologische waarden aanwezig zijn, is het in strijd met artikel 3.1 Wro om aan deze percelen de dubbelbestemming archeologie toe te kennen.

Voor zover er wel onderzoek zou zijn gedaan naar de archeologische waarden en daaruit zou zijn gebleken dat er wel archeologische waarden aanwezig zijn, dan is er sprake van strijdigheid met de artikelen 3.1.6 Bro en 3:11 Awb. Daarin wordt namelijk bepaald dat de resultaten van het onderzoek in de toelichting van het Ontwerp Bestemmingsplan moet worden opgenomen en dat het Ontwerp Bestemmingsplan met de daarop betreffende stukken ter inzage moet worden gelegd. Dit is echter niet gebeurd.

De raadsman geeft verder aan, dat de kern van het bezwaar van zijn cliënt is, dat de firma met de bestemming in het Ontwerp Bestemmingsplan niet goed uit de voeten kan. Het verzoek is dan ook om de plannen van het bedrijf positief te bestemmen. Momenteel vindt er veelvuldig overleg plaats met de Gemeente over deze plannen.

Voorts wijst de raadsman er op dat zijn cliënt zich verzet tegen de bestemmingen AW-L en B (SB-B2) en (OP). Aanvullend merkt de raadsman op dat uit foto's en vele verklaringen blijkt dat de opslag van puin wel degelijk onder het overgangsrecht valt. Uit alles blijkt dat er reeds puin aanwezig was vóór de peildatum van het vigerende bestemmingsplan. Uit diverse stukken blijkt waar genoemd materiaal was opgeslagen en ook dat het puin nadien ononderbroken aanwezig is geweest. De opslag van puin dient daarom in beginsel positief te worden bestemd.

Ook al zou het puin op de peildatum niet aanwezig zijn geweest, dan nog zou dit onder het overgangsrecht moeten vallen. Spreker baseert deze stelling op jurisprudentie. In het verleden heeft namelijk altijd een grote hoeveelheid materiaal op het terrein opgeslagen gelegen. Uit jurisprudentie blijkt dat een uitbreiding van het assortiment niet betekent dat het uitgebreide assortiment niet onder het overgangsrecht valt.

De Hoorcommissie vraagt of het mogelijk is de nieuwe plannen inzichtelijk te maken.

De raadsman toont een schets. Daarop is te zien dat de 'uitstulpingen' worden ingekort en het gebied hier tussen zal worden gebruikt voor het bedrijf. Hierdoor ontstaat een compacter geheel. Verder wordt een aarden wal aangelegd. Aan de achterzijde van het perceel wordt een flink deel van het gebied aan de natuur terug gegeven. Ook aan de voorzijde wordt het geheel groener ingericht. Dit is conform de voorkeur van het bedrijf, maar ook van de Gemeente en de buurt, waarmee overleg is gevoerd.

De Hoorcommissie vraagt met welke buurt overleg is gepleegd.

De raadsman legt uit dat er een aantal bewoners procedures tegen het bedrijf is gestart. Enkele jaren geleden zijn de buurtbewoners uitgenodigd en zijn de eerste plannen gepresenteerd. Dit werd positief ontvangen. Eind maart vindt opnieuw een overleg plaats met de buurtbewoners en het College.

De Hoorcommissie informeert naar de stelling dat voldoende bewijsmateriaal is overlegd ten aanzien van de aanwezigheid van puin op het terrein. De raadsman bevestigt dit. Hij wijst op verklaringen van werknemers, oud-werknemers, toeleveranciers, transportbedrijven en oud-opzichters van de Gemeente.

De voorzitter vraagt of de bouwwerken die niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen, wel zijn vergund. De raadsman antwoordt dat deze zijn vergund en dat deze nu wel in het bestemmingsplan worden opgenomen.

De voorzitter vraagt wat wordt verstaan onder "onderzoeken ten aanzien van de archeologische bestemming". De raadsman antwoordt dat het gaat om onderzoeken waaruit blijkt welke archeologische waarden in het gebied aanwezig zijn. Dergelijke onderzoeken hebben niet plaatsgevonden. Al-

thans, daarvan blijkt niets uit de stukken.

9.c – Zwaans Advies Zandstraat 11, 5374 NA SCHAIJK namens de heer W.A.S. Bouwman, Oude Molenweg 5, 5373 BV HERPEN (zienswijze 48)

De raadsman licht toe, dat zijn cliënt een verhuurbedrijf heeft met materialen ten behoeve van feesten en partijen. Het bedrijfspand is positief bestemd, maar realisatie van een bedrijfswoning is uitgesloten. Deze beperking wordt door zijn cliënt betreurd. De raadsman stelt dat het essentieel is om bij een dergelijk bedrijf te wonen. Planologisch gezien, zou een woning op deze locatie goed passen. Er staat langs de Oude Molenweg een lint van panden. Alleen op nummer vijf is eigenlijk sprake van een gat in het bebouwingslint. Het pand van de heer Bouwman staat namelijk een stuk verder van de weg af. Stedenbouwkundig-planologisch gezien, kan worden geconstateerd dat langs de Oude Molenweg sprake is van een aantal bedrijfsgebouwen aan de 'harde kant' van Herpen, die vrij dominant aanwezig zijn.

Kijkend naar het ontwerp bestemmingsplan, is het de vraag of het te rechtvaardigen valt om op het perceel van de heer Bouwman een bedrijfswoning te vestigen. De raadsman ziet geen reden waarom dat niet mogelijk zou zijn. Hij geeft aan dat dit een kernrandzone betreft, waar op een bepaalde manier een overgang moet worden gecreëerd van de bebouwde kom naar het buitengebied. Aan de Oude Molenweg zijn inmiddels meerdere woningen en bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Op het perceel van de heer Bouwman staat ook al een bedrijfspand, waardoor er geen doorkijk naar het landschap is. Toevoeging van een bedrijfswoning zal hier geen verdere afbreuk aan doen. De situatie voor het gezin zal echter aanzienlijk verbeteren als zij bij het bedrijf kunnen wonen.

Bedrijfsmatig bestaat de wens om te groeien, zij het binnen een schaal die bij Herpen past. Het bedrijf loopt nu echter tegen een fysieke grens. Het verzoek is er dan ook op gericht om uitbreiding van het bedrijfspand mogelijk te maken.

Achter het bedrijfspand staat nu nog een klein groen vlakje ingetekend. Dit deel is in eigendom van de heer Bouwman. De raadsman is van mening dat een uitbreiding aan de achterzijde het Bestemmingsplan Buitengebied geen geweld zou aandoen. Wat deze stelling betreft, wijst hij met name op de omringende bebouwing. Als compensatie is de heer Bouwman bereid zorg te dragen voor een groene aankleding van zijn bedrijf of - als dat niet mogelijk is - een financiële bijdrage te leveren aan het gemeentelijk Groenfonds.

De heer Van den Broek vraagt of de heer Bouwman vòòr 1991 reeds op enigerlei wijze aan deze locatie was verbonden.

De heer Bouwman antwoordt dat hij in 1999 is begonnen met de bouw van het bedrijfspand. Het perceel was niet in eigendom van zijn familie.

De Hoorcommissie vraagt de gewenste uitbreiding van vijftien procent meer te concretiseren.

De raadsman antwoordt dat vijftien procent ongeveer tachtig tot vijfentachtig vierkante meter betreft. Deze uitbreiding zou - zijns inziens - binnen de bestemmingsruimte kunnen worden toegestaan.

De voorzitter vraagt of dit volstaat is voor een gezonde bedrijfsontwikkeling.

De heer Bouwman antwoordt bevestigend.

9.d – De heer J.M.P.M. Dominicus, Hamelspoelweg 12, 5373 LE HERPEN (zienswijze 54)

Reclamant heeft in het Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied twee veranderingen ten opzichte van de bestaande situatie geconstateerd, die voor hem persoonlijk nadelig zijn.

In de eerste plaats vervalt de bestemming 'intensieve veehouderij'. In de tweede plaats is in het Ontwerp Bestemmingsplan het bouwblok aanzienlijk beperkt. Op dit moment is reclamant bezig met het opzetten van een paardenfokkerij. Als gevolg van voorliggend Ontwerp Bestemmingsplan worden zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

De Hoorcommissie vraagt wat reclamant in zijn zienswijze bedoelt met de zinsnede "het creëren van nieuwe economische dragers".

Reclamant antwoordt dat daarmee de paardenfokkerij wordt bedoeld. Hij is reeds gestart met de bouw en beschikt hiertoe over de benodigde vergunningen.

9.e – Adviesbureau Van der Aa, Lindendijk 31, 5491 GA SINT OEDENRODE, namens de heer Broeders, De Renbaan 1, 5282 HJ BOXTEL (zienswijze 65)

De raadsman geeft aan, dat in het vigerende bestemmingsplan de agrarische tak van het bedrijf onder het overgangsrecht is gebracht. Van sanering is echter geen sprake geweest en in het Ontwerp Bestemmingsplan is terecht een positieve bestemming opgenomen. De raadsman stelt dat er sprake is

van een wat bijzonder bedrijf. De Provincie is het hier echter niet mee eens en heeft in een zienswijze aangegeven dat in planologisch opzicht sprake is van nieuwvestiging. Nieuwvestiging is echter - op grond van het Reconstructieplan - niet toegestaan in een extensiveringsgebied. Hierdoor ontstaat onduidelijkheid over wat al dan niet is toegestaan. Feit is, dat het overgangsrecht diverse beperkingen met zich meebrengt.

De Provincie ziet de intensieve agrarische tak van het bedrijf het liefst verdwijnen. De raadsman kan zich voorstellen dat de Gemeente deze wens onderschrijft. Voor cliënt is dit beslist bespreekbaar, mits onder redelijke voorwaarden.

De raadsman stelt voor om de bestaande varkensstal van 544 vierkante meter te gaan gebruiken voor het loodgieters- en installatiebedrijf. Als de Gemeente erkent dat de bestaande loods van 240 vierkante meter niet voor agrarische doeleinden in gebruik is, maar - conform de realiteit - als opslag dient voor het loodgieters- en installatiebedrijf, dan kan de kwestie hiermee als opgelost worden beschouwd. Tot op heden gaat de Gemeente hiermee niet akkoord en eist dat een behoorlijke hoeveelheid bebouwing wordt gesloopt voor de omzetting van het bedrijf. De raadsman wijst er op dat het in onderhavige kwestie een bedrijf betreft waar de hoofdfunctie niet agrarisch is. Het enige gebouw dat nog voor agrarische doeleinden in gebruik was, betreft de varkensstal. De rest van de gebouwen is in gebruik voor het loodgieters- en installatiebedrijf. Dit betreft een opslagloods van 240 vierkante meter en een grote loods van 1.080 vierkante meter. In totaal is dit 1.864 vierkante meter. De opvatting van de Gemeente dat de helft van de kleine loods moet worden toegerekend aan de agrarische tak, is niet juist en in strijd met de realiteit. De raadsman begrijpt ook niet waar dit op gebaseerd is.

Volgens het beleid van de Provincie, dat door de Gemeente wordt onderschreven, mag een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied maximaal vijftien procent uitbreiden. Het verzoek is daarom om in het Bestemmingsplan Buitengebied 1.900 vierkante meter bebouwing op te nemen voor het loodgieters- en installatiebedrijf.

Ruimtelijk gezien, is er sprake van een positieve verandering. Immers, de bestaande bebouwing wordt vervangen door passende nieuwbouw. Positief is ook het verdwijnen van de varkenshouderij. Verder verandert er functioneel niets; het loodgieters- en installatiebedrijf met gasdepot, dat nu reeds ter plaatse is gevestigd, blijft gehandhaafd.

De Hoorcommissie vraagt hoe lang het loodgieters- en installatiebedrijf al op deze locatie is gevestigd. Reclamant antwoordt dat hij het bedrijf drieënhalve jaar geleden heeft gekocht. Reeds vanaf 1993 was ter plaatse een loodgietersbedrijf gevestigd. In 2004 is vergunning verleend voor het omvormen van de varkenshouderij in een loodgieters- en installatiebedrijf. Bij het bedrijf ligt 1,6 hectare land. Daarvan is zesduizend vierkante meter voor het bedrijf. Hierop is bijna 1.900 vierkante meter aan opstallen gerealiseerd.

Reclamant ziet drie opties. De eerste is het handhaven van de varkenshouderij, maar hij erkent dat deze optie economisch niet rendabel is. De tweede optie is het voortzetten van het loodgieters- en installatiebedrijf, hetgeen economisch wel rendabel is. De derde optie is passiviteit. Dat betekent dat de varkensstal een bouwval zal worden. Duidelijk mag zijn, dat voor reclamant de tweede optie de voorkeur heeft.

De Hoorcommissie vraagt of de oppervlakte van 1.900 vierkante meter het minimum is om een loodgietersbedrijf te kunnen exploiteren.

De raadsman zegt dat dit is afgestemd op de bestaande bebouwing. Dit is inderdaad nodig om het bedrijf rendabel te houden.

9.f – Mevrouw H.J.W.M. Pittens – van der Heijden, Deursenseweg 5, 5351 NH BERGHEM (zienswijze 68)

Reclamant geeft aan dat haar vader in 1963 is gestart met de teelt van groenten en het houden van stieren. Op een zeker moment is uitsluitend de groenteteelt voortgezet. In 2005 heeft reclamant het bedrijf van haar vader overgenomen. Zij wijst er op dat sedert 1963 een verkooppunt in het bedrijf is gevestigd. De verkoopoppervlakte is ongeveer zestig vierkante meter. Om die reden is opname in bijlage 3 noodzakelijk. Een oppervlakte van 25 vierkante meter is te klein voor het assortiment dat wordt aangeboden. Er worden niet alleen seizoensproducten verkocht, maar ook producten die bijna niet meer in de supermarkt kunnen worden verkregen en streekproducten van agrariërs uit de omgeving. Spreker benadrukt dat er sprake is van een behoorlijk groot assortiment.

In 2008 heeft reclamant vierhonderd kersenvormen geplant. In het vigerende bestemmingsplan is het niet toegestaan om teeltondersteunende maatregelen te treffen. Als deze mogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan ook niet wordt opgenomen, dan is de teelt van kersen economisch niet rendabel. Het gaat bij de kersen om een tijdelijke maatregel van acht weken. De minimale benodigde hoogte is vier meter. Door het niet treffen van ondersteunende maatregelen gaat er dit eerste jaar al vijfhonderd tot duizend kilogram kersen verloren. In andere gemeenten blijken vaak wel teeltondersteunende maatregelen te zijn toegestaan tot een hoogte van vierenhalve meter.

Reclamant wijst er vervolgens op, dat de scheidingslijn tussen archeologische waarde 2 en 3 schuin over haar perceel loopt. Voor de duidelijkheid zou het beter zijn om deze lijn te verleggen naar de perceelsgrens, zodat het hele perceel van reclamant onder waarde 3 valt.

Reclamant geeft aan dat de bedrijfsuitbreiding uitsluitend gericht wordt op de teelt van kersen en asperges. Afsluitend meldt reclamant ook activiteiten te overwegen ter stimulering van het lokaal toerisme. Het bedrijf is reeds opgenomen in het fietsknooppuntennetwerk en de wens bestaat om een terras in de boomgaard aan te leggen.

De Hoorcommissie wijst erop dat dit laatste punt niet in de schriftelijke zienswijze is gemeld.

Reclamant geeft aan dat zij hier wel op heeft gewezen, maar dit punt heeft niet direct betrekking op voorliggend bestemmingsplan.

De heer Van den Broek vraagt sedert wanneer ook producten van derden aan het assortiment zijn toegevoegd.

Reclamant antwoordt dat deze altijd wel in het assortiment hebben gezeten, maar de laatste jaren is dat meer geworden. Het bedrijf wil zich nu meer gaan richten op de teelt van asperges en kersen. De eerste kersen oogst wordt omstreeks medio juli verwacht. Zowel het vigerende plan, als het Ontwerp Bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om de boomgaard in die periode af te schermen. Het gaat hierbij om een tijdelijke maatregel.

De Hoorcommissie vraagt of de staanders na de betreffende periode worden verwijderd.

Reclamant antwoordt ontkennend.

De Hoorcommissie vraagt wat er concreet onder 'teeltondersteunende maatregelen' wordt verstaan.

Reclamant licht toe dat onder dergelijke maatregelen bijvoorbeeld ook hagelnetten vallen. Er wordt ook vaak gewerkt met folie omdat zodoende de planten ook tegen de regen worden beschermd. In de gemeente Bernheze worden dergelijke maatregelen in het bestemmingsplan omschreven als 'ter bescherming van de kersen'. Zij informeert naar de mogelijkheid om vóór juli een regeling te treffen zodat toch tijdig netten kunnen worden geplaatst.

De heer Van den Broek antwoordt dat dit formeel niet mogelijk is.

9.g Cumela Advies, Postbus 1156, 3860 BD NIJKERK, namens de heer R. van Rijsselberg, Broekstraat 20 BERGHEM (zienswijze 94)

De raadsman geeft aan dat in het Ontwerp Bestemmingsplan voor het loonbedrijf van zijn cliënt de bestemming 'agrarisch technisch en agrarisch gerelateerd bedrijf' is opgenomen. Dit sluit echter onvoldoende aan bij de activiteiten van het bedrijf en de aard van de werkzaamheden. De raadsman stelt dat sprake is van "een veelzijdig, dynamisch en multifunctioneel bedrijf".

Hiermee rekening houdend, verzoekt de raadsman om in het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied niet té strikt vast te houden aan de bestemming 'agrarisch technisch en agrarisch gerelateerd bedrijf', maar mee te gaan in de ontwikkeling dat het loonbedrijf méér is dan dat. Daartoe wordt verzocht om in de bestemmingsaanduiding 'agrarisch technisch hulpbedrijf/niet-agrarisch bedrijf' en voor de aard van de activiteiten 'loonbedrijf/grondverzet/transportbedrijf' op te nemen.

Om gedurende de planperiode ook voldoende mogelijkheden open te houden, is een wijzigingsbevoegdheid voor de aard van de activiteiten noodzakelijk, aldus de raadsman.

De raadsman merkt verder op, dat in het kader van de bedrijfsverplaatsing vanuit de kern van Berghem naar de huidige locatie ook afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de bouw van een bedrijfswoning. Dit is niet in het Ontwerp Bestemmingsplan opgenomen. Hij gaat ervan uit dat deze omissie wordt hersteld.

De voorzitter vraagt welke bedrijfsactiviteiten niet onder de in het Ontwerp Bestemmingsplan opgenomen bestemming zouden vallen.

De raadsman antwoordt dat onder andere moet worden gedacht aan civieltechnische werken. De Gemeente heeft aangegeven dat loonbedrijven breder mogen worden gezien. In het Ontwerp Bestemmingsplan echter niets terug te vinden van dit uitgangspunt. Het is een trend dat loonbedrijven steeds meer diverse opdrachtgevers en niet meer uitsluitend voor agrarische bedrijven werkzaam zijn.

9.h - De heer B. van Poppelen, Oude Maasweg 5, KEENT (zienswijze 140)

Reclamant geeft aan dat de Gemeente wil meewerken aan de gevraagde uitbreiding van het bouwblok.

Reclamant wil deze uitbreiding echter meer met de ligging van de weg "mee laten lopen", terwijl de Gemeente het bouwblok juist meer in de richting van de dijk wil situeren. Hiermee komt het bouwblok echter voor een groter deel in de keurzone van het Waterschap te liggen. Dit betekent dat daarmee sprake is beperkingen op het bouwblok.

Het verzoek van reclamant is er dan ook op gericht om de bouwblokuitbreiding toch meer af te stem-

men op de ligging van de weg. De wens van de Gemeente om het bouwblok haaks op de weg te situeren, heeft te maken met een streven naar openheid en met de intentie om de bestaande 'doorkijk' in het landschap te behouden. Reclamant acht dit geen sterk argument omdat het zicht immers reeds wordt belemmerd door de dijk.

De voorzitter meent dat het Waterschap ook een reactie heeft gegeven op het Ontwerp Bestemmingsplan. Hij vraagt zich af of het Waterschap hier ook aandacht voor heeft gevraagd.

De heer Van de Broek meldt weliswaar overleg te hebben gevoerd met het Waterschap, maar er is formeel geen zienswijze ingediend. De dertig meterzone staat wel op de bestemmingsplankaart. Het liefst had het Waterschap gezien, dat de vijftig meterzone was opgenomen. Los van het feit of deze zone wél of niet op de kaart is vermeld, blijft de Keur gewoon van toepassing. Dit betekent echter niet dat het voor reclamant onmogelijk zal zijn om ter plaatse te bouwen.

9.i – Dhr. W.T.G. De Kleijn, Zuijdenhoutstraat 4, 5371 RB KEENT (zienswijze 73)

Reclamant geeft aan dat hij op zijn perceel altijd een hinderwetvergunning van kracht is geweest. Deze vergunning blijkt echter, evenals zijn bouwblok, zonder overleg te zijn ingetrokken. Vanwege gezondheidsredenen is hij gestopt met het bedrijf. Bij de verkoop van zijn perceel aan DLG heeft reclamant destijds een hinderwetvergunning kunnen behouden voor twintig stuks vee. Dit diende als 'wisselgeld'. Destijds heeft hij geprobeerd om een woning in de bedrijfsruimte te mogen bouwen, maar dit heeft DLG met een dwangsom tegen gehouden. De bedrijfsgebouwen zijn intact gebleven. Reclamant gaat er van uit dat de aanwezigheid van het bouwblok, in combinatie met de hinderwetvergunning, hem de mogelijkheid zou bieden om in de toekomst woningsplitsing toe te passen. Reclamant heeft inmiddels een atelier in de bedrijfsruimte gerealiseerd. Dit gebruik is aangevraagd en hiermee is ingestemd, zij het dat dit gebruik als 'tijdelijk' is bestempeld. Dit ontnemt hem voor de toekomst de kans om verder te ontwikkelen.

De heer Van den Broek vraagt hoeveel grond reclamant om de woning heeft liggen ten behoeve van agrarische activiteiten.

Reclamant antwoordt dat dit ongeveer tweeënhalf hectare betreft. Desgevraagd geeft reclamant aan dat de bedrijfsgebouwen destijds - in relatie tot de afspraken met DLG - zijn gesaneerd. Later heeft hij het perceel teruggekocht met een hinderwetvergunning voor twintig stuks grootvee. Deze zou hij eventueel willen gebruiken als 'wisselgeld' voor de realisatie van een woning. In het nieuwe bestemmingsplan wordt hem de beoogde ruilmogelijkheid ontnomen.

De heer Van den Broek vraagt of de atelierruimte in hetzelfde gebouw is gehuisvest als waar het vee zou moeten worden gehuisvest.

Reclamant bevestigt dit. Het atelier heeft hij opgezet vanwege zijn gezondheidsproblemen. Hij heeft daarvoor een tijdelijke vergunning van de Gemeente gekregen. Reclamant is echter bang dat deze bestemming ook verdwijnt. Zijn wens is om in de toekomst een dubbele woning te realiseren in de huidige bedrijfsgebouwen. Reclamant ervaart het als zeer vreemd dat dit op andere locaties wel wordt toegestaan.

De Hoorcommissie vraagt of de genoemde twintig stuks grootvee, waarvoor de hinderwetvergunning is afgegeven, ook daadwerkelijk ter plaatse kunnen worden gehouden. Reclamant bevestigt dat een deel van de stalruimte nog aanwezig is. Daarnaast hoeft vee niet altijd stalruimte te hebben. Momenteel beschikt hij echter niet over vee.

9.j – De heer A. Gloudemans, Doorneindstraat 10, 5342 NB OSS (zienswijze 82)

Reclamant geeft aan dat hij vanaf zijn zestiende in de bouw werkzaam is. Vanwege problemen met zijn rug, is hij met een eigen bedrijf gestart in de schuur bij zijn woning. Op basis van sociaal medische gronden is dit gebruik gedoogd door de Gemeente.

Naast het perceel van reclamant is sprake van een werkplaats, welke al lang in gebruik is als woning. Deze schuur wordt in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als woning. Reclamant vindt dat, op basis van het gelijkheidsbeginsel hij dezelfde rechten heeft en dat zijn werkplaats in het nieuwe bestemmingsplan ook positief zou moeten worden bestemd.

De Hoorcommissie vraagt of de bestemmingswijziging voor het pand Doorneindstraat 10A gebaseerd is op oude rechten.

De heer Van den Broek geeft aan dat de Gemeente in 1995 reeds een brief heeft gestuurd aan de bewoners van het pand Doorneindstraat 10A, waarin werd aangegeven dat er een woonbestemming zou

moeten komen. De situatie is - juridisch gezien - niet vergelijkbaar met die van reclamant.

9.k – De heer J. van den Hengel, Amsteleindstraat 29 OSS (zienswijze 85)

Reclamant geeft aan dat er twee punten in het Ontwerp Bestemmingsplan zijn, die hij graag veranderd zou zien. In de eerste plaats betreft dit de begrenzing van het bouwblok aan de westzijde van het perceel. Dit bouwblok is nu door de bestaande mestsilo heen getekend. Inmiddels heeft hij ambtelijk overleg gehad en daarbij is gebleken dat er een fout in de tekening is geslopen. De lijn zal nu worden aangepast aan de geplande uitbreiding.

Hiermee resteert bij reclamant uitsluitend een vraag over de bouwhoogte. De huiskavel van reclamant is gelegen op de grens van het komgebied en het slagenlandschap. In het komgebied is een maximale hoogte van twaalf meter toegestaan. Omdat zijn huiskavel aan het komgebied grenst, zou hij ook graag onder die regelgeving vallen. De wens van reclamant is om een bedrijfsgebouw te plaatsen waarvoor een hoogte van elf meter nodig is. Deze hoogte heeft te maken met de breedte van het gebouw en de vormgeving van het geheel.

9.l – Dhr. M. Uijlen, Hoessenboslaan 25 5351 PB BERGHEM (zienswijze 86)

Reclamant wijst er op, dat het doel van dit nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied onder meer is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en verminderen van de overlast van derden. Feitelijk ziet reclamant daar weinig van terug in het Ontwerp Bestemmingsplan. Hij is niet de enige die overlast ervaart van paardenbakken en hij pleit er daarom voor om de overlast voor burens zoveel mogelijk te beperken. Reclamant verwijst naar de publicatie 'Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening'. Hierin is expliciet gesteld dat in de paardenhouderij rekening dient te worden gehouden met overlast voor derden. In veel andere gemeenten wordt voor paardenbakken vaak een afstand van vijftig meter tot aan de woning van derden voorgeschreven. Er zijn ook gemeenten die een afstand van 25 meter hanteren. Reclamant vraagt of in dit Bestemmingsplan rekening kan worden gehouden met de overlast van paardenbakken voor omwonenden.

De heer Van den Broek constateert dat reclamant in zijn zienswijze spreekt over een afstand van twintig meter. Reclamant geeft aan dat voor de afstand tot de weg ook van twintig meter wordt uitgegaan. Deze afstand zou ook kunnen worden toegepast voor de afstand tot woningen van derden.

De Hoorcommissie vraagt of de Gemeente Oss een grond voor handhaving bestaat.

De heer Van den Broek antwoordt dat in het Ontwerp Bestemmingsplan beleid is opgenomen voor paardenbakken. Daarnaast geldt ook een aanlegvergunningplicht. Er is echter geen minimale afstand tot woningen van derden opgenomen in dit Ontwerp Bestemmingsplan. Overwogen zal worden of dat alsnog moet worden toegevoegd.

De voorzitter vraagt hoe groot de afstand is tussen de woning van reclamant en de paardenbak van zijn burens. Reclamant antwoordt dat dit twee meter is. De paardenbak is destijds zonder aanlegvergunning gerealiseerd. De heer Van den Broek meldt dat inmiddels een handhavingprocedure is opgestart.

9.m – De heer A.F. van Bergen, Heihoekstraat 13 OSS

Reclamant heeft het voornemen om een nieuwe stal te bouwen. Vanwege mestopslag moet zijn bedrijf uitbreiden. Inmiddels is een tekening voor de gewenste uitbreiding gemaakt, maar de Gemeente blijkt niet bereid om medewerking te verlenen. Het bouwblok blijkt niet groot genoeg voor deze uitbreiding. Ook de varkensschuren dienen binnen een jaar te worden aangepast.

Reclamant verzoekt om het bouwblok te mogen uitbreiden en hij heeft voorts behoefte aan een uitbreidingsmogelijkheid voor de varkensstallen. Hij heeft twee jaar geleden reeds de benodigde vergunningen aangevraagd, maar daar heeft de gemeente nog niets mee gedaan. Voorts wil hij een nieuwe uitrit realiseren. Het perceel zal aan de voorzijde met struiken worden aangeplant.

De Hoorcommissie informeert naar de grootte van het huidige bouwblok.

Reclamant kan daar geen concreet antwoord op geven. Het is een moeilijk in te meten bouwblok.

De heer Van den Broek zegt dat het bouwblok nog geen driehonderd meter lang is. Dat zou landschappelijk niet acceptabel zijn.

Reclamant geeft aan dat hij een aantal kuilplaten wil inleveren als compensatie voor het bouwblokkoppervlak. Als hij de plannen uit mag voeren, zoals hij deze heeft getekend, dan ontstaat voor de toekomst een levensvatbaar bedrijf.

Reclamant ervaart het als zeer vreemd dat hij wordt belast met de kosten voor archeologisch onderzoek.

	Hij is het daarom niet eens met de dubbelbestemming 'archeologische waarde'.
10	Hoorzitting Bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2010' 16 maart 2010 vanaf 13.00 tot 16.30 uur Aanwezig: <i>De leden van de Hoorcommissie:</i> De heer T.W.G. van Kessel (voorzitter), de heer A.J.P. Jaspers en mevrouw G. van der Linden <i>Ambtelijk adviseur:</i> De heer J. Witte (jurist RO Gemeente Oss) <i>Secretaris Hoorcommissie:</i> mevrouw M. Beijers (raadsgriffie gemeente Oss) 10.a – De heer M.P. de la Rambelje, Lisztgaarde 105, 5344 RV OSS en de heer J.M.M. van Reijssen, Adelaar 38, 5348 EL OSS (zienswijze 87) <u>Reclamant</u> meldt dat hij het woord voert namens 250 leden van Golfbaan Oijense Zij. De golfbaan grenst aan de landwinkel van Spierings. De wens bestaat om de golfbaan uit te breiden naar het gebied tussen de boerderij en Delta, richting de Kennedybaan. De huidige golfbaan is een kleine 9-holes golfbaan. Met de gewenste uitbreiding ontstaat de mogelijkheid om examens op deze golfbaan af te leggen. Reclamant geeft aan dat de wens om te kunnen uitbreiden al meerdere malen onder de aandacht bij de Gemeente is gebracht. Tot nu toe zijn alle inspanningen van de eigenaar van de golfbaan, de heer Van Erp, om toestemming voor de uitbreiding te krijgen, zonder resultaat gebleven. Reclamanten besluipt het gevoel dat de heer Van Erp door de gemeente Oss "aan het lijntje wordt gehouden". Inmiddels heeft reclamant een brief van de Gemeente ontvangen waarin staat dat naar verwachting in juli een beslissing zal vallen. Spreker meent dat het belang van uitbreiding van de golfbaan in eerdere correspondentie reeds duidelijk is verwoord. Reclamant brengt aanvullend enkele punten in, die hij in het belang acht van de Gemeente Oss en omringende gemeenten. Hij maakt hierbij onderscheid tussen punten met een sportief karakter en het economisch belang. De golfsport is de derde grootste sport in Nederland. De sport is uitermate geschikt voor zowel jeugd, als senioren. De Gemeente Oss kent een goed ouderenbeleid. Golf is bij uitstek een sport die men ook op leeftijd buiten uit kan blijven oefenen. Scholen bieden ook regelmatig gymnastiekles aan op de golfbaan. Reclamant acht het wenselijk dat de kinderen hun examen op deze golfbaan kunnen afleggen en hiertoe niet naar elders hoeven uit te wijken. Spreker acht het volstrekt achterhaald dat golf een elitesport zou zijn. De heer Van Erp heeft er alles aan gedaan om de golfbaan zo laagdrempelig mogelijk te maken. In economisch opzicht kan de golfbaan ook een belangrijke functie vervullen. Ook bedrijven maken regelmatig gebruik van de golfbaan. Voor het spelen van wedstrijden moeten ze echter uitwijken naar golfbanen elders. Reclamant vraagt of zich af of dit in de toekomst zo moet blijven. De wedstrijden brengen immers extra inkomsten mee, die ten goede komen aan omringende gemeenten. Met de uitbreiding van golfbaan de Oijense Zij kunnen alle golfbeoefenaren voortaan hun examens in Oss afleggen. Dit maakt de sport voor de golfbeoefenaren ook minder kostbaar. Wanneer de gemeente Oss meer uitstraling wil hebben, vooral naar de bedrijven toe, zal - aldus reclamant - een grotere, officiële baan noodzakelijk zijn. Reclamant wijst op de gevolgen van de economische recessie. Ondanks dit gegeven is de eigenaar bereid in de golfbaan te investeren. Wanneer een ondernemer niet weet of hij mag investeren, is dit funest. Spreker stelt dat investeringsbereidheid van ondernemers gestimuleerd en beloond zou moeten worden. Reclamant pleit er dan ook voor dat de Gemeente helderheid biedt aan de heer Van Erp of hij al dan niet mag uitbreiden. Bij een negatieve beslissing kan hij naar alternatieven zoeken. Reclamant nodigt de leden van de Hoorcommissie uit om - ter oriëntatie - de golfbaan te bezoeken. <u>De Hoorcommissie</u> vraagt of de grond, die nodig is voor de uitbreiding, reeds in eigendom is van de golfbaan. <u>Reclamant</u> antwoordt dat dit niet het geval is. Er is echter wel een principe-overeenkomst met de huidige eigenaar gesloten ten behoeve van de uitbreiding. 10.b – De heer W.G.J. Ambrosius, Zevenbergsweg 35Q, 5351 PG BERGHEM (zienswijze 90) <u>Reclamant</u> geeft aan dat zijn zienswijze betrekking heeft op het regionaal crossterrein. Hij pleit er voor om dit terrein de oorspronkelijke natuurbestemming terug te geven en stelt dat veel natuurliefhebbers hier dankbaar voor zullen zijn. Omwonenden, crossers en carters zullen zijns inziens hiermee tevreden zijn. Reclamant heeft berekend dat de planschade op kan lopen tot 7,2 miljoen Euro voor de Gemeenten Oss en Bernheze in geval zijn voorstel niet wordt gevolgd. Het huidige crossterrein is een "doorn in het

oog" van natuurliefhebbers, maar eigenlijk ook van de crossers zelf. Spreker wijst op de problematiek van geluidsmetingen. Voorts stelt hij dat de handhaving ter plaatse onvoldoende is. Reclamant acht het niet verbazingwekkend dat er vrijwel geen klachten binnenkomen. De ervaring heeft - aldus spreker - inmiddels geleerd dat de Provincie deze klachten niet serieus neemt. Degenen die overlast ervaren menen dat het geen enkele zin heeft om een klacht in te dienen. Reclamant pleit voor een snelle en adequate oplossing. Hij stelt voor om het crossterrein te verplaatsen naar industrieterrein Vorstengrafdonk. Als de Provincie daar grond zou aankopen, waarop enkele geluidsdichte hallen kunnen worden gerealiseerd, dan kunnen deze worden verhuurd aan diverse partijen. Hiermee zou tegelijkertijd het probleem met de aansluiting op de Weg van de Toekomst kunnen worden opgelost.

De Hoorcommissie vraagt of reclamant de bestaande overlast kan omschrijven.

Reclamant geeft aan zelf op anderhalve kilometer afstand vanaf het crossterrein te wonen. Hij ervaart altijd geluidsoverlast in zijn tuin. Het geluidsvolume varieert, afhankelijk van de windrichting. Als er wedstrijden plaatsvinden, kiest reclamant er voor om niet thuis te zijn. Ook in Herperduin is continu motorgeluid te horen. Hij is ervan overtuigd dat de overlast in de toekomst zal toenemen.

10.c – Van Erp Advocaten, Oude Molenstraat 23 5342 GA OSS, namens de heer P.M.M. Kuijpers, Osstraat 16, 5371 KL DEMEN (zienswijze 97)

De raadsman geeft aan, dat het Ontwerp Bestemmingsplan niet aansluit op de uitspraak van de Raad van State van 3 april 2002 en de door de heren Van de Broek, Van Zutphen en wethouder Iding gedane toezeggingen. Toegezegd is namelijk, dat het Bestemmingsplan zou worden aangepast conform de uitspraak van de Raad van State. De Gemeente heeft destijds gevraagd er mee in te stemmen dat deze aanpassing zou plaats vinden bij de komende bestemmingsplanherziening. In de tussentijd zou de Gemeente de situatie gedogen, aldus de raadsman. Zijn cliënt heeft met de voorgestelde werkwijze ingestemd. De verbazing was dan ook groot toen bleek dat de toezeggingen vanuit de Gemeente niet zijn nagekomen. Ook meerdere brieven van de zijde van zijn cliënt hebben hier niets aan veranderd. Cliënt zou nooit hebben ingestemd met het verzochte uitstel als hij toentertijd ook maar enig vermoeden zou hebben gehad dat de toezeggingen niet zouden worden nagekomen bij de onderhavige herziening van het Bestemmingsplan.

De raadsman vertrouwt er dan ook op dat de Gemeenteraad alsnog het Bestemmingsplan in overeenstemming zal brengen met de uitspraak van de Raad van State en daarbij qua invulling het voorstel zal volgen, zoals verwoord in de brief van 25 maart 2009.

De raadsman wijst er vervolgens op dat het voorstel tevens het slopen van een schuur omvat. Deze sloop zal bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit.

De beide woningen zijn geen bedrijfswoningen meer ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Gezien het beleid van de Gemeente Oss vertrouwt hij er op dat de Raad een woonbestemming op de woningen zal leggen, los van de agrarische bestemming of enigerlei andere bestemming.

De heer Witte vraagt of de woningen, waarop wordt gedoeld, de woningen ten noorden van het bedrijf betreft. De heer Kuijpers bevestigt deze aanduiding. Er vinden geen agrarische activiteiten meer plaats en in plaats van de agrarische bestemming, wil hij graag twee burgerwoningen realiseren. Inmiddels zijn alle vergunningen voor het agrarisch bedrijf ingetrokken.

De Hoorcommissie informeert naar de achterliggende gedachte van de bestemmingswijziging van de woningen. De heer Kuijpers geeft aan dat het geen agrarisch bedrijf meer betreft. Hij wenst daarom een woonbestemming op het perceel in plaats van een agrarische bestemming.

10.d – Familie Van der Ven, Galgenstraat 1, 5371 LW DENNENBURG (zienswijze 103)

Reclamante geeft aan, dat zij het perceel met bijbehorend onroerend goed twee jaar geleden heeft verworven met de intentie om samen met haar man een kleinschalig bedrijf te starten in pony's en paarden. In haar inspraakreactie op het Voorontwerp Bestemmingsplan heeft reclamante twee voorstellen verwoord.

De Gemeente heeft aangegeven dat het niet is uitgesloten, dat hieraan medewerking kan worden verleend. Uit de reactie op de inspraakreactie lijkt het echter alsof slechts één van de voorstellen is behandeld.

De wens van reclamante is om de bestaande opstallen te slopen en nieuwe opstallen te realiseren. Reclamante wenst deze nieuwbouw op de andere zijde van het perceel te realiseren. Het bebouwingspercentage zal daarmee niet toenemen. Een mogelijkheid is om het bouwblok daartoe uit te breiden of om het bouwblok naar rechts te verschuiven. In het eerste geval wordt het bouwblok gro-

ter, in het tweede geval niet. Reclamant is bereid een sloopverplichting in een privaatrechtelijke overeenkomst vast te leggen.
Reclamante wil graag weten welke optie juridisch het meest haalbaar is. Het is zeker niet de bedoeling om het bebouwingspercentage uit te breiden.

De heer Witte geeft aan dat beide varianten zijn bezien. Het bouwblok 'omklappen' is juridisch niet haalbaar. Het uitbreiden van het bouwblok lijkt - juridisch gezien - de meest haalbare optie, mits de noodzaak wordt aangetoond en het voorstel planologisch aanvaardbaar is. Er zal dan een inhoudelijke afweging moeten plaatsvinden.

De Hoorcommissie informeert naar de belangrijkste redenen voor de nieuwbouwplannen.

Reclamante antwoordt dat dit de slechte staat van de woning en de schuur is. De nieuwbouwtekeningen zijn inmiddels in het kader van de Welstandstoetsing akkoord bevonden.

10.e – Coolens Makelaardij, Pastoor van Winkelstraat 20, 5374 BJ SCHAIJK, namens de heer G.L. Van Vught, Koolwijksestraat 1, HERPEN (zienswijze 105)

De raadsman geeft aan, dat het onderhavige perceel vroeger altijd een agrarische bestemming heeft gehad. Destijds is deze bestemming veranderd in 'wonen'. Het perceel van zijn cliënt is bebouwd met een dubbel woonhuis en drie schuren. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt 1.320 vierkante meter.

Het verzoek is er primair op gericht om de agrarische bestemming terug te krijgen. Als dit niet mogelijk is, dan wenst cliënt de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'VAB' op het perceel te krijgen. Naast het perceel van reclamant liggen twee kadastrale percelen, welke in eigendom zijn van diens schoonzus. Haar zoon is opgegroeid bij reclamant. Deze 'pleegzoon' streeft na om het perceel van reclamant over te nemen. In combinatie met de twee naastgelegen percelen zal de totale oppervlakte ruim drie hectare grond omvatten en 1.640 vierkante meter bedrijfsgebouwen. Op basis hiervan ontstaat een basis voor een levensvatbaar agrarisch bedrijf.

De heer Witte constateert dat veel nieuwe feiten worden ingebracht ten opzichte van de ingediende schriftelijke zienswijze. Daarin werd uitsluitend gesproken over ruimere gebruiksmogelijkheden van de bestaande loods. Nu wordt gevraagd om de agrarische bestemming terug te leggen op het perceel. De bestemming in het Ontwerp Bestemmingsplan is identiek aan de bestemming in het vigerende Bestemmingsplan. De heer Witte informeert naar de beperkingen die er volgens reclamant zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

De raadsman verwijst naar de schriftelijke zienswijze en de hierin genoemde correspondentie inzake onderhavig perceel. Deze correspondentie dient hier als ingelast te worden beschouwd. De bestemming 'wonen (annex VAB)' biedt ook ruimere gebruiksmogelijkheden voor de opstallen. Daar is in principe het verzoek op gericht. Officieel mag het pand nu zelfs niet worden verhuurd.

De voorzitter wijst er op dat alle nieuwe feiten, die later worden ingebracht, niet meer ontvankelijk zijn. Hij stelt vast dat het verzoek zich - hiermee rekening houdend - uitsluitend richt op het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van het perceel.

De Hoorcommissie vraagt waarom de agrarische bestemming in het verleden van het perceel is verwijderd. De raadsman is dit niet bekend. De Hoorcommissie vraagt zich af waarom reclamant dan in 1999 geen bezwaar heeft gemaakt. De raadsman antwoordt dat dit waarschijnlijk aan de aandacht is ontsnapt. Toentertijd was ook geen sprake meer van agrarische rechten. De heer Witte vermoedt dat in 1999 de omvang van de agrarische activiteiten reeds zo gering was dat de agrarische bestemming is verwijderd.

10.f – VOF Van Loon, Hoogoordstraat 8, 5367 ND MACHAREN (zienswijze 104)

Reclamant geeft aan dat de benodigde bedrijfsuitbreiding niet binnen het bouwblok van het Ontwerp Bestemmingsplan past. Hij verzoekt het bouwblok verder naar achter door te trekken.

Reclamant licht de bedrijvigheid ter plaatse toe. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen gelegen. Van de inkomsten van het melkveebedrijf moeten twee gezinnen leven. Om ook in de toekomst voldoende inkomsten uit het bedrijf te kunnen genereren is uitbreiding noodzakelijk. De wens bestaat om het bouwblok van anderhalve hectare naar méér dan anderhalve hectare uit te breiden. De overschrijding hoeft echter niet zo heel groot te zijn.

De Gemeente heeft aangegeven dat in geval van een uitzonderingssituatie uitbreiding mogelijk is. In de ogen van reclamant betreft dit een uitzonderingssituatie omdat er twee gezinnen van de inkomsten moeten leven. In de toekomst zijn er ook twee overnamekandidaten.

De heer Witte geeft aan dat het verzoek inhoudelijk zal moeten worden gezien.

De Hoorcommissie informeert naar de duurzaamheid van de locatie.

Reclamant acht het - gezien het geldend beleid - onwaarschijnlijk dat de kern Macharen in de richting van zijn bedrijf zal uitbreiden. Ook in andere opzichten bestaan er geen beperkingen voor het bedrijf. Op basis hiervan meent hij dat sprake is van een duurzame locatie. Alleen de grootte van het bouwblok betekent een beperking in de duurzaamheid.

Reclamant geeft voorts aan dat middels een strook erfbeplanting wordt nagestreefd om het geheel een groener aanzien te bieden. De aanplant is reeds uitgevoerd.

De Hoorcommissie vraagt of het mogelijk is om een hoek uit het bouwblok weg te laten. Dit ter compensatie van de uitbreiding. Reclamant denkt de betreffende hoek niet per sé nodig te hebben. De oppervlakte van het bouwblok vindt hij echter moeilijk te berekenen. Hij kan staande de zitting dan ook niet aangeven of dit volstaat.

10.g – De heer H.R. van Dijk, Rondestraat 6, 537d1 LC RAVENSTEIN (zienswijze 108)

Reclamant legt uit eigenaar te zijn van een perceel aan de Kuiperstraat in Deursen. In het Voorontwerp Bestemmingsplan was de grens van het buitengebied zo ingetekend dat het mogelijk zou zijn om woningbouw op deze locatie te realiseren. Het is de wens van reclamant om op deze locatie - in samenwerking met de Woningstichting of de Gemeente Oss - een viertal betaalbare seniorenwoningen te realiseren. Reeds in 2002 heeft hij hiervoor samen met Woonmaatschappij Maasland een plan ingediend. Deze plannen zijn toentertijd blijven liggen vanwege de gemeentelijke herindeling. De Gemeente Oss wilde de zaak toen niet zo snel oppakken en adviseerde om te wachten tot er een nieuw bestemmingsplan zou komen. In het Voorontwerp Bestemmingsplan leek met de wens van reclamant rekening te zijn gehouden. In het Ontwerp Bestemmingsplan blijkt de grens nu toch weer teruggelegd te zijn. Met deze correctie valt het perceel van reclamant toch weer in het buitengebied.

Reclamant geeft aan dat in de kern Deursen sprake is van een behoorlijke vergrijzing. De bouw van betaalbare seniorenwoningen zou dan ook zeker voorzien in een behoefte. Persoonlijk ziet reclamant zijn plannen niet als een uitbreiding van de bebouwde kom, want het perceel ligt tussen andere woningen in. Hij vraagt waarom de grens in het Ontwerp Bestemmingsplan weer is terug gelegd ten opzichte van het Voorontwerp Bestemmingsplan.

De voorzitter legt uit dat het niet de bedoeling is dat tijdens de zitting inhoudelijke vragen worden beantwoord. De heer Witte onderschrijft dit, maar wil toch graag een uitleg geven. Het is een juiste constatering dat er een wijziging van de plangrens heeft plaatsgevonden ten opzichte van het Voorontwerp Bestemmingsplan. Dit betreft echter een ambtshalve correctie. De grens in het Voorontwerp Bestemmingsplan week af van die in het vigerende bestemmingsplan. Het perceel van reclamant was ten onrechte buiten het plangebied gelaten. In het Ontwerp Bestemmingsplan is deze fout hersteld. Er zit verder geen inhoudelijke gedachtegang achter. Op basis van het oude bestemmingsplan was er ook geen woningbouw ter plaatse mogelijk. Als de grens conform het Voorontwerp Bestemmingsplan zou worden gehandhaafd, dan zou het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied op dit perceel van toepassing blijven. Het is echter niet uitgesloten dat te zijner tijd een herziening van het komplan volgt en het perceel dan alsnog bij de bebouwde kom wordt getrokken.

Reclamant vraagt of het raadzaam is om contact met de Woningstichting op te nemen over toekomstige mogelijkheden bij een eventuele herziening van het komplan. De heer Witte antwoordt dat dit formeel gezien de juiste gang van zaken is. Hij adviseert om daar nog wel enkele maanden mee te wachten omdat de ambtelijke voorbereidingen voor het nieuwe komplan nog moeten start en.

10.h – De heer en mevrouw Van Leur, Staaistraat 56, 5371 PK NEERLOON (zienswijze 109)

De voorzitter wijst er op dat deze zienswijze betrekking heeft op een perceel dat niet is opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied. In feite kan dit bezwaar beter worden meegenomen bij de behandeling van het komplan.

Reclamant bevestigt deze toelichting. Reclamant is wel blij met het feit dat het onderhavige perceel binnengebied is geworden. Tot op heden betrof het namelijk buitengebied. De op het perceel, met vergunning geplaatste, prefab woning staat echter niet op de plankaart.

De voorzitter geeft aan dat de kadastrale ondergrond, die wordt gebruikt voor deze kaarten, geen juridische betekenis heeft. Uiteindelijk gaat het om de vakjes op de plankaart, die worden benoemd.

De heer Witte geeft aan dat, als het wel buitengebied was geweest, dit ook niet van belang is omdat inderdaad de kadastrale ondergrond geen juridische betekenis heeft. De juridische betekenis is te vin-

den in de regels die horen bij de bestemming. In dit geval hoeft reclamant niet ongerust te zijn. Hij adviseert wel het komplan van Neerloon in de gaten te houden.

10.i –De heer W.J. Habraken, Garststraat 4, 5368 LJ HAREN (zienswijze 126)

De voorzitter wijst er op dat de zienswijzentermijn op 3 februari 2010 om twaalf uur 's avonds afliep. Voorliggende zienswijze is echter gedateerd op 4 februari 2010, op 4 februari per fax binnen gekomen en op 5 februari per post. De zienswijze kan daarom niet ontvankelijk worden verklaard. De voorzitter vraagt of er een verschoonbare reden is waarom de zienswijze te laat is ingediend.

Reclamant is de reden niet bekend. Zijn adviseur, Linssen Advocaten, heeft blijkbaar verzuimd tijdig te reageren.

De voorzitter biedt reclamant toch de gelegenheid om een toelichting aan de Hoorcommissie te geven. Wellicht kan er nog telefonisch contact worden opgenomen door de adviseur en kan deze aangeven of er sprake is van een verschoonbare reden voor de termijnoverschrijding.

Reclamant geeft aan dat hij aan de Garststraat 4 een melkveebedrijf heeft. Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijf heeft hij diverse vergunningen aangevraagd, maar tot op heden is daar niets mee gebeurd. Hij heeft inmiddels wel een viertal voerplaten aangelegd. Tegen de aanleg van deze voerplaten loopt nu een handhavingprocedure.

Reclamant wil graag reageren op de punten van bezwaar vanuit de Gemeente. Hij hoopt dat het mogelijk is om gezamenlijk tot een oplossing te komen.

De Gemeente stelt dat de milieumelding niet toereikend is voor dit bedrijf, om daarmee te komen tot een vergroting van het bouwblok. Ambtelijk is echter in het verleden de verwachting gewekt dat uitbreiding van het bedrijf op deze locatie wel mogelijk is. Deze verwachting gold zowel de bouwblokvergroting, als realisatie van een stal en een woonhuis. Reclamant is van mening dat de melding wel toereikend is voor uitbreiding.

Reclamant geeft verder aan dat het bouwblok een grillige vorm heeft. De Gemeente heeft hier moeite mee. Reclamant suggereert daarom het bouwblok aan te passen naar een vierkant of rechthoekig bouwblok.

Verder wordt in de reactie van de Gemeente gesproken over de loze ruimte. Volgens reclamant valt het wel mee wat dit betreft. De aangeduide ruimte zal worden gebruikt voor de bouw van een nieuwe koeienstal. De benodigde vergunningen zijn inmiddels daarvoor aangevraagd. Ook staat er een twintigtal iglo's op het terrein en zijn diverse voerpakken opgeslagen. Hij heeft deze ruimte dan ook zeker nodig.

Voorts wordt er door de Gemeente opgemerkt dat de breedte van het bouwblok het zicht vanuit de Garststraat zou belemmeren. Als er echter aan de zuidkant zou worden uitgebreid, dan wordt het zicht vanuit de dorpskern van Haren ontnomen. Er moet ook worden gedacht aan de 'Groene es', waarbij de zichtlijnen belangrijk zijn, aldus reclamant. In de beoordeling van het plan dient dit te worden meegenomen.

De Gemeente oordeelt een bouwblok van 2,5 hectare als niet acceptabel. Daarom wil reclamant het bouwblok verkleinen naar 1,8 hectare. Hij hoopt dat deze verkleining tot medewerking leidt.

Loonactiviteiten hebben altijd een onderdeel uitgemaakt van het bedrijf. Reclamant denkt dat er een fout is gemaakt in de inventarisatie, nu blijkt dat deze niet zijn opgenomen. Hij merkt verder op, dat de locatie uitermate geschikt is voor windmolens. Hij zal zich in dit opzicht echter bij de visie van de Gemeente neer moeten leggen.

De grens van het komgebied loopt nu strak langs het bedrijf van reclamant. Voor de uitbreiding van het bedrijf zou het wenselijk zijn om het perceel gedeeltelijk in het komgebied te laten vallen.

Reclamant vraagt vervolgens of het altijd zo is, dat het waterbergingsgebied en het zoekgebied voor natuur rechtstreeks wordt overgenomen uit de Reconstructiewet. Als dat zo is, dan heeft het, naar de mening van reclamant, weinig zin om in te spreken.

Reclamant hoopt met de ingebrachte punten, in reactie op de opmerkingen van de Gemeente, een stap in de goede richting te hebben gezet. Hij spreekt de hoop uit dat de Gemeente zijn alternatieve plan nog eens wil bezien en vervolgens bereid zal zijn om het bestemmingsplan naar wens aan te passen.

De heer Witte zegt dat het Ontwerp Bestemmingsplan voorziet in een agrarisch bouwblok met de mogelijkheid ter plaatse een bedrijfswoning te realiseren. De vraag is echter hoeveel uitbreiding mogelijk is. Daartoe moet de noodzaak worden aangetoond. Dat vraagt nog wat 'huiswerk' van reclamant of diens adviseur. De heer Witte heeft hierover reeds met de adviseur gesproken.

Ten aanzien van de grens van het komgebied, merkt de heer Witte op, dat deze heel ver om Haren heen reikt. Het bedrijf zou kilometers ver moeten uitbreiden om buiten dat komgebied te vallen.

Reclamant geeft aan dat hij twee jaar geleden al de nodige aanvragen heeft gedaan. De Gemeente heeft

toen nooit gesproken over 'huiswerk'.

De heer Witte antwoordt dat dit wel is aangegeven in de reactie op de inspraakreactie, die aan de adviseur is verstuurd. Daarin is aangegeven wat er nog moet gebeuren aan het plan om er als Gemeente mee aan de slag te kunnen.

Reclamant is van deze brief niet op de hoogte. Hij vreest dat hij zodoende "tussen de wal en het schip valt". Hij kan geen voer opslaan op zijn bedrijf omdat de voerplaten buiten het bouwblok liggen en er een handhavingactie loopt wat dit betreft. Er doen zich nu gevaarlijke situaties voor op het bedrijf.

De voorzitter adviseert reclamant om contact op te nemen met diens adviseur om te bespreken welk 'huiswerk' er nog moet worden verricht. Hij verwijst naar de correspondentie die er is geweest met de adviseur.

Reclamant wijst er op dat hij in eerste instantie al niet geïnformeerd was over de inventarisatie. Vervolgens heeft hij er - zijns inziens - alles aan gedaan om op alle mogelijke momenten in de procedure te reageren. Het bevreemdt hem om nu te vernemen dat hij te laat zou zijn in deze bestemmingsplanprocedure.

De heer Witte geeft aan dat het verzoek van reclamant niet gering is. Het betreft hier immers een forse doorgroei van het bedrijf. Dit kan niet zomaar in dit Bestemmingsplan worden opgenomen. Daarvoor is een afzonderlijke procedure nodig.

10.j – De heer R. Van de Vorle, Achterschajkstraat 16, 5351 NB BERGHEM (zienswijze 130)

De voorzitter wijst er op dat de zienswijzentermijn op 3 februari om twaalf uur 's avonds afliep. Voorliggende zienswijze is pas op 8 februari ontvangen en kan derhalve niet-ontvankelijk worden verklaard. Hij vraagt hoe reclamant de zienswijze heeft toegestuurd.

Reclamant antwoordt dat zij op 3 februari de brief in de brievenbus van het gemeentehuis heeft gedeponereerd. Zij zegt wel even te hebben getwijfeld omdat het een nogal vreemde brievenbus was.

De heer Witte zegt dat op het stempel van de Gemeente 8 februari staat, maar waarschijnlijk is de brief dan intern ergens een aantal dagen blijven liggen. Hij stelt voor om reclamanten het voordeel van de twijfel te geven. Hij raadt aan om in het vervolg correspondentie naar het postadres te sturen, zoals in de publicatie stond, of deze aan de balie af te geven en een ontvangstbevestiging te vragen.

De voorzitter stelt reclamant in de gelegenheid diens zienswijze toe te lichten.

Reclamant geeft aan dat hij sedert 1995 een champignonkwekerij bezit aan de Achterschajkstraat in Berghem. Het bedrijf is met zes cellen gestart. Dat was toentertijd al redelijk groot. Het bedrijf heeft zich de laatste jaren toegelegd op het kweken van kastanjechampignons en portabello's. Het is niet de wens om uit te groeien tot een heel groot bedrijf. Het bedrijf bedient slechts een kleine markt. Om echter aan de stijgende vraag te kunnen blijven voldoen en om de benodigde professionalisering mogelijk te maken, is uitbreiding wel noodzakelijk. De wens van reclamant is om een hal van zes cellen achter het bestaande bedrijfsgebouw van zes cellen te plaatsen. De gebouwen kunnen dan ook beter aangepast worden aan de eisen voor hygiëne en veiligheid.

Daarnaast wil reclamant een multifunctioneel gebouw realiseren waar verbredingsactiviteiten kunnen plaatsvinden, zoals het ontvangen van groepen en schoolklassen of het geven van kookcursussen. Voor dergelijke activiteiten bestaat in de huidige opzet te weinig ruimte.

Het probleem is, dat als gevolg van de ruilverkaveling aan de zijkant geen bouwblok ligt. In het Ontwerp Bestemmingsplan is hier enigszins aan tegemoet gekomen, maar dit blijkt onvoldoende. Het bouwblok biedt wel voldoende ruimte voor het multifunctioneel gebouw, maar de achterste cellen kunnen dan niet meer worden bereikt. Met name de ontsluiting naar de achterste cellen vormt dus een probleem. In de correspondentie vanuit de Gemeente werd steeds gesproken over lange lijnen. De plannen komen daar mee overeen, aldus reclamant. De open ruimte waar door de Gemeente over wordt gesproken, blijft ook grotendeels behouden. De plannen zijn inmiddels concreet uitgewerkt, maar er moet nog aanvullend bodemonderzoek worden verricht.

10.k – De heer M. Bens, Koolwijksestraat 6a, 5373 KB HERPEN (zienswijze 131)

Reclamant geeft aan dat in 1980 de boerderij, behorende bij het agrarisch bedrijf, is afgebrand. Er was toen niet zo snel vervangende woonruimte in de omgeving te vinden. Daarom is het gezin in de schuur gaan wonen, mede op aanraden van de toenmalige burgemeester. Later zou dat formeel worden geregeld. Het gezin heeft ruim twee jaar in de schuur gewoond. Later is een nieuwe woning gerealiseerd en is de woonruimte in de schuur in gebruik genomen door een nichtje en later door een kennis.

Vanaf 1986 is reclamant zelf mee gaan werken op het bedrijf en is hij in de schuur gaan wonen. Vorig jaar is hij van woonruimte gewisseld met zijn ouders, die tot dat moment in de bedrijfswoning woonden. Reclamant woont nu zelf op nummer 6 en zijn ouders op nummer 6.a. Het bedrijf is inmiddels uitgebreid met recreatieve activiteiten en horeca-activiteiten en het is daarom ook fijn om bij het be-

drijf te kunnen wonen. Het bedrijf in deze omvang biedt voldoende werkgelegenheid en inkomen voor twee gezinnen.

Reclamant wijst er op dat altijd alle lasten zijn betaald voor de woonruimte in de schuur. Formeel is deze woonruimte nog nooit vastgelegd in het bestemmingsplan en het verzoek is om dat in het nieuwe bestemmingsplan wel te doen.

De heer Witte vraagt of de schuur, met huisnummer 6a, altijd bewoond is geweest.

Reclamant antwoordt bevestigend. De bewoners hiervan hebben zich ook altijd in het bevolkingsregister ingeschreven en de woning heeft een eigen, officieel postadres.

In 1984 vond er een herziening van het Bestemmingsplan Ravenstein plaats, maar door omstandigheden, hebben de ouders van reclamant daar nooit actie op ondernomen.

10.1 – De heer J. van den Berg, Vorstengraflaan 4, OSS (zienswijze 136)

Reclamant spreekt zijn tevredenheid uit over de positieve bestemming van het bedrijfsgebouw van 250 vierkante meter. Echter, aan de realisering van een inpandige bedrijfswoning wil de Gemeente geen medewerking verlenen. Reclamant ervaart dit als vreemd omdat de woning binnen de oppervlakte van 250 vierkante meter zal vallen, die reeds is gerealiseerd en de bestemmingswijziging niet zal bijdragen aan versterking van het buitengebied. Legalisatie van het bedrijfspand heeft plaatsgevonden op basis van een lange voorgeschiedenis. Reclamant vraagt zich af wat dan nog het argument kan zijn om de inpandige woning, met dezelfde argumentatie, niet mee te nemen in de lopende bestemmingsplanprocedure.

Het bedrijf omvat een paardenhouderij met maximaal acht paarden. Deze bedrijvigheid past heel goed binnen de kleinschaligheid die de Gemeente voor het buitengebied voor ogen heeft. Reclamant wil heel graag meewerken aan een bouwstijl die de Gemeente wenst en aan een natuurlijke, landschappelijke inpassing van het geheel.

Sinds 2003 voert reclamant gesprekken met de Gemeente over het bedrijf. Met het oog op de wensen zijn alle benodigde procedures gevolgd. Het bedrijf heeft altijd een kleinschalig karakter gehad. In de omgeving zijn echter vele voorbeelden te noemen van situaties die een doorn in het oog zijn van de Gemeente en welke zijn gerealiseerd zonder gemeentelijke toestemming.

Reclamant wil de bestaande kleinschaligheid van het bedrijf zeker handhaven. Hij stelt dat dit voornemen volledig past binnen het gemeentelijk economisch beleid. Dit beleid omvat ook de mogelijkheid van woon-werk-panden. Reclamant stelt dat hij ook vanuit dit perspectief geen enkel argument kan bedenken waarom de wens van een inpandige woning niet kan worden ingewilligd. Hij spreekt de hoop uit dat zijn bedrijf niet de dupe wordt van wantoestanden in zijn bedrijfsomgeving. Reclamant geeft afsluitend aan dat hij het gevoel heeft een "soort lijdend voorwerp" te zijn in deze zaak. Hij meent in de procedure niet helemaal correct te zijn behandeld.

De heer Witte geeft aan dat hij primair graag de zorg bij reclamant wil wegnemen dat hij het slachtoffer zou worden van het gemeentelijk handhavingsbeleid. Handhaving geschiedt alleen daar waar het nodig is. Het verzoek van reclamant zal worden getoetst aan het ruimtelijk beleid.

De heer Witte vraagt vervolgens of de woning feitelijk al aanwezig is.

Reclamant antwoordt ontkennend.

De Hoorcommissie vraagt of de paardenhouderij over een milieuvergunning beschikt.

Reclamant beantwoordt bevestigend.

De Hoorcommissie informeert of er in het verleden ook agrarische activiteiten op het perceel hebben plaatsgevonden.

Reclamant antwoordt bevestigend. Er is op het perceel sedert lange tijd een paardenhouderij gevestigd.

10.m – Mevrouw L. Hofmans, Amsteleindstraat 120, 5345 HB OSS (zienswijze 138)

Reclamante legt uit dat haar zienswijze betrekking heeft op twee percelen die bij haar in eigendom zijn, namelijk een perceel aan de Kleinussenstraat (met kadastraal nummer N68, zijnde bijna twee hectare groot) en een perceel aan de Amsteleindstraat 120 (met kadastraal nummer N19, zijnde 4.310 vierkante meter).

Reclamante geeft aan in 1990 een bouwplan te hebben ingediend voor de bouw van een multifunctioneel gebouw aan de Kleinussenstraat. Dit verzoek is dus gericht op het perceel dat bij reclamante sinds 1989 in eigendom is. De situering van het perceel werd toentertijd omschreven als "gelegen in het kernrandgebied van Oss-noord". Inmiddels wordt hier over buitengebied gesproken. De Gemeente wilde toentertijd geen medewerking aan het verzoek verlenen en gaf het advies om te wachten op een

	bestemmingsplanherziening. In 1995 heeft reclamante voor dezelfde locatie opnieuw een plan ingediend. Dit plan was gericht op een loonwerkersbedrijf en een manege. De toenmalige wethouder gaf het advies om het loonwerkersbedrijf op een industrieterrein te vestigen. Reclamant voelde zich hierin niet serieus genomen. In 2007 ontving reclamant een schrijven van de Gemeente, waarin de komende bestemmingsplanherziening werd aangekondigd. Zij heeft toen direct een zienswijze ingediend en gevraagd om voor genoemd perceel de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Over het 'kernrandgebied' werd door de Gemeente niet meer gesproken. Inmiddels was sprake van buitengebied. Reclamante schetst de situatie ter plaatse. Grenzend aan de Kleinussenstraat staan aan de westzijde villa's en grote herenhuizen, welke voorheen boerderijen waren. Tot aan de Huizenbeemdweg staan ook woningen. Aan de oostzijde ligt een woonwijk en een appartementengebouw met drie woonlagen. Aan de Kleinussenstraat zijn drie percelen onbebouwd, waaronder het perceel van reclamante. De Gemeente heeft aangegeven niet mee te willen werken aan een bestemmingswijziging omdat het buitengebied betreft. Reclamant acht deze afwijzing niet reëel. De bouw van woningen op die locatie, uitgaande van een bouwstijl conform de bestaande woningbouw met mooie tuinen, zal de Kleinussenstraat - naar mening van reclamante - opwaarderen. In de huidige situatie heeft men vier tot zes maanden per jaar zicht op maïsvelden, die op dit deel van de Kleinussenstraat - wederom naar mening van reclamante - volkomen uit de toon vallen. Aan de voorzijde van de woning van reclamante, aan Amsteleindstraat 120, ligt een stuk grond van zeshonderd vierkante meter. Met het oog op de toekomst zou reclamante hier graag een huis willen bouwen. De Gemeente heeft echter gesteld dat dit niet is toegestaan omdat het perceel in het buitengebied is gelegen en de bouw van een woning voor verdere verstening zorgt. Reclamante ziet echter weinig karakteristiek 'buitengebied' op genoemde locatie. Zij geeft om dit te illustreren een nadere schets van haar woonomgeving. Aan de overzijde van de weg is een bedrijvencomplex gelegen, dat bovendien extra autoverkeer aantrekt. Aan de linkerkant van de woning van reclamant is een transportbedrijf gevestigd, waar constant sprake is van verkeersbewegingen van vrachtverkeer. Naar de mening van reclamant is deze locatie uitermate geschikt voor uitbreiding. Reclamante vraagt voorts de aandacht van de Hoorcommissie voor een recent krantenbericht. Zij heeft via dit bericht vernomen dat de Gemeente mogelijk het gebied aan de Amsteleindstraat en aan de Kleinussenstraat voor woningbouw wil bestemmen.
11	Sluiting zitting van de Hoorcommissie De voorzitter zegt toe om de inbreng in de beraadslagingen mee te nemen.

Hoorzitting 16-03-2010

Huisverkooppunten

Sinds 1963 huisverkoop gehad op een oppervlakte van 60 m². Daarom is opname in Bijlage 3 Aanwezige kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven nodig.

De rechtstreeks toegestane 25 m² is te klein vanwege de grote diversiteit van geteelde groenten. Waaronder producten die in supermarkten bijna niet te koop zijn zoals erwten, kapucijners, peulen, boterboontjes e.d.. In de loop der jaren is het assortiment uitgebreid met streekproducten van collega's evenals jam, dessertsaus, vruchtensap en aan asperge en kersen gerelateerde producten. Van bovengenoemde producten worden ook streekmanden gemaakt.



Tijdelijke teeltondersteunende maatregel

Zonder een tijdelijke teeltondersteunende maatregel is er geen kersenteelt mogelijk. De teelt is dan niet economisch rendabel. Een tijdelijke teeltondersteunende maatregel is nodig tegen vogels, regen en hagel. De duur van de teeltondersteunende maatregel is 8 weken. Dit is voornamelijk tijdens de oogst van de kersen. De hoogte van de bomen is 4 meter dus vandaar dat een tijdelijke teeltondersteunende maatregel een minimale hoogte van 4 meter moet hebben. De eerste oogst zou dit jaar plaatsvinden, maar door het niet toestaan van een teeltondersteunende maatregel zal deze oogst verloren gaan. Dit gaat om zo'n 500 kg tot 1.000 kg kersen. De economische waarde hiervan ligt tussen de € 2.500,- en € 5.000,-. In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Bernheze is een tijdelijke teeltondersteunende maatregel met een hoogte van 4,5 meter opgenomen.

Archeologie waarde 2 / 3

Grenzen lopen schuin over perceel. Om duidelijkheid te creëren alles onder archeologie 3.

Historie en toekomst Tuinderij 't Tuureind

Het bedrijf is in 1963 opgericht door dhr. Kees van der Heijden. Er werden toen vollegrondsgroenten geteeld en stieren gehouden. De stieren verdwenen maar tot op de dag van vandaag bleven de groenten.

In 2005 is het bedrijf overgenomen door René Pittens en Riek-Jan Pittens - van der Heijden. Sindsdien is de koers wat gewijzigd. Asperges werden aangeplant en er kwam een kersenboomgaard met 400 kersenvruchten (8 rassen). Uitbreiding van het bedrijf zal in deze twee teelten plaatsvinden.

Om het toerisme te stimuleren zijn we lid geworden van de Maashorstboeren. Ook worden er activiteiten zoals een fietstocht, met een collega uit Horssen, en een bloesem- asperge-wandeling georganiseerd.

Verder zitten we met ons bedrijf bij een fietsknooppunt. In de kersenboomgaard willen we een terras opzetten zodat er genoten kan worden van een kop koffie met kersenvlaai.

Samenvatting

Oppervlakte voor huisverkoop al sinds oprichting groter dan 25 m². Dus opname in Bijlage 3 Aanwezige kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven nodig.

Zonder tijdelijke teeltondersteunende maatregel geen economisch rendabele kersenteelt mogelijk.

Om duidelijkheid te creëren het gehele bedrijf onder archeologie 3.

(65)

*Juridisch Advocaat
van der Aa b.v.*

Toelichting van mr. A.A.M. van der Aa namens J. Broeders inzake de zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied. Betreft locatie Mikkeldonkweg 12.

Geachte commissie,

Op het perceel Mikkeldonkweg 12 is sprake van een nogal bijzondere situatie, te weten de combinatie van een loodgieters- en installatiebedrijf met gasdepot en een varkenshouderij. Deze laatste heeft conform de milieuvergunning een bezetting van maximaal 293 stuks mestvarkens. Deze tak is legaal ontstaan toen het perceel nog een agrarische bestemming had. In het huidige bestemmingsplan is de agrarische tak onder het overgangsrecht gebracht. Van sanering is echter geen sprake geweest en in het ontwerp- bestemmingsplan is volkomen terecht een positieve bestemming opgenomen. De provincie is het hier niet mee eens en heeft in de zienswijze aangegeven dat er in planologisch opzicht sprake is van nieuwvestiging. Dit is op grond van het reconstructieplan niet toegestaan in een extensiveringsgebied.

Maar wat kan of mag er dan wel? Het overgangsrecht brengt allerlei beperkingen met zich mee. Het is zelfs nog maar de vraag of er binnen de kaders van het overgangsrecht überhaupt kan worden voldaan aan de eisen van het Besluit huisvesting. Iedere veehouderij moet hieraan binnen afzienbare tijd voldoen.

Uit de zienswijze van de provincie blijkt dat men de intensieve tak hier het liefst ziet verdwijnen en ik kan me voorstellen dat de gemeente dit gezien de ligging van de locatie onderschrijft. Voor Broeders is dit beslist bespreekbaar mits onder redelijke voorwaarden. Ik kan er heel duidelijk over zijn wat dit voor hem inhoudt. Als hij de oppervlakte van de stal, 544m², mag gebruiken voor het loodgieters- en installatiebedrijf en als de gemeente erkent dat de bestaande loods van 240m² niet voor agrarische doeleinden in gebruik is maar als opslag voor het loodgieters- en installatiebedrijf, wat de realiteit is, is wat hem betreft de zaak opgelost.

Tot nu toe gaat de gemeente hiermee niet akkoord, zo blijkt uit het antwoord op de inspraakreactie. B en W beroepen zich op het beleid dat bij de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarische functie een behoorlijke hoeveelheid bebouwing wordt gesloopt en wel 75% van de agrarische bebouwing. De eis dat er flink gesloopt wordt, is begrijpelijk als het gaat om een agrarisch bedrijf met duizenden vierkante meters aan bebouwing. Maar hier gaat het om een bedrijf waar de hoofdfunctie al niet- agrarisch is en waar de agrarische tak nog slechts ondergeschikt is.

Ik wil verder nog heel duidelijk aangeven hoe veel bebouwing er aanwezig is en voor welk doel deze in gebruik is. De varkensstal van 544m² is het enige gebouw dat voor agrarische doeleinden in gebruik is. De rest van de bebouwing is in gebruik voor het loodgieters- en installatiebedrijf. Dit betreft de grote loods van 1080m² en een opslagloods van 240m². In totaal: 1864m². De opvatting van de gemeente dat de helft van de kleine loods moet worden toegerekend aan de agrarische activiteit is niet juist en ook in strijd met de realiteit en we begrijpen ook niet waarom dit is gebeurd.

Volgens het beleid van de provincie dat door de gemeente wordt onderschreven mag een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied maximaal 15% uitbreiden. Met dit in het achterhoofd hebben wij in de zienswijze opgenomen om in het bestemmingsplan 1900m² op te nemen voor het loodgieters- en installatiebedrijf.

Wat is het ruimtelijk en functioneel belang om voor deze locatie zo stringent vast te houden aan een beleid dat bovendien ontwikkeld is voor locaties waar uitsluitend sprake is van een agrarisch bedrijf? Ruimtelijk gezien is er sprake van een positieve verandering doordat de bepaald niet fraaie bestaande bebouwing wordt vervangen door passende nieuwbouw. Positief is ook het verdwijnen

van de varkenshouderij. Verder verandert er in functioneel opzicht niets: het loodgieters- en installatiebedrijf met gasdepot dat er nu al zit, blijft gehandhaafd.

Ik verzoek u dan ook om het plan zodanig vast te stellen dat in het bestemmingsplan 1900m² bebouwing wordt toegestaan voor het loodgieters- en installatiebedrijf.

Hoorzitting bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010

Pleitnota dhr. Van Onna inzake Grotestraat/Daalderstraatje ongenummerd, Huisseling

Oss, 15 maart 2010

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënt, dhr. Van Onna, wil ik de eerder door mij ingediende zienswijze kracht bij zetten door gebruik te maken van de geboden spreekruimte.

U heeft, neem ik aan, kennis genomen van de zienswijze die op 2 februari bij uw raad is ingediend. De zienswijze heeft betrekking op het plan om op de hoek Grotestraat/Daalderstraatje ongenummerd te Huisseling één of meerdere woningen te realiseren.

In mijn zienswijze heb ik reeds uitvoerig aangegeven waarom ik van mening ben dat deze ontwikkeling stedenbouwkundig en planologisch verantwoord is. Gelet op de ligging van het perceel binnen de door de gemeente begrensde bebouwingsconcentratie ten oosten van de kern Huisseling, achten wij de voorgestelde ontwikkeling prima passend binnen de beleidsuitgangspunten en – ambities van de gemeente zoals verwoord in het ontwerp-bestemmingsplan.

De zienswijze is voorzien van een schets van een mogelijke invulling van het plan op onderhavig perceel. Deze schets is gebaseerd op de landschappelijke en stedenbouwkundige structuren in het gebied.

In de gesprekken die we omtrent het bestemmingsplan buitengebied hebben gevoerd met gemeente Oss, is ons medegedeeld dat er naar alle waarschijnlijkheid geen ontwikkelingsruimte wordt geboden in het bestemmingsplan voor onderhavig plan. Wij zijn van mening dat een dergelijke houding de flexibiliteit van voorliggend bestemmingsplan ernstig in het gedrang komt, overwegende dat:

1. de gemeente in haar beleid de ambitie uitspreekt om de landschapskwaliteiten in het buitengebied te willen verbeteren. Een instrument daarvoor is het bieden van ontwikkelingsruimte in het buitengebied, bijvoorbeeld in de vorm van woningen op daarvoor planologische geschikte en verantwoorde locaties. Hiervoor zijn onder andere de bebouwingsconcentraties aangewezen. Onderhavige locatie is gelegen binnen zo'n bebouwingsconcentratie. Vervolgens wordt geen opening geboden om inhoud te geven aan de door de gemeente geformuleerde ambities;
2. de gemeente is, gelet op ervaringen in het verleden, geen voorstander van het doorlopen van individuele planologische procedures. Wanneer in het voorliggend plan niet de beoogde planologische ruimte wordt geboden en later blijkt dat het hier om een passende ontwikkeling gaat, welke mogelijkheden zijn er dan om medewerking te verlenen aan het plan. En wanneer die er zijn, realiseert u zich hoeveel extra tijd en kosten dit met zich mee zal brengen? Gelet op de steeds afnemende ambtelijke capaciteit zijn wij bang dat er van individuele procedures niets terecht komt en initiatiefnemers eindeloos zullen moeten wachten totdat er openingen worden geboden in het bestemmingsplan. Gevolg is dan ook dat er van een landschappelijke kwaliteitsverbetering nauwelijks iets terecht zal komen.

3. Gemeente geeft op basis van ambities aan dat het plan voorziet in ontwikkelingsmogelijkheden en verwijst naar constructies die zijn gebaseerd op de provinciale handreiking 'buitengebied in ontwikkeling'. De bijbehorende financiële paragraaf die gekoppeld zou moeten zitten aan de planologische ontwikkelingsmogelijkheden is echter nog niet voorhanden. Een goede beoordeling van rood-voor-groen-initiatieven is zonder financiële paragraaf niet goed mogelijk. Gevolg daarvan is dat beoordelingen/afwegingen worden doorgeschoven tot na de vaststelling van het plan met alle vertragende gevolgen van dien.

Gelet op het voorgaande pleiten wij voor een integrale afweging van ontwikkelingsplannen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, waarbij ook een uitwerking van de financiële paragraaf onderdeel uitmaakt van die afweging. Wanneer daarnaast ook daadwerkelijk ontwikkelingsruimte wordt geboden binnen de begrensde bebouwingsconcentraties, kan het instrument 'ontwikkelingsplanologie' pas daadwerkelijk goed worden ingezet en kunnen in dat kader de kansen voor landschapsontwikkeling ook optimaal worden benut.

Ik dank u voor de tijd en ruimte die u mijn cliënt heeft geboden om e.e.a. mondeling toe te lichten.

M.H.H. van Gessel
Directeur Planomar, Planologisch Adviesbureau.

Hoorzitting bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010

Pleitnota fam. Van Casteren, Wooijstraat 4 te Herpen

Oss, 15 maart 2010

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënt, familie Van Casteren (Wooijstraat 4 te Herpen), wil ik de eerder door mij ingediende zienswijze kracht bij zetten door gebruik te maken van de geboden spreekruimte.

U heeft, neem ik aan, kennis genomen van de zienswijze die op 1 februari bij uw raad is ingediend. De zienswijze heeft betrekking op de activiteitenboerderij zoals mijn cliënt die exploiteert aan Wooijstraat 4 te Herpen. Het voormalige agrarische bedrijf van Familie Van Casteren is de afgelopen 6 jaren omgevormd tot aan activiteitenboerderij waar 24 mensen met een lichamelijke/verstandelijke beperking en 12 dementerende ouderen hun actieve en educatieve dagbesteding kunnen vinden. Daar deze activiteiten kleinschalig moeten blijven is hier een uitbreiding niet meer van toepassing. Maar de vraag naar kleinschalige 24 uur zorg neemt toe.

zorgwonen

Naast de diverse voorzieningen die er binnen de activiteitenboerderij aanwezig zijn, wil mijn cliënt ook ruimte gaan bieden voor 24 uur zorg wonen voor de doelgroep van de activiteitenboerderij. Dat wil zeggen dat het gaat om plekken waar deze mensen kunnen wonen/werken, zodat zij zich elke dag in dezelfde omgeving zullen bevinden. Regelmaat en rust zijn voor deze mensen belangrijke omgevingsvoorwaarden. Wanneer deze voorwaarden kunnen worden gecreëerd op een locatie in een open, agrarische, omgeving, dan is er sprake van een unieke combinatie.

Het zorgwonen kan gedeeltelijk gerealiseerd worden in de reeds aanwezige tijdelijke verblijfsruimte(recreatiewoning). Hierdoor kan het totale plan van zorgwonen gefaseerd worden gerealiseerd en in een later stadium, zodra de gemeente Oss het beleid hierover heeft aangenomen nader kan worden afgerond.

Burgemeester en wethouders hebben in het kader van de inspraak (op het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied) aangegeven dat het gemeentelijk beleid m.b.t. zorgwonen nog in voorbereiding is en achtte het niet wenselijk om in het bestemmingsplan vooruit te lopen op de ontwikkeling en vaststelling van dat beleid. Deze uitspraak bevreemdt ons om verschillende redenen:

1. ten eerste hebben burgemeester en wethouders onlangs medewerking verleend aan het oprichten van een Thomashuis aan Schaijkseweg 14 te Herpen. Hoewel dit adres niet is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan Buitengebied, is hier wel degelijk sprake van buitengebied. Binnen het Thomashuis wordt 24-uurs zorg geboden voor 6 tot 8 mensen met een verstandelijke beperking. De gemeente lijkt hier met 2 maten te meten en dat begrijpen zij niet. Helaas hebben wij nog geen inzage gekregen in de onderliggende stukken m.b.t. het Thomashuis, zodat het ons niet geheel duidelijk is welke afwegingen er aan de vergunning voor het Thomashuis ten grondslag hebben gelegen. De vraag aan uw raad is

derhalve om ons uit te leggen waarom er geen medewerking verleend kan worden aan het initiatief voor zorgwonen aan Wooijstraat 4.

2. Wooijstraat 4 ligt op korte afstand van het bebouwd gebied van Herpen. Het idee is ook om het terrein van mijn cliënt deels open te stellen voor de dorpsbewoners. De noodzakelijke koppeling met het dorp is prima te leggen. Gelet op de ligging van Wooijstraat 4 is het meer voorstelbaar dat op deze locatie woonzorgvoorzieningen worden getroffen in vergelijking tot de locatie aan de Schaijkseweg 14;
3. het college geeft al langere tijd aan dat er beleid in voorbereiding is voor zorgwonen (in het buitengebied). Kennelijk heeft dat nog niet geleid tot het vaststellen van beleid. Het is ons niet duidelijk waarom dit beleid op zich laat wachten, laat staan welke basisvoorwaarden en -afwegingen er straks bepalend zijn voor het al dan niet toestaan van zorgwonen in het buitengebied. Wij zijn van mening dat nú het moment daar is om een integrale afweging te maken van de voorliggende vraag en dat het niet gepast is om mijn cliënt te verwijzen naar een eventueel toekomstig beleid. Bovendien is het daarbij uiterst onzeker of de gemeente in die toekomst bereid is via een afzonderlijke procedure alsnog medewerking te verlenen aan het zorginitiatief zoals hier bedoeld. Gemeente Oss is namelijk geen voorstander van het doorlopen van diverse individuele planologische procedures. Ook de kosten die met zo'n individueel traject gepaard gaan, zijn voor mijn cliënt reden om er alles aan te doen om in het voorliggende de gewenste planologische ruimte te creëren.

tijdelijke verblijfsruimte

wat we niet in de zienswijze hebben gemeld, maar wat wel essentieel is, is dat de nu aanwezige tijdelijke verblijfsruimte blijft behouden op moment dat de gemeente besluit géén ruimte te bieden t.b.v. het zorgwonen. In het nu vigerende bestemmingsplan 'partiële herziening Wooijstraat 4' is het gebruik van het gebouw als tijdelijke verblijfsruimte (verblijfsrecreatie) expliciet toegestaan. In het ontwerp-bestemmingsplan is deze expliciete omschrijving niet meer terug te vinden. Graag zien wij dat het bestemmingsplan hierop wordt aangepast, tenzij in het plan het zorgwonen direct wordt toegestaan.

schuilgelegenheden

in de zienswijze is reeds ingegaan op de wens om meer ruimte te bieden voor het realiseren van enkele schuilgelegenheden buiten het bouwblok. De nu opgenomen maximale bebouwingsoppervlakte van 100m² is te beperkt. mijn cliënt zou deze oppervlakte graag verdubbeld willen zien, zodat naast de reeds aanwezige gelegenheden, 2 of 3 extra kunnen worden gerealiseerd. Deze voorzieningen zijn nodig om het in ontwikkeling zijnde belevings- en ontmoetingsterrein te laten functioneren.

Ik dank u voor de tijd en ruimte die u mijn cliënt heeft geboden om e.a. mondeling toe te lichten.

M.H.H. van Gessel
Directeur Planomar, Planologisch Adviesbureau.

PLEITAANTEKENINGEN

Inzake: Noolijen / bestemmingsplan Nieuwe Hescheweg
Datum: 16 maart 2010
Tijdstip: 9.15 uur

Geachte gemeenteraad,

Bij brief d.d. 2 februari 2010 heb ik namens mijn cliënten, Noolijen Weg- en Waterbouw B.V., Noolijen Terreininrichting B.V., DFM B.V., alsmede Noolijen Beheer B.V. een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2010'.

Bij brief d.d. 11 februari 2010 heb ik nog een aanvullende verklaring van de heer F.A.M. Wagemakers ingediend.

Zoals uit de zienswijze van cliënten blijkt, kunnen zij zich niet verenigen met de gegeven bestemming. In de ingediende zienswijze is dit uitgebreid uiteengezet. Tijdens deze hoorzitting willen cliënten dan ook nog slechts enkele punten nader uiteenzetten. Indien u vragen heeft over andere punten uit de zienswijze, willen cliënten die uiteraard graag beantwoorden.

Nieuwe Hescheweg 286 en plankaart

Hetgeen cliënten in hun zienswijze van 2 februari 2010 geschreven hebben onder de kopjes 'Nieuwe Hescheweg 286' en 'plankaart' spreekt naar de mening van cliënten voor zich. Cliënten gaan ervan uit dat deze punten in het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt.

Archeologie

Aan de percelen van cliënten aan de Nieuwe Hescheweg 286-290 is de dubbelbestemming 'WR-A3' toegekend. Als gevolg van deze bestemming zijn de onderhavige percelen op grond van artikel 20.1 mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige archeologische waarden. Deze bestemming veronderstelt derhalve dat er sprake is van archeologische waarden op de onderhavige percelen. Om echter vast te kunnen stellen of er sprake is van archeologische waarden op de betreffende percelen, dient daar onderzoek naar te worden verricht. Dit onderzoek heeft niet plaatsgevonden, althans uit niets blijkt dat dit onderzoek heeft plaatsgevonden. Aldus is er sprake van strijd met artikel 3:2 Awb, waarin is bepaald dat bij de voorbereiding van het besluit de nodige kennis wordt vergaard omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen.

Uit niets blijkt dat er een reden is om aan de onderhavige percelen de dubbelbestemming 'WR-A3' toe te kennen. In dit verband is ook van belang dat bij eerdere bouwwerkzaamheden op de betreffende percelen nooit archeologische vondsten zijn aangetroffen. Cliënten zijn dan ook van mening dat het toekennen van de bestemming 'WR-A3' in strijd is met artikel 3.1 Wro, waarin is bepaald dat slechts ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening aan gronden bestemmingen toegekend kunnen worden. Nu uit niets blijkt dat er in de onderhavige percelen archeologische waarden aanwezig zijn, is het in strijd met artikel 3.1 Wro om aan deze percelen een dubbelbestemming archeologie toe te kennen.

Voorzover er wel onderzoek zou zijn gedaan naar de archeologische waarden en daaruit zou volgen dat op de onderhavige percelen archeologische waarden aanwezig zijn, is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de artikelen 3.1.6 Bro en 3:11 Awb. In artikel 3.1.6 Bro is bepaald dat de resultaten van het onderzoek als bedoeld in artikel 3:2 Awb in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. Dit is niet gebeurd. In artikel 3:11 Awb is bepaald dat het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzake wordt gelegd. Nu noch in de toelichting op het bestemmingsplan de resultaten van de verrichte onderzoeken naar

archeologische waarden op de onderhavige percelen zijn opgenomen, noch bij het ontwerpbestemmingsplan de verrichte onderzoeken naar archeologische waarden ter inzage zijn gelegd, is, voorzover al onderzoek is gedaan, sprake van strijd met de artikelen 3.1.6 Bro en 3:11 Awb. Gelet op de jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dienaangaande is er maar één conclusie mogelijk: het ontwerpbestemmingsplan zal opnieuw ter inzake gelegd dienen te worden.

In de zienswijze hebben cliënten ook uiteengezet dat artikel 20 van het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1 Wro. Deze bepaling is immers gegeven ter bescherming van archeologische waarden. Voor archeologische waarden is het volstrekt irrelevant of het gebruik als gevolg waarvan de betreffende waarden eventueel zouden worden aangetast bestaat uit bouwwerkzaamheden, uit grondwerkzaamheden en in geval van dat laatste of het om normaal gebruik gaat. In de betreffende regels wordt hier wel een onderscheid in gemaakt. Aldus zijn deze regels in strijd met artikel 3.1 Wro.

Positief bestemmen en concrete plannen Nooijen

In de zienswijze van 2 februari 2010 hebben cliënten primair verzocht om de plannen van Nooijen positief te bestemmen. Uit de jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat concrete plannen bij de vaststelling van een bestemmingsplan dienen te worden betrokken. Cliënten herhalen nogmaals dat de door hen gewenste invulling van de percelen een grote kwaliteitsverbetering behelst van deze percelen en de door hen gewenste invulling ook past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid.

Terzijde merken cliënten op dat zij in overleg zijn met de gemeente omtrent deze invulling, en zij er alle vertrouwen in hebben dat partijen het daarover eens worden en de door cliënten gewenste invulling in het vast te stellen bestemmingsplan wordt verwerkt.

Subsidiair

Subsidiair hebben cliënten in de ingediende zienswijze zich verzet tegen de bestemmingen 'AW-L' en 'B (SB-B2) en (OP)'. Dienaangaande verwijzen cliënten naar hetgeen zij daarover in de zienswijze reeds hebben geschreven. Ten aanzien van de opslag van puin merken cliënten aanvullend nog op dat zij van mening zijn dat uit de foto's en vele verklaringen die zij bij de zienswijze hebben gevoegd, blijkt dat de opslag van puin wel degelijk onder het overgangsrecht valt. In dit verband wijzen cliënten in het bijzonder op bijlage 23, hetgeen de verklaring van de heer Wagemakers, voormalig opzichter bij de afdeling Openbare Werken van de gemeente Oss, betreft. Mede uit die verklaring, maar ook uit de overige verklaringen, de foto's en het feit dat het college eerder heeft erkend dat de opslag van puin onder het overgangsrecht viel, blijkt dat reeds voor de peildatum van het thans vigerende bestemmingsplan al puin op de percelen lag opgeslagen, en tevens waar dit was opgeslagen, en dat ook nadien dit puin ononderbroken aanwezig is geweest. Om die reden valt de opslag van puin onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan en dient dit in beginsel positief te worden bestemd.

Zoals cliënten reeds in hun zienswijze hebben aangegeven is daarnaast van belang dat zo al zou moeten worden aangenomen dat het puin niet ten tijde van de peildatum reeds aanwezig was, hetgeen cliënten met klem betwisten, de opslag van puin eveneens onder het overgangsrecht valt, nu duidelijk is, hetgeen het college ook heeft erkend in het verleden, dat op het achterterrein een grote hoeveelheid materialen wordt opgeslagen. Uit de jurisprudentie blijkt dat een uitbreiding van het 'assortiment' niet betekent dat het uitgebreide 'assortiment' niet onder het overgangsrecht valt. Van belang is dat de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot. Daarvan is geen sprake, nu de afwijking van het bestemmingsplan betrof dat op het achterterrein van de betreffende percelen van cliënten onder andere een weg- en waterbouwbedrijf werd uitgeoefend en de opslag van puin uit eigen werken dat niet anders maakt. Ook in die situatie is derhalve de conclusie dat de opslag van puin onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan valt en derhalve in beginsel positief bestemd dient te worden.

Conclusie

Cliënten handhaven dan ook het verzoek om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

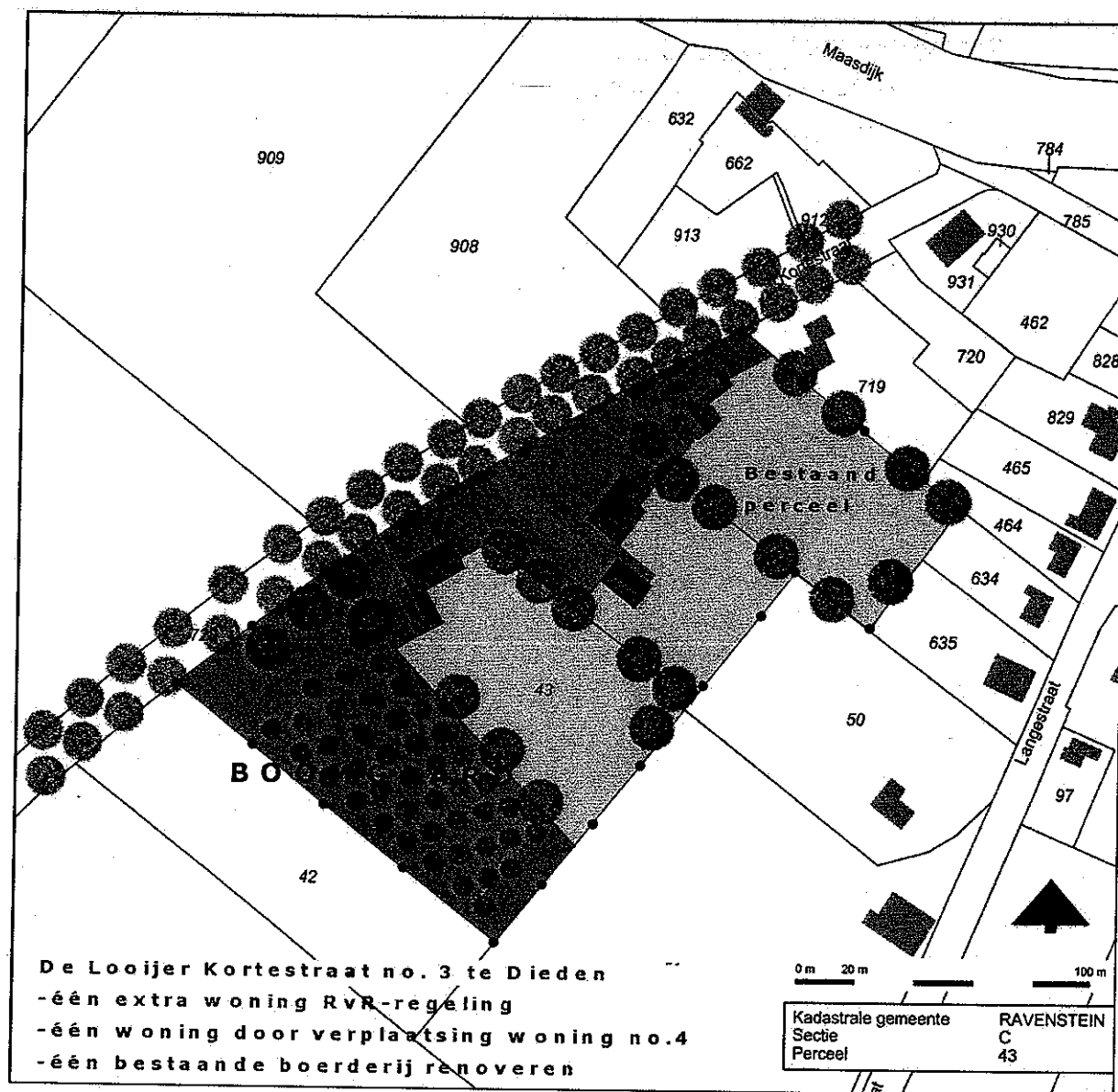
Ik dank u voor uw aandacht.

afgegeven op
huurzitting

KORTESTRAAT 3

KORTESTRAAT 4

5371 KC DIEDEN



Dieden, 28 februari 2010

Inleiding.

Bijgaand treft u een notitie aan ter ondersteuning van onze zienswijze en de hoorzitting (d.d. 2 maart 2010) betreffende het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Oss-2010" aangaande het perceel gelegen aan de Kortestraat te Dieden.

In deze notitie wordt beknopt weergegeven;

CASUS:	Beschrijving van de casus
HOOFDSTUK I:	Een overzicht van de situatie (in de tijd gezien)
HOOFDSTUK II:	Onderbouwing met argumenten dat sprake is van een woonbestemming voor Kortestraat 4.
HOOFDSTUK III:	Onderbouwing met argumenten dat het plan van Adviesbureau Van Casteren Schaijk past binnen de visie en het beleid van zowel de gemeente Oss als de provincie.
CONCLUSIE:	Afgesloten wordt met een conclusie.

CASUS.

Wij hebben een gemotiveerd verzoek ingediend tot het realiseren van een ruimtelijke verbetering op het perceel sectie C nr 43 door één van de twee bestaande woningen te verplaatsen en één nieuwe woning te bouwen ter compensatie van de sloop van bedrijfsgebouwen.

Aangezien in het voorontwerp bestemmingsplan met bovenstaande geen rekening is gehouden hebben wij een reactie ingediend.

Hierop is middels "Beoordeling van inspraakreactie 182" door de gemeente een reactie gekomen.

Uit de "Beoordeling van inspraakreactie 182" komen twee punten naar voren;

- 1) Er is volgens de gemeente geen woonbestemming voor het pand Kortestraat 4 te Dieden van kracht.
Naar onze mening is sprake van een woonbestemming voor het pand Kortestraat 4 te Dieden en is dit schriftelijk bevestigd door zowel de gemeente Ravenstein als de gemeente Oss.
- 2) De gemeente Oss geeft aan dat er mogelijkheden zijn gebruik te maken van sanering van agrarische opstallen in combinatie met woningbouw op het eigen perceel.

Het plan ingediend door Adviesbureau Van Casteren Schaijk heeft deels betrekking op punt 2), echter wel uitgaande van het feit dat er sprake is van zowel een woonbestemming voor Kortestraat 3 als Kortestraat 4.

Deze notitie zal dus ingaan op punt 1) (woonbestemming) en vervolgens ingaan op punt 2).

HOOFDSTUK I

Situatie

In dit hoofdstuk wordt een beknopt overzicht gegeven van de situatie in de tijd.

De woning aan de Kortestraat 4 te Dieden is gebouwd in 1964. Tot en met het jaar 1978 heeft permanente bewoning plaatsgevonden. In de periode 1978 tot en met 1985 stond de woning ter beschikking aan de voormalige bewoonster.

Vervolgens is na 1985 de woning achtereenvolgens voor bepaalde tijd bewoond door drie gezinnen. In de periode 1985 tot 1992 is de woning bewoond geweest onderbroken door perioden van leegstand.

Vanaf 1992 is de woning weer in gebruik genomen voor permanente bewoning.

Op dat moment gaf de toenmalige gemeente Ravenstein aan dat er geen woonbestemming op de woning aanwezig zou zijn.

Om de permanente bewoning niet onnodig te blokkeren wordt in samenspraak met de gemeente Ravenstein besloten tot het verlenen van een tijdelijke vrijstelling op grond van artikel 17 van de WRO.

De discussie omtrent het al dan niet aanwezig zijn van een woonbestemming is voortgezet en is in onze ogen in 2001 afgerond met de schriftelijke bevestiging door de gemeente dat het een woning betreft met een woonbestemming (zie hierna HOOFDSTUK II "Schriftelijke bevestiging"). Vanaf 1992 tot heden is sprake van permanente bewoning.

Uit bovenstaande blijkt dat de woning vanaf 1964 bewoond is geweest en slechts met enkele korte perioden geen bewoning heeft plaatsgevonden.

HOOFDSTUK II

Argumenten ter onderbouwing van de woonbestemming

In dit hoofdstuk worden een aantal argumenten en voorstellen gegeven om de woonbestemming voor het pand Kortestraat 4 te Dieden te ondersteunen.

- Plangrens

De grens van het buitengebied loopt langs het perceel van Kortestraat 4. Vanuit historie (1948) was dit logisch immers er was destijds een agrarisch bedrijf gevestigd. Echter op dit moment zou het logischer zijn de plangrens aan te passen, met de volgende argumenten;

- Gezien de huidige status van het agrarische bedrijf kan de plangrens buitengebied worden aangepast. De plangrens buitengebied neemt op betreffend perceel een hap uit de grens, zie bijlage 1. Op de bijlage is een voorstel aanpassing aangegeven.
- De gemeente heeft begin van deze eeuw besloten de bebouwde kom-grens te verplaatsen waardoor Kortestraat 3 en Kortestraat 4 nu binnen de bebouwde kom liggen, voorheen buiten de bebouwde kom.

- Bewoning, tijdelijke vrijstelling

Vanaf 1964 is de woning permanent bewoond geweest, waarbij vanaf 1978 met enkele korte onderbrekingen geen bewoning heeft plaatsgevonden. De vraag kan worden gesteld in hoeverre het overgangsrecht alsnog uitkomst kan bieden de woonbestemming te bekrachtigen.

De tijdelijke vrijstelling in 1992 is verleend op grond van artikel 17 van de WRO.

Juridisch advies geeft hierover het volgende aan;

“ Uit de wet en de jurisprudentie blijkt dat artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, op grond waarvan Burgemeester en Wethouders tijdelijk vrijstelling kunnen verlenen van de voorschriften van een bestemmingsplan, slechts toepasbaar wordt geacht in het geval duidelijk, zonder voorbehoud en op objectieve wijze blijkt dat binnen een termijn van vijf jaar een einde zal komen aan de behoefte aan het (met het plan strijdige) gebruik. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan. Uit de stukken blijkt overduidelijk dat de behoefte aan dit gebruik in feite een veel langere periode betreft. Zo is aan Burgemeester en Wethouders uitdrukkelijk kenbaar gemaakt dat de bewoning tenminste voor een periode van 10 jaar noodzakelijk wordt geacht. Gelet hierop lijkt dan ook dat Burgemeester en Wethouders, gezien de jurisprudentie op dit punt, in

principe geen tijdelijke vrijstelling ex artikel 17 van de WRO hadden kunnen verlenen"

Dit argument hebben wij nog niet ingebracht maar kan naar onze mening wel de argumentatie ondersteunen.

- Twee adressen, eigen huisnummers

Altijd hebben beide panden een eigen huisnummer gehad, Kortestraat 3 en Kortestraat 4.

- Schriftelijke bevestigingen

o WOZ waarde

Voor wat betreft de WOZ waarde is steeds uitgegaan van een woning met woonbestemming. Aantoonbaar is dat de gemeente altijd is uitgegaan van een woonbestemming.

De gemeente Ravenstein bevestigt in 2001 schriftelijk het volgende;

- *Belanghebbende geeft in het bezwaarschrift aan dat het onderhavige object geen vrijstaande recreatiewoning betreft, maar een vrijstaande woning met een volledige woonbestemming.*

De taxateur heeft dit onderzocht en geconstateerd dat het zoals belanghebbende aangeeft een vrijstaande woning betreft. De taxateur heeft dit gegeven gecorrigeerd en beoordeeld of genoemde misslag heeft geleid tot een te hoge waarde.

Aangezien bovenstaande door de gemeente Ravenstein op briefpapier van de gemeente Ravenstein is vastgelegd, mogen wij er naar onze mening van uitgaan dat;

- Dat in het onderzoek daadwerkelijk is geconstateerd dat het een vrijstaande woning met woonbestemming betreft
- Bevestigd wordt dat één en ander is gecorrigeerd zowel door de taxateur als door de gemeente

Sindsdien wordt er door ons van uitgegaan dat de correctie is doorgevoerd en uit alle correspondentie, aanslagen en dergelijke mogen wij er ook van uitgaan dat er sprake is van een woonbestemming. Eerst de "Beoordeling van inspraakreactie 182" doet vermoeden dat de correctie niet (geheel) is doorgevoerd.

- Concept agrarische bouwvlakken

Het schrijven van de gemeente Oss in 2008 met als onderwerp
"Concept agrarische bouwvlakken" geeft voor zowel Kortestraat 3
als Kortestraat 4 aan;

- *Geïnterpreteerde functie; Woning*

- Vergelijkbaar pand, Langestraat 12 te Dieden

Het pand gelegen aan de Langestraat 12 te Dieden was een identiek pand
als het pand Kortestraat 4.

Het pand Langestraat 12 is enkele jaren geleden geheel herbouwd naar
een ruime vrijstaande woning, vanzelfsprekend met woonbestemming.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid voorstellen en argumenten verder toe te lichten
en waar gewenst met documentatie te onderbouwen.

HOOFDSTUK III

Argumenten ter onderbouwing van het plan van Adviesbureau Van Casteren Schaijk.

In overleg met Adviesbureau Van Casteren hebben wij een plan ontwikkelt dat geheel past binnen het gemeentelijke beleid van de gemeente Oss en de Ontwikkelingsvisie Buitengebied in beweging.

Er is immers sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en levert daarnaast geen beperkingen op voor omliggende agrarische bedrijven. (zie bijlage 2)

De volgende punten zijn onder andere hierbij in ogenschouw genomen.

- Schriftelijke reactie gemeente Ravenstein

De volgende schriftelijke uitspraken zijn van de gemeente Ravenstein uit 1995-1996.

- *Het beleid is erop gericht de woonfunctie in de kleine kernen te beschermen en te waarborgen.*

Er kan aanleiding zijn om medewerking te geven aan passieve grondpolitiek, hierbij valt te denken aan;

- *De sanering van hinderlijke en of ontsierende bewoning*
- *Het behoud van cultuur/historische waardevolle bebouwing*
- *Als onderdeel van een transactie tussen gemeente en particulier*

Voorts kan een uitzondering op dit uitgangspunt worden gehanteerd in het geval een situatie om dringende sociaal-medische redenen niet anders kan worden opgelost. (Woningbouw Dieden, Demen en Neerloon actieve of passieve grondpolitiek, 1995-1996)

- *In het kader van de totale herziening van het bestemmingsplan buitengebied, kan gezien worden of een saneringsregeling op termijn soelaas kan bieden. Gedacht moeten worden aan sloop van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, in ruil voor medewerking aan nieuwbouw van een woning. Wij verwachten dat binnen nu en 2 á 3 jaar hierover door uw raad een standpunt geformuleerd zal zijn (18 april 1995)*

Bovenstaande argumenten ondersteunen het ingediende plan.

- Plannen in Dieden, Achterstraat 11-13 te Dieden

Het plan Achterstraat 11-13 Dieden geeft ter onderbouwing van het plan de volgende argumenten;

- *Sterke verbetering van de ruimtelijke situatie ter plaatse vanwege het vervallen van grootschalige bedrijfsbebouwing die detoneert met het kleinschalige karakter van Dieden.*
- *Past binnen het ruimtelijk en planologisch beleid van zowel provincie als gemeente (Streekplanuitwerking, Ontwikkelingsvisie Buitengebied in beweging, Nota Landschapsbeleid).*
- *Het perceel is gesitueerd in de dorpsrand van Dieden. Op dergelijke locaties is de functieverandering van agrarisch naar wonen aanvaardbaar.*
- *Het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse.*
- *Zowel ruimtelijk als landschappelijk wordt met de sanering een flinke kwaliteitswinst geboekt.*
- *De woningen worden op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving.*
- *Agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd*

Al deze argumenten zijn één op één van toepassing op het plan Kortestraat te Dieden.

Het ingediende plan, bovengenoemde argumenten en de visie van de gemeente bieden naar onze mening de mogelijkheid een plan te realiseren dat volledig voldoet aan de beoogde ruimtelijke kwaliteitsverbetering alsmede al overige aspecten die een positieve bijdrage leveren aan de dorpse leefgemeenschap.

CONCLUSIE

Naar onze mening kan worden geconcludeerd dat de doelstellingen van onze zijde (mevr. de Loijer-Linders en de heer de Loijer) geheel in overeenstemming zijn met het beleid en de visie die de gemeente Oss heeft op het Buitengebied Oss.

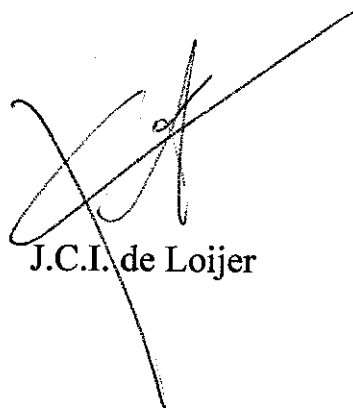
Verder is de conclusie dat de gemeente Oss stelt dat de woonbestemming voor Kortestraat 4 ontbreekt terwijl wij op basis van correspondentie en uitingen van de gemeente Oss en voorheen de gemeente Ravenstein er van uit mochten gaan dat sprake is van een woning met woonbestemming.

Wij zijn bereid in overeenstemming met de visie en het beleid van de gemeente Oss een plan te realiseren waarbij de ruimtelijke kwaliteit sterk wordt verbeterd. Echter deze realisatie vergt wel duidelijkheid en bevestiging van het feit dat voor Kortestraat 4 een woonbestemming van kracht is. Met deze bevestiging kunnen wij in samenspraak met de gemeente de realisatie van de beoogde kwaliteitsverbetering gestalte geven.

Getekend te Dieden, 28 februari 2010



W.L. de Loijer-Linders



J.C.I. de Loijer

BIJLAGEN

1. Voorstel aanpassing plangrens.
2. Verzoek opstarten artikel 19 WRO Kortestraat te Dieden

College van B&W van Oss
Postbus 5
5340 BA OSS

Betreft: verzoek opstarten artikel 19 WRO Kortestraat 3, Dieden

Datum: 29 juni 2008
Projectnummer: 2008-59

Geacht college,

Namens mijn cliënt, dhr. De Looijer te Dieden, vraag ik u om medewerking te verlenen aan een ruimtelijke ontwikkeling aan Kortestraat 3 te Dieden. De ontwikkeling richt zich op het realiseren van 2 nieuwe woningen. Aangezien ik u dit verzoek vóór 1 juli 2008 voorleg, ga ik er van uit dat de noodzakelijke ruimtelijke procedure op basis van de huidige wet op de Ruimtelijke Ordening kan worden doorlopen, te weten een artikel 19, lid 1 of lid 2.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Ravenstein, sectie C, nr. 43 is gelegen aan de westkant van Dieden. Ter plaatse bevinden zich momenteel voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en twee woningen (Kortestraat 3 en 4). Mijn cliënt wil zorgdragen voor een ruimtelijke verbetering op zijn perceel door sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen. In plaats daarvan wil hij de woning aan Kortestraat 4 vervangen door een nieuwe woning naast de woning aan Kortestraat 3. Ter compensatie van de sloop van de bedrijfsgebouwen wil hij ook een tweede woning realiseren.

De Kortestraat betreft de westelijke toegangsweg van het dorp Dieden. De bebouwing aan Kortestraat 3 vormt de entree van dit dorp. Deze kan aanzienlijk worden verbeterd via het uitvoeren van onderhavig plan. Gelet op de omgeving en de reeds aanwezige dichtheid aan bebouwing in de vorm van woningen acht ik het stedenbouwkundig verantwoord dat ter plaatse 2 woningen worden toegevoegd (waarbij het gaat om 1 vervangen woning). Dit kan ook een ontwikkeling in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte dan wel Buitengebied in Ontwikkeling zijn.

Bijgaand treft u een eerste stedenbouwkundige studie aan die laat zien welke bedoelingen mijn cliënt met het perceel heeft. Uit die studie is ook op te maken dat perceel nr. 43 interessante mogelijkheden biedt om ter plaatse een stevige landschappelijke ontwikkeling te realiseren. Afhankelijk van de ontwikkelingsruimte, die aan mijn cliënt kan worden geboden, kan deze landschapsontwikkeling integraal worden meegenomen in de nadere planuitwerking.

Ik realiseer me dat bovenomschreven ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan. Mijn verzoek dient u derhalve te beschouwen als een verzoek om vrijstelling ex artikel 19 WRO. Omdat het verzoek tot u is gericht (en gedateerd) vóór 1 juli 2008 en dus vóór de inwerkingtreding van de Nieuwe wet op de Ruimtelijke Ordening, dient u deze op basis van de huidige wetgeving af te handelen. Een eventuele vrijstellingsprocedure zou in deze dus kunnen worden doorlopen op basis van artikel 19 WRO, lid 1 of 2. Uiteraard levert mijn cliënt t.z.t. alle benodigde stukken (inclusief Ruimtelijke onderbouwing) aan voor deze vrijstellingsprocedure.

Graag verneem ik spoedig van u of u mijn verzoek honoreert.

Mocht u over het bovenstaande vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groeten,
Planomar

M.H.H. van Gessel

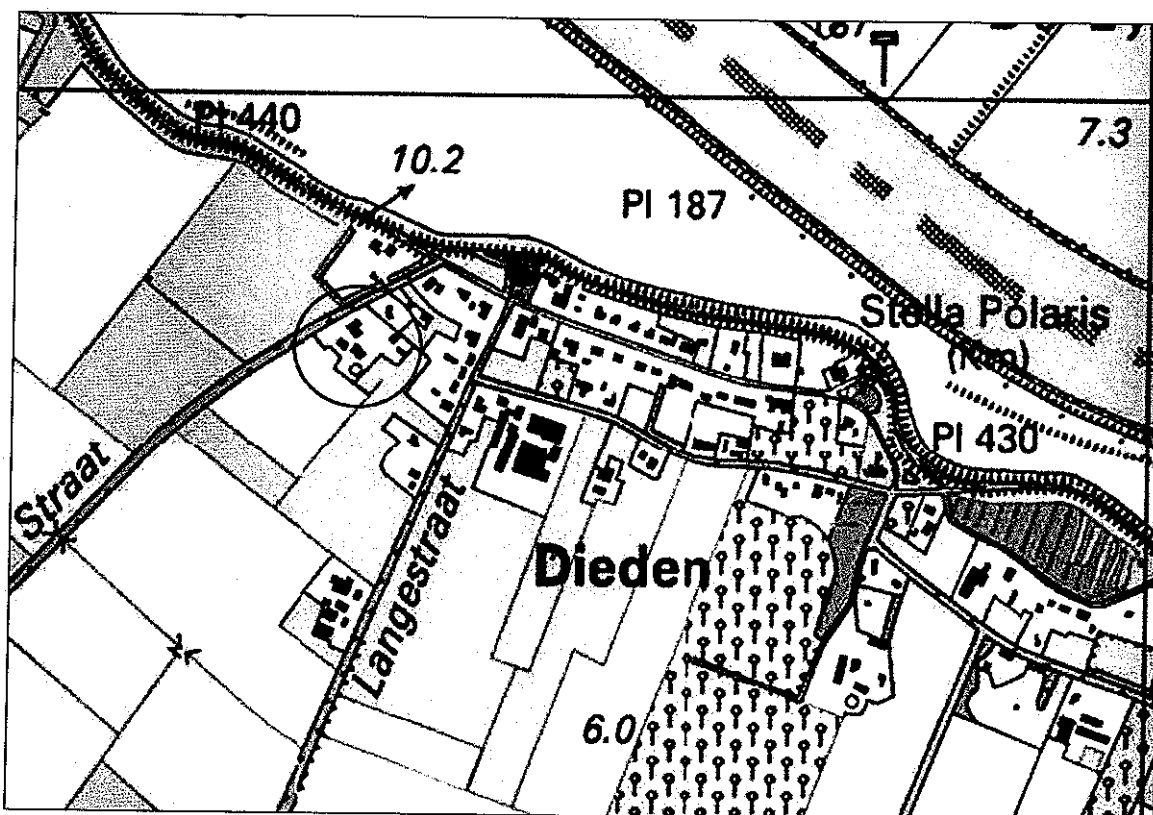
RUIMTELIJKE VERKENNING

DE LOOIJER KORTESTRAAT 3 DIEDEN GEMEENTE OSS



Ligging van de projectlocatie Kortestraat 3 e.o. te Dieden gemeente Oss.

Bron: Google Maps

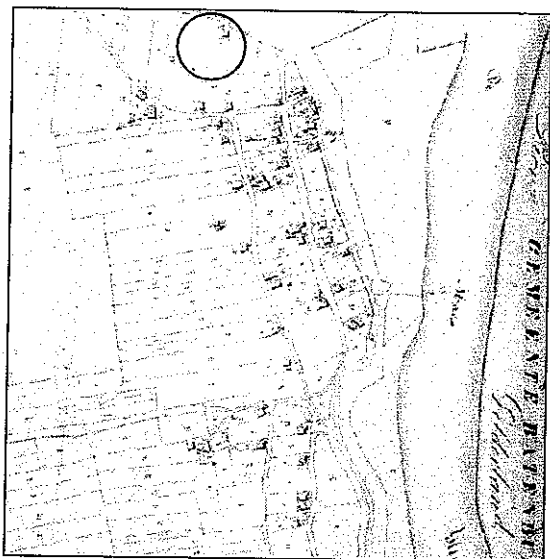


Topografische kaart 2006



Vergroting projectlocatie

Bron: Google Maps



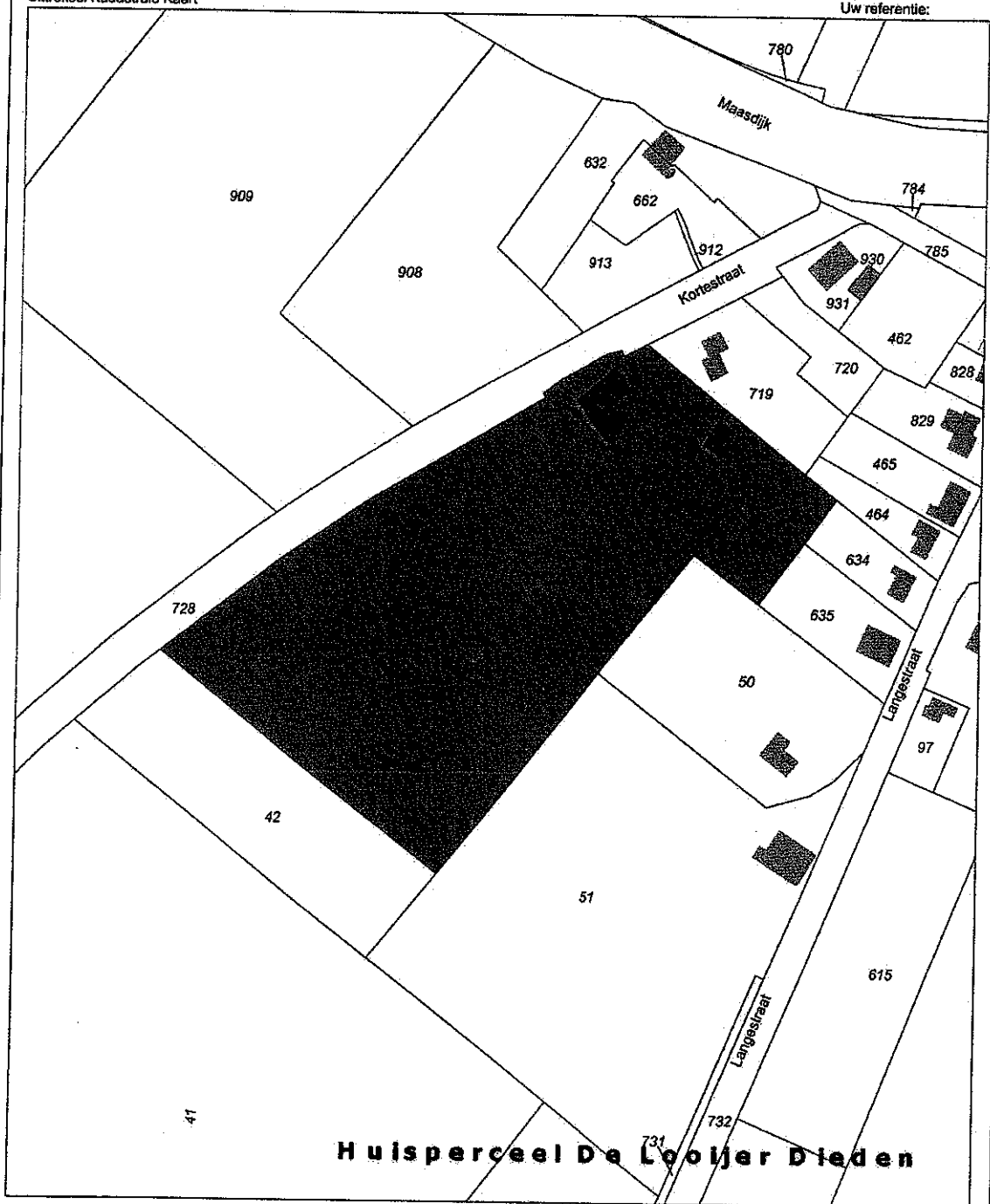
Minuutplan 1834 Bron: Historische Atlas (N-B)



Ontwikkelingsvisie Buitengebied Oss mei 08

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie:



Huisperceel De Looier Dieden

0 m 20 m 100 m

Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

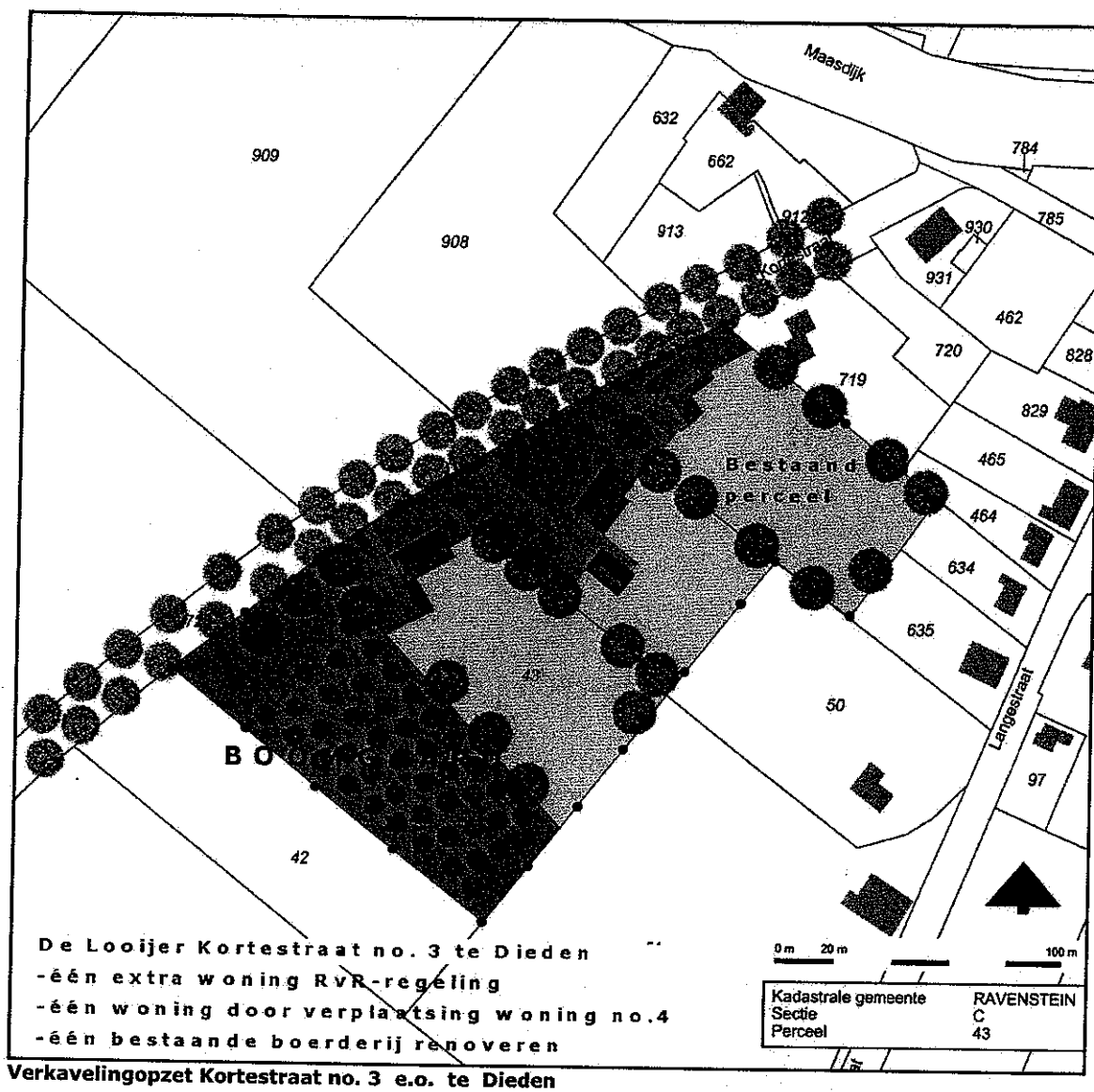
Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente RAVENSTEIN
 Sectie C
 Perceel 43



Voor een eensluidend uittreksel, EINDHOVEN, 16 april 2008
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Schaijk 28 juni 2008.

Aan de gemeenteraad van Oss

Afz. A.M. van de Laar van Boxtel, Doorneindstraat 12, 5342 NB Oss

Toelichting op onze Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010.

Geachte leden van de commissie,

4 maart 2010

Wij wonen in het buitengebied van Oss in een woonboerderij met paardenstal en koetshuis. Paardenstal en koetshuis zijn de afgelopen jaren door onszelf gebouwd. Met de renovatie van de woonboerderij zijn we op dit moment bezig en zijn daarmee halverwege. Tijdens de bouw hebben we altijd op het perceel gewoond, samen met onze paarden.

Op 02 juli 2003 is ons door de gemeente Oss onder no R16079, vergunning verleend om op het perceel aan de Doorneindstraat 12 te Oss onder andere de paardenstal te bouwen met inachtneming de voorgeschreven afstanden en milieuregels in relatie tot de naastgelegen percelen en panden. Die naastgelegen panden betreffen de woonboerderij op Doorneindstraat 10, en het pand direct naast ons, Doorneindstraat 10 a, dat tot op de dag van vandaag de bestemming SCHUUR heeft.

De afstand vanaf een paardenstal tot aan een woning, ook onze eigen woning, behoort tenminste 20 meter te zijn. Dat is een milieuvoorschrift. Het nieuwe bestemmingsplan buitengebied wil op Doorneindstraat 10 a de bestemming veranderen van SCHUUR naar woning. Maar dit pand staat veel verder van de weg af dan onze eigen woonboerderij, en dus veel dichterbij onze paardenstal dan de voorgeschreven 20 meter. Indien de bestemming van SCHUUR verandert in 'woning' aan de Doorneindstraat 10a, komt onze situatie in gedrang en kunnen wij niet meer voldoen aan de milieuregels. Bovendien zouden wij ineens, door een besluit van de gemeenteraad, achteraf niet meer voldoen aan de vergunningseisen, waar wij ten tijde van de bouw van de paardenstal WEL aan voldeden. Zie bijlage 1

Met veel zorg en energie hebben we conform de vergunningseisen een authentieke paardenstal gebouwd die volkomen recht doet aan de leefomgeving en uitstraling van de bestemming en het buitengebied. (zie bijlage 2, foto paardenstal). Op dit moment zijn we nog bezig met de renovatie van onze cultuur-historische boerderij op dit perceel, met als doel een prachtige uitstraling met een gezichtsbepalende situatie voor de omgeving in het buitengebied van de gemeente Oss. En die eigen woon-boerderij voldoet WEL aan de afstands eis van 20 meter tot onze paardenstal.

Met de beoogde toewijzing van de bestemming "woning" aan de SCHUUR op Doorneindstraat 10 a zou een strikte toepassing van de milieuregels ertoe leiden, dat wij, in onze speciaal daarvoor gebouwde paardenstal, geen paarden meer zouden mogen houden. Daarom hebben wij in onze schriftelijke zienswijze de oudste rechten geclaimd.

Er worden specifieke eisen gesteld in de milieu-wetgeving, als het gaat om de gezondheid van mensen in de directe omgeving en aanwezigheid van dieren. In dit geval dus een minimale afstand van 20 meter van een paardenstal tot woningen. Wij voldoen in de huidige situatie aan deze eisen.

Dat betekent naar onze opvatting, dat de nieuwe bestemming "woning" aan het pand Doorneindstraat 10 a dient te worden ONTHOUDEN. Naar onze informatie, domineert in deze situatie de MILIEU-WETGEVING boven RUIMTELIJKE ORDENING.

Hoe dan ook maken wij dus aanspraak op de oudste rechten.

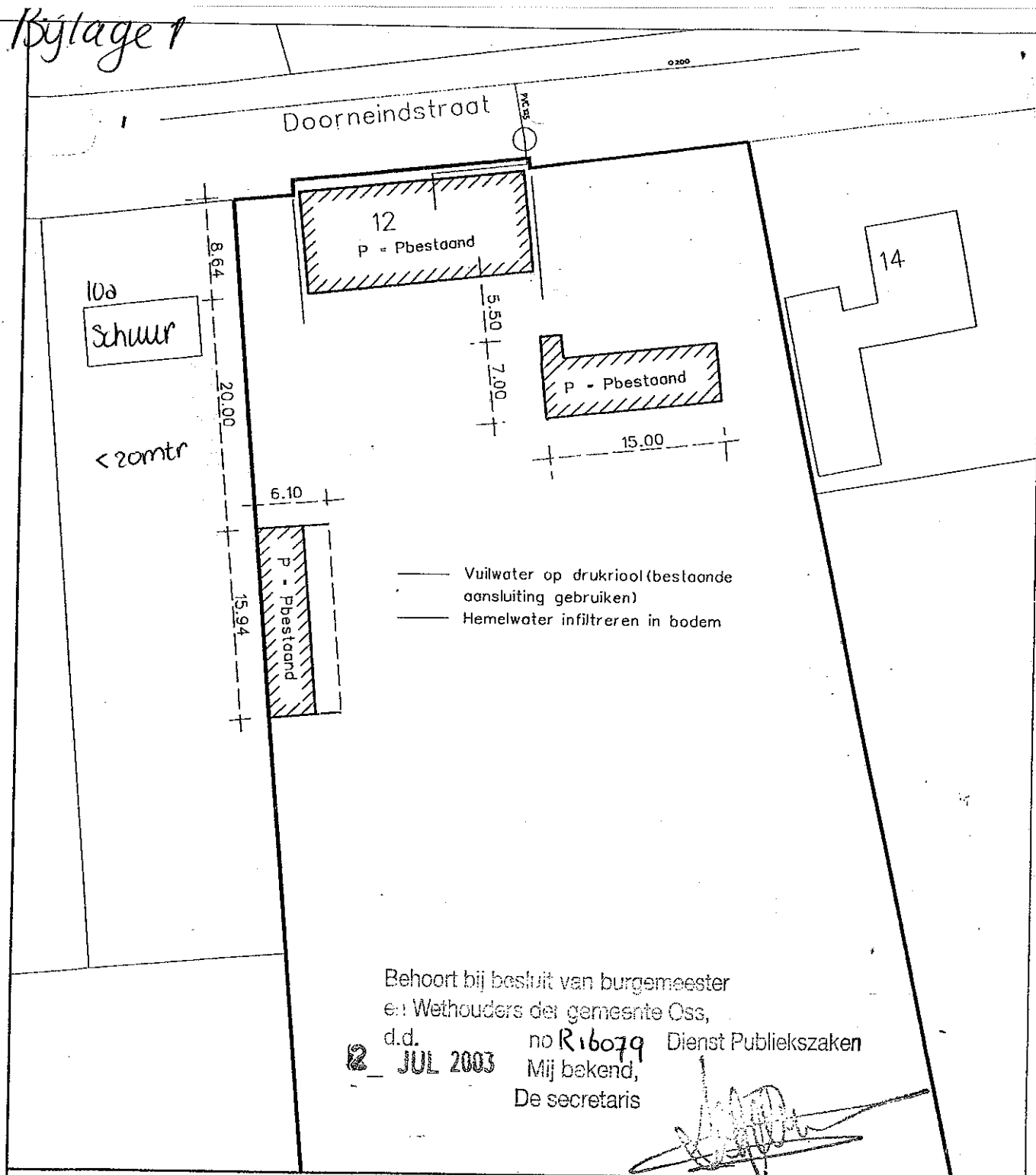
Als het pand Doorneindstraat 10 a eigenlijk al in 1999, bij het tot stand komen van het huidige bestemmingsplan, de bestemming woning had behoren te krijgen, dan moeten wij constateren dat de eigenaar van dat pand in zo'n situatie ook een eigen verantwoordelijkheid toekomt om de gemeente te attenderen op een voorgenomen fout in het bestemmingsplan. Zoals wij dat nu ook doen.

Ik verzoek u om met bovenstaande toelichting onze zienswijze, en de voorgenomen bestemming van het naast ons gelegen pand, opnieuw te laten beoordelen.

Hoogachtend, A.M. van de Laar van Boxtel



Bijlage 1



SITUATIETEKENING BETREFFENDE BOUWWERK VAN
PERCEEL GELEGEN AAN DE DOORNEINDSTRAAT

M. v. d. LAAR
DOORNEINDSTRAAT 12, OSS
HUISNR. 12

KAD.GEGEVENS		BOUWWERK renoveren woning			wijziging (met omschr.)	datum
KAD.GEM. OSS SECTIE M PERC.NR. 550 	getekend: T. Ruijs	gez. IB	gez. VR	A		
	datum: 07-07-2003			B		
	P beg.grondvloer t.o.v. NAP V weghoogte V toek.weghoogte HA huisaansluiting op 0.70 m beneden erfgrenshoogte (B.D.B.)			C		
				D		
				E		
ATTENTIE: Afwijking van deze situatietekening is geheel voor risico en verantwoording aanvrager, art. 4.4 bouwverordening			opmerkingen ➤ een parkeerplaats op eigen terrein verplicht			
SCHAAL 1 : 500		R-NUMMER 16079		SECTOR STAD tek.nr. VR R 16079		

Reliëf 2 Foto's pannenstol
Dourneindstroom 12.10.05



Dourneindstroom Boxtel

Hoorzitting bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010

Pleitnota dhr. Vd Wiel inzake Heistraat ongenummerd, Berghem

Oss, 15 maart 2010

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënt, dhr. vd Wiel (woonachtig aan Burgemeester van Erpstraat 34 te Berghem), wil ik de eerder door mij ingediende zienswijze kracht bij zetten door gebruik te maken van de geboden spreekruimte.

U heeft, neem ik aan, kennis genomen van de zienswijze die op 3 februari bij uw raad is ingediend. De zienswijze heeft betrekking op het plan om aan de Heistraat ongenummerd te Berghem een woning te realiseren.

In mijn zienswijze heb ik reeds uitvoerig aangegeven waarom ik van mening ben dat deze ontwikkeling stedenbouwkundig en planologisch verantwoord is. Gelet op de ligging van het perceel binnen de door de gemeente begrensde bebouwingsconcentratie ten zuiden van de kern Berghem, achten wij de voorgestelde ontwikkeling prima tevens prima passend binnen de beleidsuitgangspunten en – ambities van de gemeente zoals verwoord in het ontwerp-bestemmingsplan.

De zienswijze is voorzien van een schets van een mogelijke invulling van het plan op onderhavig perceel. Deze schets is gebaseerd op de landschappelijke en stedenbouwkundige structuren in het gebied.

In de gesprekken die we omtrent het bestemmingsplan buitengebied hebben gevoerd met gemeente Oss, is ons medegedeeld dat er naar alle waarschijnlijkheid geen ontwikkelingsruimte wordt geboden in het bestemmingsplan voor onderhavig plan. Wij zijn van mening dat een dergelijke houding de flexibiliteit van voorliggend bestemmingsplan ernstig in het gedrang komt, overwegende dat:

1. de gemeente in haar beleid de ambitie uitspreekt om de landschapskwaliteiten in het buitengebied te willen verbeteren. Een instrument daarvoor is het bieden van ontwikkelingsruimte in het buitengebied, bijvoorbeeld in de vorm van woningen op daarvoor planologische geschikte en verantwoorde locaties. Hiervoor zijn onder andere de bebouwingsconcentraties aangewezen. Onderhavige locatie is gelegen binnen zo'n bebouwingsconcentratie. Vervolgens wordt geen opening geboden om inhoud te geven aan de door de gemeente geformuleerde ambities;
2. de gemeente is, gelet op ervaringen in het verleden, geen voorstander van het doorlopen van individuele planologische procedures. Wanneer in het voorliggend plan niet de beoogde planologische ruimte wordt geboden en later blijkt dat het hier om een passende ontwikkeling gaat, welke mogelijkheden zijn er dan om medewerking te verlenen aan het plan. En wanneer die er zijn, realiseert u zich hoeveel extra tijd en kosten dit met zich mee zal brengen? Gelet op de steeds afnemende ambtelijke capaciteit zijn wij bang dat er van individuele procedures niets terecht komt en initiatiefnemers eindeloos zullen moeten wachten totdat er openingen

worden geboden in het bestemmingsplan. Gevolg is dan ook dat er van een landschappelijke kwaliteitsverbetering nauwelijks iets terecht zal komen.

3. Gemeente geeft op basis van ambities aan dat het plan voorziet in ontwikkelingsmogelijkheden en verwijst naar constructies die zijn gebaseerd op de provinciale handreiking 'buitengebied in ontwikkeling'. De bijbehorende financiële paragraaf die gekoppeld zou moeten zitten aan de planologische ontwikkelingsmogelijkheden is echter nog niet voorhanden. Een goede beoordeling van rood-voor-groen-initiatieven is zonder financiële paragraaf niet goed mogelijk. Gevolg daarvan is dat beoordelingen/afwegingen worden doorgeschoven tot na de vaststelling van het plan met alle vertragende gevolgen van dien.

Gelet op het voorgaande pleiten wij voor een integrale afweging van ontwikkelingsplannen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, waarbij ook een uitwerking van de financiële paragraaf onderdeel uitmaakt van die afweging. Wanneer daarnaast ook daadwerkelijk ontwikkelingsruimte wordt geboden binnen de begrensde bebouwingsconcentraties, kan het instrument 'ontwikkelingsplanologie' pas daadwerkelijk goed worden ingezet en kunnen in dat kader de kansen voor landschapsontwikkeling ook optimaal worden benut.

Ik dank u voor de tijd en ruimte die u mijn cliënt heeft geboden om e.e.a. mondeling toe te lichten.

M.H.H. van Gessel
Directeur Planomar, Planologisch Adviesbureau.

Hoorzitting bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010

Pleitnota dhr. fam. Nelissen, Halve Morgensstraat 15, Berghem

Oss, 15 maart 2010

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënt, fam. Nelissen, wil ik de eerder door mij ingediende zienswijze kracht bij zetten door gebruik te maken van de geboden spreekruimte.

U heeft, neem ik aan, kennis genomen van de zienswijze die op 3 februari bij uw raad is ingediend. De zienswijze heeft betrekking op het opzetten van een niet-agrarische nevenactiviteit als onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering aan de Halve Morgensstraat 15 te Berghem.

In het kader van de inspraak heeft het college aangegeven dat ze niet afwijzend staat t.o.v. dit verzoek en verwijst naar de mogelijkheid om, via het toepassen van de in het plan opgenomen ontheffingsregels, medewerking te verlenen aan het initiatief. Omdat het initiatief in de ogen van het college nog niet concreet was en onvoldoende ruimtelijk onderbouwd, werd door het college besloten om in het bestemmingsplan nog niet de gevraagde planologische ruimte (direct) te bieden.

U zult begrijpen dat mijn cliënt in beginsel blij is te mogen vernemen dat het bestemmingsplan in beginsel mogelijkheden biedt voor het beoogde plan. Tegelijkertijd ontstaat er de vrees dat het volgens van een vrijstellingsprocedure ongewenste inspanningen en kosten met zich meebrengen. Elke afzonderlijk te doorlopen procedure kost immers legesgeld, iets wat onnodig is door de beoogde nevenactiviteiten in het nu voorliggende bestemmingsplan direct op te nemen.

In de zienswijze zijn we uitvoerig ingegaan op de criteria die in het ontwerp-bestemmingsplan zijn geformuleerd m.b.t. hierbedoelde ontheffingsmogelijkheid. Daarbij hebben we aangetoond dat voorliggende initiatief passend is en voldoet aan de gestelde criteria. Hiertoe hebben we een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, iets waarom is gevraagd vanuit de ambtenaren van gemeente.

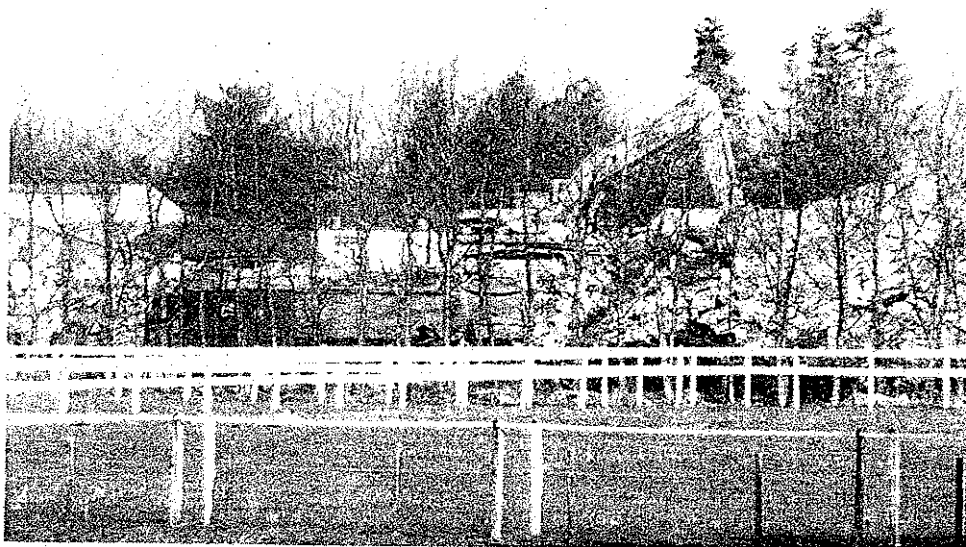
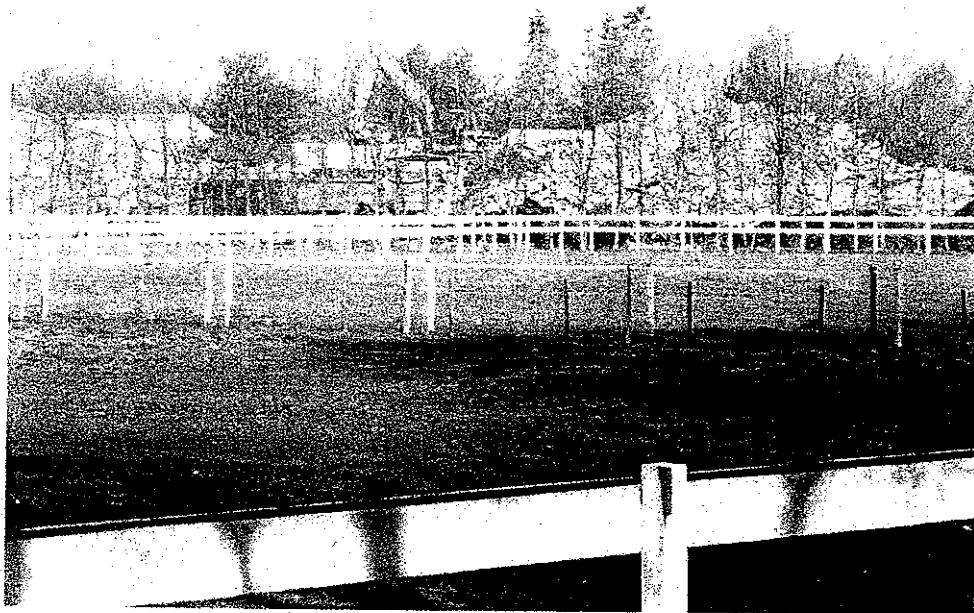
Ik ga ervan uit dat deze ruimtelijke onderbouwing aandachtig wordt gezien door uw raad en dat er serieus wordt overwogen om de beoogde nevenactiviteit direct in het plan op te nemen, waarbij expliciet in de planregels komt te staan dat er aan de Halve Morgensstraat 15 'smederij, renovatie- en montagewerkzaamheden' (als nevenactiviteit) zijn toegestaan. Alleen op deze manier worden de geleverde inspanningen beloond en is er sprake van flexibel beleid wat anticipeert op de veranderingen die plaatsvinden in ons buitengebied. Juist de bebouwingsconcentraties, waarbinnen Halve Morgensstraat 15 is gelegen, biedt in uw ogen mogelijkheden voor beweging en ontwikkeling. Ik hoop dat u de in het beleid uitgesproken ambities zult waarmaken en de gevraagde planologische ruimte in voorliggend plan wilt en zult bieden. U redt daarmee een bedrijf die het financieel uiterst moeilijk heeft. Exact voor dit soort bedrijven is in het ruimtelijk beleid van Noord-Brabant openingen geboden en geeft u in uw eigen beleid aan hier invulling aan te willen en zullen geven.

Ik dank u voor de tijd en ruimte die u mijn cliënt heeft geboden om e.e.a. mondeling toe te lichten.

M.H.H. van Gessel
Directeur Planomar, Planologisch Adviesbureau.

tydens hoerzitting (163)
ingediend





Ravenstein, 15-3-2010

Geachte leden van de raad,

Bijgaand treft u aan een boekje met daarin een presentatie van mijn plan voor de integrale aanpak van de diverse percelen behorende bij de Hoekstraat 1 te Ravenstein.

Tijdens de hoorzitting waarin ik een korte toelichting gegeven heb op mijn zienswijze inzake het bestemmingsplan Buitengebied 2010 Oss, heb ik mijn plannen kort uiteen gezet. Hieronder treft u een korte weergave aan van die toelichting.

1. Voorstellen

Mijn naam is Herwie Cornelissen. Ik woon sinds een jaar of 15 met mijn vrouw en drie kinderen te Ravenstein. Mijn kinderen zijn in Ravenstein geboren en gaan daar en in Oss naar school. We zijn in de 15 jaar dat we er wonen te Ravenstein geworteld, we voelen ons daar thuis.

Ook mijn bedrijf dat actief is in de wereld van de bouw, is gevestigd te Ravenstein. Mijn bedrijf handelt in bouwmaterialen en toebehoren voor de bouw. Ik hou mij al langer bezig met de energiehuishouding van gebouwen en woningen en ik heb expertise op dat terrein opgebouwd.

We voelen ons zo thuis te Ravenstein, dat we ruim anderhalf jaar geleden de voormalige boerderij Hoekstraat 1 met het bijbehorende terreinen gekocht hebben. Het pand wordt momenteel verbouwd tot ons toekomstige woonhuis waar we nog vele jaren gelukkig hopen te wonen

2. De reden voor het indienen van een zienswijze tegen het ontwerp plan

Het terrein bij mijn toekomstige woonhuis dreigt te verloederen en ik heb dan ook (samen met mijn vrouw) een plan ontwikkeld voor landschapsontwikkeling en landschapsbeheer voor het gehele terrein, totaal ruim 4,5 hectare, en het verbouwen van de bestaande boerderij tot een energiezuinige woonboerderij. Om dat te financieren omvat het plan ook de bouw van 8 energieneutrale woningen, waaronder 4 starterswoningen. Dit plan heb ik op 25 januari jongstleden aan de gemeente gepresenteerd. Ik heb op deze presentatie nog geen reactie ontvangen.

Het ontwerp bestemmingsplan, zoals dat nu is, maakt de uitvoering van dit plan, en dan met name de woningbouw niet mogelijk. Vandaar dat ik tegen het plan een zienswijze heb ingebracht.

3. Integrale aanpak van het terrein, win-win

Het is mijn plan om het terrein integraal aan te pakken om het landschap voor de toekomst zeker te stellen en het beheer ervan te regelen. Versnippering en verloedering wordt daardoor voorkomen. Verbouw van de boerderij tot een duurzame en energiezuinige woning voorkomt dat zich daarin ongewenste functies als opslag, recreatie en dergelijke vestigen. Daarvoor voorziet mijn plan in de bouw van enkele woningen, waardoor het landschapsbehoud en -beheer privaat gefinancierd wordt.



Het plan omvat de volgenden onderdelen:

- Het bosgebied is in 1988 voor 25 jaar aangeplant en kan dus in 2013 gekapt worden om er weer landbouwgrond van te maken. Dat is wat mij betreft niet nodig. Het kan bos blijven en open gesteld worden voor het publiek. Ik zal dan zorg dragen voor beheer en behoud ervan.
 - De akker voor het huis kan ook akker blijven voor de teelt van spelt voor de bakker in Ravenstein en de brouwerij in Oyen. Op deze manier is de openheid van dit deel van het gebied blijvend verzekerd.
 - De boomgaard is bijna geheel verdwenen. Er resteren nog slechts enkele bomen. Ook deze hoogstamboomgaard met bijbehorende hagen zou ik graag willen herstellen.
 - Om dat alles te financieren voorziet het plan in de bouw van 8 energieneutrale woningen op een deel van de boomgaard. Vier van die woningen worden starterswoningen. De woningen zijn zo gepland dat ze een logische afronding vormen van de bebouwing van dit deel van Ravenstein. De te bouwen woningen zijn verder gericht op de woningmarkt van Ravenstein. Doordat de woningen energieneutraal zijn, zijn ze woonkosten neutraal te bewonen.
 - Verder is er ruimte voor uitbreiding van de tuinen van de woningen aan het Kromland. Ik ben bereid daarvoor gronden aan de omwonenden te verkopen.
- Al met al levert het plan winst op voor Oss dat verrijkt wordt met een demonstratieproject energiezuinig wonen, winst voor de omgeving waar het landschap beschermd wordt en een uitloopgebied behouden blijft, winst voor Ravenstein waar voor het eerst in jaren starterswoningen en vrije sector woningen voor de doorstroom gerealiseerd worden en er werk komt voor lokale aannemers en architecten, en ook winst op voor mij in de zin dat de woningbouw de financiële drager is voor het landschapsbehoud en landschapsbeheer. Win-Win dus.

4. Verzoek

In mijn zienswijze vraag ik de raad om het bestemmingsplan bij de vaststelling dusdanig te veranderen dat de uitvoering van mijn plan mogelijk gemaakt wordt. Dat kan op twee manieren:

- a. door de wijzigingsbevoegdheid in artikel 35, lid 9 of lid 10 te verruimen zodat de bouw van 8 woningen mogelijk gemaakt wordt. Ook moeten woningen van 800 m3 mogelijk gemaakt worden (nu mogen nieuwe woningen maximaal 750 m3 groot zijn).
- b. Door het terrein van de boomgaard buiten het plan te laten opdat door mij in samenwerking met de gemeente een nieuw bestemmingsplan gemaakt kan worden.

Ravenstein / 15 maart 2010.

H. Cornelissen

Grotestraat 20, 5371 bX Ravenstein

**Pleitnota t.b.v. de zitting van de hoorcommissie gemeenteraad Oss
inzake bestemmingsplan buitengebied op 4 maart 2010.**

T.b.v. van Erp c.s.

Bestemmingsplannen zijn veelal niets anders dan een gereedschap voor bestuurlijke handhaving en beperkt veelal het gebruik- en eigendomsrecht van burgers.

Dat is echter niet de reden dat van Erp c.s. zich verzetten tegen het voorliggende bestemmingsplan voor dat gedeelte wat hen aangaat.

V.w.b. de Koepelweg zijn er een aantal problemen die van Erp graag mee wil oplossen, maar de gemeente Oss werkt niet echt mee.

Allereerst is er dan de toezegging van de voormalige gemeente Berghem waarin de gemeente alle medewerking toezegt om het onderhavige perceel (in erfpacht) te splitsen op het eerste verzoek van v. Erp om welke redenen dan ook.

Een schriftelijk verzoek daartoe aan het college van B&W wordt compleet genegeerd.

Wij vinden het niet passen indien burgers met een toezegging van de plaatselijke overheid tot medewerking het bos worden ingestuurd terwijl deze toezegging via een andere weg, n.l. door middel van een bestemmingsplan teniet wordt gedaan.

Dan is er sprake van een handelsonderneming welke op het adres is gevestigd. Deze wordt getolereerd via het overgangsrecht maar deze handelsonderneming heeft wel ruimte nodig. Het simpel toestaan zonder mogelijkheden heeft geen zin.

Deze handelsonderneming is gevestigd in een bebouwing welke – aldus de gemeente Oss – deels vergund is en deels zou deze illegaal zijn terwijl deze bebouwing is gebouwd in de jaren zeventig met medeweten, toestemming en gedogen van de gemeente Berghem.

vervolgblad 1

~~~~~  
Een handhavingsbesluit van de gemeente Oss om een gedeelte van de bebouwing te doen afbreken is gestaakt nadat de bezwaren hiertegen gegrond zijn verklaard.

Van Erp heeft aangeboden het perceel te kopen om met plannen te komen om e.e.a. geheel te legaliseren. Over de prijs zijn beide partijen het eens geworden maar de gemeente wilde niet verder meewerken omdat op het perceel illegale situaties zouden bestaan. Ook na gegrondverklaring van de bezwaren zoals ik hiervoor al noemde.

Een van de onderdelen van de genoemde handhaving was het feit dat er bewoning zou plaatsvinden van aan- en/of bijgebouwen.  
Dit geschied met het oog op mantelzorg welke noodzakelijk is in verband met een ernstige ziekte van de heer van Erp.

Ook hier wil van Erp meewerken aan een oplossing maar indien men dit wil doen als het bestemmingsplan definitief is dan is dit vermoedelijk het paard achter de wagen spannen.

Men doet het voorkomen als zou het bestaan van een hondenkennel iets nieuws zijn. Bij het voorbereiden van een van de vorige bestemmingsplannen werd in de jaren zeventig al gewag gemaakt van een hondenkennel op deze plaats. Ook wordt hiervoor belasting betaald.

Een van de argumenten welke ter sprake kwam in telefonisch overleg met de gemeente was dat men niet gecharmeerd was van massieve bebouwing op de betreffende plaats.

Hiervoor is een oplossing, n.l. het perceel vergroten d.m.v. grondruil. maar ook hier reageert de gemeente niet op.

Wat wij in feite aan uw raad duidelijk willen maken is dit:

Er wordt, zonder nader onderzoek - v.w.b. het betreffende perceel - een bestemmingsplan gecreëerd terwijl er juist v.w.b. dit perceel het nodige overleg dient plaats te vinden alvorens nader te beslissen.



**vervolgblad 2**

~~~~~  
Wij zijn van mening dat de gemeente rekening dient te houden met de activiteiten welke op het perceel al jaar en dag plaatsvinden, de al of niet bouwkundige oplossingen welke aangeboden worden en de medische omstandigheden van verzoeker.

Wij stellen voor dat uw raad aan het college van B&W opdracht geeft om dit overleg aan te vangen zodat de definitieve vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan niet nodeloos vertraagd hoeft te worden.

V.w.b. het perceel "Heesch" kan gesteld worden dat het gebruik – zoals genoemd in de inspraak- al jaar en dag plaatsvindt. Waarom dat dieren geen onderkomen mogen hebben – welk onderkomen past in de beoogde situatie en de omgeving – ontgaat ons. Waarom dit perceel blijkbaar geen doel mag hebben kunnen wij niet volgen nu er in het gebied wordt gewoond, caravans worden/zijn geplaatst en niet alleen extensief wordt gerecreëerd.

V.w.b. de salonwagen kan gesteld worden dat deze mobiel is en wordt gebruikt voor eigen recreatie gezien het huidige gebruik van het gebied kan dit niet op problemen stuiten.

Overigens wordt dit perceel aangeboden voor grondruil t.a.v. het perceel Koepelweg.

Oss, 4 maart 2010

Hoorzitting Commissie Bestemmingsplannen.

Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010

Inbreng van Stichting de Groene Zone, 4 maart 2010 om 09.15 uur

Voorzitter, leden van de commissie,

Stichting de Groene Zone schreef op 1 februari j.l. een zienswijze die helder is en goed onderbouwd. Daarom beperken wij onze inbreng vandaag tot 3 items: het motorsportcircuit, de procedure rond de zuidelijke geleidingszone met schuilhutten, en de bescherming van zandwegen.

Voor het **motorsportcircuit** hebben we een voorstel van procedurele aard. Nu het apart aan de orde komt in de vergadering van de commissie WOM van 17 maart a.s., hebben wij het verzoek het niet alleen te beschouwen als ingekomen stuk voor de gemeenteraad, maar ook voor die commissie. Zoals u ziet hebben wij, beargumenteerd, voorgesteld het circuit en de geluidszone uit dit bestemmingsplan te lichten. Als dat wordt gedaan, behoeft het in dit bestemmingsplan geen bespreking meer.

Voor de **zuidelijke geleidingszone** is de procedure onjuist gelopen. Ik herinner mij, in de commissie, vragen van de geachte afgevaardigde de heer Jaspers. Met als antwoord van de wethouder dat dat vragen waren betreffende de zuidelijke geleidingszone, en dat daarvoor nog een structuurvisie zou volgen. Vervolgens is dus NIET ingegaan op die vragen. Het betrof toen de belangrijke bouwstenen de Nota Landschapsbeleid en de nota Ontwikkelingsvisie Buitengebied in Beweging.

Uiteindelijk is die Structuurvisie NIET ingebracht in de procedure voor dit bestemmingsplan. Die visie volgt later. Maar de stelling in de reactie op onze zienswijze, dat voor het hele buitengebied dezelfde uitgangspunten dienen te luiden, is onjuist. Heel specifiek doelen wij op de mogelijkheid van **schuilhutten** in de stadsrand. De stelling dat schuilhutten geen afbreuk doen aan het landschap, is voor wat betreft de zuidelijke geleidingszone, onjuist. En het uitgangspunt dat het bezit van een hectare grasland automatisch mag leiden tot het oprichten van een bouwwerk, zijnde een schuilhut voor paarden, is in strijd met goede ruimtelijke ordening. Wij herhalen met nadruk ons verzoek, om schuilhutten in de zuidelijke geleidingszone uit te sluiten. Wij hebben daar twee oplossingen voor aangedragen.

Overigens vinden wij het element van de schuilhutten de moeite waard om zo nodig onze standpunten te laten bevestigen door de Raad van State.

In herinnering: de zuidelijke geleidingszone is een heel bijzonder gebied, met eeuwenoude landschapselementen zoals houtwallen, waar nooit ruilverkaveling heeft plaatsgevonden, met perceelsgrenzen en hun begroeiingen die nog dateren van de kadastrale leggers van voor 1880. Het gebied is erg smal, nog geen 400 meter, maar o zo belangrijk in de beleving van de natuur en voor de ontspanning van bewoners van heel Oss Zuid, en die van Heesch. Het bestemmingsplan dient de cultuurhistorische en natuurwaarden te koesteren, en ook de potentiële verbeteringswaarden. En, in 1994 werd het gebied door Heesch maagdelijk overgedragen, zonder ook maar 1 paardenstal of schuilhut. Waar het sindsdien is verloederd, komt dat op het conto van Oss! En nog steeds bepleiten wij een forse handhavingssinhaal.

Verder verzoeken wij u te laten kijken naar een meer nadrukkelijke bescherming van de **zandwegen**. Verscheidene natuur-organisaties, niet alleen de onze, bepleiten het voorkomen van verhard en halfverhard. Natuurlijk in combinatie met goed onderhoud, zowel van het zandbed als de bermen. Het betreft unieke eeuwenoude zandwegen in de toponiemen De Elzen, De Stelt, De Haag en De Bus.

Stichting de Groene Zone, Alexander Dekkers, secretaris.

ZIENSWIJZE EN HOORZITTING ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN
'BUITENGEBIED OSS-2010'

L.J. Hofmans
Amsteleindstraat 120
5345 HB Oss
0412 635197

16 maart 2010

Geachte leden van de Commissie,

Februari 1989 kochten wij het perceel kad.nr. N 68, groot 1.97.40 ha aan de Kleinussenstraat, gelegen in het **kernrandgebied** Oss-Noord.

In 1990 dienden wij een bouwplan in voor een multi-funcioneel gebouw (huisartsenpraktijk, apotheek, fysiotherapeuten thuiszorg e.d.) en vroegen om een wijziging van het bestemmingsplan.

Deze aanvraag werd behandeld in een "kleine" en "grote" commissie, beiden onder voorzitterschap van voormalig burgemeester Eppo van Veldhuizen.

Ons werd toen gezegd dat bestemmingswijziging op dat tijdstip niet mogelijk was, en dat wij moesten wachten tot de nieuwe bestemmingsplannen gemaakt zouden worden. Dit zou zeker enkele jaren duren.

Dan konden wij ons verzoek voor wijzigen van het bestemmingsplan wederom indienen.

In 1995 hebben wij nog een plan ingediend en wel voor een loonwerkersbedrijf en Manége.

Wij kregen toen van toenmalig wethouder Jan Cuppen het advies dat wij voor het vestigen van een loonwerkersbedrijf maar naar het **industrieterrein** moesten gaan. Dit advies sloeg nergens op – een loonwerker op het industrieterrein? Vindt er maar een! Wij voelden ons niet serieus genomen.

In 2007 kregen wij van de gemeente een schrijven dat werd begonnen met de nieuwe bestemmingsplannen buitengebied. Wij hebben toen meteen onze zienswijzen ingebracht en gevraagd om voor ons perceel de bestemming te veranderen in woonbestemming. Over **kernrandgebied** werd iet meer gesproken, enkel buitengebied.

Langs de Kleinussenstraat staan aan de westkant villa's/grote herenhuizen – dit waren voorheen boerderijen; tot aan de Huizenbeemdweg (richting Gewandeweg) staan ook woningen. Aan de oostkant staat een hele woonwijk en een appartementsgebouw van 3 woonlagen.

In de hele Kleinussenstraat staan 3 percelen grond die niet bebouwd zijn, waaronder ons perceel. De gemeente heeft ons medegedeeld dat zij niet willen meewerken aan het wijzigen van de bestemming, omdat het buitengebied is.

Wij vinden dit niet reëel; als je op caa.2 ha. grond woningen bouwt in ongeveer dezelfde stijl als de bestaande woningen met mooie tuinen, zal dat juist de Kleinussenstraat opsieren!

In plaats dat men 4 tot 6 maanden per jaar naar maisvelden moet kijken, die naar onze mening op dit stuk van de Kleinussenstraat – met de bestaande mooie bebouwingen - volkomen uit de toon vallen.

Amsteleindstraat 120 kad. Nr. N 19 groot 0.43.10

Voor ons woonhuis ligt een stuk grond van ca. 600 m². Met het oog op de toekomst ~~zouden wij hier graag een huisje willen bouwen.~~ Gemeente heeft gezegd dat dit perceel in het buitengebied ligt en mag er dus niet gebouwd worden. Verstening van het buitengebied!

Wij kunnen hier niets van buitengebied vinden. Aan de overkant staat een bedrijvencomplex - complete verstening - welke bovendien veel autoverkeer oplevert. Onze linkerbuurman heeft een transportbedrijf, de gehele dag vertrekkende en aankomende vrachtwagens.

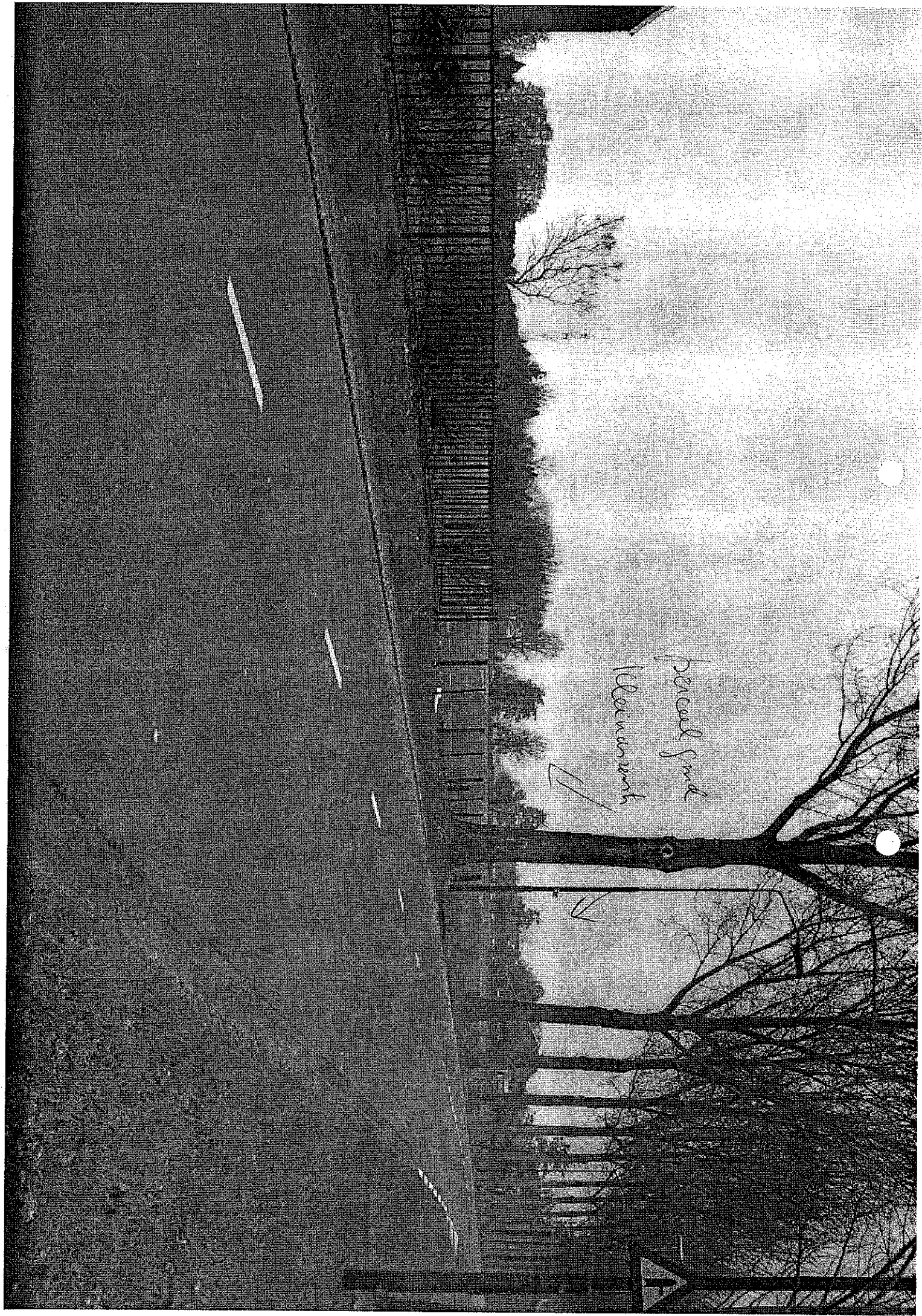
Van buitengebied is dus – vooral qua uitzicht - niet veel te merken!

Ik hoop dat u onze zienswijze met aandacht wil behandelen.
Ik dank u.

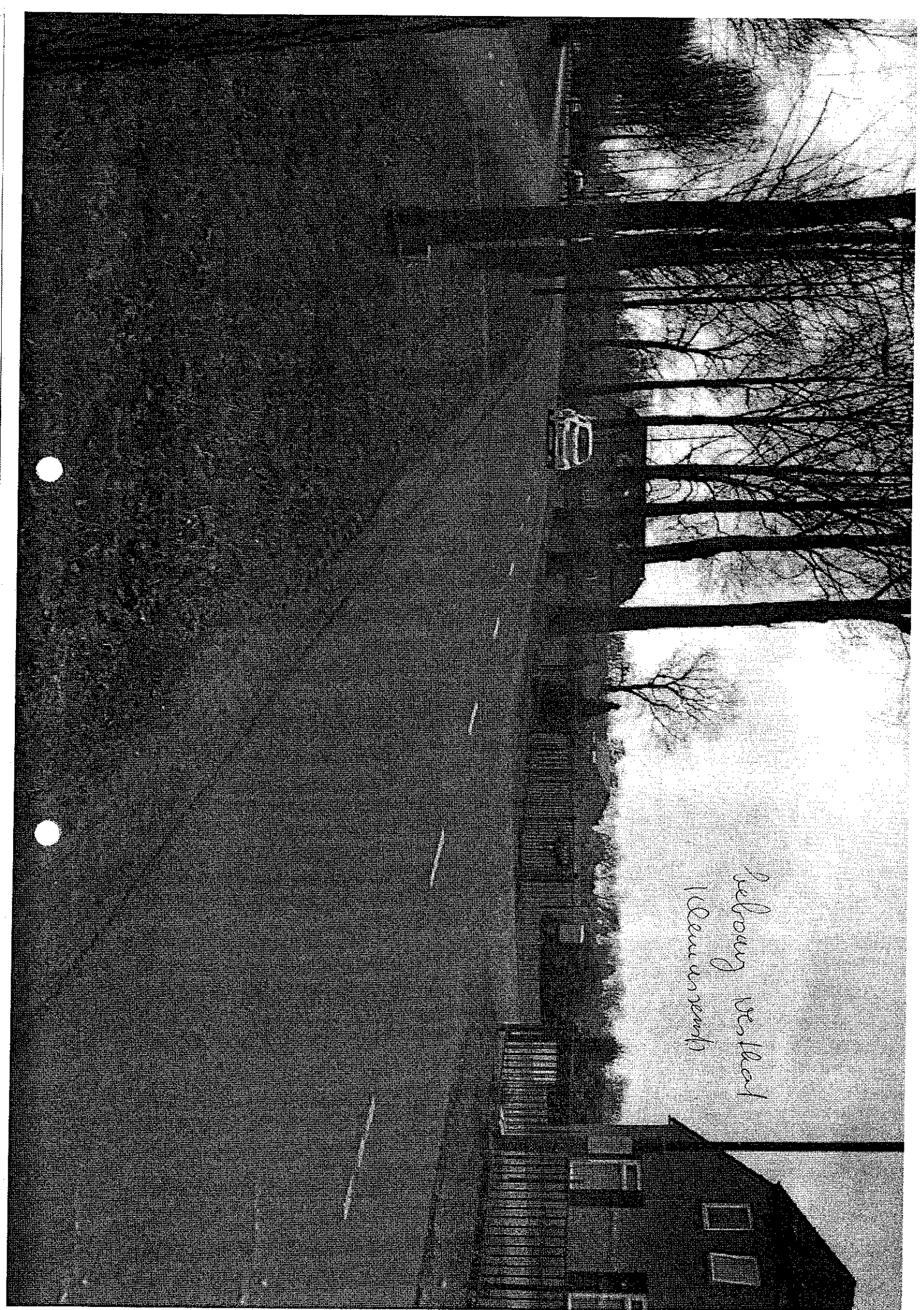
~~perfecte~~

~~inbreiding locaties~~ → ~~kaip uit het buitengebied~~

perceal find
11/20/2007



Belmont Street
Newmarket



- **Toelichting zienswijze op voorontwerp bestemmingsplan buitengebied Oss.**
- Van fam. J. J. Voets
- Heistraat 10
- 5351 pp Berghem



Voormalige situatie

Stal





Huidige situatie





Nieuw bestemmingsplan



Opslag wintervoorraad

Project past bij:

- Reconstructie buitengebied
- Revitalisering platteland!

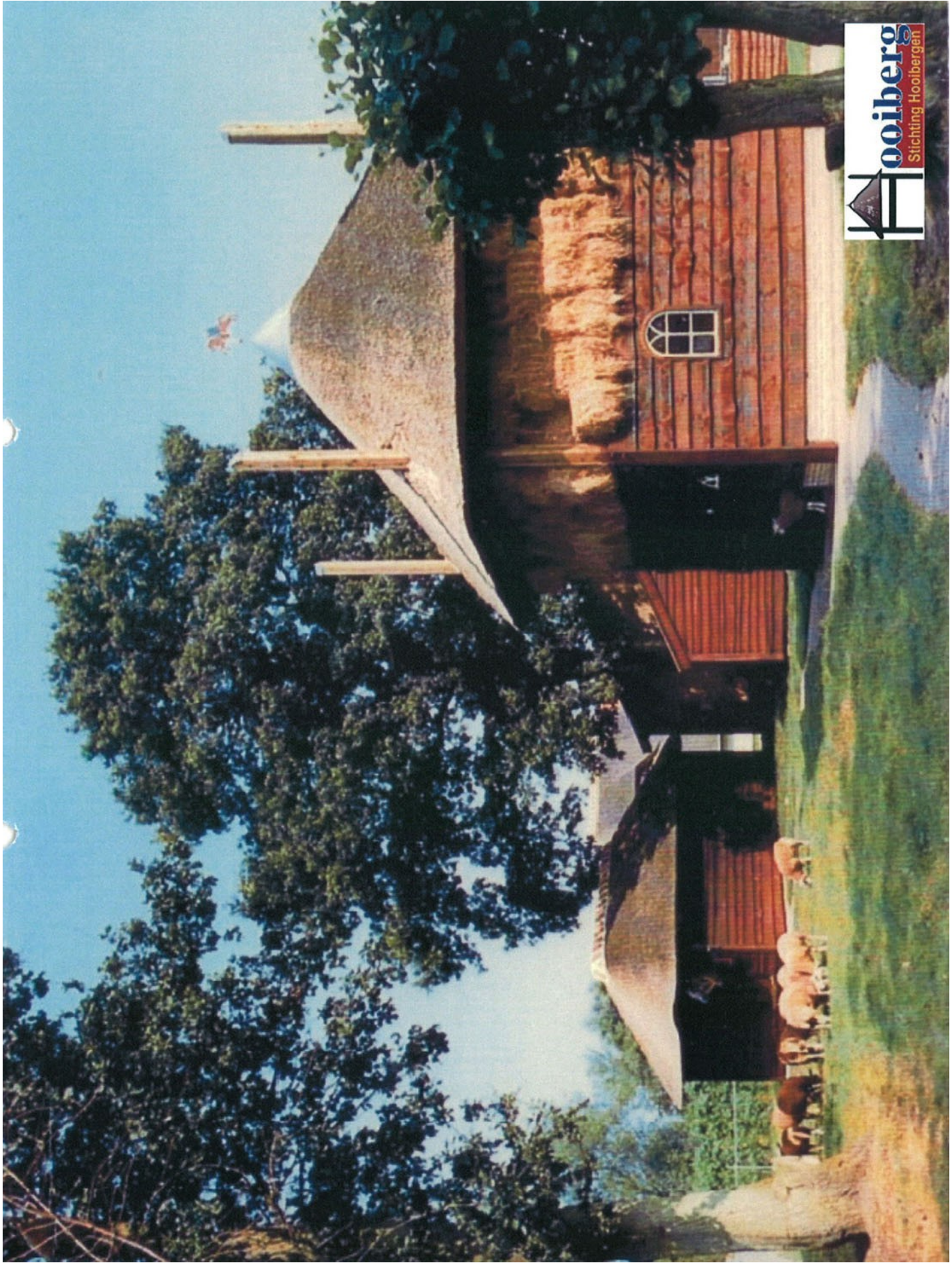
Hooibergen met
eigentijdse functie,
koppelen nostalgie
uit het verleden
aan moderne
zingeving in het
heden!



Functionies onderbouw

Landschappelijke uitstraling vereist!!!

- Kleinschalige huisvesting: vee schapen, paarden, kippen.
- Berging oude (landbouw)werktuigen.
- Opslag van hooi en stro











NATUURGEBIED
DE MAASHORST

Overheid: faciliteren en randvoorwaarden creëren

Stuurgroep De Maashorst is een mooi voorbeeld van samenwerking binnen De Maashorst. Waar anders zie je vier verschillende gemeenten die samen de handen ineen slaan om hun 'gezamenlijke achtertuin' tot bloei te brengen? En de Stuurgroep is niet alleen een samenwerking tussen de vier gemeenten. Ook gebiedspartijen als Staatsbosbeheer, Waterschap Aa en Maas, Natuur en Milieuverenigingen, Recron, Natuurcentrum Slabroek, de regionale VVV en De Maashorstboeren hebben zich aangesloten. Ambtelijke werkgroepen ondersteunen de Stuurgroep en zorgen voor de uitvoering van de besluiten.

Hoewel de overheid – als lid van de Stuurgroep – een actieve speler is binnen Natuurgebied De Maashorst, blijkt in de praktijk de interne betrokkenheid nog te smal. Binnen de aangesloten organisaties moeten meer mensen – met uiteenlopende werkvelden – op de hoogte zijn van De Maashorst en haar mogelijkheden. Pas dan kunnen zij samenwerken de overige gebiedspartijen om het gebied op de kaart te zetten.

Zolang de interne betrokkenheid nog niet optimaal is, blijven er kansen liggen! De leden van de verschillende gemeenteraden zien we graag fungeren

als ambassadeur van De Maashorst. Ook zien we graag dat gemeenten samen met andere overheden de betrokken ondernemers in het gebied actief ondersteunen waar dat mogelijk

'Streven naar een eenduidig Maashorstbeleid'

is. Wenselijk is een samenhangend en eenduidig beleid voor De Maashorst van de vier gemeenten. Als dit lukt, kunnen we met nog meer enthousiasme samenwerken aan 'onze Maashorst'.

Vertel elkaar over De Maashorst!

Hoewel we een enorm gevoel van betrokkenheid zien bij De Maashorst, zijn veel mensen nog niet op de hoogte van het bestaan ervan. En dat is jammer. Want alleen als we elkaar blijven infor-

We moeten betrokkenheid creëren op ieder ambtelijk niveau zodat De Maashorst ook in de lokale politiek op de agenda komt. In de communicatie tussen ondernemers liggen eveneens veel

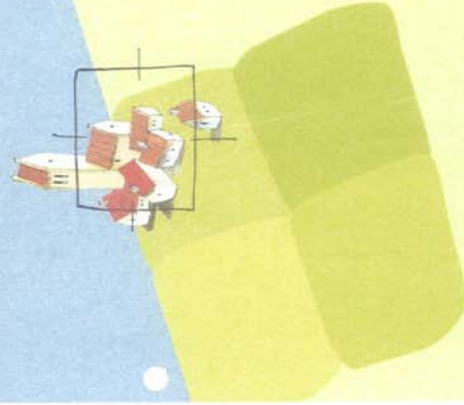
De Maashorst ontmoet bestuurders

'Een mengeling van activiteiten maakt het gebied blijvend aantrekkelijk voor bewoners, agrariërs, ondernemers en toeristen'

Bestemmingsplan Buitengebied Oss -
2010



VOORONTWERP



BügelHajema
Plan voor ideeën

Zoals al eerder toegelicht is 'natuur' in het plangebied één van de vier gebiedsbestemmingen. Alle natuur- en bosgebieden hebben planologische bescherming gekregen. Daaronder zijn tevens begrepen gronden die onlangs zijn verworven in het kader van de ontwikkeling van de Groene Hoofdstructuur,

In de bestemming is rekening gehouden met het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, het behoud, herstel en ontwikkeling van bos en kleinschalige natuur- en landschapselementen, de aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen en wandel- en fietspaden, bestaande wegen en overige vormen van extensieve dagrecreatie. Er is

schone) bosgebieden, er is geen onderscheid gemaakt tussen een bos- en een natuurbestemming, omdat dit een flexibel beheer bevordert.

Overigens is in de bestemming een aantal specifieke waarden en voorzieningen geregeld, zoals een eendenkooi en een natuurtheater.

Voor de toekomst streeft de gemeente er naar de bestaande bos- en natuurge-

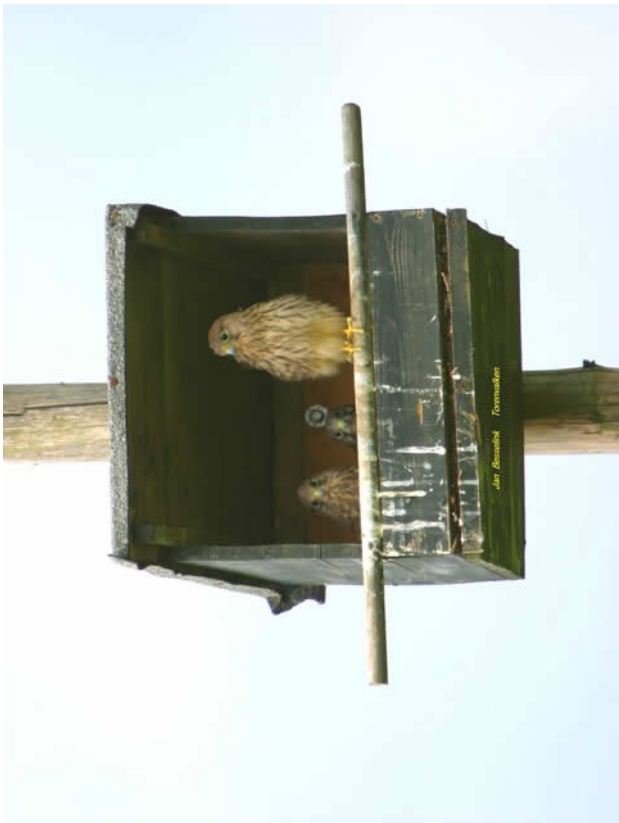
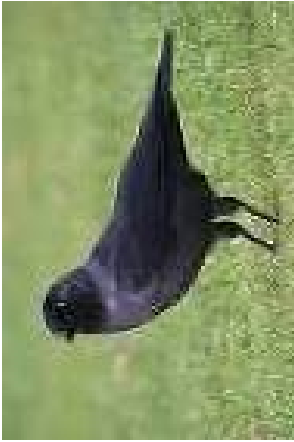
Voor de toekomst streeft de gemeente er naar de bestaande bos- en natuurgebieden meer in samenhang met elkaar te brengen door middel van de ontwikkeling van de Groene hoofdstructuur, waar de Ecologische hoofdstructuur deel van uitmaakt, zoals vastgelegd op provinciaal niveau. Dat wil zeggen dat het gemeentelijk bestemmingsplanbeleid zich niet alleen richt op het beschermen en in stand houden van de bestaande natuurwaarden. Het bestemmingsplan richt zich mede op het versterken van de bos- en natuurgebieden

middel van het verrichten van onderzoek teneinde te bepalen of bij het wijzi-



Visie bouwblok

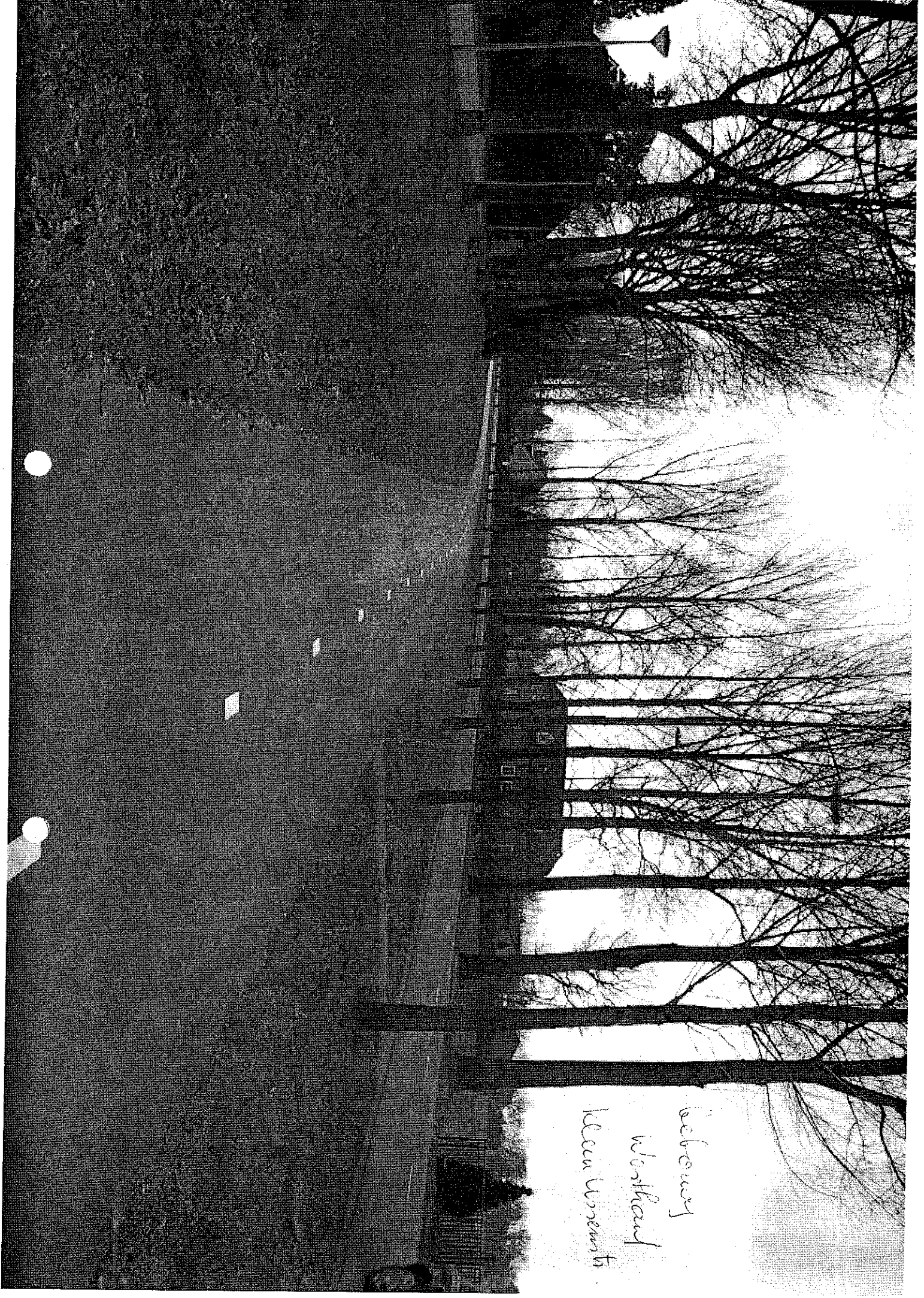




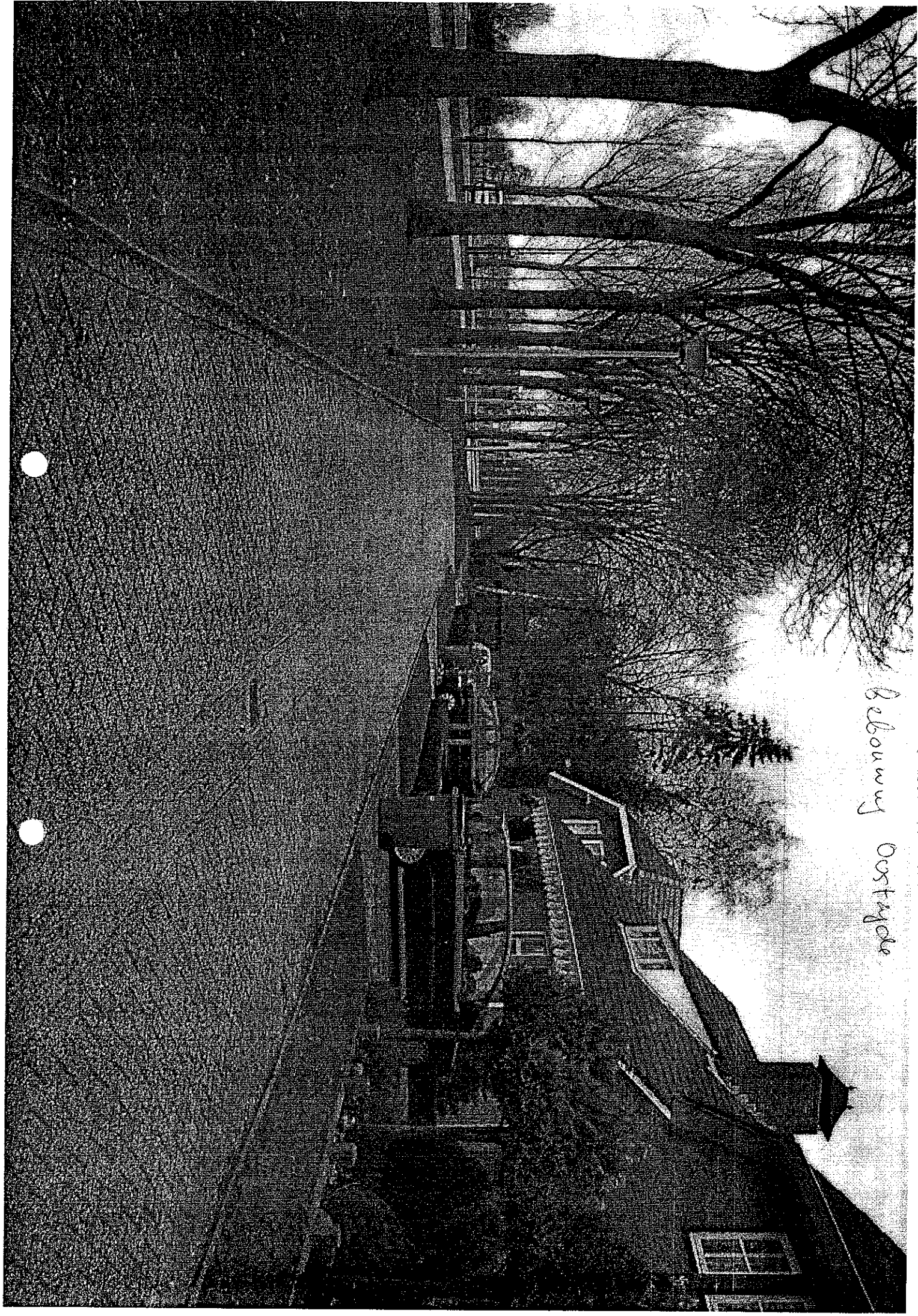
Natuurontwikkeling stopt niet bij het hek.



Leben
Wander
Wander



Belouway Cottage



Zienswijze
Hoorzitting 16-03-2010
Buitengebied Oss 2010

Betreft: Perceel Dhr. G.L. v. Vugt
Koolwijksestraat 1 Herpen

Ondergetekende treedt namens dhr. v. Vugt op daar dhr. v. Vugt thans in het ziekenhuis verblijft.

Onderhavig perceel heeft altijd een agrarische bestemming gehad. Deze bestemming is destijds veranderd in wonen.

Zie de brieven dhr. v. Vugt aan de gemeente d.d. 06-01-2006 en 15-01-2008.

Het perceel van dhr. v. Vugt, Ravenstein, sectie K nr. 116 groot 0.99.40, is bebouwd met een dubbel woonhuis en een drietal schuren, respectievelijk ca. BVO 1112 m² – 106 m² – 102 m² totaal 1320 m².

De grote schuur is sinds begin jaren 90 voor 2/3 deel verhuurd geweest t.b.v. opslag.

Dhr. v. Vugt vraagt primair de agrarische bestemming terug.
Secundair vraagt dhr. v. Vugt wonen annex "VAB", zie blz. 40 art. 3.5.10.

Naast onderhavig perceel liggen nog 2 kadastrale percelen van zijn schoonzus, welke weduwe is. Zij heeft één zoon en dhr. G.L. van Vugt heeft geen kinderen.

De zoon van mevr. v. Vugt-Lnagens is als een soort pleegzoon opgegroeid van dhr. G.L. van Vugt. Deze van Vugt jr. is thans bezig (mede gezien de gezondheid van zijn oom) het onroerend goed over te nemen.

Mevr. v. Vugt-Langens bezit de percelen:

Ravenstein, sectie K 115, groot 00.49.90

Ravenstein, sectie K 144, groot 01.55.05

Te samen 02.04.95

Bebouwd met woonhuis en een schuur van ca. BVO 320 m².

Door samenvoeging ontstaat er een perceel van 3.04.35 ha. met ca. BVO 1640 m² schuren, wat agrarisch gezien zeker levensvatbaar moet zijn.

Wij hopen u hiermee een inzicht te hebben gegeven in de feitelijke situatie ter plaatsen.

Namens cliënt G.L. van Vugt
P.H.A. Coolen RMT

COOLEN MAKELAARDIJ EN TAXATIES B.V.

BEËDIGD MAKELAAR / TAXATEUR O.Z.: P.H.A. COOLEN / RMT 06.609.3778

PASTOOR VAN WINKELSTRAAT 20 5374 BJ SCHAIJK. TELEFOON 0486 46 31 44 TELEFAX 0486 46 16 00

WEBSITE WWW.COOLEN-MAK.NL E-MAIL WEBMASTER@COOLEN-MAK.NL

RABOBANK 1432.30.964 KVK OOST-BRABANT 16054724 BTW-NR. NL 0088:54 385.B01



H.L.J.M. van Dongen
Kleine Graspeel 6
5411 RA Zeeland.
Tel/fax 0486 – 452912
Email: harrie.van.dongen@hetnet.nl
taxateur onroerende goederen
Register taxateur VastgoedCert, lid VastgoedPRO

Mondelinge toelichting Zienswijze bestemmingsplan buitengebied Oss
t.a.v de gemeenteraad
Afdeling SROL
Postbus 5
5340 BA Oss

onderwerp:bestemming Elsstraat 15 te Ravenstein

Zeeland, 30 januari 2010

Geachte heer/mevrouw

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oss en de daarvoor te houden zittingen voor mondelinge toelichting richt ik mij, namens de eigenaren de familie Jonkergouw, hierbij tot U.

Het tuinbouwbedrijf aan de Elsstraat 15 te Herpen is opgericht in de jaren 90 van de vorige eeuw in de gemeente Ravenstein. In eerste instantie aangevraagd als een varkenshouderij, later omgezet naar een tuinbouwbedrijf met tuinbouwloods en bedrijfswoning.(bijlage 1)

Eerder (31-1- 2008) heb ik met de Jonkergouw's groente en fruitbedrijf bv geconstateerd dat dit bedrijf in het bestemmingsplan van 1999 van de gemeente Ravenstein blijkbaar helemaal niet is opgenomen (ook geen woonbestemming, bijlage 2).

Omdat er geen bouwvergunningen dan wel andere vergunningen zijn aangevraagd, is dit nooit eerder aan het licht gekomen. Dit is ook toen reeds aan de gemeente Oss gemeld, met het verzoek dit bij het ontwerp bestemmingsplan te corrigeren(brief 10-5-2008).

Vervolgens is hierna op verzoek van de gemeente Oss(brief 17-11-2008) nog nadere informatie aangeleverd.

Daarna is ook op het voorontwerp gereageerd met hetzelfde verzoek omdat de locatie als woonbestemming daarin was opgenomen.(bijlage 3)

Nu moet ik constateren dat dit wederom niet is gebeurd en dat het bedrijf nog steeds ten onrechte als woonbestemming W is opgenomen (bijlage 4).

Per 9-5-2008 is een melding gedaan in het kader van de milieuwetgeving in de vorm van een AMvB als tuinbouwbedrijf .

De woning is sedert jaar en dag in gebruik voor de huisvesting van eigen werknemers. Verder is er op enig moment in 2008(waarschijnlijk nav de melding AMvB) een controle cq bezoek geweest van een medewerker van de gemeente Oss om te kijken wat het gebruik van de opstallen en de locatie was. Hiervan is nooit een verslag ontvangen, maar toen is ook door deze medewerker geconstateerd dat de loods als loods voor een tuinbouwbedrijf in gebruik was. Verder is in de naaste omgeving een grote oppervlakte grond in gebruik voor het bedrijf.

Bij de beoordeling van inspraakreactie 18 in het voorontwerp komt het navolgende naar voren:

- bij het van kracht zijnde bestemmingsplan zou volgens opgave van de gemeente een woonbestemming van kracht zijn(bijlage 5), blijkens mijn schriftelijke informatie van 31-1-2008 is alleen een gebiedsbestemming van kracht en geen woonbestemming. Deze stelling is mondeling aan de balie in Oss opnieuw gecheckt op 2-2- 2010 en blijkt correct. Mijn stelling dat bij de vaststelling van het vorige bestemmingsplan de locatie is vergeten houd ik bij deze staande. De opmerkingen dat geen bezwaar is gemaakt, zijn derhalve correct , maar de familie Jonkergouw was op dat moment niet op de hoogte van de procedure, omdat ook nooit inventarisatie voor de locatie in het voortraject heeft plaatsgevonden. Immers door de verlening van de bouwvergunningen voor loods en woonhuis zijn en konden zij ervan uitgaan dat een en ander legaal was en er was geen reden om aan te nemen dat er iets zou veranderen
- Betoogd wordt dat ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan de locatie niet gebruikt werd tbv het tuinbouwbedrijf en dat dit sindsdien is gecontinueerd. Dat bestrijd ik. Vanaf het begin van de realisatie is de locatie gebruikt als tuinbouwbedrijf. Jonkergouw groente en fruit bv is een bedrijf dat op ca 100 ha groeten als bospeen en prei verbouwd. Vervolgens op eigen locaties verpakt, opslaat en distribueerd. Hiervoor zijn meerdere bedrijfslocaties in gebruik waaronder Elsstraat 15 te Herpen
- Er is volgens de gemeente geen melding in het kader van de wet milieubeheer ingediend. Bij de bouw is door de gemeente Ravenstein gezegd dat een milieuvergunning niet nodig was. In elk geval is in mei 2008 een melding AMvB voor deze locatie gedaan
- Verder wordt door de gemeente beweerd dat in 2005 een controle heeft plaatsgevonden of althans is geconstateerd dat de locatie niet tbv het agrarisch bedrijf werd gebruikt. Of dit geconstateerd is, is bij ons onbekend. Er is in elk geval geen brief of iets van dien aard waarin de gemeente aangeeft dat de locatie niet conform de bestemming wordt gebruikt. In elk geval is de eigenaren bekend, , omdat toevallig mensen op dat moment aanwezig waren ter plaatse, dat er in 2008 een onaangekondigde controle heeft plaats gevonden waarbij in elk geval toen is geconstateerd dat de loods in gebruik was tbv het tuinbouwbedrijf

Hiermee dien ik namens de eigenaren een zienswijze in tegen deze woonbestemming en verzoek u deze te wijzigen in agrarische bestemming tbv tuinbouw met een passend bouwblok zoals ook in het kader van de melding AMvB is aangegeven om daarmee de fout die reeds in het bestemmingsplan van Ravenstein is gemaakt te herstellen.

Ten overvloede wijs ik u erop dat u vele stukken reeds in uw bezit hebt, zelfs al meer stukken dan bijgevoegd.

Graag wil ik dan wel de eigenaren van de mogelijkheid tot mondelinge toelichting gebruik maken

Met vriendelijke groet

H.L.J.M. van Dongen

PLEITNOTITIE.

Mr. Loe P.M. van Erp

Mr. Frankelien P.J. Schraa

Mr. Jos. F.M. van Erp
(advocaat-adviseur)

Inzake:

1. **PETRUS MARTINUS MARIA KUIJPERS**, wonende te Demen (5371 KL) aan de Osstraat 16;
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**KUIJPERS BEHEER B.V.**", voorheen genaamd P.M. Kuijpers-Ravenstein B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Demen (5371 KL) aan de Osstraat 16;
3. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**KUIJPERS TRUCKSERVICE B.V.**", gevestigd en kantoorhoudende te Demen (5371 KL) aan de Osstraat 12;

Raadscommissie gemeente Oss

Hoorzitting 16-03-2010
te 13.30 uur

Uw ref.: S/ROL

Verzoekers;

Gemachtigde: Mr. J.F.M. van Erp.

Edelachtbaar College,

Verzoekers willen de Zienswijze van 27 januari 2010 wat nader adstrueren middels deze hoorzitting.

Zoals in de Zienswijze nogmaals is aangegeven, spoort het ontwerp bestemmingsplan "buitengebied Oss – 2010" niet met de uitspraak van de Raad van State van 3 april 2002 en ook niet met de toezeggingen die zijn gedaan. Voor de eerste maal door de heer Ruben van den Broek, in een telefoongesprek op 21 augustus 2007.

De tweede maal door de heer Machiel van Zutphen, tijdens ambtelijk overleg 4 oktober 2007 en de derde maal tijdens ambtelijk overleg 29 oktober 2007 door wederom de heer Ruben van den Broek.

Tenslotte spoort het ook niet met de bevestiging korte tijd later in een gesprek met wethouder Iding.

Hierbij wordt overgelegd de notities die zijn gemaakt door de bedrijfsadviseur van verzoekers, de heer J.A.C.M. van den Heuvel, **productie 1**.

Zowel de heren Van den Broek en Van Zutphen als de wethouder hebben meegedeeld dat de gemeente de uitspraak van de Raad van State zou eerbiedigen en dat het bestemmingsplan zou worden aangepast, doch waar een afzonderlijke procedure extra kosten met zich brengt voor de gemeente Oss is toen gevraagd ermee in te stemmen dat de aanpassing conform de Raad van State van het bestemmingsplan eerst zou plaatsvinden bij de komende herziening van het buitengebied Oss. In de tussentijd zou de gemeente de situatie gedogen en wanneer er vanuit derden bezwaren zouden worden gemaakt omdat er zou worden gehandeld in strijd met het bestemmingsplan zou de gemeente maatregelen nemen om de bedrijfsvoering te kunnen voortzetten.

Verzoeker sub 1 heeft hiermee ingestemd, hij vond het niet noodzakelijk nodeloos kosten aan de gemeente te veroorzaken en hij meende te mogen vertrouwen op zowel de keiharde toezegging van de zijde van de betrokken ambtenaren als van de wethouder.

Groot was dan ook zijn verbazing toen uit de brief van 30 mei 2008 van de gemeente Oss bleek dat de twee toezeggingen niet werden nagekomen hetgeen heeft geleid tot de brief van verzoekers van 13 juni 2008.

Deze brief heeft geen succes gehad want in de opvolgende informatie van de zijde van de gemeente Oss werd het oorspronkelijk concept niet aangepast aan de uitspraak van de Raad van State, maar bleef gehandhaafd. Daarop is schriftelijk gereageerd bij brief van 25 maart 2009. Beide brieven zijn aan de Zienswijze gehecht.

Uit de Zienswijze blijkt dat de toezeggingen zijn genegeerd, want de brief van 25 maart 2009 heeft ook geen effect gehad. Het oorspronkelijk ontwerp is gehandhaafd.

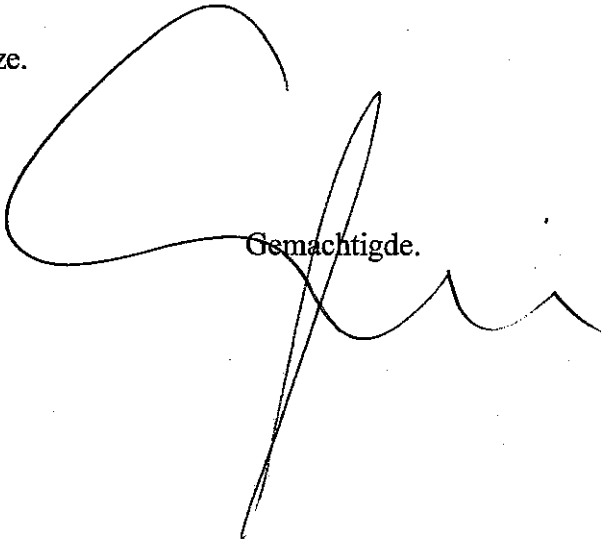
Verzoekers willen de Gemeenteraad via uw Commissie op de hoogte stellen van deze toezeggingen en het opgewekte vertrouwen door zowel de ambtelijke commissie als de wethouder zelf. Vanzelfsprekend zouden verzoekers nooit hebben ingestemd met het verzochte uitstel het bestemmingsplan te herzien wanneer verzoekers ook maar enig vermoeden zouden hebben gehad dat de toezeggingen niet zouden worden nagekomen bij de onderhavige herziening van het bestemmingsplan buitengebied Oss.

Verzoekers vertrouwen erop dat de Gemeenteraad dan ook alsnog het bestemmingsplan zal brengen in overeenstemming met de uitspraak van de Raad van State en daarbij qua invulling het voorstel zal volgen zoals verwoord in de brief van 25 maart 2009 en aangegeven in de gekleurde luchtfoto bij die brief. Beiden zijn aan de Zienswijze gehecht als productie 4.

Verzoekers willen erop wijzen dat het voorstel tevens inhoudt het slopen van een schuur, hetgeen het landschappelijk schoon uitdrukkelijk ten goede komt. Een extra reden om het voorstel, zoals verzoekers hebben gedaan, te omhelzen. Want verzoekers willen er uitdrukkelijk op wijzen dat zij wel degelijk oog hebben voor de omgeving en het landschap en daaraan hun medewerking willen verlenen.

Wat betreft de beide woningen zijn dit geen bedrijfswoningen meer ten behoeve van een agrarisch bedrijf en gezien het beleid in de gemeente Oss vertrouwen verzoekers er op dat de Raad de woonbestemming op de woningen zal leggen los van agrarische bestemming of enigerlei andere bestemming.

Verzoekers persisteren bij hun Zienswijze.



Gemachtigde.

Van Erp Advocaten te Oss.

PRODUCTIE NR.: /



Telefoonnotities t.b.v. gesprek met de Commissie
Bestemmingsplan buitengebied.

21-08-2007

Gebeld met Ruben v.d. Broek en Ruben deelde mede:
Bedrijf van Kuijpers is in beeld.

Ik (Sjaak) heb extra aandacht gevraagd om te zorgen dat het bedrijf conform de uitspraak van de Raad van State opgenomen gaat worden in bestemmingsplan Buitengebied.

Gesprek 04-10-2007 t.o. Gemeentehuis

Aanwezig: Machiel van Zutphen
Ruben v.d. Broek
Peter Kuijpers
Sjaak

Machiel opende en deelde mee dat in het kader van de bestemmingsplanwijziging Buitengebied de vroegere uitspraken van de Raad van State gerespecteerd worden.

Peter en ik hebben vervolgens via de tekening aangegeven welk deel "autoherstelbedrijf" gaat worden (was akkoord).

Vervolgens hebben wij ook via een tekening aangegeven welke 2 stallen wij wilden slopen en wat wij in de plaats willen bouwen.

Ook hebben wij via tekening + luchtfoto uitvoerig duidelijk en bij herhaling de huisnummering aangegeven en wie er wonen en of het gebruikte.



29-10-2007 Gemeentehuis Oss 11.45 uur

Gesprek: Peter Kuijpers
Sjaak van den Heuvel
Ruben v.d. Broek

Sjaak begint met te zeggen dat wij zo dringend dit gesprek wilden omdat Peter Kuijpers morgen 30-10-2007 een nieuwe heup krijgt en wij voor die tijd ons verhaal wilden doen.

Sjaak zegt dat wij op 04 oktober een goed gesprek hebben gehad in het kader van het aankomende bestemmingsplan buitengebied.

Dat wij tekeningen hebben overlegd, en uitgelegd hebben waar en waarvoor de nummers 12 t/m 18 worden gebruikt en door wie.

Zegt verder dat wij over dat onderhoud positief waren vooral ook omdat de Gemeente de uitspraak van de Raad van State zou meenemen.

Verder zegt Sjaak dat wij heel goed weten dat wij voor een goede ontwikkeling en een goede samenwerking met de Gemeente moeten hebben.

Zienswijze naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Oss 2010"

Geachte leden van de gemeenteraad,

Allereerst dank ik u dat ik in de gelegenheid wordt gesteld om hier mijn zienswijze met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied Oss" te mogen toelichten.

Mijn voorstel is om het gebied waar nu het crossterrein ligt en wat valt in het bestemmingsplan Bosgebieden Berghem 1978 terug te geven aan zijn oorspronkelijke bestemming namelijk natuurgebied.

Simpel zult u denken. Inderdaad kunnen we deze kwestie heel eenvoudig oplossen. Vele natuurliefhebbers zullen u dankbaar zijn dat u een "historische" beslissing durft te nemen. Maar niet alleen natuurliefhebbers zullen u daadkracht kunnen waarderen, ook omwonenden, crossers en karters zullen tevreden zijn over de oplossing die u ze kunt bieden.

Daarnaast zullen ook alle inwoners van de gemeente Oss en Bernheze content zijn dat zij niet hoeven op te draaien voor de planschades die u moet betalen als u wel kiest voor het wijzigen van het huidige bestemmingsplan. Ook zult u daardoor geen WOZ inkomsten gaan missen.

In onze opdracht hebben wij Planschade Nederland BV een globaal onderzoek laten doen naar de plan-schade die u als gemeente mag gaan betalen als u niet kiest voor de oplossing die ik zal aandragen. De uitkomst liegt er niet om. In het meest gunstige geval zijn de gemeente Oss en de gemeente Bernheze 7,2 miljoen euro kwijt en u bent dan nog geen stap dichterbij een goede oplossing voor de crossers en karters.

Zelf ben ik een fervent karter en ik schaam me soms diep als ik de toestanden op Nieuw-Zevenbergen aanschouw. We hebben 20 jaar maar wat aangerotzood daar en zijn voortdurend een doorn in het oog geweest van omwonenden van het circuit en gebruikers van het natuurgebied.

Een lachertje met name is, dat we zelf ons geluid moeten meten. Even meten en vervolgens zetten we er gewoon weer een ander uitlaat op. Stelt u zich voor dat autogebruikers voortaan zelf de politie moeten gaan bellen als ze te hard hebben gereden.

Ik lees dat er bijna geen klachten zijn. Nee geen wonder want de Provincie neemt klachten niet serieus want het is niet in haar belang. Hoe minder klachten hoe groter het circuit kan worden.

Ik was vorig weekend op de tennisbaan in Heesch. Hoorde waanzinnig veel motorcrosslawaai en alle bezoekers van de tennisbaan hadden het erover. Niemand dient meer een klacht in omdat de overheid toch niets onderneemt.

Zo kan ik nog wel een tijdje doorgaan over de vele overlast die het circuit veroorzaakt maar liever kies ik ervoor om tot een snelle en adequate oplossing te komen. Een oplossing waar iedereen zijn voordeel mee haalt.

Zo niet, dan kiest Oss voor het stempel "grootste lawaaistad van Nederland" in plaats van "groenste en sportiefste".

Als het hele cross- en kartgebeuren verplaatst wordt naar industrieterrein Vorstengrafdonk, waar de Provincie Noord-Brabant grond aankoopt van de gemeente Oss, waar de Provincie hallen laat bouwen (geluidsdicht natuurlijk) die door diverse partijen kunnen worden gehuurd en waar diverse

aanverwante bedrijven zich in kunnen vestigen, ja dan zijn we duurzaam bezig en kan Oss weer trots zijn op de motor- en kartsport.

Met het volgen van mijn voorstel waarborgt en versterkt u de ruimtelijke kwaliteit. U verbetert de sociaal-economische omstandigheden. U zorgt voor nieuwe economische dragers en vooral verbetert u de leefbaarheid.

Het probleem van een extra afslag op de weg van de toekomst wordt daardoor overbodig en alle energie van bestuurders kan weer in belangrijke zaken worden gestopt.

Recreanten van de Maashorst en Herperduin kunnen weer genieten van het stiltegebied waar ze volgens het oude bestemmingsplan recht op hadden en bewoners van Oss en Bernheze hoeven geen planschade-verzoeken in te dienen.

Uit de verkoop van de grond kunt u Nieuw-Zevenbergen saneren en alle illegale bouwsels opruimen.

Mensen zijn vaak geneigd halsstarrig vast te houden aan hun eigen ideeën. Hoe fout hun overtuiging ook is en hoe goed de aangeleverde tegenargumenten ook zijn.

Ik wens u vooral veel wijsheid toe!

Willy Ambrosius

Datum : 16 maart 2010
 Ons kenmerk : JOI1881 - B/67052
 Uw kenmerk :
 Betreft : **Pleitnota: Hoorzitting v. Rijs-
 selberg Bp Buitengebied Oss
 2010**

Gemeente Oss
 T.a.v. hoorcommissie Bestemmingsplan
 Buitengebied Oss 2010

Geachte COMmissie,

Mede namens de heer R. van Rijsselberg stellen wij het uiteraard op prijs om onze zienswijze tijdens deze hoorzitting nader toe te lichten.

De bestemming van cliënte luidt nu 'bedrijven met aanduiding; agrarisch technisch en agrarisch gerelateerd bedrijf'. Dit sluit onvoldoende aan bij de feitelijke bedrijfsactiviteiten en een goede ruimtelijke ordening.

Zoals de ambachtelijke bakker geen bestaansrecht heeft als hij enkel maar bruin brood bakt, kan een loonbedrijf niet meer bestaan door zich enkel te richten op de agrarische dienstverlening!. Het huidige, moderne loonbedrijf is een veelzijdig, dynamisch en multifunctioneel bedrijf, welke door een efficiënte en effectieve inzet van machines en personeel een jaarrond werk kan én moet realiseren op werkerreinen zoals cultuurtechnische-, grondverzet-, transport- en infrastructurele werkzaamheden.

Het buitengebied van Oss is, zoals in het bestemmingsplan aangegeven, aan veranderingen onderhevig. Het wordt niet enkel meer beheerd door agrariërs. Belangrijke rollen zijn weggelegd voor waterschappen, de gemeente, natuurorganisaties, e.d. Het moderne loonbedrijf speelt, als dienstverlener, hier op in (of wordt hier zelfs min of meer toe gedwongen) qua uitvoering van activiteiten.

KORTOM !!!; hou in het bestemmingsplan niet te strikt vast aan de benadering van 'agrarisch technisch en agrarisch gerelateerde bedrijven'! Ga niet enkel uit van de provinciale beleidslijn maar maak duidelijk en inzichtelijk dat het huidige loon- en grondverzetbedrijf meer is dan dat.

Voor nadere voorbeelden wordt verwezen naar de omschrijving zoals de gemeente Roosendaal of de gemeente Lochem (Gelderland) dit in haar bestemmingsplan heeft verwoord.

Sluit voor cliënte deze ontwikkelingen niet uit. Verzocht wordt nu reeds de bestemmingsaanduiding (agrarisch technisch hulpbedrijf/niet-agrarisch bedrijf) en aard van de activiteiten (loonbedrijf/grondverzet/transportbedrijf) op te nemen.

Het bestemmingsplan of breder 'de ruimtelijke ordening' is een dynamisch proces. Om hier gedurende de planperiode voldoende op in te kunnen spelen is tenminste een wijzigingsbevoegdheid voor de aard van de bedrijfsactiviteiten (Regels: artikel 6) noodzakelijk.

Voor specialisten in groen, grond en Infra

Tot slot zij opgemerkt dat bij het gehele proces omtrent de bedrijfsverplaatsing van cliënte vanuit de kern Berghem naar de locatie aan de Broekstraat ook afspraken zijn gemaakt over het realiseren van een bedrijfswoning. Dit is niet in bestemmingsplan voor onderhavig perceel opgenomen. Verondersteld wordt dat deze omissie hersteld wordt.

Voor het overige wordt verwezen naar de ingediende zienswijze.

Hoogachtend,



Johan van Dijk
adviseur ruimtelijke ordening en milieu

**Toelichting op ingediende zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Oss “ van
Fam. J. J. Voets
Heistraat 10
5351 PP Berghem**

Diavoorstelling:

Dia 1:

Oude situatie Heistraat 10 met duizenden m2 agrarisch bouwblok.
Grootte gehele perceel 1,75 ha, waarvan ik 1,5 ha agrarische grond dit jaar verwacht aan te kopen.
Huisperceel 2200 m2 met woonhuis en stal / garage.
Fietspad richting Maashorst

Dia 2

Foto's met perceel en stal.

Dia 3 en 4

Huidige situatie na sloop schuren en inzaaien weiland en ged. Aanplanten van de grond. Ook aanleg paardrijbak.

Toevoeging: Onze dochter doet aan **topsport, dressuur paardrijden**. Zij zit bij het Nederlands team gehandicapten dressuur. Zij maakt dit jaar kans op het wereldkampioenschap in Kentuckie in USA en de Paralympics in 2012 in Londen. Wij zouden graag voor haar topsport een binnen-rijbak realiseren. Dit is volgens de heer R. v/d Broek van afdeling SROI niet haalbaar. Daarom heb ik deze wens niet in de zienswijze opgenomen. Kan de gemeente Oss hier niet voor zijn topsporters zorgen? Kan / wil de gemeenteraad ons hierbij niet helpen?

Dia 5

Ontwerp bestemmingsplan buitengebied:

- **Heel klein bouwblok**, veel kleiner dan naastliggende percelen van diverse burens.
- **Veel agrarisch**
- **Geén schuilgelegenheid** voor de paarden
- Maashorst loopt tot op ons perceel.
- **Geén** mogelijkheid tot **opslag** van de **wintervoorraad** hooi en stro

Dia 6

Winteropslag hooi en stro: moet dat zo. Is toch géén gezicht, landschaponterend. Toch niet fraai, nog zeil er overheen tegen de kraaien.
Naast ons perceel fietspad, toeristische route naar het bos.

Dia 7

Het kan beter!

In de buurgemeente Landerd is een initiatief ontwikkeld om de **hooiberg** terug te brengen in het landschap van de Maashorst, door Stichting Hooibergen.

Ongeveer 45 bewoners van de Maashorst gaan in samenwerking met de gemeente Landerd en deze Stichting hooibergen bouwen. In de gemeente Oss gaat ook raadslid Toon Jaspers een dergelijk hooiberg bouwen bij zijn woning in Huisseling.

Dia 8 t/ m 13

Informatie en beeldmateriaal omtrent het initiatief van “Stichting Hooibergen”.

Dia 14

In de Nieuwsbrief De Maashorst van afgelopen zomer stond te lezen dat de Stuurgroep de samenwerkende 4 gemeenten oproept om “te streven naar **éénduidig Maashorstbeleid**”. Maw: Om de natuur en het landschap van de Maashorst te dienen moet je samenwerken. Een initiatief van de ene gemeente moet indien mogelijk **niet** bij de gemeentegrens ophouden.

Dia 15 en 16

In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied staat bij 3.5.5. geschreven dat er **ruimte is voor ontwikkeling van kleinschalige landschapselementen**. Dit bestemmingsplan richt zich mede op het versterken van bos- en natuurgebieden.

Dia 17

Al het voorgaande overwegende heb ik een zienswijze ingediend nav het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied”.

Ik verzoek u:

- **Bouwblok vergroten** tot ons huidige perceel groot +/- 2200 m2, is in overeenstemming met burens.
- In de zuidoostelijke (zie kruisje) een **hooiberg** te mogen bouwen, zoals in het project in Landerd.

Dia 18

- Deze hooiberg lost het hooi en stroprobleem van de **wintervoorraad** op.
- Deze hooiberg lost het probleem van het dierenwelzijn op. Bied **schuilgelegenheid** voor de grazende paarden
- Is een gewenste kleinschalige toevoeging van een **landschapselement**. Hier wordt de nieuwe natuur bevorderd. Deze nieuwe ontwikkelingen leveren een bijdrage aan landschap- en natuurontwikkeling.
- Indien de hooiberg in het **landschap wordt ingepast** en aangevuld wordt met een struweel van inheemse beplanting (eik, meidoorn, lijsterbes, els en berk), dan is het geheel een welkome aanvulling op de visie van de gemeente Oss.
- Sluit perfect aan op de **bosomvormingen** van de gemeente Oss. Samen met de Vogelwerkgroep tracht men door het realiseren van open plekken in het bos meer dieren en vooral meer vogels in het gebied te krijgen. **De succesfactor is in onze ogen de samenwerking tussen gemeente en de bewoners van de Maashorst.**

Dia 19

Rondom een hooiberg huizen vele **vogels** zoals huismussen, spreeuwen, zangvogels, zwaluwen alsmede roofvogels en uilen. Een muizenpopulatie zorgt meestal voor de voedselvoorziening.

De hooiberg sluit naadloos aan bij de natuurontwikkeling van de gemeente Oss.

Afsluiting:

Door het laten bouwen van een hooiberg krijgt het landschap aan de rand van de Maashorst een kwaliteitsimpuls.

Ik mag aannemen dat u dit initiatief gaarne zult omarmen. Natuurontwikkeling is in ons aller belang: gemeente en bewoners van de Maashorst.

Succes hangt af van de samenwerking.

Bijlage A wijzigingen ten opzichte van het raadsvoorstel d.d. 18 mei 2010

Bijlage A wijzigingen ten opzichte van het raadsvoorstel d.d. 18 mei 2010 met betrekking tot vaststelling van de structuurvisie “bebouwingsconcentraties Buitengebied Oss - 2010” en bestemmingsplan “Buitengebied Oss – 2010”

Met betrekking tot de planregels:

Bijlagen 7, 8 en 9 bij de planregels

In de planregels zijn de kaartbijlagen 7, 8 en 9 niet opgenomen. Het betreft de kaarten functionele zonering, landschappelijke zonering en weidevogelgebied, zoals deze ook eerder bij de stukken van bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010 hebben gezeten.

Artikel 31.3

In artikel 31.3 van de planregels moet het woord “dienen” tussen de woorden “bepaald,” en “in” worden toegevoegd. Het woord “bepaald” is vervangen door “toegestaan”.

Wijzigingsbevoegdheid cultuurhistorische waarden

Aan tabel 26 in artikel 35 wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor het toevoegen (indien de cultuurhistorische waarde wordt aangetoond) of verwijderen (indien de cultuurhistorische waarde is verdwenen) van de aanduiding “cultuurhistorische waarden”.

Bebouwing Dorpenweg 31 Deursen-Dennenburg

In artikel 17 wordt in tabel 23 (Wonen) opgenomen dat er in totaal 380 m² aan vrijstaande bijgebouwen mag worden gebouwd bij de woonbestemming aan Dorpenweg 31 Deursen-Dennenburg.

Bebouwingshoogte teeltondersteunende voorzieningen

De maximale hoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak buiten het komgebied wordt verhoogd van 4 meter naar 4,5 meter. In de tabellen 2, 5 en 8 wordt 4,5 meter in plaats van 4 meter opgenomen.

Nieuwe Hescheweg 286/290

Artikel 6.1 onder g wordt vervangen door: “Uitsluitend een geluidwal met erf- en randbeplantingen, al dan niet in combinatie met een keerwand met een hoogte van maximaal 3 meter ter opzichte van het peil, ter plaatse van de aanduiding ‘geluidwal’.” Artikel 6.3 onder c wordt gewijzigd in: “De ontheffing wordt verleend voor een plaatselijke verhoging die niet meer bedraagt dan 50% van het dakvlak.” In bijlage 5 wordt de oppervlakte van de buitenverkoop bij Nieuwe Hescheweg 290 gemaximeerd op 3.000 m².

Uitbreiding niet-agrarische bedrijven

Artikel 6.2 onder c wordt vervangen door: “Per afzonderlijk bestemmingsvlak mag de oppervlakte van bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan de oppervlakte zoals per adres is aangegeven in de lijst ‘Oppervlakte bedrijfsgebouwen’ (Bijlage 5), vermeerderd met 25% voor bedrijven die zijn aangeduid als ‘specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch en/of agrarisch gerelateerd bedrijf’, dan wel met 15% voor de overige bedrijven. In afwijking van het in de vorige zin bepaalde, is uitbreiding niet

toegestaan indien de oppervlakte van bedrijfsgebouwen als vermeld in Bijlage 5 meer bedraagt dan 5.000 m² voor bedrijven die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch en/of agrarisch gerelateerd bedrijf' dan wel 1.000 m² voor de overige bedrijven. Bovendien mag door uitbreiding de oppervlakte bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan 5.000 m² voor bedrijven die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch en of agrarisch gerelateerd bedrijf' dan wel 1.000 m² voor de overige bedrijven."

Bijlage 6 (persoonsgebonden overgangsrecht)

Aan de tabel in bijlage 6 wordt het strijdig gebruik van een bijgebouw als burgerwoning aan Koolwijksestraat 6a te Koolwijk (kadastraal bekend gemeente Ravenstein, sectie K nummer 68) door de heer M.P.M. Bens en mevrouw C.M.M. Zegers toegevoegd.

Met betrekking tot het zienswijzenverslag:

Zienswijze 7

In het zienswijzenverslag (nr 7) is opgenomen dat dit perceel is gelegen tegenover een "intensieve veehouderij". Sprake is echter van een grondgebonden agrarisch bedrijf met een intensieve neventak en niet van een intensieve veehouderij; het woord "intensieve" zal dan ook uit het zienswijzenverslag worden verwijderd.

Zienswijze 9

In het zienswijzenverslag (met betrekking tot nr 9) wordt de zinsnede "Bezien zal worden in hoeverre het oorspronkelijke agrarische bouwvlak betrokken kan worden bij het opstellen van de BIO-balans die wordt opgesteld in het kader van het saneringstraject van het bedrijf in ruil voor woningbouw" vervangen door: "Het oorspronkelijke agrarische bouwvlak zal betrokken worden bij het opstellen van de BIO-balans die wordt opgesteld in het kader van het saneringstraject van het bedrijf in ruil voor woningbouw".

Zienswijze 28

In het zienswijzenverslag wordt de zinsnede "Overigens is in het huidige bestemmingsplan een regeling opgenomen op grond waarvan niet mag worden gebouwd binnen 18 meter van de as van de weg." verwijderd. In plaats hiervan wordt toegevoegd: "Op basis van het vigerende bestemmingsplan gelden geen beperkingen ten aanzien van de afstand die minimaal aangehouden moet worden ten opzichte van de weg. Naar huidige beleidsinzichten is dit niet aanvaardbaar; uit stedenbouwkundig oogpunt is het namelijk zeer ongewenst om op korte afstand van de weg te bouwen. Het opleggen van een minimaal aan te houden afstand is dan ook alleszins gebruikelijk en aanvaardbaar, mede gelet op het feit dat een ontheffingsregeling is opgenomen op basis waarvan tot op een kortere afstand van de weg kan worden gebouwd mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Verder geldt op grond van artikel 31.1 van de planregels de voorgeschreven afstand niet voor bestaande gebouwen, zodat reclamant geen onevenredige hinder ondervindt van de voorgeschreven minimale afstand tot de weg van 20 meter voor gebouwen."

Zienswijze 75

Naar aanleiding van nader ingekomen stukken dient deze zienswijze alsnog gegrond verklaard te worden, als aangegeven in de bijlage bij dit stuk.

Zienswijze 89

Het zienswijzenverslag wordt aangepast naar aanleiding van het toevoegen van de 2^e agrarische bedrijfswoning aan Ringelenburg 1 Huisseling, als aangegeven in de bijlage bij dit stuk.

Zienswijze 92

Naar aanleiding van nader ingekomen stukken dient deze zienswijze alsnog gegrond verklaard te worden, als aangegeven in de bijlage bij dit stuk.

Zienswijze 95

Het zienswijzenverslag wordt aangepast , als aangegeven in de bijlage bij dit stuk.

Zienswijze 131

Het zienswijzenverslag wordt aangepast , als aangegeven in de bijlage bij dit stuk.

Zienswijze 143

Aan de beoordeling van de zienswijze wordt de volgende paragraaf toegevoegd: “Overwogen is of aan de woonbestemming van het perceel een aanduiding ‘voormalig agrarisch bedrijf’ kan worden toegevoegd. Via de toekenning van deze aanduiding zou vervolgens met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid gewijzigd kunnen worden naar een agrarische bestemming, mits aan de criteria wordt voldaan. Gelet op de aanwezige bebouwing en het feit dat voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd was, is een deze locatie de aanduiding “sw-vab” toegekend.

Zienswijze 161

Het zienswijzenverslag wordt aangepast , als aangegeven in de bijlage bij dit stuk.

Met betrekking tot de plankaart (kaartjes zijn bijgevoegd):***Vlierbosstraat 9 Neerloon***

Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan Vlierbosstraat 9 te Neerloon wordt gewijzigd overeenkomstig het in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvlak.

Ossestraat 6 Macharen

Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan Ossestraat 6 te Macharen wordt zodanig gewijzigd dat de gewenste nieuwe stal binnen het bouwvlak past. De gewenste stal maakt in het gehele proces reeds onderdeel van het verzoek uit en past nu met een klein onderdeel daarvan niet in het bouwvlak

Ringelenburg 1 Huisseling

Op basis van het op 4 oktober 2007 uitgebrachte positieve advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen wordt aan het agrarisch bouwvlak Ringelenburg 1 te Huisseling een tweede agrarische bedrijfswoning toegekend.

Maasdijk 56 Neerlangel

De bestemming “Recreatie- verblijfsrecreatie” van het perceel Maasdijk 56 te Neerlangel wordt gewijzigd in de bestemming “Wonen”.

Hoogoordstraat 3 Macharen

Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan Hoogoordstraat 3 te Macharen wordt gewijzigd overeenkomstig de voor het agrarisch bedrijf verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO.

Broekstraat 2 Berghem

Op basis van een eerder verleende bouwvergunning wordt bij deze locatie een tweede bedrijfswoning toegestaan.

Nieuwe Hescheweg 286/290 Oss

Het bouwvlak waarbinnen de aanduiding “kantoor” is opgenomen, is, op basis van een ingekomen bouwplan, uitgebreid richting het noorden. De natuurbestemming aan de achterzijde van de bedrijven is aangepast tot een oppervlakte van 1,3 ha. De breedte van de geluidwal is teruggebracht tot 5 meter.

Kapelstraat 49a Megen

Het bouwvlak wordt aan de achterzijde met enkele meters verlengd terwijl ook de vergunde mestplaat binnen het bouwvlak wordt getrokken.

Berghemseweg 18a Herpen

Gelet op de bestaande omvang van de bebouwing en de eerder aanwezige agrarische bestemming, wordt een aanduiding “sw-vab” aan deze woonbestemming toegekend.

Elsstraat 15 Herpen

Gelet op de bestaande omvang van de bebouwing en de eerder aanwezige agrarische bestemming, wordt een aanduiding “sw-vab” aan deze woonbestemming toegekend.

Heihoekstraat 13

Op basis van overleg is het bouwvlak van dit agrarisch bedrijf gewijzigd.

Overige wijzigingen:

Bijlage 2 raadsvoorstel

In bijlage 2 bij het raadsvoorstel is opgenomen dat een sauna is toegestaan bij Meerstraat 6. Voorgesteld wordt om dit te wijzigen in “Meerstraat 1 te Huisseling”. In de planregels is dit overigens wel juist opgenomen.

Onderbouwing Broekstraat 11 Berghem

Voor de herinrichting van het bedrijfsterrein van Roelofs Sierbeton VOF is een volledige ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Bij de eerdere raadsstukken was het landschapsvoorstel en de inrichtingsschets bijgevoegd. De ruimtelijke onderbouwing wordt toegevoegd als onderdeel van de bijlagen.

Geluidbeleid

Het geluidbeleid is inmiddels (gewijzigd) vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de raadstukken is het ontwerp-geluidbeleid toegevoegd zoals dat “gold” bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het inmiddels vastgestelde geluidbeleid wordt als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd in plaats van het ontwerpgeluidbeleid.

Nieuwe Hescheweg 286/290

Ten behoeve van de herinrichting van dit bedrijfsterrein zijn onderzoeken verricht, die als bijlage bij dit bestemmingsplan worden gevoegd.

Meegenomen projecten in bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2010

In bijlage 2 bij het raadsvoorstel met betrekking tot de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan is een overzicht gegeven van een aantal (potentiële) projecten waarvan sprake is geweest dat deze bestemmingsplanherziening meegenomen zouden worden. Hieronder wordt een opsomming gegeven van de projecten die daadwerkelijk zijn meegenomen in bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010.

Rijnstraat 10 Herpen

Dit project betreft de sanering van het intensief agrarisch bedrijf Rijnstraat 10 te Herpen; gevraagd wordt om een sanering van dit agrarisch bedrijf mogelijk te maken in ruil voor de bouw van 3 woningen. Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het plan is meegenomen in dit bestemmingsplan. De benodigde overeenkomst is gesloten.

Dorpenweg 31 Deursen-Dennenburg

Dit project betreft de sanering van het agrarisch bedrijf aan Dorpenweg 31 te Deursen-Dennenburg. Dit varkensbedrijf is gelegen binnen extensiveringsgebied en heeft een flinke geurcontour over Deursen-Dennenburg heen liggen. Beleidsmatig is sanering van het bedrijf dan ook een goede zaak, terwijl hierdoor de huidige exploitant ook de mogelijkheid krijgt om ergens anders opnieuw te beginnen. Het plan gaat uit van de realisatie van een aantal grondgebonden woningen zonder eigen tuin temidden van een groene setting. Met betrekking tot plankosten, planschade en kosten civieltechnische voorzieningen en aanbrengen van groen is een overeenkomst gesloten.

Ossestraat 11 Macharen

Gevraagd wordt om uitbreiding van het bestemmingsvlak voor het pannenkoekenhuis aan Ossestraat 11 te Macharen ten behoeve van een binnenspeeltuin en een uitbreiding van de parkeerruimte. De binnenspeeltuin past binnen het huidige bestemmingsvlak, maar overschrijdt het aantal toegestane vierkante meters. De parkeerruimte is gepland buiten het huidige bestemmingsvlak. Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het plan is in dit bestemmingsplan opgenomen. Met betrekking tot plankosten, planschade en kosten civieltechnische voorzieningen en aanbrengen van groen is een overeenkomst gesloten.

Oijenseweg 284 Oss

Verzocht wordt om uitbreiding van het hier gevestigde agrarische bedrijf. Aanvrager wenst met name een stal aan de zuidzijde van het perceel bij te bouwen ten behoeve van de stalling van brandrode runderen voor natuurbeheer terwijl verder aan de westzijde extra sleufsilos worden gesitueerd. Verder wordt gevraagd om een tweede agrarische bedrijfswoning te mogen realiseren. Uitbreiding van het bedrijf is voorstelbaar en past binnen het ruimtelijk beleid, dat in de komgronden een bedrijfsgrootte tot maximaal 2,5 ha mogelijk maakt. Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing beschikbaar. De benodigde overeenkomst is gesloten.

Korstestraat ong. (tussen de nrs 2 en 4) Berghem

Verzocht is om een woning te mogen bouwen op een locatie aan de Korstestraat ong. te Berghem. Een woning wordt hier, gelet op de aard van de omgeving, acceptabel geacht, hoewel de woning op zich ook niet zorgt voor kwaliteitswinst. De opgestelde ruimtelijke onderbouwing is akkoord. Bij nieuwe burgerwoningen in het buitengebied moet een landschappelijke tegenprestatie worden geleverd ter grootte van 140.000 euro. Met betrekking tot plankosten, planschade en kosten civieltechnische voorzieningen en aanbrengen van groen is een overeenkomst gesloten. Er wordt een bankgarantie overlegd.

woning Hoek Erfdijk/Herpsepad (ong) Herpen

Verzocht is om het agrarisch bedrijf aldaar te mogen saneren en daarvoor in de plaats een woning te mogen bouwen. Met de sloop van de stal wordt niet de volgens de structuurvisie vereiste 140.000 euro netto opbrengst per kavel gehaald. Er moet derhalve ook natuurontwikkeling plaatsvinden. Voor de gewenste natuurontwikkeling is een plan opgesteld dat past in de totale (natuurontwikkelings)visie die voor het gebied rond de Erfdijk is opgesteld. Met betrekking tot plankosten, planschade en kosten civieltechnische voorzieningen en aanbrengen van groen is een overeenkomst gesloten.

Ossestraat 6 Oss

Gevraagd wordt om uitbreiding van dit agrarisch bedrijf. Beleidsmatig wordt voldaan aan de uitgangspunten van beleid. De adviescommissie agrarische bouwaanvragen (aab) heeft positief geadviseerd over de gevraagde uitbreiding van het bedrijf, met uitzondering van de zuidelijke strook die de aab niet noodzakelijk vindt. Privaatrechtelijk is vastgelegd dat planschade voor rekening van de aanvrager komt en moet de landschappelijke inpassing worden verzekerd.

Nieuwe Hesche weg 286/288/290 Oss

Met betrekking tot de herinrichting van dit bedrijfsperceel is onlangs een principebesluit genomen door ons college. In overleg met de exploitant en omwonenden is afgesproken om tot concentratie van bebouwing en bedrijfsactiviteiten te komen, waardoor aan de achterzijde van het perceelsgedeelte een flink stuk natuur kan worden gerealiseerd. In dit bestemmingsplan is de herinrichting van het bedrijfsperceel meegenomen. Het B&W-advies met bijlagen wordt als bijlage en onderbouwing bijgevoegd. Er is principe-overeenstemming over de benodigde overeenkomst; deze moet nog getekend worden.

Hoolbeemdweg 51 Oss

Verzocht wordt om deze varkenshouderij aan Hoolbeemdweg 51 te Oss uit te mogen breiden tot een bouwvlak van ongeveer 2 ha. Dit bedrijf is gelegen in verwevingsgebied en wil uitbreiden met een vleesvarkensstal. Door de adviescommissie agrarische bouwaanvragen (aab) is een positief advies uitgebracht over deze uitbreiding, die noodzakelijk wordt geacht voor het bedrijf. De aab adviseert tevens om ook een volgende uitbreiding reeds mee te nemen. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de bijlagen. Met betrekking tot inpassing is een overeenkomst gesloten.

Berghemseweg 18 Koolwijk

Betreft de uitbreiding van een vollegrond tuinbouwbedrijf aan Berghemseweg 18 te Koolwijk. Gevraagd wordt om een uitbreiding van het bouwblok van ongeveer 0,5 ha naar 1 ha ten behoeve van de bouw van een tuinbouwloods voor dit vollegrond tuinbouwbedrijf. Door de Adviescommissie agrarische bouwaanvragen is hiervoor een positief advies uitgebracht. De ruimtelijke onderbouwing is acceptabel, zodat het plan kan worden meegenomen in het ontwerp. In een overeenkomst is vastgelegd dat erfbeplanting moet worden aangelegd en dat planschade voor rekening van de aanvrager komt.

Spaanderstraat 96 Berghem

Ten behoeve van de herinrichting van het bedrijfsterrein van dit transportbedrijf aan Spaanderstraat 96 is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het bedrijfsterrein van het transportbedrijf zou aan de linker- en rechterzijde wat breder worden en aan de achterzijde wat minder diep. Ten behoeve van de sanering van de opslag aan de achterzijde, de inplanting en de planschade is een overeenkomst gesloten.

Beemdenweg 2 Herpen

Dit melkrundveebedrijf wenst uit te breiden tot ongeveer 2,5 ha. Beleidsmatig behoort dit tot de mogelijkheden. De Adviescommissie agrarische bouwaanvragen heeft geadviseerd om nu nog niet de hele gewenste uitbreiding tot 2,5 ha mee te nemen, omdat het (economisch) belang daarvan nu nog ontbreekt. In dit bestemmingsplan is dan ook de eerste fase van het plan meegenomen; de bouwvlakgrootte komt hiermee op ongeveer 2 ha. Ter waarborging van de landschappelijke inpassing is een overeenkomst gesloten. Tevens is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Carnavalsloods Herpen

Voor de bouw van een carnavalsloods aan de Molenstraat te Herpen, die past binnen het voor de carnavalsbouwloodsen opgestelde beleidskader, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voor de vestiging van de carnavalsloods is geen separate procedure gevoerd; dit plan wordt derhalve nu in dit bestemmingsplan meegenomen. In een overeenkomst is de landschappelijke inpassing e.d. geregeld.

Dorpenweg 39 Deursen-Dennenburg

Het nu hier gevestigde loonbedrijf is verplaatst vanuit de kern van Deursen-Dennenburg en wordt nu in dit bestemmingsplan gelegaliseerd. Vestiging van het loonbedrijf ter plaatse is alleen dan ruimtelijk acceptabel indien voor een goede landschappelijke inpassing wordt zorggedragen. Met betrekking tot het aanbrengen van deze beplanting is een overeenkomst gesloten.

Hoefstraat 10 Herpen

De vorm van het bestemmingsvlak van de hier gevestigde manege is gewijzigd. Vormverandering van het bestemmingsvlak ter plaatse is alleen dan ruimtelijk acceptabel indien voor een goede landschappelijke inpassing wordt zorggedragen. Met betrekking tot het aanbrengen van deze beplanting is een overeenkomst is gesloten.

Broekstraat 11 Berghem

Verzocht is om een herinrichting van het bedrijfsterrein van dit bedrijf. De herinrichting gaat gepaard met een uitbreiding van het bestemmingsvlak en met natuur- en landschapsontwikkeling. Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die nog moet worden aangevuld met enkele onderzoeken. Het plan is ruimtelijk acceptabel indien de in het in het landschapsplan genoemde landschappelijke inrichting wordt gerealiseerd. Met betrekking tot plankosten, planschade en ter waarborging van het aanbrengen van het groen en de landschapsontwikkeling is een overeenkomst gesloten.

Aanpassingen van het zienswijzenverslag:

Samenvatting van zienswijze 75

Reclamant is eigenaar van het perceel Broekstraat 2 in Berghem, waar hij samen met zijn zoon een bandenhandel exploiteert. In het verleden zou door een wethouder van de voormalige gemeente Berghem zijn toegezegd dat reclamant naast zijn privéwoning voor zijn zoon een bedrijfswoning mocht oprichten bij de bandenhandel. Reclamant verzoekt om deze woning in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Beoordeling van zienswijze 75

Het onderhavige perceel heeft, in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, een niet-agrarische bedrijfsbestemming gekregen. Bij het bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. Deze woning is ook feitelijk aanwezig.

Uit nadere stukken die reclamant beschikbaar heeft gesteld blijkt dat in het verleden een bouwvergunning is verleend voor een tweede woning. Deze tweede woning is ook feitelijk gerealiseerd. Deze woning is abusievelijk niet in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen. Gelet hierop zien wij aanleiding om op het onderhavige perceel twee bedrijfswoningen toe te staan.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 75

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat bij het bedrijf aan de Broekstraat 2 in Berghem twee bedrijfswoningen worden toegestaan.

Samenvatting van zienswijze 89

Reclamanten zijn van mening dat het provinciale belang wordt geschaad of mogelijk wordt geschaad door een aantal in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen regelingen.

Het betreft de nieuwvestiging van een agrarisch technisch/agrarisch gerelateerd bedrijf aan de Vorstengraflaan 4 in Oss. Dit soort bedrijven mag zich onder voorwaarden alleen vestigen op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties.

Verder ontbreekt een motivering voor de vestiging van het agrarisch-technische bedrijf met een intensieve veehouderij als neventak aan de Maasbommelsestraat 32 in Megen.

Reclamanten zien de legalisering van de intensieve veehouderijtak bij het bedrijf aan de Mikkeldonkweg 12 in Oss als nieuwvestiging, en achten dit niet acceptabel omdat het bedrijf is gelegen binnen extensiveringsgebied.

Verder ontbreekt de onderbouwing voor een tweede agrarische bedrijfswoning bij het bedrijf aan de Ringelenburg 1 in Huisseling.

Reclamanten verzoeken om in artikel 35.7.1 van de regels dezelfde voorwaarden te stellen ten aanzien van verblijfs- en dagrecreatie in de groene hoofdstructuur en de agrarische hoofdstructuur landschap als in de ontheffingsregels voor kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven.

Artikel 35.10, dat een wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van zogenaamde BIO-woningen regelt, stelt volgens reclamanten niet veilig dat aan de voorwaarden uit de 'Beleidsnota verbrede inzet van de aanpak ruimte voor ruimte' wordt voldaan. Ook achten reclamanten niet planwijziging maar planherziening voor een dergelijke wijziging het geschikte middel omdat met planwijziging niet het gewenste maatwerk kan worden geleverd.

Reclamanten vinden de hoogte van windturbines die wordt toegestaan (25 meter) in het algemeen niet passend in een landelijke omgeving.

Reclamanten zijn van mening dat binnen de dagrecreatieve bestemmingen die gelegen zijn binnen de ecologische hoofdstructuur de bescherming van natuurwaarden niet goed is geregeld. Het gaat hierbij specifiek om de recreatieplas binnen de Geffense Bosjes, een visplas ten oosten van Berghem en ten noorden van de spoorlijn, en diverse hondentrainingsveldjes binnen met name het gebied Herperduin en de zuidelijke geleidingszone. Het ontbreken van een adequate regeling verdraagt zich niet met het provinciale beleid.

De nieuwvestiging van een tweetal recreatiewoningen aan de Erfdijk en de Molenstraat/Wooijstraat, in de ecologische hoofdstructuur, is strijdig met het provinciale beleid.

In strijd met het provinciale beleid is binnen het landbouwontwikkelingsgebied nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven mogelijk. Verder kunnen de mogelijkheid om te kunnen omschakelen van een grondgebonden naar een intensieve veehouderij en de mogelijkheid van uitbreiding van intensieve veehouderijen tot 3,5 hectare het provinciale belang schaden omdat onduidelijk is wat de effecten hiervan zijn, nu er geen plan-MER is gekoppeld aan de totstandkoming van het bestemmingsplan.

De nu opgenomen mogelijkheid tot vergroting van een agrarisch bouwvlak tot 2,5 hectare zonder nadere criteria binnen verwevingsgebied schaadt het provinciaal belang omdat geen inzicht bestaat in de milieueffecten en de gevolgen voor het woon- en leefklimaat.

In de thans in voorbereiding zijnde provinciale Verordening Ruimte, eerste fase worden beperkingen gesteld aan de geiten- en schapenhouderij. Reclamanten zijn van mening dat in het bestemmingsplan een bijzondere vorm van (intensieve) veehouderijen, te weten geiten- en schapenhouderijen, moet worden gedefinieerd, met daaraan gekoppeld een regeling die tegemoetkomt aan het provinciale voorbereidingsbesluit van 11 december 2009 en de in voorbereiding zijnde Verordening Ruimte. Verder stellen reclamanten dat niet is aangetoond dat ter plaatse van de Ossestraat 6 in Macharen, waar in verwevingsgebied een agrarisch bouwvlakuitbreiding naar 1,7 hectare plaatsvindt, sprake is van een duurzame locatie, nu een advies van het waterwinbedrijf Brabant Water ontbreekt. Reclamanten verzetten zich ertegen dat aan 'overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven' binnen de groene hoofdstructuur landbouw uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. Ook kunnen reclamanten zich er niet mee verenigen dat in artikel 35.2 sub d van de planregels een aantal met name genoemde bedrijven een uitbreiding krijgt tot meer dan 1,5 hectare. Niet achterhaald kan worden of deze bedrijven meer dan 15% uitbreiding krijgen en of de milieuhygiënische omstandigheden en een goed woon- en leefklimaat zijn geborgd.

Beoordeling van zienswijze 89

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze overwegen wij in zijn algemeenheid het volgende. De zienswijze is gebaseerd op het provinciale ruimtelijke beleid. Dit spreekt voor zich, aangezien het provinciale ruimtelijke belang, dat reclamanten dienen, in dit beleid is doorvertaald. Het provinciale beleid kan echter, gelet op het schaalniveau waarop het betrekking heeft, niet anders dan een in zekere mate globaal karakter hebben. Het is voor een provinciaal bestuursorgaan immers niet mogelijk om rekening te houden met concrete omstandigheden op lokaal niveau, laat staan op perceelsniveau. Een gemeenteraad dient echter bij de afweging van wat in een concreet geval een goede ruimtelijke ordening is en welke bestemming in dat geval het meest passend is, niet alleen te kijken naar provinciale (en andere) beleidskaders, maar ook naar concrete omstandigheden, zoals de belangen van betrokkenen, de uitvoerbaarheid van bestemmingen, en de feitelijke aanwezigheid gedurende een lange periode van een bepaalde functie, die met zich mee kan brengen dat juridisch niet meer handhavend tegen die functie kan worden opgetreden. Dit soort omstandigheden kan met zich meebrengen dat een bepaalde bestemming als meest passend moet worden beschouwd, terwijl die bestemming niet in overeenstemming is met het provinciale beleid. Dergelijke gevallen kunnen derhalve een afwijking van het beleid rechtvaardigen. Wij achten dit in die zin ook niet bezwaarlijk dat aan beleidsregels inherent is dat hiervan in bijzondere gevallen kan worden afgeweken.

Met andere woorden: waar reclamanten zich in hun zienswijze uitsluitend (mogen) baseren op het provinciale belang, daar dienen wij een integrale afweging van feiten, omstandigheden en belangen te verrichten.

Op grond van het voorgaande zijn wij van oordeel dat de enkele constatering dat een gekozen bestemming in strijd is met het algemene provinciale beleid niet de conclusie kan rechtvaardigen dat deze bestemming daarmee ook in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening.

Tegen de hier geschetste achtergrond merken wij ten aanzien van de specifieke onderdelen van de zienswijze het volgende op.

De paardenhouderij aan de Vorstengraflaan 4 in Oss wordt in het onderhavige bestemmingsplan inderdaad voor de eerste keer positief bestemd. Dit betekent echter niet dat in het verleden geen activiteiten hebben plaatsgevonden. De bestaande bebouwing is gedeeltelijk legaal en gedeeltelijk illegaal aanwezig. In 1979 en 1986 zijn bouwvergunningen afgegeven voor een paardenstal; hierbinnen mogen (uiteraard) paarden worden gehouden. Vervolgens is de bedrijfsvoering onder zowel het overgangsrecht van het vigerende als onder het overgangsrecht van het vorige bestemmingsplan komen te vallen. Wij onderkennen dat nieuwvestiging op basis van zowel het gemeentelijke als het provinciale beleid in beginsel niet is toegestaan, maar zijn van mening dat in alle redelijkheid nu een zeer beperkte positieve bestemming van het perceel als paardenhouderij niet onthouden kan worden. Onderhavig bestemmingsplan is (mede) ook bedoeld om een redelijke en handhaafbare regeling op te nemen voor een aantal situaties in het buitengebied die weliswaar beleidsmatig niet gewenst zijn, maar die wel reeds tientallen jaren aanwezig zijn. Alle betrokkenen hebben daarbij recht op duidelijkheid, waarbij niet uit het oog moet worden verloren dat het niet-positief bestemmen niet zal leiden tot het verdwijnen van de activiteit ter plaatse. Verder is de legalisering van de bedrijfsvoering zeer beperkt gehouden; er wordt slechts een zeer beperkt bestemmingsvlak opgenomen terwijl bijvoorbeeld ook geen bedrijfswoning wordt toegestaan. Gelet op het vorenstaande zien wij niet in hoe legalisering van dit bedrijfje het provinciaal ruimtelijk belang kan schaden.

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van Oss uit 1999 is aan het perceel Maasbommelsestraat 30 en 32 in Megen een agrarische bedrijfsbestemming gegeven, waarbij tevens is vermeld dat een loonbedrijf mag worden uitgeoefend op deze locatie naast de agrarische activiteiten. Vervolgens is ontheffing verleend voor een (in pandige) bedrijfswoning op deze locatie. Al in 1986 hebben reclamanten hiervoor een verklaring van geen bezwaar afgegeven. In het kader van de zienswijzenprocedure van het vigerende bestemmingsplan heeft de exploitant gevraagd om het bedrijf te mogen splitsen, omdat hij eerder in een deel van de ouderlijke boerderij was begonnen met de loonwerkactiviteiten. Dit verzoek is destijds afgewezen. Ook nu is uitgangspunt van het ruimtelijk beleid dat geen splitsing mag plaatsvinden van bedrijven en van functies die planologisch gezien bij elkaar horen. De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen planologische splitsing van de percelen Maasbommelsestraat 30 en 32 voldoet beleidsmatig dan ook niet. Wij zullen de splitsing in het plan ongedaan maken, en de percelen Maasbommelsestraat 30 en 32 in één bestemmingsvlak opnemen.

De intensieve veehouderijtak op het perceel Mikkeldonkweg 12 is in het verleden reeds positief bestemd geweest in een bestemmingsplan. In bestemmingsplan 'Buitengebied' dat reclamanten op 29 maart 1990 hebben goedgekeurd, is aan dit perceel aan agrarisch bouwvlak toegekend, op grond waarvan een intensieve veehouderij planologisch was toegestaan. Op basis van deze planologische regeling en de voor het bedrijf verleende milieuvergunning is de intensieve tak van het bedrijf voortdurend uitgeoefend. In het vigerende bestemmingsplan is de intensieve tak niet expliciet genoemd in de bestemmingsomschrijving; deze bedrijfstak mocht echter op basis van het

overgangsrecht gewoon worden voortgezet. De intensieve tak was immers legaal tot stand gekomen en is voortdurend, zonder tussenposen, uitgeoefend. Het onderhavige bestemmingsplan doet niets méér dan de bestaande, legaal tot stand gekomen, rechten van het bedrijf regelen. Alleen de bestaande intensieve bedrijfsvoering wordt als zodanig positief bestemd. Wij concluderen dan ook dat er geen sprake is van nieuwvestiging van een intensieve tak maar enkel van het positief bestemmen van reeds bestaande rechten.

De opmerking van reclamanten met betrekking tot de onderbouwing van de tweede agrarische bedrijfswoning aan de Ringelenburg 1 in Huisseling is niet juist; in het verleden is op 4 oktober 2007 advies door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen uitgebracht, waaruit blijkt dat een tweede agrarische bedrijfswoning noodzakelijk is. Wij zullen dan ook de aanduiding met betrekking tot de tweede agrarische bedrijfswoning van dit perceel niet verwijderen.

Op grond van de argumenten van reclamanten kunnen wij instemmen met hun wens over de voorwaarden voor verblijfs- en dagrecreatie. Echter, de zienswijze gaat eraan voorbij dat weliswaar niet in bijlage 1 maar wel in de planregels zelf (artikel 35.7.2 in het ontwerp-bestemmingsplan) de door reclamanten gewenste voorwaarden zijn gesteld.

Wij menen dat de wijzigingsvoorwaarden in de planregels een goede vertaling geven van het provinciale beleid met betrekking tot de ontwikkeling van BIO-woningen, ook al ontbreekt de koppeling met een (reeds gerealiseerde) ruimte-voor-ruimte-ontwikkeling in deze regeling. Het aantal ruimte-voor-ruimtetoningen lijkt ons ruimtelijk gezien geen relevant aspect bij de ontwikkeling van BIO-woningen; deze koppeling lijkt alleen opgenomen te worden om woningbouw met de provinciale ontwikkelingsmaatschappij af te dwingen.

Procedureel gezien kan een BIO-woning volgens ons even goed worden gerealiseerd met een wijzigingsprocedure als met een planherziening. Ook een wijzigingsprocedure biedt voldoende mogelijkheden voor maatwerk. In een gemeentelijke structuurvisie is vastgelegd waaruit de substantiële landschappelijke tegenprestatie zou moeten bestaan.

Reclamanten stellen dat in het algemeen een hoogte van 25 meter voor een kleine windturbine niet passend is; kennelijk zijn zij niet van mening dat een dergelijke hoogte nooit passend is. Om maatwerk toe te kunnen staan, is de bouw van een windturbine niet rechtstreeks toegestaan, maar door middel van een ontheffingsmogelijkheid. Aangezien een ontheffing alleen kan worden verleend als de ruimtelijke kwaliteit is gewaarborgd, vinden wij dat er voldoende waarborgen in de regeling zijn opgenomen dat er geen windturbines worden opgericht die ruimtelijk niet aanvaardbaar zijn.

Gelet op het feit dat de door reclamanten genoemde zwemplas, visvijver en trainingsveldjes binnen de ecologische hoofdstructuur liggen, zien wij aanleiding om aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' het doel 'behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden' toe te voegen. Gelet op het reeds lang bestaande, feitelijke en intensieve dagrecreatieve gebruik van deze gronden zijn wij van mening dat een verdergaande bescherming

geen redelijk doel dient. Wij tekenen daarbij aan dat de bestemmingsregeling voor de zwemplas en visvijver aansluit bij die in de vigerende bestemmingsplannen.

Met betrekking tot de beide recreatiewoningen merken wij op dat deze woningen tot op heden inderdaad niet positief bestemd zijn geweest. Beide recreatiewoningen zijn echter reeds tientallen jaren aanwezig, waardoor wij handhavend optreden hiertegen niet meer reëel achten. Dit bestemmingsplan beoogt onder andere om orde op zaken te stellen met betrekking tot een aantal in het verleden illegaal gestarte functies. Het niet positief bestemmen hiervan zal niet leiden tot het verdwijnen van de functie, hoewel beleidsmatig nieuwvestiging in principe niet tot de mogelijkheden zou moeten behoren. Gelet hierop zien wij aanleiding om in deze concrete gevallen in afwijking van de toepasselijke beleidskaders een positieve bestemming op te nemen.

Met betrekking tot de mogelijkheden binnen het landbouwontwikkelingsgebied (LOG) kan het volgende worden opgemerkt. Binnen de gemeente Oss zijn slechts twee locaties binnen het LOG gelegen: Amsteleindstraat 35 en Brandstraat 40. De locatie aan de Brandstraat is als extensief bedrijf opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, terwijl de andere locatie als intensief bedrijf is opgenomen. De locatie aan de Brandstraat 40 is altijd in gebruik geweest als intensief bedrijf; op deze locatie is ook een vigerende milieuvergunning voor een varkenshouderij aanwezig. Ambtshalve zullen wij aan deze locatie dan ook de aanduiding 'intensieve veehouderij' toevoegen. Dit betekent dat binnen het LOG nieuwvestiging van of omschakeling naar intensieve agrarische bedrijven niet meer aan de orde kan zijn.

In artikel 35.3 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een uitbreiding van het bouwvlak binnen het LOG. Hieraan is een aantal voorwaarden gesteld, waarmee is verzekerd dat voldaan wordt aan onder andere milieueisen. Wij zien dan ook niet in hoe met deze regeling het provinciaal belang geschaad zou kunnen worden.

Met betrekking tot de Verordening Ruimte Noord-Brabant, fase 1 constateren wij dat deze, anders dan ten tijde van het indienen van de zienswijze door reclamanten, inmiddels in werking is getreden. Dit roept de vraag op of ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Wij beantwoorden deze vraag negatief, en merken in verband hiermee het volgende op.

In paragraaf 3.3 van de verordening worden regels gegeven met betrekking tot ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij, inclusief intensieve geiten- en schapenhouderijen. Op provinciaal niveau wordt echter ook gewerkt aan nieuw ruimtelijke beleid in de vorm van een provinciale structuurvisie en de Verordening Ruimte Noord-Brabant, fase 2, waarin ook aandacht zal worden besteed aan de (intensieve) veehouderij. Dit beleid zal pas na vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan worden vastgesteld en in werking treden. Wij zullen het bestemmingsplan dan ook pas herzien op het moment dat het nieuwe provinciale beleid definitief vorm heeft gekregen. Wij achten dat in die zin niet bezwaarlijk dat de bepalingen van de eerste fase van de verordening grotendeels rechtstreekse werking hebben en dan ook niet dwingen tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op dit moment. Overigens heeft hierover ambtelijke afstemming met de provincie plaatsgevonden.

Wij zijn het niet eens met reclamanten dat aan de uitbreiding van een agrarische locatie binnen verwevingsgebied tot 2,5 hectare geen nadere criteria zijn gesteld; in lid g van artikel 35.3 van de (ontwerp-)planregels is een aantal criteria opgenomen op grond waarvan de ruimtelijke, milieuhygiënische en economische aanvaardbaarheid kan worden getoetst. Deze regeling is ook volledig in overeenstemming met het Reconstructieplan. In het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg over de toepassing van wijzigingsregels zullen wij met reclamanten per geval bezien in hoeverre een concrete wijziging aanvaardbaar is, mede in het licht van de provinciale regelgeving. Wij achten deze werkwijze ook in overeenstemming met de provinciale sturingsfilosofie.

De locatie Ossestraat 6 is inderdaad gelegen binnen het waterwingebied van Macharen. In het kader van de procedure van deze locatie heeft een watertoets plaatsgevonden; waterschap Aa en Maas heeft positief geadviseerd over het plan, maar verwijst wel naar de provinciale milieuverordening (PMV) vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied. In het kader van de toets aan de PMV heeft ook overleg plaatsgevonden met betrokken (officiële) instanties. Brabant Water heeft in het kader van het voortraject een melding ontvangen dat het voorontwerp van dit bestemmingsplan ter visie lag. Van deze instantie is geen reactie ontvangen. Verder overleg met Brabant Water heeft niet plaatsgevonden en is ook niet noodzakelijk. Wij onderkennen dat het belang van een goede drinkwatervoorziening groot is, maar voeren geen overleg over dit bestemmingsplan met particuliere bedrijven. Brabant Water had op het voorontwerp-bestemmingsplan respectievelijk het ontwerp-bestemmingsplan kunnen reageren. Nu dat niet is gebeurd, gaan wij ervanuit dat Brabant Water met het plan instemt. Wij hebben verder overigens wel beoordeeld of sprake zou kunnen zijn van strijdigheid van uitbreiding van dit agrarisch bedrijf met de belangen van de grondwaterbescherming. Een uitbreiding van een intensief agrarisch bedrijf staat niet op de zwarte lijst van de PMV, zodat een uitbreiding in ieder geval niet op voorhand is uitgesloten. Wel zal een aantal technische maatregelen moeten worden getroffen, maar die maatregelen zijn niet onoverkomelijk en zullen in de milieuvergunningprocedure aan de orde komen. Deze hebben geen gevolgen voor de te leggen bestemming.

Wij stemmen in met het bezwaar van reclamanten dat het ontwerp-bestemmingsplan aan 'overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven' binnen de groene hoofdstructuur landbouw uitbreidingsmogelijkheden biedt. Wij zullen het plan hierop aanpassen.

In artikel 35.2 sub d, dat overigens alleen betrekking heeft op de uitbreiding van grondgebonden agrarische bedrijven, is een aantal met name genoemde bedrijven genoemd die met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kunnen groeien tot boven de 1,5 hectare. De genoemde afwijkende maatvoering is bedoeld als uitzondering op het landschapsbeleid. Op basis van hun ligging in een bepaald landschapstype zouden deze bedrijven formeel slechts mogen groeien tot maximaal 1,5 hectare. Uit een individuele toets is evenwel gebleken dat er uit landschappelijk oogpunt geen reden is om deze bedrijven in hun groeimogelijkheden te beperken tot maximaal 1,5 hectare. Dit betekent echter niet dat ieder bedrijf zomaar mag uitbreiden naar de genoemde oppervlakte. Hiervoor dient

een wijzigingsprocedure te worden gevoerd, waarbij tevens een toets plaatsvindt of de milieuhygiënische omstandigheden en een goed woon- en leefklimaat zijn geborgd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 89

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het perceel Maasbommelsestraat 30 en 32 conform het vigerende bestemmingsplan in één bestemming wordt opgenomen, aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' het doel 'behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden' wordt toegevoegd, en er geen uitbreidingsmogelijkheden worden geboden aan overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven in de groene hoofdstructuur landbouw. Ambtshalve zullen wij de aanduiding 'intensieve veehouderij' opnemen bij het bedrijf aan de Brandstraat 40 in Oss.

Samenvatting van zienswijze 92

Reclamant verwijst naar zijn inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan. Hij wijst er onder meer op dat op de betreffende locatie al ongeveer 200 jaar wordt gewoond en dat de betreffende woning al sinds ongeveer 1840 aanwezig is.

Beoordeling van zienswijze 92

Reclamant heeft als inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan het volgende naar voren gebracht: 'Inspreker verzoekt om zijn pand aan de Maasdijk 56 in Ravenstein, dat in het voorontwerp-bestemmingsplan is bestemd als recreatiewoning, te bestemmen als woning. Hiervoor draagt hij de volgende argumenten aan:

- Vanaf 1974 is het pand in gebruik als woon- en atelierruimte. In 1993 is wel een overeenkomst gesloten tussen gemeente en verzoeker waarin het gebruik als atelierwoning is vastgelegd, maar in het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1999 zijn de toen bekende recreatiewoningen toch niet gelegaliseerd door politieke en bestuurlijke tegenstand.
- Het pand voldoet aan het Bouwbesluit.
- [naam inspreker] is al geruime tijd als Osse burger ingeschreven.
- Op basis van het beleid zou binnen een bebouwingsconcentratie een woonbestemming mogelijk moeten zijn. De bestemming recreatiewoning is een vreemde eend in de bijt in de omgeving.'

Op basis van de door reclamant overgelegde stukken stellen wij vast dat het onderhavige pand reeds gedurende vele tientallen jaren permanent wordt bewoond. Gelet hierop achten wij een positieve bestemming als woning in plaats van als recreatiewoning gerechtvaardigd.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 92

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat het perceel Maasdijk 56 in Neerlangel wordt bestemd tot 'Wonen'.

Samenvatting van zienswijze 95

Reclamantes verwijzen naar hun inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan en andere correspondentie. Zij blijven erbij dat zij 500 m² van de aanwezige bebouwing bij hun agrarische perceel aan de Langendonkweg 20 in Oss willen kunnen gebruiken voor het door hen sinds begin jaren '90 uitgeoefende bouw-/aannemersbedrijf, concreet voor een kantoor en opslag. Volgens hen past dit binnen het beleid voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Het feit dat alleen bestaande, legale nevenactiviteiten worden opgenomen in het bestemmingsplan achten reclamantes in strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Verder zijn reclamantes van mening dat in het bestemmingsplan ten onrechte is voorbijgegaan aan een verzoek van 11 maart 2008 om medewerking aan de vestiging van een dierenpension.

Reclamantes achten het in strijd met het gelijkheidsbeginsel dat aan agrarisch-technische en agrarisch verwante bedrijven wel enige ontwikkelingsruimte wordt geboden, terwijl hun bedrijf geen ontwikkelingsmogelijkheden krijgt.

Verder verzoeken reclamantes om een functieverandering naar een agrarisch-technisch c.q. agrarisch gerelateerd bedrijf mogelijk te maken.

Reclamantes menen dat er sprake is van strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht, nu van gemeentewege niet is onderzocht of de inwoonsituatie op haar perceel voldoet aan de voorwaarden van het bestemmingsplan.

Reclamantes wijzen erop dat in de toelichting geen melding wordt gemaakt van de Q-koorts. Zij wijzen erop dat de aanwezige bedrijfsopstallen in beginsel ook aangewend kunnen worden voor de huisvesting van opfokgeiten van een veehouder waar de Q-koorts is uitgebroken. In een dergelijke situatie dient op alle bedrijven van de betreffende veehouder ruiming van dieren plaats te vinden. Hiervan is geen sprake wanneer de dieren gehuisvest zijn op een bedrijf met een eigen (ander) UBN-nummer. Reclamantes beschikken over een eigen UBN-nummer, waardoor er sprake is van huisvesting op een ander agrarisch bedrijf en er geen ruiming van dieren op het andere bedrijf behoeft plaats te vinden. Echter, de vraag is of er ter plekke wel sprake is van reële agrarische ontwikkelingsmogelijkheden, vanwege de nabije ligging van een burgerwoning van derden en de regelgeving op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Reclamantes achten dit van belang voor de vraag of er ter plekke wel sprake is van een duurzame en veilige agrarische bedrijfsontwikkeling.

Reclamantes stellen zich verder op het standpunt dat in strijd is gehandeld met artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht doordat bepaalde stukken niet ter inzage zijn gelegd. Concreet doelen zij op enkele archeologische kaarten die in de toelichting worden genoemd, flora- en faunaonderzoek en geluidsonderzoek.

Het is reclamantes niet duidelijk of voor het bestemmingsplan een plan-MER is opgesteld. Vanwege de ontwikkelingen rond agrarische bedrijven zou dit volgens reclamantes wel het geval geweest moeten zijn.

Reclamantes zijn van mening dat ten onrechte geen ontwerp-exploitatieplan ter visie is gelegd samen met het ontwerp-bestemmingsplan, nu het bestemmingsplan een aantal concrete projecten mogelijk

maakt, waaronder de bouw van woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen dan wel de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen.

Beoordeling van zienswijze 95

Reclamantes hebben de volgende inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan naar voren gebracht: 'Op het perceel van inspreester aan de Langendonkweg 20 in Oss is agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig die gedeeltelijk ook is gebruikt voor de uitoefening van een bouwbedrijf. Inspreester verzoekt om toekenning van een agrarisch bouwvlak dat het gehele perceel omvat. Voorts verzoekt zij om de bestaande bewoning van een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing aan te merken als mantelzorg en om te bepalen dat hiervoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd.

Verder vraagt inspreester om het bouwbedrijf aan te merken als kleinschalige nevenactiviteit en deze op te nemen in bijlage 3 bij de regels. Volgens haar wordt in de tabel bij artikel 3.4 van de regels ten onrechte verwezen naar bijlage 2.'

Burgemeester en wethouders hebben daar in het eindverslag van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan als volgt op geantwoord: 'Het perceel Langendonkweg 20 is gelegen in een landbouwlint; het beleid voor landbouwlinten is erop gericht om de agrarische bestemming te handhaven. Dit is in het voorontwerp-bestemmingsplan ook gebeurd. Beleidsmatig behoort uitbreiding van agrarische bedrijven binnen dit gebied tot de mogelijkheden. In het voorontwerp-bestemmingsplan is hiervoor een wijzigbevoegdheid opgenomen. Het rechtstreeks mogelijk maken van deze uitbreiding achten wij niet wenselijk omdat ten eerste de noodzaak hiertoe niet onderbouwd is, ten tweede geen concreet plan is ingediend, en ten derde niet door middel van een ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen planologische belemmeringen zijn. Voldaan moet worden aan de wijzigingsvoorwaarden.

Het voorontwerp-bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het verlenen van een ontheffing ten behoeve van mantelzorgwoning. Daarvoor moet voldoen worden aan een aantal voorwaarden. De systematiek van het bestemmingsplan voorziet er niet in om mantelzorg rechtstreeks te regelen. Bovendien is in het onderhavige geval niet aangetoond dat aan de voorwaarden wordt voldaan. Alleen bestaande, legale nevenactiviteiten worden in het bestemmingsplan positief bestemd. Het bouwbedrijf is in strijd met het van kracht zijnde bestemmingsplan, en komt dan ook niet voor een positieve bestemming in aanmerking. Inspreester heeft niet aangetoond dat zij een rechtens te honoreren belang heeft bij een positieve bestemming. Overigens zou een positieve bestemming neerkomen op planologische nieuwvestiging, aangezien het bouwbedrijf in strijd is met het huidige bestemmingsplan. Nieuwvestiging van een niet-agrarisch bedrijf dan wel vestiging als nevenactiviteit is niet in overeenstemming met het ruimtelijke beleid voor dit gebied.

Voor zover inspreester bedoelt dat in artikel 3.4 van de planregels in het voorontwerp-bestemmingsplan verwezen had moeten worden naar bijlage 3, merken wij op dat in bijlage 3 de bestaande nevenactiviteiten zijn opgenomen. In bijlage 2 is de lijst opgenomen van kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven ten behoeve waarvan een gebruiksontheffing kan plaatsvinden. Artikel 3.4 ziet op dit soort ontheffingen, en verwijst naar ons oordeel dan ook terecht naar bijlage 2.'

Wij nemen hetgeen in het eindverslag is opgenomen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze. In aanvulling daarop merken wij het volgende op.

Aan het perceel van reclamantes is een agrarische bedrijfsbestemming toegekend. Dit is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Wij achten dit een passende en wenselijke bestemming, gelet op de vigerende bestemming en het beleid voor het betrokken gebied, zoals dat is vermeld in het eindverslag van de inspraak.

Bij agrarische bedrijven zijn bestaande, legale nevenactiviteiten positief bestemd. In juridische zin is in het onderhavige geval sprake van nieuwe nevenactiviteiten, nu de gevraagde nevenactiviteiten in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan. Voor nieuwe nevenactiviteiten is een ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen. In casu kan daar echter geen gebruik van worden gemaakt, gelet op de aard van de gewenste nevenactiviteit (kantoor en opslag) en op de ligging in een landbouwlint. Wij zien geen aanleiding om dit beleid aan te passen dan wel hiervan af te wijken. Wij zien overigens niet in waarom de regeling inzake nevenactiviteiten in strijd zou zijn met de Algemene wet bestuursrecht. Reclamantes hebben die stelling overigens ook niet onderbouwd.

Voor de omschakeling van agrarische bedrijven naar een dierenpension of een ander agrarisch-technisch dan wel agrarisch gerelateerd bedrijf is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Gelet op de ligging in een landbouwlint is een dergelijke omschakeling in casu niet mogelijk. Wij zien geen aanleiding om de regels op dit punt aan te passen. Wij zijn van oordeel dat onderhavig terecht is aangemerkt als een landbouwlint. Het feit dat zich binnen het gebied ook een beperkt aantal agrarische functies bevindt, doet hier niet aan af.

Wij achten het niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel dat aan bestaande, legale agrarisch-technische en agrarisch gerelateerde bedrijven een ontwikkelingsmogelijkheid wordt geboden, terwijl wij niet bereid zijn om mee te werken aan de door reclamantes gewenste nevenactiviteit c.q. omschakeling. Van gelijke situaties is immers geen sprake, alleen al omdat de door reclamantes gewenste bedrijfsvoering niet kan worden aangemerkt als een bestaande legale situatie.

Wij achten het redelijk en alleszins aanvaardbaar dat, indien reclamantes gebruik wensen te maken van een in het bestemmingsplan opgenomen ontheffingsmogelijkheid voor mantelzorg, zij zelf een concreet verzoek daartoe indienen, waarbij zij zelf dienen aan te tonen dat aan de voorwaarden daarvoor wordt voldaan. Wij zien niet in waarom dit standpunt in strijd zou zijn met de Algemene wet bestuursrecht.

Wij zijn van oordeel dat met de agrarische bestemming voor reclamantes perceel op een reële wijze een agrarische bedrijfsvoering mogelijk is. Vanzelfsprekend dienen reclamantes zich daarbij te houden aan de regels van het bestemmingsplan alsmede bijvoorbeeld de regels op basis van de Wet geurhinder en veehouderij en andere milieuregeling. Gelet hierop zien wij geen aanleiding om in te gaan op hetgeen reclamantes opwerpen ten aanzien van de Q-koorts. Hetgeen door haar wordt

gesteld op dit punt doet niet af aan de mogelijkheden tot een reële agrarische bedrijfsvoering op hun perceel.

Ten tijde van de tervisielegging van het voorontwerp-bestemmingsplan was er voor wat betreft het archeologiebeleid alleen kaartmateriaal beschikbaar met een globale, indicatieve verwachtingswaarde. Het archeologiebeleid zelf was nog in ontwikkeling, en kon derhalve feitelijk niet ter inzage worden gelegd. Wij achten dat in die zin niet bezwaarlijk dat het irreëel is te veronderstellen dat in het kader van een nieuw bestemmingsplan altijd voor alle facetten sectoraal beleid uitgewerkt en vastgesteld aanwezig is. Voor zover echter beleid voorhanden is, zijn wij met reclamantes van mening dat dit beschikbaar moet zijn. Dat is in de onderhavige voorbereidingsprocedure ook het geval geweest.

Bij het tervisieleggen van het ontwerp-bestemmingsplan waren de globale, indicatieve archeologiekaarten inmiddels tot op perceelsniveau nader uitgewerkt. Deze uitwerking was doorvertaald op de plankaarten. Daarom was er geen noodzaak om de globale, indicatieve kaarten nog ter inzage te leggen. Abusievelijk was de toelichting hier niet op aangepast. Inmiddels is het archeologiebeleid concreet uitgewerkt, zij het dat het formeel nog niet is vastgesteld. Dit beleid wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan. Om geen onduidelijkheid te laten bestaan over de status van genoemde kaarten, zullen wij ook deze als onderdeel van het archeologiebeleid als bijlage bij de toelichting opnemen. De toelichting met betrekking tot archeologie wordt mede gelet op het voorgaande aangepast.

Dit bestemmingsplan besteedt in beginsel geen expliciete aandacht aan sectorale wet- en regelgeving. Dit standpunt is ingegeven door de wens om dubbelregeling via het bestemmingsplan te voorkomen, en daarmee een bijdrage te leveren aan het tegengaan van regeldruk. Dit neemt niet weg dat de betreffende sectorale wetgeving van toepassing blijft, zeker in geval van nieuwe ontwikkelingen. Om die reden is in de wijzigingsregels die op die ontwikkelingen zien, de voorwaarde opgenomen dat aangetoond moet zijn dat voldaan kan worden aan de eisen van de sectorale wetgeving. Hiermee wordt voorkomen dat via het ruimtelijke spoor medewerking wordt verleend aan ontwikkelingen die vanuit de sectorale wetgeving niet mogelijk zijn. In het kader van de toepassing van de wijzigingsregels kan dus het gewenste onderzoek worden gedaan. Hiermee kan maatwerk worden geleverd op dát moment in de planperiode dat de betreffende ontwikkeling concreet aan de orde is. Wij geven hieraan de voorkeur boven het doen van algemeen, globaal onderzoek op één moment, te weten de voorbereidingsprocedure tot vaststelling van het bestemmingsplan, zonder dat op dat moment ingezoomd kan worden op concrete ontwikkelingen die dan nog niet bekend zijn. Overigens is het nodige onderzoek gedaan, al dan niet in het kader van het opstellen van sectoraal beleid. Verwezen wordt hiervoor naar de toelichting bij het bestemmingsplan. Voor zover sectoraal beleid en/of onderzoek beschikbaar was ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan, is dit mede tervisiegelegd, zowel in papieren vorm bij de balie Publieksvoorlichting op het gemeentehuis als elektronisch op de gemeentelijke website.

Voor wat betreft het door reclamanten genoemde onderzoek op het gebied van flora en fauna merken wij nog op dat het voorliggende bestemmingsplan grotendeels conserverend van aard is, en ten opzichte van het geldende bestemmingsplan maar enkele beperkte ontwikkelingsmogelijkheden biedt. Deze ontwikkelingen zijn niet zodanig dat dit significante gevolgen heeft voor flora en fauna. Zodra er sprake is van een nieuwe ontwikkeling, waaraan via de flexibiliteitsregels meegewerkt kan worden, zal bij de feitelijke uitvoering getoetst worden aan de sectorale wetgeving (Natuurbeschermingswet) en/of op basis van die wetgeving (Flora- en faunawet) een ontheffing aangevraagd moeten worden. Dit is een taak van de initiatiefnemer, die daartoe zo nodig onderzoek moet laten verrichten. In de flexibiliteitsregels is dit voor wat betreft het ruimtelijke spoor ook geborgd.

Voor wat betreft het aspect geluid merken wij nog het volgende op. De gemeente beschikte ten tijde van het tervisieleggen van het ontwerp-bestemmingsplan over een concept-geluidsbeleid. De betreffende nota is met het ontwerp-bestemmingsplan tervisiegelegd. Aan dit beleid ligt onder meer onafhankelijk uitgevoerd akoestisch onderzoek op basis van een wettelijk voorgeschreven, landelijke methodiek ten grondslag. Dit onderzoek bestaat uit modelmatige berekeningen, die zijn doorvertaald in een algemeen kaartbeeld van de geluidssituatie binnen de gehele gemeente in 2010 én 2020. Dit kaartbeeld geeft de verschillende geluidsniveaus binnen de gemeente weer. Het aldus gegenereerde kaartbeeld geeft op perceelsniveau niet de exacte geluidsniveaus aan, maar deze kunnen (bijvoorbeeld in de vorm van concrete gevelbelasting) wel uit het computermodel waarmee gewerkt is, worden gegenereerd. Overigens is, anders dan reclamantes stellen, bij het onderzoek niet alleen gekeken naar wegverkeerslawaaï, maar ook naar geluid als gevolg van railverkeer en industrie; dit is in het concept-beleid zoals dat ter visie is gelegd ook aangegeven.

Vanwege het grootschalige, algemene en hoofdzakelijk conserverende karakter van het voorliggende bestemmingsplan is ervan afgezien om voor ieder afzonderlijk perceel in het buitengebied een akoestische berekening te maken. Dat achten wij ook niet nodig. Dit neemt niet weg dat, indien nodig, deze berekening wel kan worden uitgevoerd. Voor zover sprake is van toekomstige nieuwe ontwikkelingen, is via de flexibiliteitsregels van het bestemmingsplan gewaarborgd dat sprake dient te zijn van akoestische aanvaardbaarheid, waarbij getoetst kan worden aan de alsdan geldende normen. Nieuwe ontwikkelingen op verzoek die rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt, zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waaruit de akoestische aanvaardbaarheid is gebleken. Andere nieuwe ontwikkelingen zijn voor zover nodig ambtshalve op hun akoestische aanvaardbaarheid beoordeeld.

Overigens hebben wij op 20 mei 2010 het geluidsbeleid definitief vastgesteld. Dit vastgestelde beleid zal als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan worden opgenomen en tezamen met het vastgestelde bestemmingsplan ter visie worden gelegd.

Gelet op dit alles zijn wij van mening dat van strijdigheid met artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht geen sprake is.

Een plan-MER voor een plangebied zo groot als in onderhavig geval kan niet anders dan een zeer globaal karakter hebben. Bovendien ziet de plan-MER-plicht, voor zover in het kader van dit bestemmingsplan van belang, alleen op ontwikkelingen rond de intensieve veehouderij. Omdat de vestigings- en ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij die het onderhavige bestemmingsplan toelaat binnen de kaders blijven van het provinciale Reconstructieplan, en in het kader van dat Reconstructieplan een MER is uitgevoerd, zijn wij van mening dat een aanvullende plan-MER voor het ontwerp-bestemmingsplan niet nodig was. Om die reden is er van afgezien om een plan-MER uit te voeren.

Met betrekking tot het ontwerp-exploitatieplan merken wij het volgende op.

In de toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening wordt opgemerkt dat in het algemeen een eerste bouwaanvraag, dat wil zeggen de bouwaanvraag die tot gevolg heeft dat een perceel in gebruik wordt genomen voor een nieuwe functie, wordt aangemerkt als een aanvraag voor een hoofdgebouw. Vanaf dat moment zal het immers als hoofdgebouw functioneren. Dat later nog een ander gebouw op het perceel wordt gebouwd, doet daarbij niet ter zake. De exploitatiebijdrage voor het gehele perceel dient aan de eerste bouwaanvraag verbonden te worden.

Voorts merken wij op dat in dit geval er ook slechts sprake is van een beleidsmatige uitbreiding van agrarische bedrijven in het kader van een wettelijke plicht tot actualisering, en niet van een ontwikkeling op verzoek. Aan het intekenen van grotere bouwvlakken zijn verder voor de gemeente geen reële meerkosten verbonden, en andere exploitatiekosten doen zich niet voor.

In het plan worden slechts enkele nieuwe woningen rechtstreeks toegestaan. Dit gebeurt echter uitsluitend ter legalisering van reeds tientallen jaren bestaande situaties. Ook hier is dus feitelijk sprake van een juridische plicht voor ons om een bestemmingsplan vast te stellen c.q. te herzien, zonder dat daarbij reële meerkosten worden gemaakt.

Voor andere nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn anterieure overeenkomsten afgesloten met de initiatiefnemer.

Aan andere (toekomstige) nieuwe ontwikkelingen, zoals nieuwe woningen, nieuwe bedrijfswoningen en uitbreidingen van agrarische bedrijven kan slechts worden meegewerkt via de wijzigingsregels uit het bestemmingsplan. Verhaal van grondexploitatiekosten is in die gevallen eerst aan de orde ten tijde van de toepassing van de desbetreffende wijzigingsregel. Kostenverhaal zal dan, conform de bedoeling van de wetgever, in eerste instantie plaatsvinden via een anterieure overeenkomst.

Gelet hierop zijn wij van oordeel dat geen ontwerp-exploitatieplan opgesteld hoefde te worden in verband met de ontwikkelingen waar reclamantes op doelen.

Overigens hebben wij geconstateerd dat woningsplitsing in het ontwerp-bestemmingsplan niet via een wijzigingsregel maar via een ontheffingsregel is geregeld. Gelet op het voorgaande achten wij dat niet juist. Wij zullen het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen in die zin dat woningsplitsing met een planwijziging mogelijk wordt gemaakt in plaats van met een ontheffing.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 95

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat woningsplitsing met een planwijziging mogelijk wordt gemaakt in plaats van met een ontheffing. Tevens zal de toelichting over het archeologiebeleid worden aangepast.

Samenvatting van zienswijze 131

Reclamant verzoekt om zijn perceel aan de Koolwijksestraat 6a in Herpen een woonbestemming te geven.

Beoordeling van zienswijze 131

Het ruimtelijke beleid voor het buitengebied is erop gericht om verstening tegen te gaan en niet in het buitengebied passende (stedelijke) functies daaruit te weren. Dit betekent dat er in principe geen medewerking wordt verleend aan de oprichting van nieuwe burgerwoningen. Een uitzondering kan gelden binnen gebieden die in de gemeentelijke ontwikkelingsvisie 'Buitengebied in beweging' als bebouwingsconcentratie zijn aangeduid, mits sprake is van een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteiten. Weliswaar is de onderhavige locatie gelegen in een bebouwingsconcentratie, maar dit baat reclamant niet. Milieuhygiënisch is het positief bestemmen als burgerwoning van het pand namelijk niet mogelijk aangezien deze woning zich dan binnen een hindercirkel van in ieder geval het agrarische bedrijf aan de Koolwijksestraat 6 bevindt. Het langdurig gebruik als burgerwoning is echter genoegzaam aangetoond. Gelet hierop achten wij toepassing van het persoonsgebonden overgangsrecht voor de huidige bewoners van het pand een passende optie die voldoende tegemoet komt aan de belangen van reclamanten.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 131

De zienswijze is deels ongegrond en geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de bewoning van Koolwijksestraat 6a als burgerwoning in bijlage 6 (persoonsgebonden overgangsrecht) wordt opgenomen.

Samenvatting van zienswijze 161

Reclamant verzoekt om de bouw van enkele woningen toe te laten op zijn perceel aan de Hoekstraat 1 in Ravenstein, dan wel om dat perceel buiten het bestemmingsplan te laten. Dit perceel heeft in het ontwerp-bestemmingsplan een agrarische bestemming gekregen. Reclamant heeft separaat een concreet plan voor de gewenste woningbouw (8 woningen) ingediend. Omdat dit van gemeentewege nog niet beoordeeld is, dient hij deze zienswijze in.

Beoordeling van zienswijze 161

De onderhavige locatie is gelegen binnen een als zodanig aangeduide bebouwingsconcentratie. In het algemeen is er binnen bebouwingsconcentraties beleidsmatig ruimte voor de bouw van een incidentele woning. De bebouwingsconcentraties zijn echter niet bedoeld voor grootschalige woningbouw, bijvoorbeeld in de vorm van dorpsuitbreiding.

Door burgemeester en wethouders is inmiddels een afwijzend besluit genomen op het verzoek van reclamant. Door het college is onder andere overwogen dat het onderhavige perceel in de bufferzone tussen Huisseling en Ravenstein ligt. In het Dorpsplan Ravenstein wordt ervan uitgegaan dat deze bufferzone grotendeels in de huidige vorm wordt gehandhaafd. Niet zozeer de openheid als wel het feit dat de zone onbebouwd is, is de grote kwaliteit. Uitsluitend kleinschalige bebouwing zou afweegbaar kunnen zijn.

Verder voldoet het plan niet aan het beleid zoals dat in het voorliggende bestemmingsplan is geformuleerd, onder andere vanwege genoemde aantasting van de bufferzone. Mede door de omvang van de plannen wordt in feite de rand van de kern Ravenstein opgeschoven. Dit heeft een onaanvaardbare aantasting van ruimtelijke kwaliteit tot gevolg.

Wij zien geen aanleiding tot het innemen van een ander standpunt, en zijn dan ook niet bereid om in het bestemmingsplan ruimte te reserveren voor de gewenste woningen. In het verlengde hiervan bestaat geen aanleiding om het onderhavige perceel buiten het bestemmingsplan te laten. Wij achten dat ook niet wenselijk omdat voor onderhavig perceel dan het thans geldende bestemmingsplan uit 1999 zou blijven gelden, terwijl alle omliggende gronden in het nieuwe bestemmingsplan zouden worden opgenomen. Bovendien zou dit in strijd zijn met het gemeentelijke beleid, dat erop is gericht om alle bestemmingsplannen te actualiseren.

Conclusie naar aanleiding van zienswijze 161

De inspraakreactie is ongegrond en leidt niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

