

Onderwerp: Volgnummer 2022-45
Vaststellen van de bestemmingsplannen Dienst/afdeling RO
'Bredeweg 25 Geffen – 2022', 'Burgemeester van
Erpstraat 70 Berghem – 2022' en
'Hamelspoelweg 4 Herpen – 2022'

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 en 27 juni 2022;

gelet op het advies van de raadscommissie van 23 mei 2022;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Bredeweg 25 Geffen – 2022' vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbredeweg25gff-VG02 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 1.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 1.
4. Het bestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 70 Berghem – 2022' vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbrgvnerpstr70bgh-VG01 en zoals verbeeld op papier.
5. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 4.
6. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 4.
7. Het bestemmingsplan 'Hamelspoelweg 4 Herpen – 2022' vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhamelsplwg4hrp-VG01 en zoals verbeeld op papier.

8. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 7.
9. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 7.
10. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
11. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 7 juli 2022.

De gemeenteraad voornoemd,

Coll:

Mede namens de voorzitter,

De griffier,

Door RvandenAkker op 08 juli 2022

drs. P.H.A. van den Akker

Datum

7 juni 2022 en
27 juni 2022

Onderwerp

Vaststelling van de bestemmingsplannen 'Bredeweg 25
Geffen -2022', Burgemeester van Erpstraat 70 Berghem –
2022' en 'Hamelspoelweg 4 Herpen – 2022'

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Bredeweg 25 Geffen – 2022' vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbredeweg25gff-VG02 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 1.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 1.
4. Het bestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 70 Berghem – 2022' vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbrgvnerpstr70bgh-VG01 en zoals verbeeld op papier.
5. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 4.
6. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 4.

7. Het bestemmingsplan 'Hamelspoelweg 4 Herpen – 2022' vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhamelsplwg4hrp-VG01 en zoals verbeeld op papier.
8. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 7.
9. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de nota van zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan onder punt 7.
10. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
11. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Voor de plannen aan de Bredeweg 25 in Geffen, Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem en Hamelspoelweg 4 in Herpen zijn door initiatiefnemers verzoeken voor een herziening van het bestemmingsplan ingediend. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. De plannen zijn verder onderbouwd en beoordeeld en opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021'.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021' heeft de wettelijke procedure doorlopen. In dit ontwerpbestemmingsplan waren 13 ontwikkelingen opgenomen. Dit bestemmingsplan is inmiddels door uw raad op 16 december 2021 vastgesteld. Hiermee zijn tien ontwikkelingen vastgesteld. Onderhavige drie plannen hebben we losgekoppeld van het bestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021'. De beantwoording van de zienswijzen op deze drie plannen nam namelijk meer tijd in beslag. Met het oog op efficiency hebben deze drie plannen gebundeld/synchroon de verdere procedure doorlopen. Deze drie plannen zijn nu klaar voor de vaststelling. Wij leggen deze 3 afzonderlijke bestemmingsplannen gebundeld aan u ter vaststelling voor. Het betreft de bestemmingsplannen 'Bredeweg 25 Geffen -2022', Burgmeester van Erpstraat 70 Berghem – 2022' en 'Hamelspoelweg 4 Herpen – 2022'.

Welk resultaat willen we bereiken?

Voor drie ruimtelijke initiatieven de planologische mogelijkheid bieden tot realisatie en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1, 4.1, 7.1 De bestemmingsplannen beschermen én ontwikkelen het buitengebied.

De bestemmingsplannen ondersteunen de ambitie van uw Raad om de dynamiek in het buitengebied te bevorderen en de ruimte te geven aan nieuwe mogelijkheden. Alle drie de ontwikkellocaties zijn VAB-locaties waarbij de huidige agrarische bedrijfswoningen worden omgezet in een burgerwoning en er daarnaast één nieuw te bouwen woning wordt toegevoegd op basis van kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties. Deze plannen worden allemaal landschappelijk ingepast.

1.2, 4.2, 7.2 In de drie bestemmingsplannen is zoveel mogelijk een concrete, op maat gesneden regeling opgenomen voor de ontwikkeling.

De ruimtelijke initiatieven die we in de bestemmingsplannen 'Bredeweg 25 Geffen -2022', Burgemeester van Erpstraat 70 Berghem – 2022' en 'Hamelspoelweg 4 Herpen – 2022' meenemen, zijn losse postzegelplannen. Deze losse postzegelplannen leveren voor de ruimtelijke initiatieven maatwerk, toegeschreven op de specifieke ruimtelijke ontwikkeling.

1.3, 4.3, 7.3 De opgenomen ruimtelijke initiatieven zijn voldoende onderbouwd.

Alle initiatieven zijn getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Per initiatief is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen als bijlage bij de toelichting van het desbetreffende bestemmingsplan. Binnen de plangebieden voorkomende waarden op het gebied van natuur, archeologie of cultuurhistorie worden gerespecteerd en beschermd. Waar mogelijk bevorderen de plannen deze waarden. Elke ontwikkeling levert een kwaliteitsverbetering aan het landschap. Hieraan is per ontwikkeling een inrichtingsplan gekoppeld.

1.4, 4.4, 7.4 De plannen zijn afgestemd met de dorpsraden

De dorpsraden zijn op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen die in het plan opgenomen zijn. Er zijn geen bezwaren op de plannen binnengekomen.

2.1, 5.1, 8.1 Er zijn zienswijzen ingediend op de plannen

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter visie van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021. Iedereen kon schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. Wij hebben de zienswijzen behandeld en waar nodig de plannen hierop aangepast. De behandeling van de zienswijzen duurde helaas langer dan normaal gesproken, omdat met de provincie overleg moest plaatsvinden over de berekeningen voor de kwaliteitsverbetering. Wij verwijzen hiervoor naar de nota van zienswijzen en wijzigingen.

11.1 Er is geen exploitatieplan nodig, omdat met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is gesloten

De gemeente heeft het kostenverhaal van de plannen geregeld via anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers. Met alle initiatiefnemers zijn anterieure overeenkomsten gesloten over de realisatie, het proces en zaken zoals kostenverhaal en planschade. Daarom is er volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1, 4.1, 7.1 Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk.

Tegen de vaststelling van de bestemmingsplannen kunnen belanghebbenden en diegenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Daarnaast kan iedereen beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

1.2, 4.2, 7.2 De berekende tegenprestaties staan ter discussie.

De drie initiatieven zijn allen VAB-locaties waarbij een woning op basis van kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties is toegestaan. Hiervoor hebben initiatiefnemers een berekening aangeleverd. De provincie stelt in haar zienswijze deze berekeningen ter discussie waardoor de financiële haalbaarheid van deze plannen in het gedrang komt. Deze initiatieven zijn daarom losgekoppeld van het bestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021', welk bestemmingsplan op 16 december 2021 door uw raad is vastgesteld. We hebben in de tussentijd zowel ambtelijk als bestuurlijk overleg gehad met de provincie om tot overeenstemming over deze berekeningen te komen. De provincie kan echter niet aantonen op basis van welke regeling zij deze zienswijzen heeft ingediend. Wij staan nog steeds achter ons standpunt dat de berekeningen op juiste uitgangspunten zijn gebaseerd en er een goede balans is tussen het saneren van het agrarisch bedrijf en het toevoegen van een woning. Daarom hebben wij aan initiatiefnemers de keuze voorgelegd om de plannen ter vaststelling aan uw raad voor te leggen op grond van de berekeningen uit het ontwerpbestemmingsplan of om de berekeningen uit het ontwerpbestemmingsplan aan te passen conform de zienswijze van de provincie. We hebben de risico's van een eventueel beroep van de provincie besproken met initiatiefnemers. De initiatiefnemer van de ontwikkeling aan de Bredeweg 25 in Geffen heeft ervoor gekozen om door te gaan met de procedure op grond van de berekeningen uit het ontwerpbestemmingsplan. De initiatiefnemers van de ontwikkelingen aan de Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem en de Hamelspoelweg 4 in Herpen hebben ondanks

bovengenoemde gemeentelijke standpunt toch gekozen om tegemoet te komen aan de zienswijze van de provincie op dit punt. Om zeker te zijn van een snelle uitvoering van het plan. De berekeningen van deze plannen zijn op dit punt dan ook aangepast. Ons standpunt verandert hier echter niet mee. Daarnaast hebben we de beantwoording van de zienswijzen ook met de provincie voorbesproken.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Op basis van de Wro is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven waarbij er sprake is van een grondexploitatie kostenverhaal toe te passen. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In die overeenkomsten zijn financiële afspraken gemaakt over kostenverhaal, plankosten en planschade.

b. Privacy

Deze ontwikkelingen richten zich op de toekenning van nieuwe functies aan percelen. Personen hebben hierbij een rol als initiatiefnemer, grondeigenaar of als inspreker/belanghebbende. In deze procedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden gedaan.

c. Communicatie

Wij hebben indieners van zienswijzen per brief geïnformeerd over de besluitvorming van deze bestemmingsplannen. In deze brief staat de mogelijkheid genoemd tot inspreken bij de Raadsadviescommissie.

Zes weken na de vaststelling (dit is een wettelijk voorgeschreven termijn) publiceren wij het vaststellingsbesluit volgens de gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl.

d. Uitvoering

Na de vaststelling van de bestemmingsplannen kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de woningen.

e. Overlegd met

Wij hebben de gemeentelijke afdelingen VTH, IBOR en LWE en de ODBN betrokken bij het opstellen van de bestemmingsplannen en het beoordelen van de ruimtelijke initiatieven. De

afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan 'Bredeweg 25 Geffen - 2022',
 - A. Regels
 - B. Toelichting
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen
 - E. Nota van zienswijzen
2. Het Bestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 70 Berghem - 2022',
 - A. Regels
 - B. Toelichting
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen
 - E. Nota van zienswijzen
3. Het bestemmingsplan 'Hamelspoelweg 4 Herpen - 2022'
 - A. Regels
 - B. Toelichting
 - C. Verbeelding
 - D. Bijlagen
 - E. Nota van zienswijzen

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

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Onderhavig plan maakte tijdens de ontwerpfasen deel uit van het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021'.

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021' met bijbehorende stukken van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 7 april 2021 en op www.oss.nl.

Van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 1 reactie ('zienswijzen') ontvangen tegen onderhavig plan. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft niemand gedaan.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamanten vragen om schuilgelegenheden alleen toe te staan in die gebieden die zijn aan te merken als kernrandzone als bedoeld in de Verordening.
- b. Reclamanten vinden de voorgenomen locatie van de nieuwe woning planologisch niet aanvaardbaar. Deze ligt volgens reclamanten in een zone die op de visiekaart van de kernrandzone Herpen uit de Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 is aangemerkt als waardevolle open zichtlijn. Daarnaast merken reclamanten op dat niet is onderzocht om de woning te realiseren in één van de voorstelbare locaties in de op de visiekaart met geel aangegeven bebouwingsconcentraties. Reclamanten dringen er op aan de voorgestelde woning op een andere locatie te situeren.
- c. Volgens reclamanten voldoet de voorgestelde berekende kwaliteitsverbetering niet aan de eisen omdat het bestemmingsverlies voor 100 procent wordt meegerekend als kwaliteitsverbetering. Volgens reclamanten mag dit slechts voor 20 procent.
- d. Volgens reclamanten voldoet de voorgestelde berekende kwaliteitsverbetering niet aan de eisen omdat het bestemmingsverlies voor de afwaardering naar een natuurbestemming alleen voor 100 procent mag worden meegerekend als het Natuurnetwerk Brabant wordt en er de juiste passende natuurdoelen worden gerealiseerd.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

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

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a.

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

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

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

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

Punt b.

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

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

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

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

Punt c.

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

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

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

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

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

Punt d.

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

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

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat de toelichting van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan nog enkele beleidsmatige ambtshalve wijzigingen.

