

Onderwerp:

Volgnummer 2022-47

Vaststellen bestemmingsplannen

Dienst/afdeling RO

‘Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022’,
‘Aalstvoortsestraat 2c Herpen – 2022’,
Rondestraat 16 Deursen – Dennenburg –
2022’ en ‘Nonnenstraat 10 Megen – 2022’.

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juni 2022;

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

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhoessenbsln45bgh-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022’.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de ‘Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022’.
4. Het bestemmingsplan ‘Aalstvoortsestraat 2c Herpen – 2022’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPaalstvrtstr2chrp-VG01 en zoals verbeeld op papier.
5. Het bestemmingsplan ‘Rondestraat 16 Deursen-Dennenburg - 2022’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BProndestraat16dd-VG01 en zoals verbeeld op papier.
6. Het bestemmingsplan ‘Nonnenstraat 10 Megen – 2022’, inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPnonnenstr10mgn-VG01 en zoals verbeeld op papier.
7. Aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
8. Geen exploitatieplannen vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 7 juli 2022.

De gemeenteraad voornoemd,

Mede namens de voorzitter,

Coll:

De griffier,

Door RvandenAkker op 08 juli 2022

drs. P.H.A. van den Akker

Datum

21 juni 2022

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplannen 'Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022', 'Aalstvoortsestraat 2c Herpen – 2022', 'Rondestraat 16 Deursen-Dennenburg - 2022' en 'Nonnenstraat 10 Megen – 2022'.

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhoessenbsln45bgh-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022'.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022'.
4. Het bestemmingsplan 'Aalstvoortsestraat 2c Herpen – 2022', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPaalstvrtstr2chrp-VG01 en zoals verbeeld op papier.
5. Het bestemmingsplan 'Rondestraat 16 Deursen-Dennenburg - 2022', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BProndestraat16dd-VG01 en zoals verbeeld op papier.
6. Het bestemmingsplan 'Nonnenstraat 10 Megen – 2022', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPnonnenstr10mgn-VG01 en zoals verbeeld op papier.

Volgvel

Ons kenmerk

2

VELD_kenmerkvervolgvel

7. Aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
8. Geen exploitatieplannen vast te stellen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Voor de plannen aan de Hoessenboslaan 45 in Berghem, Aalstvoortsestraat 2c in Herpen, Rondestraat 16 in Deursen-Dennenburg en Nonnenstraat 10 in Megen zijn door initiatiefnemers verzoeken ingediend. Hierop hebben wij een positief principebesluit genomen. De plannen zijn verder onderbouwd en beoordeeld. Met het oog op efficiency hebben deze vier postzegelplannen gebundeld/synchroon de wettelijke procedure doorlopen. Er is voor één plan een zienswijze ingediend door de provincie. De zienswijze leidt tot beperkte aanpassingen in dat bestemmingsplan. Nagenoeg alle bestemmingsplannen zijn nu klaar voor de vaststelling. Twee plannen waren niet klaar en schuiven door naar de volgende gebundelde procedure. De wijzigingsplannen, die in ontwerp ter inzage hebben gelegen, worden vastgesteld door ons.

Welk resultaat willen we bereiken?

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

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 In de vier bestemmingsplannen zijn zoveel mogelijk concrete, op maat gesneden regelingen opgenomen voor de ontwikkeling.

De ruimtelijke initiatieven die we in de bestemmingsplannen 'Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022', 'Aalstvoortsestraat 2c Herpen – 2022', 'Rondestraat 16 Deursen-Dennenburg - 2022' en 'Nonnenstraat 10 Megen – 2022' meenemen, zijn losse postzegelplannen. Deze losse postzegelplannen leveren voor de ruimtelijke initiatieven maatwerk, toegeschreven op de specifieke ruimtelijke ontwikkeling.

De volgende vier plannen worden nu voorgelegd:

Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022

Vestigen van een hoveniers- en tuininrichtingsbedrijf binnen de uit te breiden bestemming Wonen aan de Hoessenboslaan 45 in Berghem.

Aalstvoortsestraat 2c Herpen – 2022

De bouw van een woning aan de Aalstvoortsestraat 2c in Herpen ter vervanging van een bestaande schuur.

Rondestraat 16 Deursen-Dennenburg - 2022

De verbouw van een bestaande schuur tot woning aan de Rondestraat 16 in Deursen-Dennenburg.

Nonnenstraat 10 Megen – 2022

Het saneren van een agrarisch bedrijf waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming aan de Nonnenstraat 10 in Megen en het toevoegen van één vrijstaande woning.

1.2 De opgenomen ruimtelijke initiatieven zijn voldoende onderbouwd.

Alle vier de initiatieven zijn uitgewerkt in een apart bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Een aantal plannen is gelegen in de kom. Bij enkele plannen staan wij een nieuwe woning toe. Deze plannen passen binnen het woningbouwprogramma en zijn daarop getoetst. De plannen zijn getoetst aan de provinciale regelgeving. Voor een aantal plannen moeten de initiatiefnemers voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de andere plannen is dat niet nodig gezien de omvang en locatie van die plannen.

Initiatiefnemers hebben voor hun plan ook een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomst hiervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de plannen.

Uit de onderzoeken komt naar voren dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen de plannen bestaan.

1.4 Het wettelijk vooroverleg met andere overheden heeft geleid tot opmerkingen.

De bestemmingsplannen zijn voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant, Rijkswaterstaat, het Ministerie van Defensie en de Veiligheidsregio Brabant Noord. De provincie heeft inhoudelijke opmerkingen gemaakt bij verschillende plannen. Deze opmerkingen leiden tot beperkte aanpassingen in de bestemmingsplannen. Deze zijn in de toelichting opgenomen.

1.5 De ingediende zienswijze tegen het plan Hoessenboslaan 45 in Berghem leidt tot aanpassing.

De provincie heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022'. Deze zienswijze leidt tot aanpassingen in het plan. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 45 Berghem - 2022' lichten wij dit nader toe.

8. Er zijn geen exploitatieplannen nodig, omdat met de initiatiefnemers anterieure overeenkomsten zijn 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 (op basis van de plankostenscan) 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 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling.

Indieners van zienswijzen kunnen beroep instellen tegen de vastgestelde bestemmingsplan. Verder kunnen (andere) belanghebbenden beroep instellen tegen de vastgestelde bestemmingsplannen, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend en er geen wijzigingen zijn in de plannen.

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

De tervisielegging van de vastgestelde bestemmingsplannen communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeentebled en digitaal via www.oss.nl. De indieners van zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van de bestemmingsplannen. De dorpsraden hebben al eerder een reactie kunnen geven over de plannen.

d. Uitvoering

Na de vaststelling van de bestemmingsplannen kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van de plannen.

e. Overlegd met

De afdelingen IBOR, LWE en VTH zijn betrokken bij het beoordelen van de ruimtelijke onderbouwingen met bijbehorende onderzoeken. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

3. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoessenboslaan 45 Berghem - 2022
4. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Hoessenboslaan 45 Berghem – 2022' met bijlagen
5. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Aalstvoortsestraat 2c Herpen – 2022' met bijlagen
6. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Rondestraat 16 Deursen-Dennenburg - 2022' met bijlagen
7. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Nonnenstraat 10 Megen – 2022' met bijlagen

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Hoessenboslaan 45 Berghem - 2022'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reactie ('zienswijze') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijze
- 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

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 10 februari 2022 tot en met 23 maart 2022 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 het Gemeenteblad van 9 februari 2022 en op www.oss.nl.

Van 10 februari 2022 tot en met 23 maart 2022 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft één reactie ('zienswijze') ontvangen. Indien er kon zijn zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft indiener niet gedaan.

Dorpsraad Berghem is op 18 november 2021 gevraagd advies uit te brengen op het ontwerpbestemmingsplan. Er is geen reactie ontvangen van de wijkraad.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijze 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 ZIENSWIJZE

Samenvatting zienswijze Provincie Noord-Brabant

- 1) Indiener geeft een beschrijving van het plan, geeft aan dat er geen vooroverleg heeft plaatsgevonden omtrent dit plan binnen de procedure en beschrijft het provinciaal beleidskader.
- 2) Indiener geeft aan dat Provinciale Staten op 11 maart 2022 de Wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 hebben vastgesteld. Deze Wijziging zal vooruitlopend op de definitieve inwerkingtreding van de Omgevingsverordening half april 2022 in werking treden.
- 3) Indiener geeft aan dat het huidige plan is geformuleerd in het kader van de uitbreiding van een aan huis verbonden bedrijf, waartoe de woonbestemming wordt uitgebreid. In de toelichting is een ontwikkelingsrichting van het gebied opgenomen. Indiener mist echter een relevante toepassing van de Interim Omgevingsverordening (IOV) in het kader van bedrijfsfuncties (IOV artikel 3.73 danwel 3.71). Indiener verzoekt deze aspecten nader toe te lichten cq. te onderbouwen.
- 4) Met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap constateert indiener dat plankosten worden opgevoerd in de uitvoeringsmaatregelen. Plankosten zijn echter geen fysieke maatregelen en kunnen dan ook niet in dit kader worden opgevoerd. Daarnaast valt op dat de beheerkosten aanzienlijk hoger zijn dan de aanlegkosten; voor de kwaliteitsverbetering in de aanleg juist van belang.
- 5) Indiener ziet dat in een gedeelte van de planlocatie waarop de kwaliteitsverbetering voorzien is, de opslag van vollegrond-planmateriaal is opgenomen. Hiermee ziet de voorgestelde aanleg meer op de inrichting en functioneel gebruik van het perceel dan op de kwaliteitsverbetering. Indiener verzoekt deze aspecten nader te onderbouwen en eventueel aan te passen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen paragraaf 4.3.2 van de toelichting aan door een verwijzing op te nemen naar de in april 2022 gewijzigde Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) en een nadere toelichting op te nemen van artikel 3.73 IOV, Vestiging niet-agrarische functies in het buitengebied. Wij passen het landschappelijk inpassingsplan met de bijbehorende berekening kwaliteitsverbetering van het landschap op onderdelen aan.

Toelichting van de gemeenteraad

- 1) Indiener beweert dat er geen vooroverleg heeft plaatsgevonden omtrent dit plan binnen de procedure. Dit is niet juist. Op 30 juli 2021 is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg via het daarvoor bedoelde e-formulier 'Inventarisatie ruimtelijke aspecten' aangemeld. Daaruit volgende dat er geen aanleiding was tot het maken van opmerkingen.
- 2) De vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats na inwerkingtreding van de Wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022. Wij passen in de toelichting het onderwerp Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aan door in paragraaf 4.3.2 de volgende tekst toe te voegen:
In april 2022 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gewijzigd. Deze wijzigingen zijn al doorgevoerd als voorloper op de Omgevingsverordening van de provincie die inwerking treedt als de Omgevingswet inwerking treedt. Wij hebben voor dit initiatief de wijzigingen van de Interim omgevingsverordening doorgenomen en geconstateerd dat het toetsingskader hetzelfde is gebleven.
- 3) In de toelichting van het plan is bij de beoordeling aan het provinciaal beleid uitgegaan van de regels van artikel 3.68 IOV, omdat sprake is van een bestaande woning met de vestiging van een andere functie. In dit geval een aan huis verbonden bedrijf. Wij begrijpen dat indiener daarnaast een relevante toepassing mist van de IOV in het kader van bedrijfsfuncties. Daarom passen wij paragraaf 4.3.2 van de toelichting aan door artikel 3.73 IOV, Vestiging niet-agrarische functies in het buitengebied, nader toe te lichten.
- 4) In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dat plan is door ons goedgekeurd. Vervolgens is een berekening gemaakt voor deze kwaliteitsverbetering van het landschap, conform het regionale afsprakenkader. In die berekening is gebruik gemaakt van de STIKA-

normen. Dat de beheerskosten hoger zijn dan de aanlegkosten doet niets af aan de kwaliteitsverbetering van het landschap die gerealiseerd wordt. Daarnaast wijzen wij u op het volgende. Door het realiseren van de landschappelijke inpassing kunnen de betreffende agrarische gronden niet meer als zodanig gebruikt worden. Deze 'afwaardering' kan niet worden opgevoerd in de berekening, maar vindt feitelijk wel plaats. Tevens wordt de kopse gevel van de nieuwe loods bekleed met klimplanten, zoals de wilde bosrank en wilde kamperfoelie, maar ook deze investering kan niet worden opgevoerd in de berekening. Er wordt dus meer geïnvesteerd in de aanleg van de landschappelijke inpassing en inrichting van het plan dan strikt noodzakelijk is. Wij kunnen ons vinden in het standpunt dat plankosten niet kunnen worden opgevoerd in de berekening. Wij passen de berekening aan door de opgevoerde plankosten te verwijderen. Tevens passen wij de berekening op onderdelen aan, omdat wij het landschappelijk inpassingsplan op onderdelen aanpassen. Zie hiervoor punt 5.

5) Wij kunnen ons vinden in het standpunt dat de kwaliteitsverbetering ter plaatse van de opslag van vollegrond-plantmateriaal meer ziet op de inrichting en functioneel gebruik van het perceel dan op de kwaliteitsverbetering. Daarom passen wij het landschappelijk inpassingsplan zodanig aan dat de berekende kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt buiten de gronden waar de opslag van vollegrond-plantmateriaal is voorzien. Tevens wordt een dubbele haag gerealiseerd. De berekening voor de kwaliteitsverbetering van het landschap passen wij aan op basis van het gewijzigd landschappelijk inpassingsplan.

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 het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

- 1) De berekening van stikstofdepositie is geactualiseerd met behulp van de nieuwe AERIUS Calculator 2021. De nieuwe berekening is opgenomen in het bestemmingsplan.
- 2) In de toelichting is een paragraaf toegevoegd over de zienswijzenprocedure.

De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.