

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Maasdijk 61, Neerlangel'.
Volgnummer 2019-15
Dienst/afdeling RO

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 februari 2019;

gelet op het advies van de adviescommissie van 28 maart 2019;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Maasdijk 61, Neerlangel' vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPmaasdijk61nla-ON01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Maasdijk 61, Neerlangel'
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Maasdijk 61, Neerlangel'
4. 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
5. Geen exploitatieplan vast te stellen
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 11 april 2019.

De gemeenteraad voornoemd,

Mede namens de voorzitter,

De griffier,

Coll:

Door RvandenAkker op 12 apr 2019

drs. P.H.A. van den Akker

Datum

19 februari 2019

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Maasdijk 61,
Neerlangel'

Aantal bijlagen

div.

Wat adviseert het college te besluiten?

Het bestemmingsplan 'Maasdijk 61, Neerlangel' vast te stellen op basis van bijgaande stukken: raadsvoorstel, raadsbesluit, nota van zienswijzen en wijzigingen, het bestemmingsplan 'Maasdijk 61, Neerlangel' met bijlagen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Dit bestemmingsplan is opgesteld om op de locatie Maasdijk 61 in Neerlangel naast het agrarische bedrijf verschillende recreatieve functies toe te staan (3 recreatiewoningen, een theehuis en een multifunctionele ruimte). Ook wordt een cultuurhistorische schuur op het perceel in gebruik genomen als bedrijfswoning en zal de huidige bedrijfswoning worden aangeduid als plattelandswoning. Dit maakt dat deze woning ook door derden bewoond mag worden. Verder is de wens om een beroep aan huis te gaan voeren (fotostudio).

Om de hiervoor genoemde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het resultaat is een actueel, digitaal bestemmingsplan, dat voorziet in een goede planologisch-juridische regeling voor de gewenste ontwikkelingen op het perceel Maasdijk 61 in Neerlangel.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*3.1 Het voorstel past in het beleid.*

Het bestemmingsplan past binnen ingezet beleid met betrekking tot toerisme en recreatie.

Het bevat geen nieuw beleid. Zo staat in de structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 staat dat we toerisme en recreatie langs de Maas willen stimuleren.

Door het realiseren van een bedrijfswoning in de cultuurhistorische schuur kan de waardevolle schuur behouden blijven.

De beleidskaders zijn verder uitgewerkt in de toelichting bij dit bestemmingsplan.

3.1 De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 3 reacties (zienswijzen) ontvangen. Wij stellen u voor om deze zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren.

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

4.1 Dit is een wettelijke verplichting

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

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

De gemeente heeft het kostenverhaal daarvan geregeld via anterieure overeenkomsten met de betrokken grondeigenaren. Daarom is op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

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

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

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In bijgevoegde nota 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Maasdijk 61, Neerlangel' hebben wij alle zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Indieners van een zienswijze hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aan een afvaardiging van uw raad de ingebrachte zienswijze mondeling toe te lichten. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het plan.

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

1.2 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

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

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers.

b. Communicatie

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij volgens gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl.

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

c. Uitvoering

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

d. Overlegd met

De wettelijke vooroverlegpartners is gevraagd een reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan. De weergave hiervan treft u aan in de toelichting.

De dorpsraad is geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen

1. bestemmingsplan 'Maasdijk 61, Neerlangel' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting, met bijlagen.
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Maasdijk 61, Neerlangel'.

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Maasdijk 61, Neerlangel'

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 aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- 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 27 september 2018 tot en met 7 november 2018 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 26 september 2018 en op www.oss.nl.

Van 27 september 2018 tot en met 7 november 2018 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 3 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben 3 indieners gedaan.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk, met uitzondering van de zienswijzen. '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 ons besluit 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

Indieners van de zienswijze voelen zich door de ligging van de vakantiewoningen ernstig geschaad in hun recht op privacy. Ook zijn zij bang dat de vakantiewoningen overlast zullen opleveren door bewoning door Polen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Artikel 3.1.1 onder k wijzigen wij als volgt: 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': maximaal 1 recreatiewoning voor uitsluitend toeristisch recreatief verblijf.

Op de verbeelding hebben wij de aanduidingen 'terras' en 'parkeerplaats' toegevoegd.

Toelichting van de gemeenteraad

Er worden 3 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Een van deze recreatiewoningen is al gerealiseerd. Deze is nu in gebruik als Bed & Breakfast. Er worden twee nieuwe vakantiewoningen gerealiseerd. De afstand tussen de perceelgrens van Langelsestraat 1 en de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen recreatiewoning bedraagt 10 meter. De afstand van deze nieuwe recreatiewoning tot de woning van reclamanten is 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden zoals opgenomen in de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Terrassen en parkeerplaatsen mogen alleen ter plaatse van de aanduidingen op de verbeelding worden gerealiseerd

De recreatiewoningen mogen alleen gebruikt worden voor toeristisch recreatief verblijf. Ander gebruik van de recreatiewoningen is niet toegestaan. Wij hebben artikel 3.1.1 onder k echter wel aangepast, zodat dit nog nadrukkelijker wordt bepaald.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Indieners van de zienswijze gaan uitkijken op de nieuwe bebouwing. Ze verwachten overlast (geluid en onrust). Ook zijn ze bang dat hun woning minder waard wordt, omdat de vrijheid om hun woning heen zeer ingeperkt gaat worden.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Op de verbeelding hebben wij de aanduidingen 'terras' en 'parkeerplaats' toegevoegd. Ook hebben wij op de verbeelding het bouwvlak van het theehuis hebben enkele meters verschoven.

Toelichting van de gemeenteraad

De nieuwe bebouwing bestaat uit een theehuis, een multifunctionele ruimte en twee recreatiewoningen.

Het theehuis is bedoeld om passanten die de kerk van Neerlangel bezoeken de mogelijkheid te geven om bijvoorbeeld een kop koffie of thee te drinken, met hierbij eventueel een kleine versnapering. Het is zeer kleinschalig en zal beperkte openingstijden kennen. In overleg met initiatiefnemers is besloten om het theehuis iets te verschuiven. Het theehuis wordt nu zodanig gesitueerd dat deze zichtbaar is voor de bezoekers van de kerk. De oriëntatie van het theehuis en het terras wordt ook zodanig dat deze gericht is op de kerk en het eigen perceel, en niet op de woning aan de Langelsestraat 7. De afstand tussen de perceelgrens van Langelsestraat 7 en het nieuw te bouwen theehuis wordt 15 meter. Hiermee wordt voldaan de richtafstanden zoals opgenomen in de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering.

De multifunctionele ruimte is hoofdzakelijk voor de gasten van de recreatiewoningen, zodat er bijvoorbeeld bij slecht weer wat meer mogelijkheden zijn om op het terrein zelf activiteiten uit te voeren en om andere gasten te ontmoeten.

Ook worden 3 recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Een van deze recreatiewoningen is al gerealiseerd. Deze is nu in gebruik als Bed & Breakfast. De Bed & Breakfast is het "dichtst" gesitueerd bij de erfgrans van Langelsestraat 7. De afstand tot de perceelgrens van reclamanten bedraagt 32 meter en tot de woning van reclamanten 50 meter. Hiermee ruimschoots voldaan aan de richtafstanden zoals opgenomen in Handreiking Bedrijven en Milieuzonering.

De recreatiewoningen worden zowel qua buitenruimte als inrichting zo ingedeeld dat ze gericht zijn op het binnenterrein. Het parkeren ten behoeve van de vakantiewoningen zal aan de zuidzijde van het terrein, parallel aan de Langelsestraat, plaatsvinden. Hierdoor kan het binnenterrein autovrij blijven. De bestaande groenstrook parallel aan de Langelsestraat zal, vanaf de straat bezien, het zicht op de parkeerplaats wegnemen. De parkeerplaatsen worden dus verplaatst en dus niet meer gesitueerd nabij de perceelgrens van reclamanten. Op de verbeelding nemen wij een aanduiding voor de parkeerplaatsen op, zodat wordt vastgelegd dat alleen op die plek parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd.

Indien reclamanten van mening zijn dat zijn schade zullen ondervinden door de bouw van de 2-onder-1-kap woning, dan kunnen zij verzoek om planschade indienen bij de gemeente, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor verdere details wordt verwezen naar de "Verordening advisering planschade gemeente Oss 2008".

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

Indiener van de zienswijze is bang dat de vakantie- recreatiewoningen permanent bewoond gaan worden.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Artikel 3.1.1 onder k wijzigen wij als volgt: 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': maximaal 1 recreatiewoning voor uitsluitend toeristisch recreatief verblijf.

Toelichting van de gemeenteraad

De recreatiewoningen mogen alleen gebruikt worden voor toeristisch recreatief verblijf. Ander gebruik van de recreatiewoningen is niet toegestaan. Wij hebben artikel 3.1.1 onder k echter wel aangepast, zodat dit nog nadrukelijker wordt bepaald.

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:

Wij hebben in de regels de volgende wijzigingen aangebracht:

1. In artikel 3.2.2 is toegevoegd dat in afwijking van het bepaalde onder a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 één schuilgelegenheid is toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m.
2. In artikel 3.2.3 onder c is de maximale inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie gewijzigd naar 850 m³.

Wij hebben in de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht:

1. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' is toegevoegd.
2. De goothoogte van de recreatiewoningen mag maximaal 4 meter bedragen en de nokhoogte maximaal 8 .

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