

Onderwerp: Volgnummer 2013-34
Vaststelling bestemmingsplan 'Maren-Kessel - Dienst/afdeling SROL
2013'

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2013;

gelet op het advies van de raadsadviescommissie van 30 mei 2013;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Maren-Kessel - 2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPmarenkessel2012-VG02 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Maren-Kessel - 2012''
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Maren-Kessel - 2012''
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing
5. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren
6. Geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 juni 2013.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Door rvandenakker op 21 juni 2013

Door wbuijsglaudemans op 21 juni 2013

Coll:

drs. P.H.A. van den Akker

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Aan de gemeenteraad

Volgnummer
Dienst/afdeling SROL

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Maren-Kessel -
2013'

Oss, 7 mei 2013

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Maren-Kessel - 2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPmarenkessel2012-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Maren-Kessel - 2012''
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Maren-Kessel - 2012''
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing
5. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren
6. Geen exploitatieplan vast te stellen

Aanleiding

Voor de herziening van oude bestemmingsplannen is een programma opgesteld met als deadline 1 juli 2013. Vanaf dat moment mag de gemeente, wanneer een bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar, geen leges meer invorderen voor omgevingsvergunningen binnen dat plangebied.

Een bestemmingsplan doorloopt een wettelijk voorgeschreven procedure. Daarnaast hanteert de gemeente Oss een standaardprotocol om het proces van herziening van bestemmingsplannen zo helder en transparant mogelijk te laten verlopen. Ook vindt de gemeente Oss het belangrijk om alle belanghebbenden op het juiste moment te betrekken in dit proces. Wij hebben dit bestemmingsplan in het stadium van ontwerp ter inzage gelegd. Wij stellen uw raad voor om het bestemmingsplan 'Maren-Kessel - 2013' vast te stellen.

Beoogd effect

Een actueel, adequaat en digitaal bestemmingsplan dat aansluit op de vereisten van huidig beleid, huidige wet- en regelgeving en dat is gebaseerd op de Osse standaard.

Argumenten

1.1 De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten te beschikken over recente, actuele en digitale bestemmingsplannen

De nu geldende bestemmingsplannen zijn verouderd. In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat gemeenten op 1 juli 2013 over actuele bestemmingsplannen moeten beschikken (niet ouder dan 10 jaar). Indien de gemeente niet tijdig over een actueel bestemmingsplan beschikt, geldt als sanctie dat er geen leges meer mogen worden geheven op basis van dat verouderde bestemmingsplan.

1.2 Het bestemmingsplan bevat een goede planologisch-juridische regeling voor het plangebied

Aan dit nieuwe plan ligt een uitgebreide inventarisatie ten grondslag op basis van bureau- en veldonderzoek. Het plan sluit aan bij de geldende wettelijke vereisten en de gemeentelijke standaarden. Geldende bestemmingen zijn qua gebruik en bebouwing geactualiseerd. In een aantal gevallen is het gebruik verruimd om de leefbaarheid in de kleine kernen te bevorderen. Slechts in enkele gevallen zijn bestaande rechten beperkt; dan is er sprake van dat al in geen jaren van deze rechten gebruik is gemaakt.

1.3 Het bestemmingsplan maakt gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk

Geconcludeerd wordt dat het plan conserverend van aard is. Conserverend wil niet zeggen dat alles hetzelfde blijft, er kunnen ook kleine ontwikkelingen in het plan zitten. Naar aanleiding van een publicatie over het voornemen tot bestemmingsplanherziening, zijn er enkele verzoeken ingediend. Op 20 december 2011 heeft uw college principemedewerking verleend aan enkele initiatieven (op basis van een ruimtelijk beoordelingskader en toetsing aan uitgangspunten Portefeuillemanagement). In dit plan zijn de positief beoordeelde en goed onderbouwde initiatieven opgenomen. Het betreft de ontwikkelingen:

- Provincialeweg 37 (bed & breakfast in voormalig diepvrieshuisje)
- Groenstraat 1-3-5 (8 nultredenwoningen Mooiland Maasland)
- Pastoor Roesweg 1a-3 (splitsing detailhandelsbestemming + extra bedrijfswoning)
- Provincialeweg 57 (2 woningen na sanering agrarisch bedrijf + extra ruimtelijke kwaliteitsverbetering)

In hoofdstuk 7 van de toelichting treft u een overzicht aan van alle nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast is voor al deze ontwikkelingen een ruimtelijke onderbouwing opgenomen als bijlage bij de toelichting.

2.1 De ingekomen zienswijzen zijn adequaat behandeld

In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Maren-Kessel - 2012'' zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en beantwoord, vervolgens is aangegeven of

deze aanleiding geven tot aanpassing van het plan. Zo ja, dan is de aanpassing in het voorliggend vast te stellen plan verwerkt.

3.1 Er zijn wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Voorliggend bestemmingsplan 'Maren-Kessel - 2013' is op enkele punten aangepast ten opzichte van het ontwerp. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Maren-Kessel - 2012'', beschrijven we of reacties al dan niet aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het plan. Ook ambtshalve is een aantal wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste aanpassing is het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling Maren-Kessel West (in plaats van een directe regeling).

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 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.

6.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij projecten waarbij er sprake is van een grondexploitatie (dat is al bij de mogelijkheid tot het bouwen van één woning) kostenverhaal toe te passen. Voor alle in dit plan opgenomen ontwikkelingen is het kostenverhaal afgedekt door middel van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers. Een exploitatieplan is niet nodig.

Kanttekeningen

3.1 Er zijn wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Voorliggend bestemmingsplan 'Maren-Kessel - 2013' is op enkele punten aangepast ten opzichte van het ontwerp. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Maren-Kessel - 2012'', beschrijven we of reacties al dan niet aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het plan. Ook ambtshalve is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een belangrijkste aanpassing is het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling Maren-Kessel West (in plaats van een directe regeling).

Randvoorwaarden

a. Financiën

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij projecten waarbij er sprake is van een grondexploitatie (dat is al bij de mogelijkheid tot het bouwen van één woning) kostenverhaal toe te passen. Voor alle in het plan opgenomen ontwikkelingen is het kostenverhaal afgedekt door middel van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemers.

b. Communicatie

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

c. Uitvoering

- De bestemmingsplanprocedure verloopt in overeenstemming met het raadsbesluit van 3 november 2011 over de "Efficiënte aanpak van herziening bestemmingsplannen".
- Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen op basis daarvan vergunningen worden verleend.

d. Overlegd met

- we hebben een inloopbijeenkomst gehouden op 27 november 2012 in de gemeenschapshuis De Nolder in Maren-Kessel.
- De Dorpsraad Lith heeft op 16-01-2013 een positief advies uitgebracht over dit bestemmingsplan. Het advies zit als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- Het ontwerpbestemmingsplan is intern overlegd met de afdelingen PBWM, PH en Vastgoed.

Bijlagen

1. Conceptraadsbesluit
2. Bestemmingsplan 'Maren-Kessel - 2013' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen
3. 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Maren-Kessel - 2012''

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris, De burgemeester,

drs. M.J.H. van Schaijk drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Coll:

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Maren-Kessel - 2012'

I. INLEIDING

Deze nota gaat over het ontwerpbestemmingsplan 'Maren-Kessel - 2012'

De nota bevat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de gevolgde procedure
- een samenvatting van alle reacties op de genoemde stukken
- ons antwoord op alle reacties
- een beschrijving van de gevolgen van de reacties voor de inhoud van de genoemde stukken
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die geen gevolg zijn van de reacties maar die wij ambtshalve aanbrengen

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

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) 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
- 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 namen van natuurlijke personen in de reacties. In een apart overzicht staat wie welke reactie heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Iedereen kon de onder I genoemde stukken met bijlagen van donderdag 15 november 2012 tot en met woensdag 26 december 2012 op het gemeentehuis bekijken. Ook stonden de stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders vooraf bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant (14 november 2012) en op de website www.oss.nl. In de genoemde periode kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling op de stukken reageren. De gemeente heeft zeven reacties ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben drie indieners gedaan.

Hieronder vatten wij alle reacties samen. Daarna volgen onze beoordeling en conclusie.

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

III. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Alle reacties zijn ontvankelijk. Dit betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een reactie in te dienen.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, gedagtekend op 4 december 2012 (ontvangen op 4 december 2012).

Samenvatting zienswijze

- a. Het valt reclamant op dat de nieuwe bouwmogelijkheden voor zijn perceel op onderdelen (sterk) beperkend zijn ten opzichte van de bestaande legale situatie. Reclamant neemt aan dat het niet de intentie is van de gemeente om de bestaande legale situatie onder het overgangsrecht te brengen. Daarmee wordt volgens reclamant een rechtsonzekere situatie gecreëerd. Deze situatie is bovendien alleen gerechtvaardigd als daaraan wezenlijke planologische uitgangspunten ten grondslag liggen. Daarvan is in de toelichting op het bestemmingsplan niet gebleken. Het is vaste jurisprudentie dat, ingeval van afwijking van beperking van de planologische mogelijkheden in relatie tot de bestaande situatie, de noodzaak daarvoor uit het bestemmingsplan moet blijken en dan ook in het bestemmingsplan moet zijn opgenomen op welke wijze de gemeente concreet meent de afwijkende situatie binnen de planperiode van het bestemmingsplan te kunnen en/of willen opheffen. Omdat de bestaande legale situatie niet wordt gerespecteerd en geen inzicht wordt gegeven hoe de afwijkende legale situatie wordt gesaneerd voldoet het bestemmingsplan volgens reclamant niet aan de constante jurisprudentie op dit gebied, enerzijds vanwege het beginsel van een zorgvuldige voorbereiding en anderzijds vanwege het motiveringsbeginsel. Reclamant verzoekt de regels voor zijn perceel in overeenstemming te brengen met de bestaande legale situatie.
- b. Reclamant stelt dat volgens het voorliggende bestemmingsplan bijbehorende bouwwerken niet (meer) op beide perceelsgrenzen mogen worden gebouwd, maar dat een afstand van minimaal 2 meter in acht moet worden genomen. Via een flexibiliteitsbepaling kan hiervan worden afgeweken. Deze regeling wijkt af van de bestaande regeling en komt reclamant enigszins geforceerd over. Op veel plaatsen is immers al sprake van bebouwing op beide perceelsgrenzen en bovendien is de insteek van een flexibiliteitsbepaling ingegeven vanuit een 'ja, mits'-houding. Daarmee werkt een dergelijke regeling volgens reclamant alleen maar extra bureaucratie en onnodige bestuurlijke en administratieve lasten in de hand, die de burger, via de noodzaak van een omgevingsvergunning, vervolgens mag betalen. Volgens reclamant past een dergelijke regeling niet (meer) binnen de deregulerende overheid, mede gelet op het beperkte planologische belang van het ingestelde verbod. Reclamant verzoekt de regels voor zijn perceel in overeenstemming te brengen met de bestaande bouwrechten en verzoekt om het bouwen van bijbehorende bouwwerken op beide perceelsgrenzen bij recht toe te staan.
- c. Reclamant stelt vast dat in het geldende bestemmingsplan de diepte van het hoofdgebouw 15 meter mag bedragen en dat dit bestemmingsplan geen nadere bepaling(en) kent met betrekking tot de bouw-/nokhoogte van het hoofdgebouw. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouwdiepte teruggebracht naar 10 meter en de nokhoogte wordt nu bepaald op 10 meter. Reclamant verzoekt de bouwmogelijkheden van het hoofdgebouw op zijn perceel conform de geldende regels op te nemen.
- d. Volgens reclamant worden met de genoemde beperkingen de bouwmogelijkheden van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken substantieel teruggebracht en zal er sprake zijn van een situatie waarbinnen een grondslag ontstaat voor het indienen van planschade. Dat bovendien het forfaitaire bedrag van 2% in dit geval niet van toepassing is, maakt de kans op een reële planschadeclaim alleen maar waarschijnlijker. Aangezien reclamant niet uit de toelichting van het bestemmingsplan heeft kunnen herleiden dat

een planschaderisico-analyse is uitgevoerd is hij van mening dat deze niet heeft plaatsgevonden en er daarmee ook geen inzicht is gegeven in de mogelijke planschade die uit dit bestemmingsplan kan voortvloeien. Daarmee is volgens reclamant de economische uitvoerbaarheid van het plan ook zeker niet vaststaand.

- e. In artikel 3.1.2 van de regels is opgenomen dat een paardenbak binnen een agrarische bestemming minimaal 20 meter van een woonbestemming moet zijn gesitueerd. Op bladzijde 18 van de Toelichting van het nieuwe bestemmingsplan is aangegeven dat de visie op hoofdlijnen voor het dorp Maren-Kessel onder andere het versterken als (agrarische) woonkern is, waarbij een kans ligt bij de paardenhouderij, gezien de aanwezigheid van relatief veel paardengerelateerde activiteiten in de huidige situatie. Gezien vorenstaande kan reclamant niet verklaren waarom een dergelijke bepaling c.q. afstand is opgenomen. De agrarische bestemming betreft immers voornamelijk relatief kleine perceeltjes die direct aansluiten aan de woonbestemmingen en zijn over het algemeen eigendom van de betreffende bewoners van de aangrenzende woning. Het zou er dan in de optiek van reclamant voor pleiten om deze paardenbakken aansluitend aan het woonperceel te laten aanleggen om daarmee de functionele verbondenheid met het woonperceel tot uitdrukking te brengen en de aantasting van het achterliggende landschap daarmee zoveel mogelijk te beperken. Bovendien bevreemdt deze bepaling reclamant omdat het binnen de woonbestemming wel is toegestaan om een paardenbak te realiseren, waarmee reclamant niet inziet dat situering aansluitend aan de woonpercelen niet mogelijk zou zijn. Tevens is reclamant van mening dat het laten vervallen van deze bepaling tegemoet komt aan de maatschappelijke wensen van de betreffende bewoners van Maren-Kessel. Het betreft hier toch een min of meer agrarisch (gelieerde) kern, waarin het hobbymatig houden van dieren eerder regel dan uitzondering is, zeker in de perifere woonranden. Reclamant verzoekt het bepaalde in artikel 3.1.2 van de regels te schrappen.
- f. Het bevreemdt reclamant dat binnen de woonbestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maar 4 meter hoog mogen zijn. Reclamant pleit ervoor een uitzondering te maken voor lichtmasten behorende bij rijbakken tot een (algemeen gangbare) hoogtemaat van 9 meter. Nu mag er op grond van het nieuwe bestemmingsplan wel een rijbak aangelegd worden, maar deze kan niet worden verlicht. De rijbak kan in de winterperiode dus niet worden gebruikt. Reclamant verzoekt de hoogte van lichtmasten tot een maximum van 9 meter toe te staan.

Antwoord burgemeester en wethouders

- a. Naar aanleiding van deze zienswijze is de situatie nogmaals bekeken. Wij delen het standpunt van reclamant niet dat de legale situatie niet wordt gerespecteerd. Er is voor een andere manier van bestemmen gekozen dan in het vigerende bestemmingsplan. Het op het perceel aanwezige hoofdgebouw is gelegen binnen het bouwvlak en de overige gebouwen op het perceel zijn mogelijk binnen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bijgebouwenregeling in combinatie met de mogelijkheden die het vergunningsvrij bouwen biedt.
- b. Wij stemmen in met de opmerking van reclamant. Naar aanleiding hiervan is betreffende regeling verwijderd. Overal binnen de bestemming 'Wonen-Vrijstaand' kunnen bijgebouwen worden opgericht.
- c. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is het bouwvlak uit het ontwerpbestemmingsplan nogmaals vergeleken met de bestaande situatie en de bouwmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een zekere verruiming (aan de noord- en oostzijde) van het bouwvlak. Uitgaande van de reeds aanwezige bebouwing is bekeken welke uitbreiding ruimtelijk voorstelbaar wordt geacht. Daarnaast het is het niet zo dat het

huidige bestemmingsplan geen nadere bepaling(en) kent met betrekking tot de bouw-/nokhoogte van het hoofdgebouw. In het huidige bestemmingsplan wordt de bouw- en nokhoogte van het hoofdgebouw bepaald door de goothoogte in combinatie met de dakhelling. Volgens de Osse standaardregeling is in het voorliggende bestemmingsplan de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen. Naar onze mening is deze niet onevenredig beperkend.

- d. Binnen de gemeente Oss vindt een actualisatie van bestemmingsplannen plaats. Daarbij worden ook de bouwmogelijkheden binnen de gemeente meer met elkaar in overeenstemming gebracht. De oorspronkelijke mogelijkheden worden niet automatisch overgenomen. Bij het bepalen van de bouwmogelijkheden wordt gekeken naar de bestaande bebouwing, de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan en naar wat ruimtelijk passend is op een bepaalde plek. Dit kan in sommige gevallen leiden tot een verruiming en in sommige gevallen tot een beperking van de bouwmogelijkheden.

Bij het ontwerpbestemmingsplan voor Maren-Kessel is bij het bepalen van het bouwvlak van reclamant uitgegaan van de bestaande bebouwing. Een uitbreiding aan de achterzijde van het hoofdgebouw is ruimtelijk nog wel voorstelbaar, maar op basis van het voorgestelde bouwvlak niet mogelijk. We hebben het bouwvlak uit het ontwerpbestemmingsplan enigszins aangepast (aan de rechterzijde en achterzijde van de woning). Daarmee worden er volgens ons voldoende mogelijkheden tot uitbreiding van de woning geboden, passend in de omgeving.

Indien reclamant toch van mening is dat de waarde van zijn eigendom zal dalen door het vaststellen van dit bestemmingsplan kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend bij de gemeente, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor verdere details wordt verwezen naar de 'Verordening advisering planschade gemeente Oss 2008'. Indien sprake is van planschade zal volgens ons de hoogte hiervan zeer gering zijn. Bij de berekening van de hoogte van planschade wordt namelijk niet alleen rekening gehouden met de waardevermindering van een object maar ook met de bouwkosten (inclusief BTW) van de wegbestemde uitbreiding. Mocht er alsnog sprake zijn van planschade dan zijn er verschillende mogelijkheden om tot vergoeding over te gaan. Een van deze mogelijkheden is om te vergoeden in natura, dat wil zeggen dat wij middels een planologische procedure alsnog medewerking verlenen aan de bouwmogelijkheden uit het voorgaande bestemmingsplan. De economische haalbaarheid van het plan staat volgens ons dan ook niet ter discussie.

- e. In artikel 3.1.2 onder e sub 4 van de bestemmingsplanregels is opgenomen dat een paardenbak binnen een agrarische bestemming op minimaal 20 meter van een woonbestemming moet zijn gesitueerd, niet zijnde het bijbehorende bestemmingsvlak 'Wonen – Halfvrijstaand' of 'Wonen – Vrijstaand'. Dit betekent dat op agrarische bestemmingen welke grenzen aan de bijbehorende bestemmingen 'Wonen – Halfvrijstaand' en 'Wonen – Vrijstaand' er aansluitend aan de woonbestemming een paardenbak gerealiseerd mag worden. Om overlasterisaties te voorkomen is de gemeente van mening dat er op agrarische bestemmingen welke niet grenzen aan bijbehorende woonbestemmingen een afstand van 20 meter aangehouden moet worden voor de bouw van paardenbakken.
- f. Binnen de woonbestemming kunnen lichtmasten tot maximaal 4 meter hoogte worden opgericht. In tegenstelling tot wat reclamant beweert kunnen rijbakken binnen de woonbestemming wel degelijk worden verlicht. Reclamant vindt een hoogte van 4 meter te laag. Volgens reclamant is een hoogtemaat van 9 meter gangbaar. Ons inziens is dit laatste niet het geval. Ook bij andere gemeenten wordt voor lichtmasten een (beduidend) lagere maat aangehouden. De gemeente Oss wil vasthouden aan de maximale hoogtemaat van 4 meter,

omdat licht(masten) een grote bron van verstoring voor fauna opleveren. Hoe hoger de mast, hoe groter de verstoring. Ook kan lichthinder optreden voor omwonenden. Zeker in de bebouwde kom zal hier snel sprake van zijn. De rijbak van reclamant bevindt zich op 40 á 50 meter van de dichtstbijzijnde woningen. Deze relatief kleine afstand is extra reden om de hoogte van 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' niet hoger te maken dan die 4 meter.

Besluit

Deze zienswijze wordt gedeeltelijk (voor wat betreft de afstand van bijgebouwen tot de perceelsgrens en de bouw mogelijkheden van het hoofdgebouw) gegrond verklaard en gedeeltelijk (voor de overige punten) ongegrond verklaard.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De artikelen 17.2.3 onder a en onder b van de regels zijn verwijderd en op de verbeelding is het bouwvlak enigszins verruimd.

Zienswijze 2, gedagtekend op 12 december 2012 (ontvangen op 13 december 2012)

Samenvatting zienswijze

- a. Reclamant geeft aan dat de Groenstraat een woonstraat is met een lage verkeersintensiteit, die wordt gekenmerkt door een breed straatprofiel met groene bermen en diepe voortuinen. Volgens reclamant is in een dergelijke straat de aanleg van 12 parkeerplaatsen niet passend. Reclamant geeft aan dat de groenstroken worden aangetast en vindt dat de Groenstraat op een parkeerterrein gaat lijken.
- b. De nieuwe parkeerplaatsen worden gesitueerd voor de woningen van reclamant (Groenstraat 2 en 4). Reclamant geeft aan dat zijn woningen hierdoor minder waard worden.
- c. Reclamant geeft aan dat zijn woongenot wordt verminderd door uitzicht en belemmeringen van auto's in plaats van planologisch groen. Wanneer de auto's vertrekken of worden geparkeerd schijnen de lampen van de auto's in de huiskamer van reclamant. Tevens is er vervuiling van de uitlaatgassen.
- d. Het plan voorziet in de bouw van acht nultredenwoningen. Volgens reclamant dienen ouderen de auto voor de eigen voordeur te parkeren. Dit is vanuit het oogpunt van sociale veiligheid (zicht op de auto) en voor het gemak. Mochten de bewoners een handicap hebben dan dienen er ook, voor de eigen voordeur, gehandicaptenparkeerplaatsen gerealiseerd te worden en dus niet in een andere straat. Dit is beter voor de zelfredzaamheid. Daarnaast merkt reclamant op dat de brandweer adviseert om zo snel mogelijk weg te kunnen.
- e. Reclamant verwijst naar paragraaf 2.8 van de Watertoets behorend bij de ruimtelijke onderbouwing Groenstraat 1-3-5. In deze paragraaf wordt aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling het watersysteem ter plaatse van en rondom de locatie beïnvloedt. Zonder compenserende maatregelen heeft de voorgenomen ontwikkeling de volgende negatieve effecten op het watersysteem:
 - De aanvulling van grondwater neemt af (verdroging);
 - De afvoer van hemelwater vindt versneld plaats (wateroverlast);
 - Er ontstaan nieuwe vuilwaterstromen (riolering).
- f. In paragraaf 3.2 van de watertoets behorend bij de ruimtelijke onderbouwing Groenstraat 1-3-5 wordt aangegeven dat aan de zijde van de Groenstraat zich een gemengd rioolstelsel bevindt daterend uit de jaren '70 van de vorige eeuw. Volgens de gemeente Oss zijn er vooralsnog geen plannen om deze op (korte) termijn te vervangen. Reclamant vraagt of de straat opnieuw wordt aangelegd met alle nieuwe voorzieningen zoals kolken, etc. Tevens merkt reclamant op dat de Groenstraat nu geen (water)overlast heeft.
- g. Reclamant vraagt wanneer de bestemming rechtskracht heeft.

Antwoord burgemeester en wethouders

- a. De parkeerplaatsen zullen op het eigen perceel langs de straat, op circa 4 meter van de rijbaan, worden gepositioneerd. De parkeerplaatsen zullen bovendien met een haag worden omzoomd. Hierdoor zullen de auto's minder nadrukkelijk aanwezig zijn in het straatbeeld. Wij zijn van mening dat de invloed van het parkeren op het straatbeeld beperkt is en delen het standpunt van reclamant dan ook niet.
- b. Indien reclamant van mening is dat de waarde van zijn eigendom zal dalen door het vaststellen van dit bestemmingsplan kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend bij de gemeente, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor verdere details wordt verwezen naar de 'Verordening advisering planschade gemeente Oss 2008'. Overigens zijn wij van mening dat de situatie niet wezenlijk verandert, hiervoor verwijzen wij naar onze motivatie onder punt c.
- c. Op de plek waar de parkeerplaatsen worden gesitueerd zijn in de huidige situatie drie inritten aanwezig. In de nieuwe situatie zal het schijnen van autolampen dan ook niet wezenlijk anders worden dan in de huidige situatie waarbij auto's vertrekken of worden geparkeerd op de inritten van de bestaande woningen. Voor wat betreft de vervuiling van uitlaatgassen willen wij opmerken dat de voorgestane ontwikkeling zo klein is dat deze geen significante verslechtering voor de luchtkwaliteit kan betekenen. Een luchtkwaliteitonderzoek is in dit geval niet nodig.
- d. De benodigde parkeerplaatsen worden op het eigen perceel gerealiseerd. In dit geval betekent dit dat de parkeerplaatsen aan de voorkant van het 'hofje' worden gesitueerd. Er wordt dus niet, zoals reclamant beweert, in een andere straat geparkeerd, maar op eigen terrein. Daarnaast wordt het woonhof en de directe omgeving zodanig ingericht dat de bewoners ook met hulpmiddelen zoals rollators en rolstoelen het invloedsgebied snel kunnen verlaten. De nieuwe woningen worden namelijk op twee manieren ontsloten. Hierdoor wordt de zelfredzaamheid verbeterd.
- e. In paragraaf 2.8 van de Watertoets behorende bij de ruimtelijke onderbouwing Groenstraat 1-3-5 is inderdaad opgenomen dat de voorgenomen ontwikkeling het watersysteem ter plaatse van en rondom de locatie beïnvloedt. Hiervoor worden echter compenserende maatregelen voorgeschreven en getroffen. Op basis van de gemeentelijke eis zal er op locatie 10,5 m³ hemelwater geborgen en verwerkt worden.
- f. De straat zelf zal niet opnieuw worden aangelegd als gevolg van dit bouwplan. De nieuwe parkeerplaatsen kunnen op de bestaande straat worden aangesloten. De opmerking dat de Groenstraat nu geen (water)overlast heeft wordt voor kennisgeving aangenomen.
- g. Een bestemmingsplan krijgt niet direct rechtskracht als het door de Raad is vastgesteld. Een bestemmingsplan moet eerst ter inzage worden gelegd. Een bestemmingsplan krijgt vervolgens rechtskracht nadat de beroepstermijn van 6 weken is verstreken ongeacht of binnen de beroepstermijn beroep is ingesteld. Slechts als binnen de beroepstermijn een schorsingsverzoek is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt het verkrijgen van rechtskracht opgeschort totdat uitspraak is gedaan op het schorsingsverzoek.

Besluit

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 3, gedagtekend op 13 december 2012 (ontvangen op 17 december 2012).

Samenvatting zienswijze

- a. Op de verbeelding zijn twee locaties voor de bouw van enkele woningen opgenomen die buiten het bestaand stedelijk gebied liggen. Het betreft de bouw van twee of drie (half) vrijstaande woningen aan de Provincialeweg op de locatie 'Maren-Kessel West' die binnen de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking' van de Verordening liggen en de bouw van twee nieuwe woningen aan de Provincialeweg 57 binnen de aanduiding 'integratie stad-land'. In de plantoelichting wordt gesteld dat deze woningen het resultaat zijn van meerdere incidentele herontwikkelingen van agrarische locaties en een bedrijfslocatie. Reclamant constateert evenwel dat geen afweging is gemaakt ten aanzien van de aanduidingen van de Verordening. Reclamant merkt op dat de westelijke locatie wellicht kan worden gezien als een beperkte afronding als bedoeld in artikel 3.1 onder 4 van de Verordening maar een onderbouwing daartoe ontbreekt. Ook is de daarvoor opgenomen procedure (artikel 3.1 onder 6 van de Verordening) niet gevolgd.
- b. In artikel 3.1 onder 4 van de Verordening wordt artikel 2.2 van de Verordening van toepassing verklaard. In artikel 2.2 van de Verordening is bepaald dat de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van het landschap. Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent ondermeer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het plan wordt niet onderbouwd op welke wijze wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap bij de bouw van de bovengenoemde woningen buiten het bestaand stedelijk gebied. Tevens biedt het plan geen verantwoording van de wijze waarop de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, feitelijk en juridisch wordt zeker gesteld.
- c. De oostelijke woning(en) is gelegen in integratie stad-land. Naast de vraag of met de bouw van deze woning sprake is van een stedelijke ontwikkeling, welke vraag door reclamant voorsnog negatief wordt beantwoord, ontbreekt de verantwoording zoals opgenomen in artikel 3.4 van de Verordening, waaronder de samenhang met landschapsontwikkeling. Indien naar het oordeel van de gemeente de ontwikkeling gezien dient te worden als een kwaliteitsverbetering in een bebouwingsconcentratie ontbreekt de daarvoor in artikel 11.4 van de Verordening opgenomen verantwoording.

Antwoord burgemeester en wethouders

- a. en b.
Wij zijn van mening dat de projectlocatie 'Maren-Kessel West' binnen de (bestaande) kern Maren-Kessel ligt en ook als bestaand stedelijk gebied aangewezen had moeten zijn. Volgens ons voorziet de Verordening ruimte voor dit geval in een andere, meer passende, mogelijkheid om de begrenzing aan te passen. Artikel 13.2 van de Verordening biedt Gedeputeerde Staten de mogelijkheid om de begrenzing van gebieden aan te passen indien sprake is van kennelijke onjuistheden in de begrenzing. En volgens ons is dat, een kennelijke onjuistheid, het geval.

Zoals gezegd maakt de projectlocatie voor ons deel uit van de bestaande kern, om die reden is het in het verleden ook als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan Oud-Maren. Verder heeft deze locatie voorheen in het provinciale beleid tot het bestaand stedelijk gebied behoord. En ook in de huidige Verordening ruimte 2012 werkt dit nog in kaartlagen door.

Volgens de kaartlaag Stedelijke ontwikkeling is de projectlocatie deels aangeduid als zoekgebied verstedelijking (zie uitsnede hieronder).



Verordening Ruimte 2012 – Kaartlaag Stedelijke ontwikkeling

Wanneer in de Verordening naar de begrenzing van de integrale zonering gekeken wordt, dan is het betreffende gebied geheel buiten de integrale zonering gehouden. De integrale zonering richt zich specifiek op het landelijk gebied, en heeft geen betrekking op stedelijk gebied. Maar hier ontstaat dus in de Verordening de vreemde situatie dat er een stuk landelijk gebied is, dat niet 'gedekt' wordt door de integrale zonering.



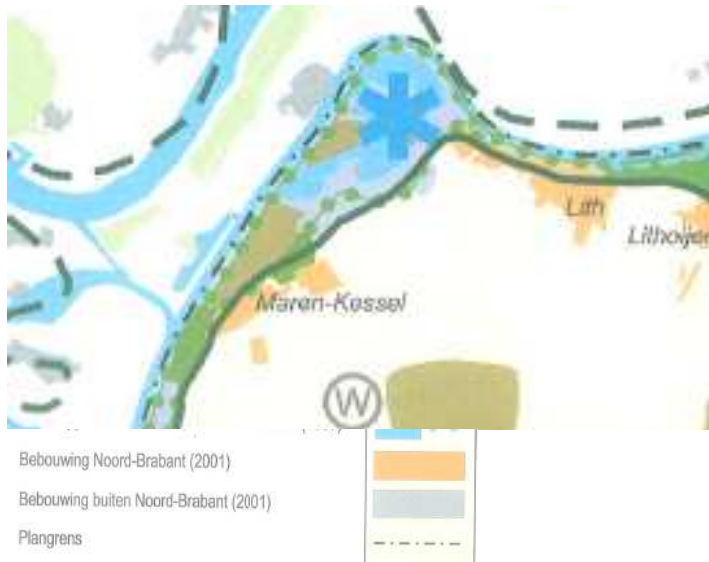
Verordening Ruimte 2012 – Kaartlaag Ontwikkeling intensieve veehouderij

De begrenzing van de integrale zonering is goed verklaarbaar op basis van het voorgaande provinciale beleid. In de volgende beleidsstukken is de projectlocatie volledig binnen bestaand stedelijk gebied gelegen:

- Streekplan Brabant in Balans (2002)
- Uitwerkingsplan Maaskant (2004)
- Reconstructieplan Maas en Meierij (2005)
- Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling' (2008)

-Paraplunota ruimtelijke ordening (2008)

Hieronder zijn de uitsneden van de plankaarten van bovengenoemde documenten gegeven. Op basis daarvan blijkt duidelijk dat de projectlocatie tot het bestaand stedelijk gebied behoorde.



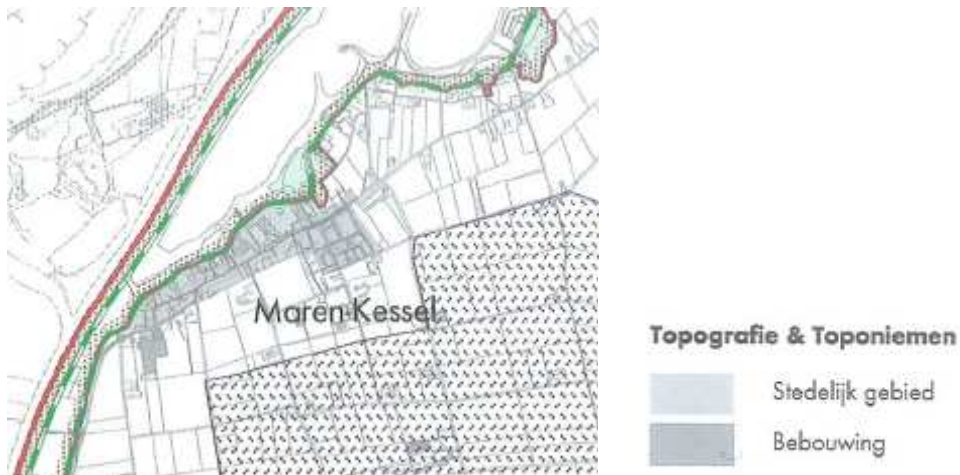
Streekplan Brabant in Balans (2002)



Stedelijk gebied

 *beheer en intensivering*

Uitwerkingsplan Maaskant (2004)



Reconstructieplan Maas en Meierij (2005)



LEGENDA

Stedelijke regio

Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)



Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling' (2008)



Stroomweg

Regionaal verbindend net (RVN)

Spoorweg

Vaarweg

Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)



Paraplunota ruimtelijke ordening (2008)

De kaarten van de Verordening en in het bijzonder de begrenzings van het stedelijk gebied en van het zoekgebied stedelijke ontwikkeling zijn enkele jaren geleden in nauw overleg met de gemeenten opgesteld. In verschillende ronden is gedetailleerd naar de begrenzings gekeken en zijn de gemeenten in de gelegenheid gesteld hierop te reageren en eventuele fouten eruit te halen.

Ongeacht hoe zorgvuldig of onzorgvuldig destijds de begrenzings gecontroleerd zijn, zullen er naar onze mening altijd fouten tussendoor sluipen. Daar voorziet de bevoegdheid (artikel 13.2 van de Verordening) juist in, het herstellen van fouten.

Op basis van bovenstaande zijn wij van mening dat er in de Verordening ruimte 2012, kaartlaag Stedelijke ontwikkeling, sprake is van een kennelijke fout. Om dit te herstellen is volgens ons een wijziging van de begrenzing op basis van artikel 13.2 de meest geschikte procedure.

Omdat de projectlocatie tot het bestaand stedelijk gebied behoort, is er geen sprake van een ontwikkeling in het landelijk gebied. Artikel 2.2 (en 2.1) van de Verordening ruimte is dan volgens ons niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Naar aanleiding van betreffende zienswijze is ambtelijk contact geweest met reclamant. Ons standpunt, zoals hierboven weergegeven, is met reclamant besproken. Wij zijn hierover nog in overleg. Dit heeft er echter toe geleid dat wij op dit moment ervoor kiezen om de ontwikkeling van 'Maren-Kessel West' als wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Wij willen hierbij benadrukken dat deze wijziging in het bestemmingsplan wordt ingegeven door procedurele aspecten. Het is dus niet zo dat wij meegaan met de zienswijze van reclamant.

- c. In de ruimtelijke onderbouwing 'Provincialeweg 57', welke als bijlage bij de toelichting is gevoegd, wordt in hoofdstuk 3.3.2 aangegeven dat de realisatie van deze twee nieuwe woningen door de gemeente wordt beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een verantwoording hiervoor is te vinden in hoofdstuk 5 van betreffende ruimtelijke onderbouwing. Naar oordeel van de gemeente is hiermee voldoende aangetoond dat betreffende ontwikkeling voldoet aan de Verordening.

Besluit

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De ontwikkeling van 'Maren-Kessel West' wordt opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid, voor het overige leidt deze zienswijze niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 4, gedagtekend op 17 december 2012 (ontvangen op 18 december 2012).

Samenvatting zienswijze

- a. Diverse opmerkingen uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan suggereren dat er sprake is van een ontwerpbestemmingsplan dat conserverend van aard is. Volgens reclamant is niets minder waar. De thans voorgestelde bestemmingen aangegeven op de plankaart met de daarbij behorende regels voor met name de bestemming 'Wonen' doen weinig recht aan het historische karakter van Oud Maren ten westen van de Oude Kerkstraat. De mogelijkheden die gecreëerd worden door de nieuwe

- bouwregels maken dat veel van het huidige, conserverende karakter en de karakteristieke bouw van de woningen zonder problemen kunnen verdwijnen. Hierbij kan gedacht worden aan de lage goot en de lage nok.
- b. Reclamant vraagt zich af waarom in Oud Maren zoveel meer kan en mag, dan er wordt toegestaan in Kessel en de overige bebouwingsconcentraties binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013'. Zo is er voor Oud Maren geen beeldkwaliteitsplan, ook al zit er een historische relevante 'knip' in de bebouwingskarakteristiek.
 - c. De binnenkomst van Oud Maren valt binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013'. Deze gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische historische kern' en 'agrarisch met waarden – Landschap en natuur'. Wanneer men van daaruit Oud Maren binnenkomt dan zijn deze bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan komen te vervallen. Het lijkt er volgens reclamant sterk op dat de kern van Oud Maren kennelijk geen historische waarde meer heeft. Reclamant is het hier niet mee eens, zeker vanwege de eerder genoemde 'knip'.
 - d. Westwaarts van de Oude Kerkstraat mag er conform het bestemmingsplan volop gebouwd worden, ondanks het zogenaamde conserverende karakter. Dit bevreemdt reclamant ten zeerste. Nog in december 2011 heeft reclamant een brief ontvangen van de gemeente waarin het standpunt van de gemeente over het behoud van de specifieke kenmerken van de vooroorlogse kern van Maren nog eens wordt benadrukt: 'de structuur van Maren is bijzonder waardevol. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is er dan ook op gericht, dat Maren zoveel mogelijk moet blijven zoals het nu is'.
 - e. Het plan staat in Oud Maren vrijwel overal een kap van minstens 4,5 meter hoogte toe. Een enkele keer is 4 meter toegestaan, maar dan is wel weer sprake van een nokhoogte van maximaal 10 meter. Voor de dijkhuizen ten westen van de Kerkstraat komt het er feitelijk op neer dat elke bestaande kapgevel in oppervlakte kan verdubbelen. Reclamant acht dit in strijd met de historische bestaande 'knip' in de bebouwing aan weerszijden van de Oude Kerkstraat.
 - f. Een aantal buitendijkse huisjes reiken momenteel tot 5,25 meter boven peil. Dat mag conform het voorliggende bestemmingsplan 7 meter worden. Binnendijkse panden komen nu nog op 6,5 meter boven peil. Dit mag conform het voorliggende plan 8 meter worden. Volumes kunnen met de helft of nog meer toenemen. Reclamant stelt zich op het standpunt dat hiermee geen sprake meer is van een conserverend karakter.
 - g. Reclamant merkt op dat een ongewenste situatie kan ontstaan als omwonenden de kap gaan verhogen, en anderen vasthouden aan de traditionele bebouwing.
 - h. Reclamant vraagt zich af of het gebied waar hij woonachtig is zijn waarde behoudt als er zo veel bebouwingsmogelijkheden geboden gaan worden.
 - i. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013' is de entree van Oud Maren bestemd als 'agrarisch met landschappelijke waarden'. Reclamant vraagt zich af waarom deze bestemming niet doorgetrokken is naar het voorliggende bestemmingsplan zodat er meer gelijkheid ontstaat tussen de plannen onderling. Volgens reclamant is van een samenhangend bestemmingsbeeld nu geen sprake meer. Reclamant geeft aan dat dit volgens de gemeente wel de bedoeling was.
 - j. Reclamant spreekt de verwachting uit dat de gemeente de aanwezigheid van hondenkennels en/of het gebruik van knalapparatuur als teeltondersteunende voorziening binnen de bebouwde kom als onwenselijk beschouwt. In het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' wordt het gebruik van knalapparatuur inmiddels expliciet niet als teeltondersteunende voorziening aangemerkt. Reclamant verzoekt om zulks eveneens te doen in het bestemmingsplan 'Maren-Kessel – 2012'. Ten aanzien van hondenkennels verzoekt reclamant om een uitsluitbepaling op te nemen.

- k. In artikel 1 is het begrip 'zijdelingse perceelsgrens' niet nader gedefinieerd. Reclamant vraagt wat er nu exact met zijdelingse perceelsgrens wordt bedoeld. Reclamant vraagt of hier elke mogelijke perceelsgrens gelegen kan/mag worden.
- l. Reclamant is van mening dat de bestemming 'agrarisch' opgeschaald dient te worden naar 'agrarisch met waarden – landschap'. Als voorbeeld haalt reclamant het perceel kadastraal bekend als gemeente Alem, sectie C, nummer 1471 aan. Dit perceel is al van oudsher gewaardeerd als zijnde een 'karakteristieke open plek'. Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013' elke open plek minimaal gewaardeerd is als 'agrarisch met waarden – landschap'. Daarnaast verzoekt reclamant om het gebruik van knalapparatuur als teeltondersteunende voorziening uit te sluiten en om het houden van een hondenkennel uit te sluiten bij de bestemming '(hobbymatige) agrarische activiteit'.
- m. Reclamant stelt zich op het standpunt dat voor de specifieke historische objecten in Oud Maren, en dan met name de objecten langs de dijk, specifieke bouwregels vastgelegd moeten worden. Hierbij kan dan met name gedacht worden aan conservering van bestaande nokhoogten en vergroting van de woningen in meer horizontale richting in plaats van in verticale richting. Afstemming van toe te laten vergrotingen met reeds bestaande volumeverhoudingen ter plaatse ofwel het definiëren van een bovengrens aan totaal volume voor alle bouwwerken tezamen. Reclamant verwijst hiervoor naar artikel 18.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013'.
- n. Reclamant is het er niet mee eens dat in artikel 17.2.3 sub b de bepalingen uit artikel 17.2.3 sub a zonder enige ruimtelijke beperking worden losgelaten voor één zijde van het bouwvlak. Reclamant stelt de volgende toevoeging voor: 'In afwijking van ...a is een geringere positieve afstand van ...-bouwen tot één zijdelingse perceelsgrens toelaatbaar, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van derden en/of omwonenden'. Een soortgelijke toevoeging is tenslotte wel aanwezig in de artikelen 17.3 sub b onder 4, 17.5 sub a onder 2, 17.5 sub c onder 3, 17.5 sub d onder 3, maar ook in artikel 18.3.1 sub c onder 3 van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lith – 2013'.
- o. In sub a van artikel 30 wordt de mogelijkheid geboden aan burgemeester en wethouders om het plan te wijzigen. Reclamant zou graag aan dit artikel toegevoegd zien: 'en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van derden en/of omwonenden'.
- p. De huisnummering van de objecten aan de Oude Kerkstraat is volgens reclamant niet correct. De weergegeven nummers 3, 4 en 5 zijn in werkelijkheid 4, 6 en 8.
- q. Ten aanzien van het object van reclamant is in het ontwerpbestemmingsplan een verbreding van het bouwvlak opgenomen om een kap van 4,5 m hoogte mogelijk te maken. Volgens reclamant is deze verbreding in de praktijk hypothetisch. Achter het huis van reclamant ligt immers een stenen muurtjesterras. Verder doorsnijdt de bouwvlak verbreding de garage. Een bouwvlakverruiming zou volgens reclamant meer in de lengte moeten worden gedacht, in westelijke richting.
- r. Reclamant vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Bij het ongewijzigd laten van het nu ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan kan Oud Maren nagenoeg volledig vervangen worden en gaat de waardevolle historische kern verloren. Reclamant is van plan een planschadeclaim in te dienen. Reclamant stelt dat de mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan veel te ver gaan en zorgen voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden.

Antwoord burgemeester en wethouders

- a. Reclamant heeft een ander idee bij een 'conserverend bestemmingsplan' dan de gemeente in de toelichting heeft bedoeld. Dat er gesproken wordt over een conserverend bestemmingsplan wil niet zeggen dat alles moet blijven zoals het is. Ook conserverende bestemmingsplannen kunnen kleine ontwikkelmogelijkheden bevatten. Het plan blijft grotendeels 'hetzelfde'. Dit in tegenstelling tot een ontwikkelplan, waarbij aan een gebied een totaal andere invulling wordt gegeven. Daarnaast merken wij op dat wij bij het opstellen van onderhavig plan rekening moeten houden met nieuwe wet- en regelgeving. Ook dit kan tot aanpassing van het plan leiden.
- Overigens is het naar het idee van de gemeente absoluut niet wenselijk om met dit nieuwe bestemmingsplan de bestaande situatie, wat feitelijk een willekeurige momentopname is, te bevriezen. Verder biedt ook het geldende bestemmingsplan 'Oud Maren' mogelijkheden om de bestaande situatie te wijzigen, waarmee de, in ogen van reclamant, karakteristieke bebouwing kan wijzigen en/of verdwijnen.
- b. Wij zijn het niet eens met de stelling van reclamant *'dat er in Oud Maren zoveel meer kan en mag, dan er wordt toegestaan in Kessel'*. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is voor iedere specifieke woning zowel de situering van het hoofdgebouw als de goot- en nokhoogte vastgelegd. Dit is gebaseerd op zowel de bestaande situatie als wat door de gemeente ruimtelijk voorstelbaar wordt geacht.
- Daarnaast merken wij op dat de bebouwingsconcentratie 'Kessel' niet geheel vergelijkbaar is met Oud Maren. Door de ontwikkeling van Maren-Kessel is Maren vastgegroeid aan de rest van de dorpskern. Hiermee is Maren onderdeel geworden van het stedelijk gebied. De grens tussen de oorspronkelijke bebouwingsconcentratie 'Maren' is hierdoor vervaagd en in het veld niet meer zo duidelijk waarneembaar als bij 'Kessel'.
- c. In tegenstelling tot wat reclamant beweert heeft de binnenkomst van Maren in het voorliggende bestemmingsplan ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische kern'. Wij zijn het op dit punt dan ook niet met reclamant eens. Wat betreft de agrarische bestemming is de constatering van reclamant juist. De agrarische gronden die grenzen aan het plangebied hebben binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Lith - 2013' de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Binnen het huidige geldende bestemmingsplan Oud Maren zijn de onbebouwde agrarische gronden ook reeds bestemd met een agrarische bestemming met landschappelijke waarden. Om deze redenen zullen wij de gronden die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' hebben wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'.
- d. Zoals in de beantwoording van deze zienswijze onder punt a. gesteld kunnen zogenoemde conserverende bestemmingsplannen ook kleine ontwikkelingen bevatten, zoals de door reclamant genoemde ontwikkeling.
- In het westelijk deel werd in het ontwerpbestemmingsplan de bouw van maximaal drie woningen mogelijk gemaakt. Bij de invulling van deze locatie zal rekening worden gehouden met de bestaande waardevolle structuur. De woningen worden om die reden gesitueerd aan de Provincialeweg en niet aan de Marensedijk. Op deze manier wordt het bestaande bebouwingslint aan de Provincialeweg enigszins uitgebreid. Aan het karakter van Maren, welke wordt bepaald door de afwisseling van bebouwingsclusters en open, onbebouwde plekken, wordt door de bouw van deze woningen naar mening van de gemeente geen afbreuk gedaan. Op grond van procedurele aspecten wordt de ontwikkeling 'Maren-Kessel West' opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid.
- e. In tegenstelling tot wat reclamant beweert wordt er niet vrijwel overal in Oud Maren een goothoogte van minimaal 4,5 meter hoogte mogelijk gemaakt. Zoals reeds eerder gesteld is in het voorliggende bestemmingsplan voor iedere specifieke woning zowel de situering van het hoofdgebouw als de goot- en

nokhoogte vastgelegd. Dit is gebaseerd op zowel de bestaande situatie als wat door de gemeente ruimtelijk voorstelbaar wordt geacht. Dit heeft geresulteerd in diverse goothoogtes. Daarnaast merken wij op dat ook reeds in het huidige bestemmingsplan zich situaties kunnen voordoen waarbij de bestaande kopgevel in oppervlakte kan verdubbelen. Naar mening van de gemeente wordt het karakter van een woning niet alleen bepaald door de maximaal toegestane afmetingen, maar zeker ook door de architectuur. De gemeente heeft om deze reden dit gebied in de welstandsnota beschermd met het meest strenge regime.

- f. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder punt e.
- g. Zoals eerder gesteld bestaan er binnen het geldende plan ook mogelijkheden voor het verhogen van een kap. Bovendien is het naar mening van de gemeente niet wenselijk om de bestaande situatie totaal te bevriezen. Veranderingen leiden niet per definitie tot een ruimtelijk ongewenste situatie.
- h. In tegenstelling tot wat reclamant beweert zijn wij van mening dat er met voorliggend bestemmingsplan niet onevenredig veel bebouwingsmogelijkheden worden geboden. De bebouwingsmogelijkheden zijn, zoals eerder gesteld, gebaseerd op het oude bestemmingsplan, de bestaande situatie, nieuwe wet- en regelgeving en wat door de gemeente ruimtelijk voorstelbaar wordt geacht. Wij zijn in tegenstelling tot wat reclamant beweert niet van mening dat Maren met voorliggend bestemmingsplan zijn waarde verliest.
- i. Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder c.
- j. De plaatsing van knalapparatuur zou formeel kunnen vallen onder de begripsomschrijving van teeltondersteunende voorzieningen, zoals deze is opgenomen in de planregels. Naar mening van de gemeente is het bestemmingsplan echter niet het meest geschikte instrument om de toepassing ervan te reguleren. Alle andere vormen van teeltondersteunende voorzieningen die als voorbeeld zijn opgenomen, hebben voornamelijk een ruimtelijke uitstraling op de omgeving, terwijl bij knalapparatuur het milieuaspect (met name geluid) het meest relevante aspect is. In de begripsomschrijving nemen wij dan ook op dat knalapparatuur niet als teeltondersteunende voorziening wordt beschouwd. Daarnaast is het volgens de Algemene plaatselijke verordening Oss 2011 verboden om buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer of het Besluit toestellen geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten op een zodanige wijze dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt. Wij kunnen van dit verbod ontheffing verlenen. Op basis van deze regeling kunnen wij optreden tegen knalapparatuur. Binnen de agrarische bestemmingen zijn hondenkennels niet toegestaan, omdat hondenkennels geen agrarische bedrijven zijn. Het zijn agrarisch gerelateerde bedrijven, maar die zijn binnen de agrarische bestemming niet toegestaan. Daarnaast zijn binnen de bedrijfsbestemmingen uitsluitend bedrijven toegestaan die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst. Hondenkennels zullen normaal gesproken in milieucategorie 3 vallen en passen dus niet binnen een bedrijfsbestemming. Gezien vorenstaande is de vestiging van een hondenkennel niet waarschijnlijk. Het expliciet uitsluiten hiervan is naar mening van gemeente dan ook niet nodig.
- k. Het begrip 'zijdelingse perceelsgrens' is niet nader gedefinieerd omdat hier volgens de gemeente geen spraakverwarring over kan ontstaan. Onder zijdelingse perceelsgrens wordt verstaan de perceelsgrens aan de linker- of rechterzijde van het perceel. Hiermee wordt dus geen perceelsgrens aan de achter- of voorzijde van het perceel bedoeld.
- l. Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder de punten c en j.

- m. Zoals eerder gesteld zijn de bouwmogelijkheden die onderhavig bestemmingsplan biedt gebaseerd op de bestaande situatie, de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt en datgene wat de gemeente ruimtelijk mogelijk acht. Een aanpassing hiervan is naar mening van de gemeente niet wenselijk.
- n. Betreffende bepaling komt voort uit de standaardregeling die is opgesteld voor alle bebouwde kom gebieden binnen de gemeente Oss, dit om de bouwmogelijkheden binnen de gemeente voor een ieder zoveel mogelijk gelijk te trekken. Deze standaardregel kan worden aangepast indien de specifieke situatie hierom vraagt. Naar aanleiding van zienswijze 1 onder b zijn de artikelen 17.2.3 onder a en onder b uit de planregels verwijderd. Dit omdat wij kunnen instemmen met de zienswijze van deze reclamant. Betreffende regeling is naar onze mening binnen dit plangebied onnodig beperkend. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat het buitengebied als een ander soort gebied wordt beschouwd dan een bebouwde kom. De standaardregeling voor bebouwde kom gebieden wijkt dan ook af van die voor het buitengebied.
- o. Burgemeester en wethouders maken bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid altijd een belangenafweging. Toevoeging van voorgestelde zinsnede is volgens de gemeente dan ook onnodig.
- p. De huisnummering vormt onderdeel van de kadastrale ondergrond die gebruikt is voor de verbeelding. Wij concluderen dat de constatering van reclamant juist is. Wij zullen de kadastrale ondergrond hier dan ook op aanpassen.
- q. In tegenstelling tot wat reclamant beweert is er geen sprake van een verbreding van het bouwvlak. Het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan is overgenomen. Ook is een maximum goothoogte van 3,5 m opgenomen in plaats van de genoemde 4,5 m.
Dat een vergroting van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak slechts een hypothetische mogelijkheid zou zijn, aangezien binnen dit bouwvlak een terras en een gedeelte van een bijgebouw is gerealiseerd, bestrijden wij. Uitbreiding van het hoofdgebouw heeft wellicht wel als consequentie dat het terras moet worden verplaatst. Dit is een veelvoorkomende situatie en zeker geen reden om het bouwvlak aan te passen. Een aanpassing van het bouwvlak zoals door reclamant voorgesteld vinden we ruimtelijk niet gewenst.
- r. Reclamant onderbouwt zijn vrees voor een waardedaling van omliggende onroerende zaken niet concreet. Dit wordt met name afgeleid uit de ruimere bouwmogelijkheden. Wij wijzen er in dit verband op dat ook in het geldende bestemmingsplan reeds uitbreidingsmogelijkheden waren opgenomen die nog niet benut zijn. Wij delen de vrees van reclamant voor waardedaling dan ook niet. Indien reclamant toch van mening is dat hij door dit bestemmingsplan schade zal lijden, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, met inachtneming van de wettelijke bepalingen ter zake, een planschadeclaim bij ons worden ingediend.

Besluit

Deze zienswijze wordt gedeeltelijk (voor wat betreft het bestemmen van agrarische gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap', het uitsluiten van knalapparatuur als teeltondersteunende voorziening en de aanpassing van de huisnummering in de kadastrale ondergrond) gegrond verklaard en gedeeltelijk (voor de overige punten) ongegrond verklaard.

Wijzigingen in bestemmingsplan

1. De gronden die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' hebben zijn gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Dit betekent dat artikel 3 (Agrarisch) van de regels is verwijderd.
2. De definitie van 'teeltondersteunende voorziening' (artikel 1.75) is in de regels veranderd.

3. Op de verbeelding is de huisnummering van de kadastrale ondergrond aangepast.

Zienswijze 5, gedagtekend op 21 december 2012 (ontvangen op 24 december 2012).

Samenvatting zienswijze

- a. Volgens reclamant is het ontwerpbestemmingsplan, onderdeel 'Maren-Kessel West', in strijd met 'Natuurgebieden Noord-Brabant' en in strijd met 'Streekplan Noord-Brabant 2002'. Op de bijbehorende plankaarten wordt duidelijk aangegeven dat het perceel een natuurfunctie heeft. Dit gaat niet samen met de geplande bebouwing. In deze gebieden, aangewezen als GHS-natuur, geldt het 'nee-tenzij-principe'. Ter bescherming van deze gebieden tegen stedelijke ontwikkeling is uitbreiding alleen toelaatbaar indien er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke belangen. In dit als GHS-natuur aangegeven gebied passen volgens reclamant geen 3 extra woningen.
- b. Reclamant is er bij de aankoop van zijn woning vanuit gegaan dat een vrij uitzicht richting de dijk behouden zou blijven. Door de bouw van 3 woningen recht tegenover de woning van reclamant zal het uitzicht zodanig belemmerd worden dat er van dijkzicht geen sprake meer is. Daarbij zullen de woningen op een verhoging geplaatst worden waardoor dit effect nog verergerd wordt. Volgens reclamant zal hierdoor de waarde van zijn woning dalen.

Antwoord burgemeester en wethouders

- a. Het 'Streekplan Brabant in Balans (2002)' is inmiddels opgevolgd door de 'Verordening ruimte 2012'. Het Streekplan is momenteel dus niet meer van kracht. Bij toetsing aan het provinciaal beleid dient dus getoetst te worden aan de Verordening en niet meer aan het Streekplan. Wij zijn van mening dat de projectlocatie 'Maren-Kessel West' gelegen is binnen de (bestaande) kern Maren-Kessel en dus behoort tot het bestaande stedelijke gebied. Volgens ons voldoet betreffende ontwikkeling dus ook aan het geldende provinciaal beleid, hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 onder a. en b. Daarnaast willen wij opmerken dat ook binnen het Streekplan betreffende projectlocatie reeds tot het bestaand stedelijk gebied behoorde en dus niet, zoals reclamant aangeeft, bestemd was voor natuur.
- b. Indien reclamant van mening is dat de waarde van zijn eigendom zal dalen door het vaststellen van dit bestemmingsplan kan een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend bij de gemeente, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor verdere details wordt verwezen naar de 'Verordening advisering planschade gemeente Oss 2008'. Overigens zijn wij van mening dat het dijkzicht vanuit de woning van reclamant niet wezenlijk verandert aangezien de woningen niet recht tegenover de woning van reclamant worden gesitueerd. Van een verhoging waarop de woningen zouden worden geplaatst is ook geen sprake.

Besluit

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Op grond van procedurele aspecten wordt de ontwikkeling 'Maren-Kessel West' opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid.

Zienswijze 6, gedagtekend op 21 december 2012 (ontvangen op 24 december 2012).

Samenvatting zienswijze

Volgens reclamant is bij metingen gebleken dat de geluidbelasting op de voorgevel van de te realiseren woningen op de locatie 'Maren-Kessel West' niet zal voldoen aan de gestelde normering. De geluidbelasting komt voort uit het aanwezige verkeer op de Provincialeweg, de WKK-installatie van Tuinbouwbedrijf Van der Linde en het optrekken en afremmen van vrachtwagens.

Er wordt in de geluidhinderberekening gezocht naar de maximale ontheffingswaarde daar het in alle redelijkheid niet mogelijk is om maatregelen te treffen om de geluidbelasting te reduceren. Hierbij wordt naar mening van reclamant alleen gekeken naar aftrek mogelijkheden van geluidhinder op het gebied van het verkeergeluid. Daarentegen zal het geluid van de WKK-installatie en het vrachtverkeer ook in de toekomst onveranderd blijven. Door het bouwen van de woningen zal het tuinbouwbedrijf van reclamant op geluidtechnisch gebied compleet op slot gezet worden. De mogelijkheden tot uitbreiding worden nihil. Zelfs de voortzetting van de huidige bedrijfsvoering zal ernstig worden belemmerd.

Antwoord burgemeester en wethouders

Onderzoek uitgevoerd in 2009 door het RMB geeft aan dat als gevolg van de geluidbelasting door de WKK-installatie van reclamant en het optrekken en afremmen van vrachtwagens er in de huidige situatie op de gevels van de bestaande woningen reeds een overschrijding optreedt. Dit betekent dat er in de huidige situatie dus al sprake is van een overschrijding van de maximale geluidsbelasting. Reclamant zal dus in de huidige situatie reeds maatregelen moeten treffen welke ervoor zorgen dat er geen sprake meer is van een overschrijding van de maximale geluidsbelasting.

De ontwikkeling van 'Maren-Kessel West' staat hier los van. Wij zijn dan ook van mening dat deze ontwikkeling geen nadelige invloed heeft op de bedrijfsvoering van reclamant en dat reclamant door de bouw van betreffende woningen niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd omdat de bestaande woning aan de Provincialeweg 103 hiervoor maatgevend is.

Besluit

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Op grond van procedurele aspecten wordt de ontwikkeling 'Maren-Kessel West' opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid.

Zienswijze 7, gedagtekend op 17 december 2012 (ontvangen op 27 december 2012).

Samenvatting zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming van de percelen kadastraal bekend gemeente Alem, sectie C, nummers 1531 en 1533 gewijzigd in respectievelijk de bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand' en 'Wonen-Vrijstaand', met als doel de realisatie van 3 woningen. Om onderstaande redenen kunnen reclamanten zich hier niet mee verenigen:

- a. Volgens reclamanten blijft er van hun vrije uitzicht niets meer over. Zeker niet met het oog op de geplande ophoging van 1,5 meter.
- b. Reclamanten vinden de genoemde percelen een uniek stukje historisch landschap. Hier past naar mening van reclamanten geen ophoging met daarbovenop woningbouw.

- c. Enkele reclamanten zijn eigenaar van een aangrenzend perceel. Zij zien zich geconfronteerd worden met een totaal voor enig doel onbruikbaar perceel. Doordat in het verleden het perceel kadastraal bekend gemeente Alem, sectie C, nummer 1533 reeds is opgehoogd en er ter plaatse een dijkverbetering heeft plaatsgevonden zijn de tussenin gelegen gronden veranderd in een drassig weiland. Met de geplande ophoging van 1,5 meter constateren reclamanten dat er nog meer water richting deze tussenliggende gronden zal lopen. Volgens reclamanten zal dit uitmonden in een modderpoel, die nergens een afwatering heeft.
- d. Reclamanten vragen zich af ten behoeve van wie en waarom de bestemming op deze gronden wordt gewijzigd. Reclamanten hebben geen steekhoudend argument kunnen vinden dat woningbouw op deze gronden rechtvaardigt.
- e. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente te snel de conclusie heeft getrokken dat het plan passend is binnen de regels. Reclamanten zijn van mening dat het plan op een aantal punten niet past. In hoofdstuk 2.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat bij gebiedsontwikkelingen de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend moeten worden. Volgens reclamanten is er in dit geval geen vraag van bewoners en zeker niet van bedrijven om gebiedsontwikkeling op deze locatie.
- f. In hoofdstuk 2.3.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Volgens reclamanten is er momenteel geen enkele behoefte aan de toevoeging van woningen. Zeker niet in de categorie die hier gebouwd gaan worden. Volgens reclamanten wordt er al ruimschoots voorzien in de woningbehoefte met het plan Liesdaal en Marsna-Casella. Daarnaast merken reclamanten op dat er tevens geen sprake is van een sanering van een milieuhinderlijk bedrijf of het behoud van cultuurhistorische waardevolle complexen. Reclamanten concluderen dat het plan niet voldoet aan de genoemde passage uit hoofdstuk 2.3.1 van de toelichting.
- g. Volgens reclamanten voldoet betreffende ontwikkeling niet aan de Ontwikkelingsvisie 'Thuis in Lith'. De beoogde bouwplannen dragen volgens reclamanten niet bij aan het behoud van open doorzichten en het behoud van open gebieden. Tevens merken reclamanten op dat de ontwikkeling van dit plan vertraging kan opleveren voor het plan Liesdaal. Voor het landelijke gebied dienen nieuwe ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen gericht te zijn op de eigen behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling. Een opgave voor nieuwe woningbouw in Maren-Kessel is daarmee beperkt van aard en omvang. Het is volgens reclamanten niet wenselijk als 'enkelvoudige' woningbouwprojecten zonder overige meerwaarde gaan concurreren met herstructureringen of de aanpak van andere knelpunten, zoals sanering van overlastsituaties.
- h. In hoofdstuk 4.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het contrast tussen de naoorlogse woonkern Maren-Kessel groot is met het oude Maren. In Oud Maren worden de historisch gegroeide bebouwingsclusters afgewisseld door grote, onbebouwde plekken. Bebouwing en landschap zijn sterk met elkaar verweven. Deze verwevenheid is kwetsbaar. Het absorptievermogen om nieuwe woningbouwontwikkelingen in deze waardevolle historische structuur op te nemen is laag. De eerder geplande, relatief grootschalige woningbouwontwikkeling in het westen van Maren-Kessel is om deze reden teruggebracht tot enkele woningen die aansluiten bij de beschreven landelijke karakteristiek. Tevens is in dit

hoofdstuk aangegeven dat de nieuwe woonbuurt Liesdaal voldoende bouwmogelijkheden voor Maren-Kessel biedt en dat initiatieven ruimtelijk alleen voorstelbaar worden geacht wanneer deze een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengen. Volgens reclamanten voldoet het bouwplan niet aan bovengenoemde bepalingen. Het betreft een waardevolle structuur. Er is geen behoefte aan woningbouw en het initiatief is ruimtelijk niet voorstelbaar, want het brengt geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee.

- i. In hoofdstuk 5.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Volgens reclamanten voldoet het bouwplan niet aan deze bepaling. Er wordt geen natuur of cultuurhistorie beschermd of bevorderd.
- j. Volgens reclamanten is het niet duidelijk voor wie en waarom betreffend bouwplan in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.
- k. Reclamanten geven aan dat voor hen een wijziging van de bestemming van detailhandel en opslagterrein naar agrarisch passend zou zijn voor deze locatie.

Antwoord burgemeester en wethouders

- a. Bij de invulling van deze locatie is rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten van het gebied en de omliggende woningen.
Het karakter van dit gebied en de directe omgeving wordt bepaald door de afwisseling van bebouwingsclusters en open, onbebouwde plekken. De nieuwe woningen zijn gesitueerd aan de Provincialeweg waar ze aansluiten op het bestaande bebouwingslint. Hierdoor wordt naar mening van de gemeente geen afbreuk gedaan aan het karakter van het gebied en vormt het een passende afronding van de kern.
Bovendien staan ze op deze plek niet tegenover bestaande woningen. De mening dat er niets van het vrije uitzicht van reclamanten overblijft deelt de gemeente dan ook niet.
Het is voor de gemeente onduidelijk waarop reclamanten de ophoging van 1,5 meter baseren. Deze genoemde ophoging is niet nodig. De plek waar de nieuwe woningen zijn geprojecteerd ligt immers buiten de dijkverzwarringszone.
- b. Zoals in de beantwoording onder a. gesteld is een ophoging van de grond met 1,5 meter ter plaatse niet aan de orde.
Als reactie op de opmerking dat sprake is van een uniek stukje historisch landschap waarin geen woningbouw past, is het goed om in ogenschouw te nemen dat ter plaatse van de nieuwe woningen ook in het verleden lange tijd bebouwing heeft gestaan. De plek die vanuit de historie (tenminste de laatste tweehonderd jaar) onbebouwd is geweest, het weiland ten zuiden van het onverharde kerkpad, blijft in het plan onbebouwd.
- c. Zoals in de beantwoording onder a. gesteld is een ophoging van de grond met 1,5 meter ter plaatse niet aan de orde.
- d. In dit geval is niet de behoefte aanleiding geweest voor de ontwikkeling van deze locatie maar de ruimtelijke afronding van de kern Maren-Kessel. Hiervoor zijn in 2008 de gronden reeds verworven. Daarnaast zijn de gronden van en direct aansluitend aan deze ontwikkeling in het huidige bestemmingsplan bestemd voor 'Winkels, met bijbehorende erven' en 'Opslagterrein'. Naar onze mening zijn deze bestemmingen niet passend binnen de huidige structuur van Oud Maren. Ook is in het Dorpsontwikkelingsplan Maren-Kessel/Het Wild voor de Provincialeweg aangegeven dat daar verdichtingmogelijkheden op maat mogelijk zijn. Naar mening van de gemeente voldoet betreffende ontwikkeling hieraan.

- e. De door reclamanten aangehaalde passage is niet van toepassing op betreffende ontwikkeling. Onder gebiedsontwikkelingen worden in dit geval verstaan uitbreidingslocaties zoals Liesdaal. De ontwikkeling zoals in 'Maren-Kessel West' valt onder kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Hiermee voldoet betreffende ontwikkeling naar mening van de gemeente aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.
- f. De door reclamanten aangehaalde passage is naar mening van de gemeente wel degelijk van toepassing op dit project. Zoals aangegeven in de beantwoording van deze zienswijze onder sub d. is niet de behoefte aanleiding geweest voor de ontwikkeling van deze locatie maar de ruimtelijke afronding van de kern Maren-Kessel. In de structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Brabant is geen limitatieve lijst opgenomen van kwalitatieve verbeteringen. De stedenbouwkundige afronding van de kern zien wij wel degelijk als een kwalitatieve verbetering.
- g. Wij delen het standpunt van reclamanten niet. Naar onze mening voldoet de ontwikkeling aan het Dorpsontwikkelingsplan Maren-Kessel/Het Wild. Zoals reeds in de beantwoording van deze zienswijze onder punt d. is aangegeven is in het dorpsontwikkelingsplan aangegeven dat langs de Provincialeweg verdichtingsmogelijkheden op maat mogelijk zijn. Het is hierbij van belang om aan te sluiten bij de bestaande bebouwingsstructuur waardoor de kern de huidige kwaliteit en karakteristieke uitstraling behoudt en ook de open zichten richting het buitengebied. Naar onze mening voldoet betreffende ontwikkeling hieraan.
- h. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van deze zienswijze onder a. en d.
- i. In de ruimtelijke onderbouwing 'Maren-Kessel West', welke als bijlage was toegevoegd aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, zijn de waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie onderzocht. Uit deze onderzoeken is gebleken dat betreffende ontwikkeling geen belemmeringen oplevert voor de aanwezige natuurwaarden. Ten aanzien van het aspect archeologie merken wij op dat er reeds op 3 april 2012 door de gemeente een selectiebesluit is genomen. In dit selectiebesluit zijn maatregelen opgenomen ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Deze maatregelen dienen bij de bouw van de betreffende woningen in acht te worden genomen. Aangezien de ontwikkeling 'Maren-Kessel West' om procedurele aspecten als wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen is betreffende ruimtelijke onderbouwing niet meer als bijlage bij het plan gevoegd.
- j. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording van deze zienswijze onder punt d.
- k. De gemeente is van mening dat woningbouw op betreffende locatie passend is. Voor verdere motivering hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van deze zienswijze onder punt a.

Besluit

Deze zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Op grond van procedurele aspecten wordt de ontwikkeling 'Maren-Kessel West' opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór zijn bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

In de regels zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

1. De regels zijn aangepast aan het 'Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012'. De bestemmingsomschrijvingen en de mogelijkheden voor het afwijken van de gebruiksregels zijn in de volgende bestemmingen hierop aangepast: Wonen-Halfvrijstaand, Wonen-Rijen en Wonen-Vrijstaand. Daarnaast zijn de begripsbepalingen hierop aangepast en is de 'Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' als bijlage aan de regels toegevoegd.
2. De verplichte begrippen en wijzen van meten uit de RO Standaarden 2012 zijn verwerkt in artikel 1 Begrippen en in artikel 2 Wijze van meten.
3. In de bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand' is artikel 15.2.2 onder c (de breedte van een bouwperceel mag niet minder dan 9 m bedragen) verwijderd. Deze regel is verwijderd omdat deze bestemming alleen is opgenomen bij bestaande halfvrijstaande woningen. Er zijn geen vrijstaande woningen met deze bestemming die naar twee halfvrijstaande woningen kunnen worden omgezet. Het in de regels vastleggen van een minimale breedte voor bouwpercelen is hiermee overbodig.
4. In de bestemming 'Water' is in artikel 14.1 (bestemmingsomschrijving) opgenomen dat de voor 'Water' aangewezen gronden mede bestemd zijn voor nutsvoorzieningen.
5. Het als bijlage bij de regels opgenomen inrichtingsplan is gewijzigd. De wijziging voorziet in het behoud van beide bestaande opritten van de woning aan de Provincialeweg 57.
6. Naar aanleiding van een wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) op 1 oktober 2012 nemen wij in het artikel 'Algemene aanduidingsregels' een regeling op voor het gebied met de aanduiding 'Vrijwaringszone – dijk'.
7. In de tabel in artikel 3.2 onder 4 van de regels is opgenomen dat de hoogte van lichtmasten ten behoeve van paardenbakken binnen een bouwvlak 6 meter mogen bedragen. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van paardenbakken mag maximaal 1,6 meter bedragen.
8. Na vergelijking met het vigerende bestemmingsplan hebben wij voor het perceel Provincialeweg 18 tot en met 24 te Maren-Kessel een functieaanduiding 'dienstverlening' opgenomen. Naar aanleiding hiervan is in artikel 18.1 (bestemming 'Wonen - Woongebouwen') een regel toegevoegd, inhoudende dat ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', uitsluitend op de begane grondvloer detailhandel en dienstverlening is toegestaan.
9. Door verkoop van het perceel Christinastraat 3 te Maren-Kessel aan de eigenaren van het perceel Christinastraat 1 te Maren-Kessel hebben wij voor de duidelijkheid van het plan beide percelen dezelfde bestemming gegeven. De bestemming van deze percelen is gewijzigd in 'Maatschappelijk' met een functieaanduiding 'horeca'. Naar aanleiding hiervan is in artikel 9.1

(bestemming 'Maarschappelijk') een regel toegevoegd, inhoudende dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca' zijn toegestaan horecavoorzieningen in de categorieën horeca 1, horeca 2, horeca 3 en horeca 4 met een maximale oppervlakte van 1000 m².

10. Er zijn enkele kleine tekstuele ambtshalve wijzigingen aangebracht ter actualisering, verduidelijking en verbetering van het plan.

In de verbeelding zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Naar aanleiding van een wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) op 1 oktober 2012 nemen wij een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – dijk' op voor de volledige beschermingszone van de primaire kering.
2. Op de verbeelding is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' enkel nog opgenomen voor de kering zelf (van teen tot teen).
3. In verband met gewijzigd beleid bestemmen wij riooltransportleidingen nu overal expliciet, dus ook als die leidingen in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' liggen.
4. Wij hebben voor een aantal percelen de bestemming conform de feitelijke situatie gewijzigd van 'Wonen – Vrijstaand' in 'Wonen – Halvrijstaand' of net andersom.
5. De bestemming van het perceel kadastraal bekend gemeente Alem, sectie C, nummer 1545 is gewijzigd in een woonbestemming (zonder bouwvlak) en tuinbestemming. Op deze manier sluit deze bestemming aan bij de woon- en tuinbestemming van de bijbehorende woning op het perceel Provincialeweg 77 te Maren-Kessel.
6. Na vergelijking met het vigerende bestemmingsplan hebben wij voor het perceel Provincialeweg 18 tot en met 24 te Maren-Kessel een functieaanduiding 'dienstverlening' opgenomen.
7. Door verkoop van het perceel Christinastraat 3 te Maren-Kessel aan de eigenaren van het perceel Christinastraat 1 te Maren-Kessel hebben wij voor de duidelijkheid en leesbaarheid van het plan beide percelen dezelfde bestemming gegeven. De bestemming van deze percelen is gewijzigd in 'Maatschappelijk' met een functieaanduiding 'horeca'.

In de toelichting zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

1. De toelichting is aangepast aan het 'Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012'.
2. Naar aanleiding van een wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) op 1 oktober 2012 nemen wij een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – dijk' op voor de volledige beschermingszone van de primaire kering. De toelichting is hierop aangepast.
3. Het inrichtingsplan behorende bij de ruimtelijke onderbouwing Provincialeweg 57 is gewijzigd.

4. De watertoets behorende bij de ruimtelijke onderbouwing Groenstraat 1-3-5 is gewijzigd.
5. In de toelichting van het bestemmingsplan is de hoogte van het radarverstoringsgebied van 65 meter boven NAP verhoogd naar 114 meter boven NAP. Deze verhoging komt voort uit de wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van 1 oktober 2012.
6. In het ontwerpbestemmingsplan werd de bouw van 2 á 3 (half)vrijstaande woningen op de locatie Maren-Kessel west direct mogelijk gemaakt. In paragraaf 7.2.6 van de toelichting is nu opgenomen dat er voor de locatie Maren-Kessel west een wijzigingsgebied wordt opgenomen, waarbinnen de bouw van 2 á 3 (half)vrijstaande woningen onder voorwaarden en na wijziging van het bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.
7. De ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkeling 'Maren-Kessel West' is verwijderd als bijlage.
8. Er zijn enkele kleine tekstuele, ambtshalve wijzigingen aangebracht ter actualisering, verduidelijking en verbetering van het plan.