

Onderwerp: Volgnummer 2014-67
Vaststelling bestemmingsplan en Dienst/afdeling SROL
beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem –
2014'

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 september 2014;

gelet op het advies van de adviescommissie Ruimte van 9 oktober 2014;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem – 2014' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPnieuwesteegbgh-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijze te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem - 2014'
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem - 2014'
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 exploitatieplan vast te stellen
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren
7. De welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem – 2014' vast te stellen als beleidsregels voor de welstandsbeoordeling als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 30 oktober 2014.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Door rvandenakker op 31 okt 2014

Door W.Buijs-Glaudemans op 31 okt 2014

Coll:

drs. P.H.A. van den Akker

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Aan de gemeenteraad

Volgnummer:

Dienst/afdeling: SROL

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem - 2014'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem – 2014' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPnieuwesteegbgh-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijze te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem - 2014''
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem - 2014''
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 exploitatieplan vast te stellen
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren
7. De welstandscriteria in het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem – 2014' vast te stellen als beleidsregels voor de welstandsbeoordeling als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet

Aanleiding

De eigenaar van het perceel plaatselijk bekend Nieuwe Steeg 8 in Berghem wil zijn agrarisch bedrijf saneren. Hij wil op zijn perceel maximaal 7 kleinschalige bedrijfskavels met bijbehorende bedrijfswoningen realiseren.

De vaststelling van het bestemmingsplan is de laatste stap in de uitvoering van de door de gemeenteraad van Oss in 2006 en 2007 aangenomen moties om dit plan mogelijk te maken.

Beoogd effect

- Maximaal 7 kleinschalige bedrijfskavels aan de Nieuwe Steeg in Berghem.
- Het realiseren van bijbehorende bedrijfswoningen via een afwijking van het bestemmingsplan met een omgevingsvergunning.

Argumenten

1.1 Vaststelling van het bestemmingsplan geeft uitvoering aan raadsmoties

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk om uitvoering te geven aan de in 2006 en 2007 door de raad aangenomen moties.

1.2 Er is voldoende draagvlak om het bestemmingsplan vast te stellen

Een concept van het voorontwerpbestemmingsplan is eerder besproken in raadscommissie en dorpsraad Berghem. Het plan is toen goed ontvangen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is door de initiatiefnemer zelf met de buurt besproken en ook daar goed ontvangen. Volgens wettelijk voorschrift is het voorontwerp ook ingestuurd naar de wettelijke vooroverlegpartners. De meeste overlegpartners hebben niet gereageerd of geen bezwaren. Alleen de reactie van het waterschap gaf reden om het bestemmingsplan aan te passen. Die aanpassingen hadden wij al verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor informatie ook naar de adviserende commissie en de dorpsraad Berghem gestuurd.

Hoofdstuk 10 van de plantoelichting geeft meer informatie over de diverse overlegvormen en het informeren van de buurt.

2.1 en 3.1 Aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp is wenselijk

Naar aanleiding van de enig ingediende zienswijze is het aspect geur nog eens nader bekeken. Met de voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan op dat punt wordt een mogelijke belemmering van een naburig agrarisch bedrijf als gevolg van het plan voorkomen. Daarnaast is een goed woon- en leefklimaat in het plangebied gewaarborgd.

Naast bovenstaande aanpassing is de plantoelichting ambtshalve geactualiseerd op basis van het meest recente Rijks- en provinciaal beleid.

4.1 Dit is een wettelijke eis

De gemeenteraad moet nadrukkelijk besluiten welke ondergrond hij gebruikt bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Dit staat in de wet.

5.1 Dit is een wettelijke eis

Als de gemeenteraad geen exploitatieplan vaststelt, moet hij dit bij de vaststelling van een bestemmingsplan uitdrukkelijk besluiten. Dit staat in de wet.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht, om bij projecten waarbij er sprake is van grondexploitatie, kostenverhaal toe te passen. Er is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten om de kosten te verhalen. Daarmee is het kostenverhaal anders dan via een exploitatieplan verzekerd en hoeft de raad geen exploitatieplan vast te stellen.

6.1 Dit is een wettelijke eis

Als de gemeenteraad geen m.e.r.-beoordeling uitvoert, moet hij dit bij de vaststelling van een bestemmingsplan uitdrukkelijk besluiten. Dit staat in de wet.

De toelichting bij het bestemmingsplan legt uit waarom in dit geval geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

7.1 Met een beeldkwaliteitsplan wordt een goede beeldkwaliteit in het plangebied gestimuleerd en gewaarborgd

Doel van het beeldkwaliteitsplan is het stimuleren en waarborgen van beeldkwaliteit in het plangebied. Het beeldkwaliteitsplan vormt een toetsingskader ruimtelijke kwaliteit voor omgevingsvergunningen.

Kanttekeningen

1.1 Belanghebbenden kunnen na vaststelling beroep instellen

Het gaat hier om de gebruikelijke rechtsbescherming. Deze ligt vast in de wet.

2.1 Er is één zienswijze ingediend

Wij vinden de zienswijze gegrond. Wij verwijzen hiervoor naar de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem - 2014'.

Randvoorwaarden

a. Financiën

Zoals hierboven onder 5.1 bij 'argumenten' al is aangegeven: op basis van de Wro is de gemeente verplicht om bij projecten waarbij sprake er is van een grondexploitatie, kostenverhaal toe te passen. In dit geval wordt het kostenverhaal afgedekt door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

b. Communicatie

Wij maken de vaststelling openbaar bekend. Daarnaast informeren wij na vaststelling de wettelijke overlegpartners.

Initiatiefnemer (direct betrokken grondeigenaar) en indiener van de zienswijze worden geïnformeerd over het vaststellingstraject.

c. Uitvoering

-

d. Overlegd met

Het plan is overlegd met de wettelijke (voor)overlegpartners, dorpsraad Berghem, gemeentelijke afdelingen SO, VTH.

Bijlagen

1. Plantoelichting met bijlagen (afzonderlijk bijlagenboek)
2. Planregels met bijlagen
3. Verbeelding
4. Beeldkwaliteitsplan
5. Zienswijzenverslag
6. Concept-raadsbesluit

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem – 2014'

I. INLEIDING

Deze nota gaat over de volgende stukken:

- het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem – 2014'
- het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem – 2014'

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') op de genoemde stukken
- ons antwoord op de zienswijzen
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van de zienswijzen 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 zienswijzen 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 (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. 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 documenten met bijbehorende stukken van 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014 in het gemeentehuis bekijken. Ook stonden de stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 18 december 2013 en op www.oss.nl.

Van 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014 kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling op de stukken reageren. De gemeente heeft 1 reactie ('zienswijze') ontvangen. De indiener kon zijn/haar zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft de indiener niet gedaan.

De initiatiefnemer heeft het concept-ontwerpbestemmingsplan tijdens een informatieavond op 20 februari 2013 zelf met de buurt besproken. De buurt kon daar informatie over de stukken krijgen. Het was niet mogelijk om op de bijeenkomst een zienswijze in te dienen. De uitgenodigde buurtgenoten die aanwezig waren tijdens de informatieavond zijn voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan daarover ingelicht. Dat geldt ook voor de bedrijven op het naastgelegen bedrijventerrein Elzenburg-De Geer.

Een eerdere versie van het plan is in de zomer van 2011 gepresenteerd en uitgebreid besproken in een openbare vergadering van de dorpsraad van Berghem. Het plan is toen goed ontvangen. Om die reden én omdat de kern van het plan sindsdien niet gewijzigd is, is het ontwerpbestemmingsplan ter kennisneming naar de dorpsraad gestuurd en niet opnieuw geagendeerd voor advisering.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijze ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indiener aan alle eisen heeft 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 volgt ons antwoord en ons besluit.

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

In de handgeschreven schriftelijke zienswijze van 24 januari 2014 (ingekomen 28 januari 2014) geeft indiener aan het niet eens te zijn met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Indiener runt een agrarisch veebedrijf en wil problemen voorkomen.

Omdat uit de zienswijze niet duidelijk kon worden opgemaakt wat nu de kern van het bezwaar van indiener is, heeft de gemeente hem op 31 januari 2014 een brief gestuurd met het verzoek de zienswijze vóór 14 februari 2014 aan te vullen. Dat kon schriftelijk of mondeling.

Op 12 februari 2014 heeft indiener de zienswijze mondeling aangevuld. Daarvan is een verslag gemaakt. Het verslag is toegezonden aan indiener. Daarover zijn geen opmerkingen meer kenbaar gemaakt.

Indiener heeft een agrarisch bedrijf op korte afstand van het plangebied. Het is een bedrijf met melkvee, vleesstieren en jongvee. Indiener is bang voor overlast door de woningen die op korte afstand van het bedrijf kunnen worden gebouwd.

Indiener wil het bedrijf mogelijk uitbreiden. Door de nieuwe woningen kunnen er problemen ontstaan met de opslag en het uitrijden van mest. Het agrarische bedrijf stoot geur uit van kuilmais, mest en dergelijke. De opslag ligt nu aan de achterzijde van het perceel.

Samengevat is indiener bang dat het agrarische bedrijf wordt belemmerd door de ontwikkelingen die mogelijk worden door het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Steeg – Berghem – 2014'.

Antwoord gemeenteraad

Allereerst stellen we vast dat, hoewel in de zienswijze staat vermeld dat indiener het niet eens is met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, de zienswijze daar niet tegen is gericht. De zienswijze heeft enkel betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Daarover merken we het volgende op. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een zogenaamd geuronderzoek uitgevoerd door het toenmalige RMB om te bepalen of omliggende (agrarische) bedrijven een beperking vormen voor de planontwikkeling en om te bepalen of omliggende (agrarische) bedrijven door de planontwikkeling mogelijk in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

Ten aanzien van het bedrijf van indiener is bepaald dat een geurcontour (niet de zogenaamde vaste afstand contour maar de defaultcontour) over een klein gedeelte van het plangebied loopt. Echter op basis van de provinciale Verordening ruimte geldt voor intensieve veebedrijven die zijn gelegen binnen zogenaamde extensiveringsgebieden dat de op 1 oktober 2010 bestaande bebouwing geldt als omvang van het bouwblok ('slot op de muur'). Er zijn dus geen uitbreidingsmogelijkheden meer voor het bedrijf van indiener binnen het bouwblok en daarom is ook geadviseerd de geurcontour die voor een klein gedeelte over het plangebied loopt, niet te respecteren. Met andere woorden, voor het bedrijf van indiener zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden.

De algemene conclusie van het RMB luidt dat er geen beperkende contouren over het plangebied lopen waardoor dus het totale plangebied bruikbaar is voor de ontwikkeling van bedrijfsgebouwen en -woningen. Uit de geurbeoordeling blijkt dat voor wat betreft de achtergrondbelasting (= totale geuremissie van alle omliggende intensieve veehouderijen samen) sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De geplande uitbreiding in het plangebied leidt niet tot belemmeringen van omliggende veehouderijen. Uit de geurbeoordeling volgt dat de geplande realisatie van bedrijfspanden en -woningen in het gehele onderzoeksgebied mogelijk is.

Naar aanleiding van de zienswijze is door ons nog eens goed naar het aspect geur gekeken. Mede gelet op het feit dat de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant tussentijds weer is herzien (versie 2014).

We komen tot de volgende beoordeling. Het bedrijf van indiener heeft een grondgebonden- en een intensieve tak. In het kader van de provinciale Verordening ruimte dient het bedrijf als intensieve veehouderij aangemerkt te worden. Een intensieve veehouderij, gelegen in het door provincie aangeduid gebied 'beperking veehouderij' (=

opvolger van aanduiding extensiveringsgebied) mag niet uitbreiden qua vierkante meters en heeft een 'slot op de muur' (= bestaande bebouwing geldt als omvang van het bouwblok).

Overigens is het bedrijf van indiener in het bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010 gelegen. Op grond van de Verordening is er sprake van ligging in stedelijk gebied waarbinnen ook geen uitbreiding in vierkante meters mogelijk is. Dus uitbreiding qua vierkante meters is niet mogelijk.

Het niet uit kunnen breiden qua vierkante meters hoeft echter niet te betekenen dat er binnen het bestaande bouwblok niets kan. Het blijft namelijk mogelijk om een bestaand bedrijfspand te slopen en op een andere plek binnen het bouwblok een nieuw pand te plaatsen. Daarom zijn we, bij nader inzien en enigszins afwijkend van het eerdere geuronderzoek, van mening dat de genoemde defaultcontour wel gerespecteerd moet worden. Om te voorkomen dat het bedrijf van indiener belemmerd zou kunnen worden én om een goed woon- en leefklimaat in het plangebied te waarborgen, wordt een deel van de bestemming Bedrijf (deel waarop geen gebouwen zijn toegelaten) bij de bestemming Groen getrokken. Het betreft dat deel van de bestemming Bedrijf waarover een deel van de genoemde geurcontour loopt.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Verbeelding

We hebben een deel van de bestemming Bedrijf (deel waarop geen gebouwen zijn toegelaten) bij de bestemming Groen getrokken. Het betreft dat deel van de bestemming Bedrijf waarover een deel van de genoemde geurcontour loopt. Dit heeft geen wijziging van de regels tot gevolg.

Toelichting

We hebben bovenstaande vermeld in paragraaf 5.1.5. van de plantoelichting.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Regels en verbeelding zijn ambtshalve niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Wel hebben we de toelichting op enkele onderdelen ambtshalve aangepast.

Toelichting

- we hebben geactualiseerd Rijks- en provinciaal beleid verwerkt in de paragrafen 2.1 en 2.2;
- we hebben paragraaf 6.3 redactioneel aangepast;
- we hebben de tekst over de formele procedure in hoofdstuk 11 geactualiseerd naar aanleiding van het doorlopen van de ontwerpfase.