

Onderwerp: Volgnummer 2023-99

Vaststelling bestemmingsplannen 'Burgemeester Dienst/afdeling RO van Erpstraat 80 Berghem – 2023',  
'Hamelspoelweg 6 Herpen – 2023',  
'Hoessenboslaan 4-4a Berghem – 2023',  
'Koolwijksestraat 2 Herpen – 2023', 'Kortestraat 3 Dieden – 2023', 'Lithse Dijk 38 Lith - 2023',  
'Molenstraat 56-58 Lith – 2023', 'Oijense Benedendijk 58-60 Oijen – 2023', 'Oijense Bovendijk 36 Oijen – 2023', 'Rijksweg 8 Geffen – 2023', 'Secretarisstraatje 1 Berghem – 2023' en  
'Vlierstraat 17 Oijen – 2023'.

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023;

gelet op het advies van de adviescommissie van 30 november 2023;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 80 Berghem – 2023', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPburgverpstr80bgh-VG01.
2. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in paragraaf 9.5 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 80 – 2023'.
3. Het bestemmingsplan 'Hamelspoelweg 6 Herpen – 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhamelsplweg6hrp-VG01.
4. Het bestemmingsplan 'Hoessenboslaan 4-4a Berghem – 2023', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhoessenbosln4bgh-VG01.

5. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Hoessenboslaan 4-4a Berghem - 2023'.
6. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Hoessenboslaan 4-4a Berghem - 2023'.
7. Het bestemmingsplan 'Koolwijksestraat 2 Herpen – 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPkoolwstr2hrp-VG01.
8. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Koolwijksestraat 2 Herpen - 2023'.
9. Het bestemmingsplan 'Kortestraat 3 Dieden – 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPkortestr3ddn-VG01.
10. Het bestemmingsplan 'Lithse Dijk 38 Lith - 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPlithsedijk38lth-VG01.
11. Het bestemmingsplan 'Molenstraat 56-58 Lith – 2023', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPmolenstr56lth-VG01.
12. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in paragraaf 9.4 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Molenstraat 56-58 Lith - 2023'.
13. Het bestemmingsplan 'Oijense Benedendijk 58-60 Oijen – 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPoijensebndndk58-VG01.
14. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Oijense Benedendijk 58-60 Oijen - 2023'.
15. Het bestemmingsplan 'Oijense Bovendijk 36 Oijen – 2023', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPoijensebvndijk36-VG01.
16. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in paragraaf 9.4 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Oijense Bovendijk 36 Oijen - 2023'.
17. Het bestemmingsplan 'Rijksweg 8 Geffen – 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPriksweg8gff-VG01.

18. Het bestemmingsplan 'Secretarisstraatje 1 Berghem – 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPsecretarsstr1bgh-VG01.
19. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Secretarisstraatje 1 Berghem - 2023'.
20. Het bestemmingsplan 'Vlierstraat 17 Oijen – 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPvlierstr17oij-VG01.
21. Aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
22. Geen exploitatieplannen vast te stellen.
23. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om de gewijzigd vastgestelde bestemmingsplannen eerder te mogen publiceren.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 14 december 2023.

De gemeenteraad voornoemd,

Mede namens de voorzitter,

De griffier,

Coll:

***Door RvandenAkker op 15 dec 2023***

drs. P.H.A. van den Akker



# Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Oijense Benedendijk 58 – 60 Oijen'

## I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

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

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

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

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

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

## II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan Oijense Benedendijk 58 – 60 Oijen met bijbehorende stukken van donderdag 13 juli 2023 tot en met woensdag 23 augustus 2023 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en het gemeenteblad van 12 juli 2023 en op [www.oss.nl](http://www.oss.nl). Van donderdag 13 juli 2023 tot en met woensdag 23 augustus 2023 iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 1 reactie ('zienswijze') ontvangen. De indieners hebben op woensdag 6 september 2023 hun zienswijze mondeling toegelicht bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen.

## III. ZIENSWIJZEN

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

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

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

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

*De gemeenteraad van Oss*

## **IV. BEOORDELING ZIENSWIJZE**

### **Samenvatting zienswijze**

Reclamanten geven aan in hun zienswijze dat ze het niet eens zijn met het plaatsen en de locatie op het perceel van de unit waarin de recreatieve functie wordt uitgeoefend. Zij betwijfelen of er wel voldoende parkeerplaatsen voor de recreatieve functie worden gerealiseerd, hebben vragen over de omgevingsdialoog en zetten zij vraagtekens bij de werkwijze van de gemeente Oss bij het legaliseren van de unit en het bijgebouw. Verder geven zij aan hinder te ondervinden door de nieuwe functie en geven zij aan dat hun woning in waarde daalt.

Inhoudelijk onderbouwen reclamanten hun zienswijze als volgt:

#### **A. Locatie unit voor de recreatieve functie**

Reclamanten constateren dat de unit nagenoeg op de erfgrans staat en dat er aan de zijde van het perceel van reclamanten drie ramen in het bouwwerk aanwezig zijn. Zij stellen dat het niet toegestaan is om in een bouwwerk op de erfgrans ramen te plaatsen.

Reclamanten geven tevens aan dat op de plaats van de locatie van de unit eerder een tuinhuisje stond voor de opslag van tuingereedschap. Hier wordt in het bestemmingsplan niet verder op ingegaan.

#### **B. Woongenot**

Reclamanten hebben destijds voor deze locatie gekozen voor de rust, ruimte en privacy. Door het plaatsen van de unit met de recreatieve functie zo dicht op de erfgrans komt hun woongenot in het gedrang. Zij ondervinden hinder als de unit en bijgebouw worden gebruikt voor de recreatieve functie. Ook is er volgens hen sprake van planschade en waardevermindering van hun woning.

#### **C. Parkeren**

Volgens het bestemmingsplan moeten er voor de recreatieve functie 4.2 parkeerplaatsen worden aangelegd. Op het perceel waar de recreatieve functie zich bevindt (nr. 58) zijn twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Reclamanten vinden dit te weinig. Bij een totale bezetting van 5 kamers en 10 personen levert dit belemmeringen op, zeker nu al is gebleken dat er niet alleen op het perceel, maar ook aan de openbare weg wordt geparkeerd.

#### **D. Omgevingsdialoog**

Reclamanten hebben in het kader van de omgevingsdialoog een document ondertekend. Na deze datum is het betreffende document gewijzigd en zij zijn hier niet van op de hoogte gesteld.

#### **E. Legalisering**

Reclamanten stellen dat als de gemeente gaat beoordelen of strijdig gebruik gelegaliseerd kan worden, deze werkwijze het juist in stand houdt en/of in de hand werkt om iets te realiseren zonder vergunning of toestemming van de gemeente.

### **Besluit**

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

### **Wijzigingen in bestemmingsplan**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan.

### **Toelichting van de gemeenteraad**

Bij onze toelichting gaan we puntsgewijs in op de reactie van reclamanten:

#### **Punt A. Locatie unit voor de recreatieve functie**

Dit bestemmingsplan is in procedure gebracht om het gebruik van twee bouwwerken die aanwezig zijn op het perceel nummer 58 voor recreatieve doeleinden – als nevenactiviteit bij de bestemming Wonen op de percelen Oijense Benedendijk 58 en 60 – mogelijk te maken. Het gehele vlak met de aanduiding 'recreatiewoning' op de verbeelding van het

bestemmingsplan kan voor deze functie worden gebruikt. De zwarte unit is geplaatst voordat de bestemmingsplanprocedure is gestart. Als het bestemmingsplan in werking is zal er voor dit bouwwerk een omgevingsvergunning moeten worden verleend voordat het als recreatieverblijf in gebruik genomen kan worden. Op dat moment wordt ook beoordeeld of het bouwwerk op de juiste afstand ten opzichte van de erfgrans staat. Dat er eerder een kleiner bouwwerk op het perceel stond, is voor deze bestemmingsplan-procedure niet relevant omdat wordt uitgegaan van de nu bestaande situatie.

#### ***Punt B. Woongenot***

Mochten reclamanten hinder ondervinden van de recreatieve functie dan kunnen zij hiervan melding doen bij de gemeente. Er zal dan worden gekeken of er volgens de voorschriften wordt gehandeld en wordt er zo nodig opgetreden. Als reclamanten van mening zijn dat zij door de mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt schade ondervinden, dan kunnen zij - als het plan onherroepelijk is - een verzoek om planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

#### ***Punt C. Parkeren***

Voor de recreatieve functie moeten 4 parkeerplaatsen worden aangelegd en hiervan zijn er twee direct bij de bouwwerken aangelegd die bestemd zijn voor deze functie. De recreatieve functie is een nevenactiviteit bij de bestemming Wonen en binnen deze bestemming zijn er voldoende mogelijkheden om in de nabijheid van de recreatieve functie te parkeren.

#### ***Punt D. Omgevingsdialoog***

Aanvrager heeft reclamanten in kennis gesteld van de plannen voor de percelen 58 en 60, heeft de tekeningen laten zien en heeft hiermee voldaan aan de omgevingsdialoog. Er is een geringe wijziging aangebracht in het landschapsplan en op de verbeelding. Deze heeft geen invloed op het perceel van reclamanten en kan daarom niet worden gezien als een onvolledigheid in de omgevingsdialoog.

#### ***Punt E. Legalisering***

Van de beginselplicht tot handhaving kan om diverse redenen worden afgeweken. Hiervan is het zicht op legalisatie er één van. Na constatering van het strijdige gebruik op het perceel 58 is gekeken of een recreatieve functie op het perceel gewenst is. Dit bleek het geval en daarom is in principe ingestemd met het verzoek en met het in procedure brengen van een ontwerpbestemmingsplan dat een recreatieve functie op het perceel 58 mogelijk maakt.

### **V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan.

Wel zijn er ambtshalve de volgende wijzigingen in (de bijlagen van) de toelichting bij het bestemmingsplan aangebracht:

- Het Landschappelijk inrichtingsplan is op kleine punten gewijzigd.
- De waterparagraaf is op verzoek van het Waterschap Aa en Maas aangevuld.
- De Aeries berekening is geactualiseerd.