

Onderwerp: Volgnummer 2022-66
Vaststelling bestemmingsplan Oude Molenweg 4 Dienst/afdeling RO
Herpen

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2022;

gelet op het advies van de adviescommissie van 22 september 2022;

gelet op artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Oude Molenweg 4 Herpen - 2022' gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPoudemolenweg4hrp-VG01 en zoals verbeeld op papier;
2. De zienswijze te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Oude Molenweg 4 Herpen - 2022'';
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen 'Oude Molenweg 4 Herpen - 2022'';
4. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 6 oktober 2022.

De gemeenteraad voornoemd,

Mede namens de voorzitter,

De griffier,

Coll:

Door RvandenAkker op 07 okt 2022

drs. P.H.A. van den Akker

Datum

30 augustus 2022

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Oude
Molenweg 4 Herpen - 2022

Aantal bijlagen

5

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Oude Molenweg 4 Herpen - 2022' gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPoudemolenweg4hrp-VG01 en zoals verbeeld op papier;
2. De zienswijze te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Oude Molenweg 4 Herpen - 2022'';
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen 'Oude Molenweg 4 Herpen - 2022'';
4. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Initiatiefnemer wil de huidige agrarische bestemming op het perceel aan de Oude Molenweg 4 te Herpen wijzigen in een bedrijfs- en woonbestemming.

Op de locatie is een agrarisch tuinbouwbedrijf gevestigd met een bedrijfswoning. In de gewenste situatie zal de bedrijfswoning worden omgezet in een (burger)woning. Van de bestaande bedrijfsbebouwing (kassen) wordt een deel gesloopt en een deel verplaatst op het perceel. Daarnaast wordt er aan de Oude Molenweg een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd. Het bedrijf richt zich op de verhuur van partybenodigdheden. Een voorwaarde om mee te werken is de landschappelijke inpassing van het perceel. Deze is geborgd in de regels van het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een passende herbestemming voor een voormalig agrarisch bedrijf.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?***1.1 In het bestemmingsplan is zoveel mogelijk een concrete, op maat gesneden regeling opgenomen voor de ontwikkeling***

Het ruimtelijk initiatief dat we in het bestemmingsplannen 'Oude Molenweg 4 Herpen - 2022' regelen, is een zogenaamd postzegelplan. Dit postzegelplan levert voor het ruimtelijke initiatief maatwerk, toegeschreven op de specifieke ruimtelijke ontwikkeling.

1.2 Het ruimtelijke initiatieven is voldoende onderbouwd

Het initiatief is uitgewerkt in een bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het initiatief is gelegen in de kom en staat een nieuwe woning toe. Het plan past binnen het woningbouwprogramma en is daarop getoetst. Het plan is verder getoetst aan de provinciale regelgeving.

Initiatiefnemer heeft voor zijn plan ook een omgevingsdialoog uitgevoerd. De uitkomst hiervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 De ontwikkeling is ruimtelijk en milieu-hygiënisch verantwoord

Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat de omschakeling vanuit ruimtelijk en milieu-hygiënisch oogpunt verantwoord is.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft reeds ter inzage gelegen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is 1 reactie (zienswijzen) ontvangen, ondertekend door 5 omwonenden. We hebben de zienswijze

samengevat en van een beantwoording voorzien. Dit is uitgewerkt in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3.1 De wijzigingen zijn verduidelijkend van aard

De aangebrachte wijzigingen hebben betrekking op de regels, toelichting en bijlagen bij het bestemmingsplan.

4.1 Dit is een wettelijke verplichting

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

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

De gemeente heeft het kostenverhaal verzekerd via een anterieure overeenkomst. Daarom is volgens de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

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

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

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Belangehebbenden kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Iedereen kan beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

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

b. Privacy

Deze ontwikkeling richt zich op de toekenning van nieuwe functies aan percelen. Personen hebben hierbij een rol als initiatiefnemer, grondeigenaar of als inspreker/belanghebbende. In deze procedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden gedaan.

c. Communicatie

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

d. Uitvoering

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

e. Overlegd met

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

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oude Molenweg 4 Herpen – 2022
2. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Oude Molenweg 4 Herpen – 2022 met bijlagen

Samenvatting (=korte inhoud)

Heb je alles ingevuld? Zet dan je stuk in DMS. In DMS moet je een samenvatting invullen. Dat is niet hetzelfde als de aanleiding. De samenvatting is een kort verhaal dat je op een verjaardag tegen je buurman kan vertellen. Zorg er daarom voor dat de volgende rubrieken daarin terugkomen:

- Het effect
- Het inhoudelijke besispunt
- Het/De belangrijkste argument(en)

Dit is voor een inwoner de belangrijkste informatie. Wil hij meer weten? Is hij benieuwd naar achtergronden en nuances? Dan kijkt hij in het achterliggende stuk.

Een voorbeeld

Gemeente Oss vindt het belangrijk dat het verkeer in de Molenstraat langzamer rijdt. Hierdoor voorkomen we ongelukken. Daarom willen we daar verkeersdrempels aanleggen.

Tip: Schrijf de samenvatting uit je hoofd op en neem teksten niet letterlijk over.

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Oude Molenweg 4 Herpen'

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 met bijbehorende stukken van donderdag 10 februari 2022 tot en met woensdag 23 maart 2022 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en het gemeenteblad van 9 februari 2022 en op www.oss.nl.

Van donderdag 10 februari 2022 tot en met woensdag 23 maart 2022 iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 1 reactie ('zienswijze') ontvangen, ondertekend door meerdere personen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben twee woordvoerders namens de indieners van de zienswijze gedaan op woensdag 13 april 2022.

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 ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Reclamanten geven aan in hun zienswijze dat ze primair het niet eens zijn met een bedrijfsbestemming aan de achterzijde van hun percelen. Mocht de raad hier toch mee akkoord gaan dan zijn reclamanten van mening dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld met een sterke inperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Inhoudelijk onderbouwen reclamanten hun zienswijze als volgt:

A. Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is pas in tweede instantie gevoerd met reclamanten. Dit nadat initiatiefnemer door de gemeente hierop was gewezen.

In de toelichting op het bestemmingsplan is vervolgens niet ingegaan op de door hen gevoerde dialoog en gemaakte opmerkingen. Omdat de ingevulde formulieren niet bij het bestemmingsplan zijn gevoegd is door reclamanten niet na te gaan of en op welke wijze is omgegaan met hun reactie.

B. Strijd met goede Ruimtelijke Ordening, geen evenwichtige toedeling van functies

Het saneren van een verouderde niet meer in gebruik zijnde agrarische locatie past, volgens reclamanten, in een goede ruimtelijke ordening voor een kernrandzone. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de fysieke kwaliteit en leefomgeving op deze overgangszone van stedelijk naar landelijk gebied. Dat er in ruil voor de sloop van de kassen een andere ontwikkeling kan plaatsvinden, kunnen reclamanten zich daarbij voorstellen. Reclamanten zijn daarbij uitgegaan van de mogelijkheid voor een extra woning conform de daartoe door de raad in het plan Kom Herpen opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Reclamanten missen in de toelichting de onderbouwing (het beleid en visie) voor de toevoeging van een bedrijfsfunctie op deze locatie. Er liggen zeven adressen op dit stukje Oude Molenweg. Dit perceel wordt het vijfde van de zeven waar de gemeente een bedrijfsbestemming aan toe gaat kennen. Reclamanten zijn van mening dat er geen sprake meer is van versterking van de kernrandzone, maar van het perceelsgewijs creëren van een bedrijventerrein. Van enige samenhangende structuur in bebouwing en landschap en een visie hierop is, volgens reclamanten, geen sprake.

Reclamanten zijn van mening dat met een woonbestemming meer garantie kan worden gegeven voor een structurele verbetering voor de lange termijn.

Met het huidige ontwerpplan zit hier tot in lengte van dagen een bedrijf met een grote buitenruimte met alle mogelijkheden voor buitenopslag en ruime bebouwingsmogelijkheden.

C. De bouwregeling

De omvang en situering van de bedrijfsruimte

Reclamanten geven aan dat er een verschil zit in de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing die door initiatiefnemer is aangegeven in de omgevingsdialoog en de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing die is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Verder geven reclamanten aan moeite te hebben met de situering van het bedrijfsgebouw, achterop het perceel. Volgens reclamanten komt de nieuwe bedrijfsbebouwing op deze manier dicht bij de woonpercelen aan de Kruisstraat dan bij de bedrijfswoning.

Reclamanten zijn van mening dat door de bedrijfsruimte meer naar de straat te plaatsen, de samenhang met de bedrijfswoning duidelijk wordt en er een fatsoenlijke buffer ontstaat tot de woonpercelen van reclamanten. Met een goede landschappelijke inpassing om het perceel heen kan dan een duidelijke begrenzing tot de omliggende percelen worden bereikt. Niet op de thans voorgestelde manier. Als dan ook nog de maatvoering van de bedrijfsruimte planologisch wordt ingeperkt, de hoogtematen worden begrensd op de maten van de bestaande bedrijfsruimte - eveneens zoals gevraagd door initiatiefnemer - en buitenopslag wordt verboden, kan er voor reclamanten een aanvaardbare situatie ontstaan.

Reclamanten pleiten er aanvullend voor dit niet te regelen met een bestemming Bedrijf, maar met een hoofdbestemming Wonen waarbij een kleinschalige bedrijfsactiviteit kan worden toegestaan. Op deze manier kan, volgens reclamanten, naar de toekomst toe een structurele passende invulling worden geborgd.

De hoogtematen

Reclamanten vragen zich af waarom de gemeente in het ontwerpplan in de planregels een goot- en nokhoogte van 6 respectievelijk 10 meter opneemt terwijl hier niet om gevraagd is en de toelichting hier ook niet over spreekt? Initiatiefnemer wil enkel de bestaande hal verplaatsen. Deze zal volgens reclamanten circa 5 meter hoog zijn. Voor reclamanten zit hier een groot bezwaar. De hoogtematen van zes en 10 meter leiden volgens reclamanten tot aantasting van het woongenot, wanneer van deze mogelijkheid in het bestemmingsplan gebruik gemaakt wordt. Daarnaast creëren deze hoogtematen de mogelijkheid tot bouwen in meerdere bouwlagen. Waarbij op basis van artikel 3.2.2. ook nog een volledige onderkeldering mogelijk is. Hierdoor ontstaat er, volgens reclamanten, planologisch een ongewenste situatie op deze locatie.

D. De landschappelijke inpassing

Voor het landschappelijk inrichtingsplan wordt in de regels verwezen naar bijlage 3. Deze bijlage bevat enkel een globale tekening met een suggestie van de inpassing. Het is op basis van dit plaatje totaal niet duidelijk wat er aangeplant moet gaan worden. Ook een analyse van het landschap ontbreekt evenals een motivering waarom tot deze keuze is gekomen.

E. Beeldkwaliteit

Reclamanten geven aan dat in paragraaf 3.6 van de toelichting wordt gesproken over een 'kappenlandschap' waarmee wordt verwezen naar het uiterlijk van de thans aanwezige bedrijfshal. Daarnaast wordt hier gesteld dat de bedrijfshal zal aansluiten bij de omgeving met aardse tinten en natuurlijke materialen.

Echter, het bestemmingsplan bevat geen enkele juridische regeling waarmee deze beeldkwaliteitseisen worden vastgelegd. Sterker nog, in paragraaf 4.4.5 staat dat er geen toets plaats hoeft te vinden aan welstand of beeldkwaliteit.

F. Bedrijven en milieuzonering is onvoldoende onderzocht en onderbouwd

Reclamanten geven aan dat de milieuzonering niet is beschouwd voor de woningen aan de Kruisstraat. Daarnaast gaat het akoestisch onderzoek niet uit van de maximale mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan. Reclamanten zijn van mening dat het onderzoek hiermee ondeugdelijk is.

Het akoestisch onderzoek is enkel gedaan voor het beoogde bouwplan, niet voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden (waaronder ook buitenopslag op het hele perceel) op basis van het onderhavige bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkel de woningen aan de Oude Molenweg beschouwd. Terwijl de bedrijfsbestemming direct grenst aan drie woonpercelen aan de Kruisstraat (nr. 16.18 en 20).

Het woon- en leefklimaat voor de woningen aan de Kruisstraat is niet onderzocht en er kunnen daarom ook geen conclusies over getrokken worden.

G. Flora en Fauna

Reclamanten geven aan dat de huidige kas aan de achterzijde op meerdere plaatsen open is omdat het glas hier ontbreekt. Daarmee kan naar mening van reclamanten niet zonder onderzoek worden gesteld dat de kas zelf geen verblijf- of broedplek kan zijn. Bijvoorbeeld voor de vele uilen maar ook de vleermuizen die volgens reclamanten bij hen in de achtertuinen zitten.

H. Verslag van vooroverleg ontbreekt

Voor het vooroverleg met provincie en waterschap wordt verwezen naar een bijlage. Deze ontbreekt bij de stukken. Hierdoor is het voor reclamanten niet duidelijk of de provincie heeft gereageerd en waaruit de reactie bestond.

I. De planregels

De planregels zijn veel ruimer dan nodig is voor het initiatief zoals dat in de toelichting wordt beschreven. Reclamanten geven aan dat reeds uitgebreid te hebben toegelicht bij de eerder genoemde punten. Daarnaast worden de volgende punten nog aangehaald:

- Buitenopslag wordt niet uitgesloten;
- Geen max. oppervlakte aan bouwwerken geen gebouw zijnde;
- Mogelijkheid tot vestiging categorie 3 bedrijvigheid;
- 10% afwijken op de aanwezige maten;
- Bouw van een telecommunicatiemast.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aan:

- De maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt 525 m2, overeenkomstig de oppervlakte aan de te verplaatsen bedrijfsbebouwing;
- De maximale goot en nokhoogte worden aangepast aan de bestaande goot en nokhoogte van te verplaatsen bedrijfsbebouwing;
- Buitenopslag wordt uitgesloten;
- Het landschappelijk inrichtingsplan wordt aangevuld met een beplantingsplan.
- Onderzoek naar 'flora en fauna' en het akoestisch onderzoek worden aangevuld.

Toelichting van de gemeenteraad

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

Punt A. Omgevingsdialoog

Wij hechten er waarde aan dat initiatiefnemers in een vroeg stadium hun omgeving betrekken bij de door hen gewenste ontwikkeling. Hiervoor verplichten wij initiatiefnemers een omgevingsdialoog uit te voeren. Voor de omgevingsdialoog hebben wij een handreiking opgesteld. Hierbij is het van belang om aan te geven dat de omgevingsdialoog vormvrij is. Het is de bedoeling dat de resultaten van de omgevingsdialoog terugkomen in de toelichting van het bestemmingsplan en dat wordt aangegeven op welke wijze is omgegaan met de reacties van de omgeving.

Het klopt dat reclamanten pas in een later stadium zijn betrokken en de mogelijkheid is geboden om te reageren op het initiatief.

De constatering dat er in het verslag van de omgevingsdialoog in de toelichting van het bestemmingsplan niet wordt gesproken over de gevoerde dialoog met de bewoners aan de Kruisstraat is ook juist.

De conclusie dat er niets met de reactie is gedaan delen wij echter niet.

Uit de door de omgeving gevoerde dialoog blijkt dat een deel van de omwonenden kritisch waren over het initiatief. In hun reactie is aangegeven dat mocht de gemeente verder gaan met het initiatief dat de bedrijfsactiviteiten en de omvang van het bedrijf goed worden geborgd. Door een specifieke aanduiding voor de toegestane bedrijfsactiviteiten op te nemen en de omvang te begrenzen door de toekenning van een bouwvlak en maximale maten wordt rekening gehouden met de wens van de omwonenden. Wel zal bij het vast te stellen bestemmingsplan de toelichting op dit punt worden aangepast.

Het gaat hierbij overigens om een tweetal bewoners, van de overige ingediende reacties had een bewoner nog vragen en de andere drie waren akkoord of gaven aan geen nadere reactie te willen indienen.

Punt B. Strijd met goede Ruimtelijke Ordening, geen evenwichtige toedeling van functies

Reclamanten geven aan dat er geen beleidsmatige onderbouwing ligt voor de gewenste ontwikkeling. Wij zijn van mening dat het ontbreken van beleid op zichzelf niet betekent dat de ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast delen we de mening niet dat er geen sprake is van een beleidsmatige grondslag. De locatie Oude Molenweg 4 ligt aan de rand van de kern Herpen, binnen de bebouwde kom. Volgens het provinciaal beleid ligt de locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het perceel heeft op dit moment een agrarische bestemming. Volgens provinciaal en gemeentelijk beleid zijn de mogelijkheden voor agrarische activiteiten binnen bestaand stedelijk gebied zeer beperkt.

Daarnaast is in de Ontwikkelingsvisie Oss 2020 het volgende opgenomen (paragraaf 4.2 koers voor het landelijk gebied, pagina 35):

'Ondernemen in het buitengebied

In het landelijk gebied zal naar verwachting door verschillende oorzaken de agrarische werkgelegenheid teruglopen en veranderen. Voor een deel is compensatie mogelijk door

aan de kernen gebonden werkgelegenheid (kleine bedrijvigheid en recreatie) te faciliteren. Tevens kan gewezen worden op de geboden mogelijkheden voor het ontwikkelen van recreatieve bedrijvigheid bv. in de Maasrand. Daarnaast biedt het bedrijventerrein de Bulk een opvang voor de bedrijven in het landelijke gebied. Kleine, startende ondernemers kunnen daarnaast wellicht ook gebruik maken van geschikt bevonden vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's) in de kernranden of aan huis of elders in de woonomgeving.'

Daarmee is er beleidsmatig een grondslag om medewerking te verlenen aan het gewenste initiatief. Daarnaast is er gekeken of het ruimtelijk past.

Gezien de omgeving van de Oude Molenweg 4 is omschakeling naar een woon/werk bestemming gewenst. Het splitsen van het perceel in een woon en bedrijfsbestemming met bedrijfswoning zorgt daarnaast voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De huidige bedrijfsbebouwing bestaat uit een kas en een loods. Sloop van een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen in ruil voor een woning met een bedrijfsgebouw levert een beter straatbeeld op. Het geheel zal daarnaast ruimtelijk worden ingepast door middel van erfbeplanting en erfinrichting.

De ontwikkeling van de Oude Molenweg 4 past bij de geplande ontwikkeling aan de overzijde van de straat. Op het bedrijfsperceel van de Oude Molenweg 5 wordt een bedrijfswoning gebouwd bij het bestaande bedrijfsgebouw. Zo wordt de kwaliteit van het bebouwingslint verbeterd. De ontwikkeling van de Oude Molenweg 4 sluit hier bij aan.

Punt C. De bouwregeling

De omvang en situering van de bedrijfsruimte

Reclamanten geven aan dat er een verschil zit in de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing die door initiatiefnemer is aangegeven in de omgevingsdialoog en de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing die is opgenomen in het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om een verschil van 75 m². In overleg is door de gemeente steeds een oppervlakte van 600 m² aangehouden. Nu blijkt dat de werkelijke oppervlakte van het pand minder is, namelijk 525 m². Deze oppervlakte wordt aangepast.

De hoogtematen

In het bestemmingsplan zijn de hoogtematen overgenomen uit het geldende bestemmingsplan (goothoogte 6 meter en nokhoogte 10 meter). Deze zijn beduidend hoger dan de maten die door de initiatiefnemer gewenst zijn. Na overleg met initiatiefnemer passen we de hoogtematen aan naar de maten die overeenkomen met de te verplaatsen hal. Het gaat hier om een goot- en nokhoogte van 5 en 7 meter.

Punt D. De landschappelijke inpassing

Reclamanten geven aan dat op basis van het landschappelijk inrichtingsplan niet duidelijk wordt wat er aangeplant moet gaan worden.

Het inrichtingsplan geeft naar onze mening dit wel weer. Duidelijk is aangegeven wat er wordt aangelegd (hagen, solitaire bomen en een vogelbosje). Het klopt dat er geen soorten en aantallen worden benoemd. Dit volgt normaal gesproken uit een beplantingsplan die wordt opgesteld in het kader van de vergunningverlening. In veel gevallen wordt dit al wel toegevoegd maar dat is geen verplichting.

Om in dit geval de reclamanten tegemoet te komen wordt het inrichtingsplan aangevuld met een beplantingsplan.

Punt E. Beeldkwaliteit

Reclamanten hebben gelijk dat wij de beeldkwaliteit niet kunnen afdwingen. Met het vaststellen van de nota "Samen bouwen aan een mooi Oss" in 2020 geldt in principe voor het gehele grondgebied van de gemeente een welstandsvrij beleid.

De bewuste paragraaf in de toelichting geeft wel een idee aan omwonenden en geïnteresseerden over de plannen die initiatiefnemers hebben. Zo dient deze paragraaf ook te worden gezien en gelezen.

Punt F. Bedrijven en milieuzonering is onvoldoende onderzocht en onderbouwd

In het akoestisch onderzoek zijn de drie woonpercelen aan Kruisstraat nr. 16, 18 en 20 inderdaad niet meegenomen. Ook is buitenopslag geen onderdeel van het onderzoek. Het akoestisch onderzoek wordt aangepast, zodat ook de woonpercelen aan de Kruisstraat nr.

16, 18 en 20 zijn meegenomen. Buitenopslag wordt in het akoestisch onderzoek niet toegevoegd, omdat buitenopslag geen onderdeel uitmaakt van het plan. Buitenopslag wordt verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan, waardoor het niet nodig is dit nader te onderzoeken.

Punt G. Flora en Fauna

Reclamanten hebben gelijk dat in de rapportage van de Quick-scan flora en fauna er geen aandacht is besteed aan de mogelijke aanwezigheid van fauna in de kas. Dit is wel beoordeeld tijdens het veldbezoek. Het onderzoek is hierop aangevuld. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen, dit was ook niet de verwachting gelet op het transparante karakter van de kas, waardoor het er binnenin te licht is voor de door reclamanten genoemde soorten (vleermuis en uil) om zich daar te vestigen.

Punt H. Verslag van vooroverleg ontbreekt

Reclamanten hebben op dit punt gelijk. Deze is per abuis vergeten toe te voegen als bijlage bij de toelichting. Het verslag wordt alsnog toegevoegd. De provincie heeft geen opmerking gemaakt op het plan.

Punt I. De planregels

Reclamant is van mening dat de planregels veel ruimer zijn dan nodig is voor het initiatief zoals dat in de toelichting wordt beschreven. Op een aantal punten zoals reeds aangegeven hebben ze hierin gelijk en wordt het bestemmingplan aangepast. Het gaat hierbij om de oppervlakte aan bebouwing en de goot- en nokhoogte. Daarnaast worden de volgende punten nog aangehaald:

- Buitenopslag wordt niet uitgesloten; Dit is een terechte opmerking. Het plan wordt hierop aangepast. Het is niet gewenst dat hier buitenopslag plaatsvindt behalve die van de stalling van voertuigen en/of aanhangers.
- Geen max. oppervlakte aan bouwwerken geen gebouw zijnde; Hiervoor wordt er een maximum bebouwingspercentage opgenomen voor het perceel waardoor deze wordt gemaximeerd.
- Mogelijkheid tot vestiging categorie 3 bedrijvigheid; Dit is een standaard bepaling in onze bestemmingsplannen die inhoudt dat bedrijven met een milieucategorie 3 die naar aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met een bedrijf uit de milieucategorie 2 zich kunnen vestigen. Het gaat hier om een ontheffingsmogelijkheid in het bestemmingsplan, die niet rechtstreeks maar pas naar beoordeling is toegestaan en waar tegen ook bezwaar en beroep mogelijk is. We passen het plan hierop niet aan.
- 10% afwijken op de aanwezige maten; Standaard bepaling in bestemmingplannen van de gemeente Oss. Dit passen we niet aan.
- Bouw van een telecommunicatiemast. Naar aanleiding van deze opmerking is het gehele artikel nog eens goed bekeken. Het betreffende artikel is overgenomen uit het bestemmingsplan voor de kom Herpen. Hierin staan algehele afwijkingen benoemd die wel voor de kom gelden niet specifiek voor dit perceel. Het artikel is op dit punt aangepast.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijze al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen ambtshalve wijzigingen.

