

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan 'Partiële
herziening 1 Negen Kernen - 2012'

Volgnummer 2014-69
Dienst/afdeling SROL

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 'Partiële herziening 1 Negen Kernen – 2012' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.HZ1negenkernen2012-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijze te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening 1 Negen Kernen – 2012''
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening 1 Negen Kernen – 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 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 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 'Partiële herziening 1 Negen Kernen – 2012'.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening 1 Negen Kernen – 2012' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.HZ1negenkernen2012-VG01 en zoals verbeeld op papier
2. De zienswijze te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening 1 Negen Kernen – 2012''
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening 1 Negen Kernen – 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 exploitatieplan vast te stellen
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren

Aanleiding

Op 13 september 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Negen Kernen - 2012' vastgesteld. Het blijkt dat de regeling in dat bestemmingsplan voor een aantal percelen niet juist of niet wenselijk is. Het gaat om de volgende zaken:

- de regeling voor bebouwing in achtertuinen en de bestemming van enkele kleine perceelsgedeelten binnen het beschermd stadsgezicht Megen
- de regeling voor het perceel Torenstraat 6 in Megen
- de regeling voor het perceel Dr. Ruijsstraat 25 in Overlangel

De partiële herziening past de regeling op deze punten aan.

Beoogd effect

- Ruimere bebouwingsmogelijkheden in enkele achtertuinen in het beschermd stadsgezicht Megen.
- Het pand aan de Torenstraat 6 in Megen (voormalige gemeentehuis) krijgt formele status als woning.

- Een deel van het perceel aan de Dr. Ruijsstraat 25 in Overlangel krijgt een bedrijfsbestemming.
- Dit alles leidt tot minder illegale situaties waartegen wij in beginsel zouden moeten optreden.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het beleid

Het plan bevat geen grote nieuwe ontwikkelingen. De percelen Torenstraat 6 in Megen en Dr. Ruijsstraat 25 in Overlangel krijgen de bestemming die ze eigenlijk al hadden moeten hebben. Alleen de verruiming van de bouwmogelijkheden in het beschermd stadsgezicht Megen is nieuw. Dit is echter niet in strijd met het ruimtelijke beleid. En ook niet met het belang van het beschermd stadsgezicht. Dit blijkt uit overleg met de Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed.

1.2 Het vooroverleg heeft nauwelijks reacties opgeleverd

Paragraaf 5.2 van de toelichting gaat in op het vooroverleg. 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.

1.3. Het plan leidt tot minder handhavingsgevallen

Het plan regelt een aantal situaties die nu nog in strijd zijn met het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012'. Daardoor hoeven wij daar niet meer tegen op te treden. Betrokkenen moeten dan wel (indien nodig) alsnog een omgevingsvergunning aanvragen.

In het beschermd stadsgezicht blijft een aantal illegale situaties over. Legalisering daarvan is onwenselijk vanuit het belang van het beschermd stadsgezicht en vanuit stedenbouwkundig oogpunt. In de meeste gevallen kunnen de betreffende eigenaren de illegale gebouwtjes echter makkelijk verplaatsen naar een plaats waar die gebouwtjes wél mogen staan. Zeker nu het bestemmingsplan de bebouwingsmogelijkheden verruimt.

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.

Hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan legt uit waarom in dit geval geen exploitatieplan nodig is.

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.

Paragraaf 3.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan legt uit waarom in dit geval geen m.e.r.-beoordeling nodig is.

Kanttekeningen

1.1 Belanghebbenden kunnen na vaststelling beroep instellen

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

2.1 Eén persoon heeft een zienswijze ingediend

Wij vinden de zienswijze gegrond. Wij verwijzen hiervoor naar de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening 1 Negen Kernen – 2012''.

Randvoorwaarden

a. Financiën

-

b. Communicatie

Wij maken de vaststelling openbaar bekend. Daarnaast informeren wij de wettelijke overlegpartners en direct betrokken grondeigenaren rechtstreeks.

c. Uitvoering

-

d. Overlegd met

- Wettelijke overlegpartners: Rijk, provincie, waterschap
- Veiligheidsregio
- Betrokken dorpsraden
- Gemeentelijke Monumentenkamer
- Afdeling VTH

(zie ook paragraaf 5.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan)

Bijlagen

Vast te stellen bestemmingsplan:

- Verbeelding (3 kaarten)
- Regels
- Toelichting
- Zienswijzenverslag

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening 1 Negen Kernen - 2012'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reactie ('zienswijze') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijze
- 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 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 zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 5 juni tot en met 16 juli 2014 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 4 juni 2014 en op www.oss.nl. Omdat er bij deze publicatie iets misging, hebben burgemeester en wethouders de termijn verlengd tot en met 23 juli 2014. Dit hebben zij bekendgemaakt in Oss Actueel, in de Staatscourant en op www.oss.nl op 11 juni 2014.

Van 5 juni tot en met 23 juli 2014 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 1 reactie ('zienswijze') ontvangen. De indiener ervan heeft zijn zienswijze niet mondeling toegelicht bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijze ontvankelijk. Dit 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 de zienswijze samen. Daarna volgen ons besluit en een toelichting daarop.

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

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Reclamant is eigenaar van het perceel Kloosterstraat 16 in Megen, in het beschermd stadsgezicht. Het ontwerpbestemmingsplan laat op meer plaatsen binnen het beschermd stadsgezicht bebouwing toe dan het huidige bestemmingsplan. Maar op het perceel van reclamant staat een bijgebouw dat niet alleen in strijd is met het huidige bestemmingsplan, maar óók met het nieuwe bestemmingsplan.

Reclamant heeft zijn woning in 2000 gekocht. Het betreffende schuurtje stond er toen al. Reclamant kan niet onomstotelijk aantonen wanneer het schuurtje is gebouwd, maar hij vermoedt dat het er in 2000 al langere tijd, minstens 10 tot 15 jaar, stond. Misschien is het vergunningsvrij opgericht.

Volgens reclamant is het een klein schuurtje, dat nauwelijks zichtbaar is. Hierdoor is het ook niet storend vanuit het oogpunt van het beschermd stadsgezicht.

Reclamant vraagt om bij ongegrondverklaring van zijn zienswijze een uitzondering te maken voor wat betreft handhaving.

In een bijlage bij zijn zienswijze vraagt reclamant zich af of er sprake is van willekeur.

Andere buurtbewoners hebben vergelijkbare bijgebouwen in hun tuin, maar hoeven deze niet af te breken.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij bestemmen het gebouwtje waar de zienswijze over gaat positief. Dit betekent dat het bestemmingsplan het gebouwtje toelaat.

Toelichting van de gemeenteraad

Op dit moment geldt het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' (het moederplan). Dit bestemmingsplan laat binnen achtertuinten in beginsel aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports toe. Een uitzondering geldt voor een aantal achtertuinten in het beschermd stadsgezicht Megen. Deze tuinen liggen aan de Maasdijk, maar de bijbehorende woningen liggen aan de Dr. Baptiststraat of de Kloosterstraat. Deze tuinen zijn volgens het besluit van het Rijk tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht 'belangrijk open en groene terreinen'. Daarom laat het moederplan daar geen bebouwing toe.

Deze regeling sluit aan bij de regeling in het vorige bestemmingsplan, 'Kom Megen 1992'.

In werkelijkheid staan er in deze tuinen echter tal van gebouwtjes, de meeste zonder vergunning. De gemeente moet hier in beginsel tegen optreden, maar vindt dat niet in alle gevallen wenselijk. Soms stonden de gebouwtjes er al voordat het beschermd stadsgezicht was vastgelegd. Bovendien zijn ze vaak stedenbouwkundig aanvaardbaar, onder andere vanwege de beperkte omvang en de beperkte zichtbaarheid. De achtertuinten van de woningen aan de Kloosterstraat grenzen aan de Maasdijk. De perceelsgrens ligt hier onder aan de (teen van de) dijk. Ook erfafscheidingen staan onder aan de (teen van de) dijk. De achtertuinten zijn om deze reden vanaf de Maasdijk duidelijk in beeld. De bebouwing in de (achterste) perceelsgrens is hier over het algemeen zichtbaar vanaf de openbare weg. Dit rechtvaardigt een regeling waarbij wij beperkte bebouwing toestaan aansluitend aan de bebouwing aan de Kloosterstraat, maar juist niet direct langs de dijk. Wij hebben deze regeling afgestemd op de stedenbouwkundige kwaliteiten en het belang van het beschermd stadsgezicht. Per saldo hebben de meeste percelen met deze regeling ruimere bebouwingsmogelijkheden dan in het moederplan. De overige percelen houden dezelfde bebouwingsmogelijkheden.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft aangegeven dat het Rijk aan de gemeente de vrijheid en het vertrouwen geeft hoe de gemeente het beschermd stadsgezicht regelt. De Rijksdienst kan instemmen met een beperkte bebouwingsregeling binnen de achtertuinten aan de Maasdijk. Volgens de Rijksdienst verzet het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht zich hier niet tegen.

Reclamant heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat het bijgebouwtje dat hij noemt, is opgericht voordat het beschermd stadsgezicht werd ingesteld. Wij vinden het daarom niet

redelijk om het gebouwtje niet toe te staan vanwege de bescherming van het stadsgezicht. Daarom staan wij het gebouwtje alsnog toe. Wij laten het buiten de zone waar wij geen gebouwen toelaten.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijze al een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd.

Daarnaast passen wij de algemene technische informatie op de verbeelding aan.

De toelichting bij het bestemmingsplan vullen wij aan met paragraaf 3.3 (M.e.r.-beoordeling) en 5.3 (Zienswijzeprocedure).

De regels bevatten enkele aanpassingen om juridische en redactionele redenen.

Alleen de aanpassing naar aanleiding van de zienswijze leidt tot een inhoudelijk andere regeling.