

HERZIENING 6

Bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020

Toelichting



Bestemmingsplan Partiële herziening 6 Buitengebied Oss 2020 vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
Hoofdstuk 2	Bestaande en beoogde situatie	5
2.1	De Rijt 12 Deursen-Dennenburg	5
2.2	Bergstraat 6 Geffen	5
2.3	Kraaijeven 2 ^E Geffen	5
2.4	Weverstraat 33 Geffen	5
2.5	Erfijk ong. Herpen, Ravenstein G 236	6
2.6	Heiweg 5 Herpen	7
2.7	Hoogoordstraat 22-24 Macharen	7
2.8	Kesselseweg 7-9 Maren-Kessel	7
2.9	Loonsestraat 14a Neerloon	7
2.10	Watersportpad 2 Oss	8
2.11	Archeologisch monument bij Zevenbergen	8
Hoofdstuk 3	Toelichting op de regels	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Regels	9
Hoofdstuk 4	Handhaving	10
4.1	Beleidskader	10
4.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	10
4.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	11
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	12
Hoofdstuk 6	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6.1	Omgevingsdialoog	13
	Vooroverleg	13
6.3	Inspraak	13
6.4	Zienswijzen	13

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Partiële herziening 6 Buitengebied Oss 2020

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan Buitengebied Oss 2020 dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 april 2020, is een aantal omissies geconstateerd. Dit bestemmingsplan dient ter reparatie van deze omissies. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op 11 percelen. De reparaties kunnen betrekking hebben op de verbeelding, de regels of beiden. Dat wordt in deze toelichting per perceel aangegeven.

1.2 Plangebied

Het plan heeft betrekking op de volgende percelen:

1. De Rijt 12 Deursen-Dennenburg
2. Bergstraat 6 Geffen
3. Kraaijeven 2E Geffen
4. Weverstraat 33 Geffen
5. Erfdijk ong. Ravenstein, G 236 Herpen
6. Heiweg 5 Herpen
7. Hoogoordstraat 22-24 Macharen
8. Kesselseweg 9 Maren-Kessel
9. Loonsestraat 14a Neerloon
10. Watersportpad 2 Oss
11. Archeologisch monument bij Zevenbergen

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2020, partiële herziening 6' geldt voor de diverse percelen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2020', vastgesteld d.d. 16 april 2020.

Dit met uitzondering van het perceel Kraaijeven 2E Geffen waarvoor het plan 'Wijziging 1 bestemmingsplan Buitengebied Oss-2020', vastgesteld op 16 november 2021 geldt.

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen de plangebieden, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande en beoogde situatie

2.1. De Rijt 12 Deursen-Dennenburg

Op dit perceel zit een rundveehouderij die volgens het bestand veehouderijbedrijven (WEB-bvb) nog een (actuele) milieuvergunning heeft. Het perceel heeft een bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden-landschap', maar de aanduiding 'veehouderij' ontbreekt in het bouwvlak. Volgens de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied Oss-2020 hebben alle vergunde veehouderijen deze aanduiding gekregen.

De correctie bestaat er voor dit perceel uit dat alsnog de aanduiding 'veehouderij' wordt toegevoegd aan het bouwvlak op dit perceel.

2.2 Bergstraat 6 Geffen

Op dit perceel bevindt zich een camping. Het perceel heeft de enkelbestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie 1 (artikel 12) met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-groepsaccommodatie'. Door de wijze van bestemmen is het gebruik als camping weg bestemd; enkel de groepsaccommodatie is momenteel juridisch toegestaan. In het voorheen geldende bestemmingsplan was het hele bouwvlak bestemd voor verblijfsrecreatieve functies.

De correctie bestaat er voor dit perceel uit dat aan het bouwvlak tevens de functieaanduiding 'kampeerterrein' wordt toegekend voor het gebruik als camping. De aanduiding 'kampeerterrein' komt al voor in de planregels.

2.3 Kraaijeven 2E Geffen

Voor dit perceel geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss-2020, wijziging 1'. In de regels van dit plan wordt verwezen naar de regels van het moederplan 'Buitengebied Oss-2020'. Echter, voor dit plan zijn andere bouwregels afgesproken voor de inhoud van de woning en de hoogte en oppervlakte van bijgebouwen. Er is sprake van een inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunning.

De correctie bestaat er voor dit perceel uit dat het plangebied wordt opgenomen in het plan Buitengebied Oss-2020 conform de bestemmingen uit het wijzigingsplan, en waarbij voor de bestemming Wonen een specifieke maatvoering wordt opgenomen voor de inhoudsmaat van de woning, de omvang van de oppervlakte bijgebouwen en de hoogtematen voor de woning. Dit wordt geregeld via specifieke aanduidingen op de plankaart.

Het inrichtingsplan wordt toegevoegd in artikel 38 met een aanduiding 'overige zone-inrichtingsplan' nr. 128 en wordt toegevoegd als bijlage bij dit plan.

2.4 Weverstraat 33 Geffen

Dit betreft het perceel van Scouting Geffen. De bestemming 'Maatschappelijk' omvat niet het verenigingsleven.

Het eerdere plan 'De Kerkesteeg-clubgebouw-Geffen-2018' had in de regels een specifieke omschrijving opgenomen voor het verenigingsleven in de vorm van scouting, gilde en jeugdvakantiewerk en voor de opslag niet zijnde buitenopslag van materialen voor deze verenigingen en het naastgelegen arboretum.

De correctie voor dit perceel bestaat eruit om een specifieke aanduiding voor het perceel op te nemen met een specifieke regeling.

Voor de plankaart betekent dit het opnemen van de specifieke aanduiding 'verenigingsleven scouting, gilde en jeugdvakantiewerk'

En in de regels aan art. 8 onder 8.1.1 en artikel 10 onder 10.1.1 een lid toe te voegen dat luidt: 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven scouting, gilde en jeugdvakantiewerk': een scouting met gilde en jeugdvakantiewerk met daarbij opslag niet zijnde buitenopslag van materialen voor de scouting, gilde en jeugdvakantiewerk en het naastgelegen arboretum'.

2.5 Erfdijk ong. Herpen, kadastraal perceel Ravenstein G 236

Dit perceel heeft ten onrechte een natuurbestemming gekregen. In het voorheen geldende plan was dit een agrarische bestemming. Er is sprake van een omissie.

De correctie bestaat er voor dit perceel uit dat op de plankaart de bestemming wordt opgenomen conform het bestemmingsplan buitengebied Oss 2010.

2.6 Heiweg 5 Herpen

De woning had in het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2010' een woonbestemming. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020' heeft dit perceel op basis van de uitgevoerde inventarisatie een bedrijfsbestemming gekregen en is de woning dus een bedrijfswoning geworden.

Ter plekke is geen bedrijf meer gevestigd. Het wonen valt nu onder overgangsrecht. Dit overgangsrecht geeft aanleiding om het perceel weer te bestemmen tot Wonen. Temeer aangezien vanuit planologisch en ruimtelijk oogpunt op deze locatie een woonbestemming meer gewenst is dan een bedrijfsbestemming.

De correctie bestaat er voor dit perceel uit dat wederom de bestemming Wonen wordt opgenomen, conform het oude bestemmingsplan Buitengebied Oss-2010.

2.7 Hoogoordstraat 22-24 Macharen

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020' is hier slechts 1 woning toegestaan terwijl in 2005 er een vergunning (met vrijstelling ex artikel 19.1 WRO) is verleend voor woningsplitsing. Dit moet hersteld worden.

De correctie bestaat er voor dit perceel uit dat op de plankaart twee woonbestemmingen worden opgenomen met daarbij voor beide bestemmingen de aanduiding 'twee-aaneen'.

2.8 Kesselseweg 9 Maren-Kessel

In het bestemmingsplan Buitengebied 2020 zit een foutief inrichtingsplan. Op 22 oktober 2015 (W 16425) is een vergunning verleend voor het gewijzigd uitvoeren van het inrichtingsplan. Dit gewijzigde inrichtingsplan moet opgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Hiervoor is een gebiedsaanduiding opgenomen 'overige zone-inrichtingsplan 27'. Het bijbehorende artikel 38.27 verwijst naar bijlage 38. Deze bijlage bevat nu het document 'Landschappelijke inpassing: wateronthardingsinstallatie Brabant Water, locatie Kesselseweg 9 te Maren-Kessel, nr. 13.0418/RvE/222261 van 17 april 2013'.

De correctie bestaat er voor dit perceel uit dat dit document wordt vervangen door het document 'Landschappelijke inrichting-alternatief, juli 2015 Kesselseweg 9 te Maren-Kessel (Brabant Water)' met vergunningnummer W 16425, vergund op 22 oktober 2015.

2.9 Loonsestraat 14a Neerloon

In het ontwerpbestemmingsplan zit wel een agrarisch bouwvlak, in het vastgestelde bestemmingsplan niet. Deze aanduiding is bij de vaststelling per abuis weggevalen en moet weer worden opgenomen.

Er is wel een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-veehouderij' opgenomen. Voor diezelfde begrenzing moet het bouwvlak gelden.

De correctie bestaat er voor dit perceel uit dat op de plankaart een agrarisch bouwvlak wordt opgenomen zoals deze was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.10 Watersportpad 2 Oss

In het bestemmingsplan is een maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen opgenomen van 180 m2. Maar er is met vergunning 265 m2 bebouwing aanwezig. Dit moet aangepast worden in het schema.

Bijlage 5 aanpassen:

Huidig

Watersportpad	2		Oss	Sport	Duikvereniging	180 m2
---------------	---	--	-----	-------	----------------	--------

Nieuw

Watersportpad	2		Oss	Sport	Duikvereniging	265 m2
---------------	---	--	-----	-------	----------------	--------

2.11 Archeologisch monument bij Zevenbergen

Voor dit perceel is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Monument' weggevalen. Deze dient weer opgenomen te worden.

De correctie voor dit perceel betreft het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie Monument'.

Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstellen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

3.2 Regels

Hoofdstuk 1: De aanpassingen

Hoofdstuk 2: Overgangsregels

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 6: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 4 Handhaving

4.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.*

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavingsinstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

4.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

4.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt. Wij geven hieraan de voorkeur boven een uitsterfconstructie. Een uitsterfconstructie houdt in feite een positieve bestemming in, die afloopt na beëindiging van het betreffende gebruik. Dit maakt opvolging in de tijd door meerdere gebruikers mogelijk. Daarmee kan in beginsel het ongewenste gebruik eindelijk lang duren. Persoonsgebonden overgangsrecht heeft als voordeel dat het gekoppeld is aan gebruik door één specifieke gebruiker of een beperkt aantal specifieke gebruikers. Daarmee kan het ongewenste gebruik in de praktijk eerder beëindigd worden, en zeker niet eindelijk lang voort blijven duren, waarmee meer recht wordt gedaan aan de bedoeling van overgangsrecht. Het persoonsgebonden overgangsrecht heeft zeker bij situaties die illegaal zijn ontstaan onze voorkeur boven een uitsterfregeling.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in de reparatie van een aantal onderdelen uit het bestemmingsplan Buitengebied Oss-2020. Het voorziet niet in nieuwe bouwmogelijkheden. De Grondexploitatie-wetgeving is dan ook niet van toepassing. Het opstellen van een anterieure overeenkomst of exploitatieplan is niet aan de orde.

Hoofdstuk 6 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Omgevingsdialoog

Aangezien het hier slechts een reparatie betreft die betrekking heeft op een zeer beperkt aantal percelen, is er afgezien van het voeren van een omgevingsdialoog. Met de eigenaren/gebruikers van de betrokken percelen is wel contact geweest over de voorgenomen reparatie van het bestemmingsplan voor hun perceel.

6.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'.

Aangezien het hier slechts een reparatie betreft, zonder nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, is afgezien van het voeren van formeel vooroverleg. Het plan is wel informeel aangekondigd bij de provincie, die kon instemmen met deze werkwijze.

6.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij kleine plannen af te zien van inspraak. Dit is aan de orde bij plannen die een beperkte impact hebben. In dit geval gaat het om een reparatie van een aantal omissies.

De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplangemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Er is één zienswijze naar voren gebracht die aanleiding geeft het bestemmingsplan nog aan te passen. Dit wordt nader omschreven in het eindverslag van deze zienswijzenprocedure dat onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

