

Onderwerp:
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
'Herziening 1 Buitengebied Oss - 2020'

Volgnummer 2021-71
Dienst/afdeling RO

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 december 2021;

gelet op het advies van de raadscommissie van 2 december 2021;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Herziening 1 Buitengebied Oss - 2020' gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.HZ1buitengboss2020-VG01 en zoals verbeeld op papier;
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Herziening 1 Buitengebied Oss - 2020', Broekstraat 13 Berghem';
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Herziening 1 Buitengebied Oss - 2020', Broekstraat 13 Berghem';
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 16 december 2021.

De gemeenteraad voornoemd,

Mede namens de voorzitter,

Coll:

De griffier,

Door RvandenAkker op 17 dec 2021

drs. P.H.A. van den Akker

Datum

28 september 2021

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
'Herziening 1 Buitengebied Oss - 2020'

Uw kenmerk

4628883

Aantal bijlagen

4

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Herziening 1 Buitengebied Oss - 2020' gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.HZ1buitengboss2020-VG01 en zoals verbeeld op papier;
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Herziening 1 Buitengebied Oss – 2020', Broekstraat 13 Berghem';
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Herziening 1 Buitengebied Oss – 2020', Broekstraat 13 Berghem';
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 zijn perceel aan de Broekstraat 13, 13a en 13b te Berghem wijzigen in een bedrijfs- en woonbestemming.

Op de locatie is een agrarisch tuinbouwbedrijf gevestigd met twee bedrijfswoningen. In de gewenste situatie zal één van deze woningen worden gebruikt als (burger)woning. De andere woning blijft gekoppeld aan het bedrijf, echter is dat niet meer een agrarisch bedrijf. Het bedrijf richt zich op opslagactiviteiten met ruimte voor ZZP-activiteiten van de eigenaar (stukadoor). Een voorwaarde om mee te werken is de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering die wordt gerealiseerd. 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, waarbij de landschappelijke inpassing bijdraagt aan herstel van het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter van het gebied.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*1.1 De gewenste ontwikkeling past in het beleid*

De omschakeling van het agrarisch bedrijf naar de functies wonen en bedrijvigheid op deze locatie is onder een aantal voorwaarden voorstelbaar op basis van de structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 en het Vab-beleid.

1.2 Ontwikkeling voldoet aan de Interim omgevingsverordening

Op basis van de interim verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn wij verplicht om te komen tot een kwalitatieve verbetering van het landschap. In de Regio Noordoost Brabant hebben de gemeenten met de provincie afspraken gemaakt over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering in de praktijk. Het plan is beoordeeld door de provincie en voldoet aan het afsprakenkader kwaliteitsverbetering.

1.3 Ontwikkeling draagt bij aan versterking en herstel van het landschap

De landschappelijke inpassing draagt bij aan het herstel van het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter van het gebied. Het terugbrengen van de kleinschaligheid kan plaatsvinden door de aanplant van opgaand groen (kavelrandbeplanting) in de vorm van houtwallen en singels. Nieuwe aanplant en herstel van houtwallen draagt bij aan de verhoging van de natuurwaarden in dit gebied. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt invulling gegeven aan de Nota Landschapsbeleid.

1.4 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 zijn 2 reacties (zienswijzen) ontvangen. We hebben de zienswijzen 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 zijn beperkt en hebben betrekking op de regels, toelichting en bijlagen bij het bestemmingsplan. In 'art 4.1 overige zones –inrichtingsplan' is de term 'bouwen' aangepast in de term 'gebruik'. Daarnaast is de inbreng van het asbest dak uit de berekening kwaliteitsverbetering gehaald en de waterparagraaf is aangepast conform de opmerkingen van het waterschap.

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*

Diegenen die zienswijzen hebben ingediend, 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. Communicatie

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij volgens gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl.

Over de besluitvorming informeren wij de indieners van zienswijzen per brief. Zes weken na de vaststelling (dit is een wettelijk voorgeschreven termijn) publiceren wij het vaststellingsbesluit in de Staatscourant en in Oss Actueel.

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen op basis daarvan vergunningen worden verleend.

d. Overlegd met

Er heeft afstemming en overleg plaatsgevonden tussen de diverse overheden die betrokken zijn bij onderdelen van de planvorming, zoals provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

Samenvatting

Initiatiefnemer wil de huidige agrarische bestemming op zijn perceel aan de Broekstraat 13, 13a en 13 b te Berghem wijzigen in een bedrijfs- en woonbestemming.

Op de locatie is een agrarisch tuinbouwbedrijf gevestigd met twee bedrijfswoningen.

Het voorstel is een passende herbestemming voor een voormalig agrarisch bedrijf conform ons VAB-beleid en de structuurvisie Buitengebied Oss – 2015. De landschappelijke inpassing bijdraagt aan herstel van het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter van het gebied. Hiervoor wordt, conform de Nota Landschapsbeleid, kavelrandbeplanting in de vorm van houtwallen en singels opgericht.

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Herziening 1 Buitengebied Oss – 2020', Broekstraat 13 Berghem

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 11 maart 2021 tot en met 21 april 2021 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 10 maart 2021 en op www.oss.nl.

Van 11 maart 2021 tot en met 21 april 2021 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 2 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Daarnaast het verzoek van het waterschap om, ondanks dat er geen ruimtelijke waterschap belangen van toepassing zijn, met een ambtshalve wijziging de waterparagraaf tekstueel aan te passen.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen 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 alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen per zienswijze 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

Op dinsdag 16 maart 2021 heeft reclamant zich gemeld voor het indienen van een mondelinge zienswijze. In verband met de maatregelen rondom Covid-19 is de zienswijze telefonisch ingediend en is afgesproken dat reclamant het verslag krijgt thuisgestuurd ter ondertekening.

Zienswijze

Reclamant is niet tegen de voorgenomen functiewijziging maar heeft problemen met de hieraan gekoppelde landschappelijke inpassing en kwalitatieve verbetering van het landschap. Reclamant is eigenaar en gebruiker van het direct aan de noordzijde grenzende agrarisch perceel (kadastraal bekend gemeente Oss, sectie S, nummer 275).

Volgens het landschappelijk inpassingsplan behorende bij het bestemmingsplan wordt op de perceelgrens een struweelhaag met bomen aangeplant (zie afbeelding hiernaast). Reclamant heeft een melkveehouderij te Berghem en gebruikt de grond voer te verbouwen. Op de grond staat afwisselend gras en mais. Als gevolg van de voorgenomen landschappelijke inpassing verwacht reclamant dat de opbrengt van de grond over de volle lengte van het perceel en met een diepte van ongeveer 20 m1 (zie blauw gearceerde gebied in naast gelegen afbeelding) nihil zal zijn. Omdat er hier sprake is van een blijvende situatie vreest reclamant inkomstenderving en verstoring van de kringlooplandbouw. Reclamant geeft aan dat hij de grond in 2013 nooit had gekocht als hij dit had geweten.

Reclamant verzoekt om de verwijdering danwel aanpassing van de landschappelijke inpassing aan de noordzijde van de ontwikkeling aan de Broekstraat 13.



Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen het bestemmingsplan niet aan.

Toelichting van de gemeenteraad

Reclamant geeft aan vooral bezwaren te hebben tegen de aanplant van de bomen aan de noordzijde van het perceel. De inrit en de bedrijfsloods worden afgeschermd door een struweelhaag. Op variabele afstanden staan enkele bomen zoals populieren, lindes en/of eiken. Aan de achterzijde (westzijde) wordt de struweelhaag doorgezet als houtsingel.

Het huidige bestemmingsplan verzet zich niet tegen de aanplant van bomen. Dit betekent dat de bomen ook nu al kunnen worden aangeplant.



In overleg met onze landschapsarchitect/ecoloog en de adviseur van de initiatiefnemer zijn wij gekomen tot de invulling zoals die nu voorligt. Hierbij past de invulling in ons landschapsbeleid, zoals ook aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijke gebied. De Nota Landschapsbeleid 2015 zorgt voor een beleidskader welke een sturende werking heeft bij ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies in het buitengebied hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld.

In de Nota Landschapsbeleid wordt per deelgebied beschreven wat de landschappelijke visie is. Daarbij zijn aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering geschetst. Voor het gebied 'dekzandrand' waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt is in de nota landschap aangegeven dat hier een afwisselend en groen beeld kan worden gerealiseerd. Zo kan het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter weer worden teruggebracht. Het terugbrengen van de kleinschaligheid kan plaatsvinden door de aanplant van opgaand groen. Voor het verkavelingspatroon in deze overgangszone geldt dat gestreefd moet worden om bij de kernen en clusters de onregelmatige blokverkaveling te behouden en versterken.

Deze structuren kunnen benadrukt worden door herstel en uitbreiding van kavelrandbeplanting in de vorm van houtwallen en singels. Nieuwe aanplant en herstel van houtwallen draagt bij aan de verhoging van de natuurwaarden in dit gebied. Zoals gezegd wordt met het landschappelijk inpassingsplan invulling gegeven aan dit beleid.

Daarnaast zijn wij op basis de Verordening ruimte verplicht om te komen tot een kwalitatieve verbetering van het landschap. In de Regio Noordoost Brabant hebben de gemeenten met de provincie afspraken gemaakt over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering in de praktijk. Het plan is beoordeeld door de provincie en voldoet aan het afsprakenkader kwaliteitsverbetering.

Zienswijze 2 Provincie Noord-Brabant

Samenvatting zienswijze

De zienswijze ziet op de volgende aspecten:

Kwaliteitsverbetering van het landschap (IOV art. 3.9)

In de vooroverlegreactie heeft de provincie verzocht om een nadere uitwerking van de berekening kwaliteitsverbetering. Deze is toegevoegd.

Wij constateren dat een te verwijderen asbest dak ook wordt ingebracht bij de kwaliteitsverbetering. In het regionale afsprakenkader is echter opgenomen dat milieumaatregelen in de vorm van (asbest)sanering niet onder het toepassingsbereik van kwaliteitsberekening landschap vallen.

Wij verzoeken u dit aan te passen.

Planregels

De voorwaardelijke bepaling met betrekking tot de landschappelijke inpassing waarover eerder een opmerking is gemaakt, is aangepast.

We zien echter dat het hierin de term bouwen wordt gehanteerd, hoewel met dit plan het gebruik wordt gewijzigd. Dit geldt ook voor de toegevoegde sloopbepaling (4.1 overige zones – inrichtingsplan).

We verzoeken u dan ook deze terminologie aan te passen, overeenkomstig de situatie in het kader van het voorliggend plan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij passen het bestemmingsplan aan op de genoemde punten. In art 4.1 overige zones – inrichtingsplan wordt de term bouwen aangepast in de term gebruik. Daarnaast wordt de inbreng van het asbest dak uit de berekening kwaliteitsverbetering gehaald.

Toelichting van de gemeenteraad

De opmerking van de provincie over de inbreng van het asbest dak in de kwaliteitsverbetering is terecht. Deze kan niet op basis van het afsprakenkader. Hierin is namelijk opgenomen dat: *'Investerings die geen fysieke kwaliteitsverbetering voor het landschap opleveren, zoals milieumaatregelen in de vorm van (asbest)sanering, duurzaamheid en dierenwelzijn, afschrijving economische boekwaarde en aanbrengen van functioneel groen op erf, vallen niet onder het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering landschap.'* We zullen de kwaliteitsverbetering hierop aanpassen.

De opmerking op de planregels kunnen wij ook volgen en passen wij eveneens aan. Het gaat hier inderdaad om bestaande bebouwing waardoor het gaat om wijziging gebruik en niet om bouwen.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

De waterparagraaf wordt aangepast conform de opmerkingen van het waterschap die, ondanks dat er geen ruimtelijke waterschap belangen van toepassing zijn, aangaf dat deze summier was weergegeven. Het waterschap heeft aandachtspunten voor de waterparagraaf meegegeven.

De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.