

Bestemmingsplan Berghem Dorp - 2015

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Berghem Dorp - 2015'

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: wijzigingen 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 26 februari 2015 tot en met 8 april 2015 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 25 februari 2015 en op www.oss.nl.

Van 26 februari 2015 tot en met 8 april 2015 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 11 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben 3 indieners gedaan.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden alle zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen.

Hieronder vatten wij alle zienswijzen samen. Daarna volgen ons besluit 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 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

De indiener van deze zienswijze vraagt of de bestemming van de patiowoningen aan de Sint Willibrordusstraat 19 in Berghem dusdanig kan worden aangepast dat alle patiowoningen aan de voorzijde een maximale hoogte kunnen krijgen van 7 meter. Op deze manier bestaat de mogelijkheid om alle patiowoningen te voorzien van een tweede bouwlaag. Nu is dit slechts mogelijk bij een paar patiowoningen in het plan. De indiener van deze zienswijze hoopt hiermee de flexibiliteit binnen het plan en daarmee de verkoopbaarheid van de patiowoningen te vergroten.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

In artikel 20 (Wonen – Patio) van de regels is een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een tweede bouwlaag.

Toelichting van de gemeenteraad

Er zijn ruimtelijk geen zwaarwegende bezwaren tegen het mogelijk maken van een tweede bouwlaag op het voorste deel van alle patiowoningen. Bij een aantal patiowoningen in dit bouwplan aan de Sint Willibrordusstraat 19 is dit al mogelijk.

De ruimtelijke impact van deze wijziging is redelijk beperkt. Betreffende woningen zijn geprojecteerd aan een nieuw, nog aan te leggen, binnenstraatje. Dit inbreidingsbuurtje gaat een op zichzelf staand woonmilieu vormen. Vanuit de omliggende straten zullen de nieuwe woningen maar beperkt zichtbaar zijn.

De omliggende woningen beschikken over achtertuinen van circa 30 meter diep. Ook bij een tweede bouwlaag bij alle patiowoningen is er nog altijd sprake van een goede woonsituatie. Om omwonenden echter niet onaangenaam te verrassen met deze wijziging van de bouwmogelijkheden, regelen we deze aanpassing met een binnenplanse vrijstelling. Dit geeft omwonenden de mogelijkheid om nog op het bouwplan te reageren wanneer er daadwerkelijk voor een tweede bouwlaag gekozen wordt.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

In artikel 4.1 onder a sub 3 van de regels is aangegeven dat er per bouwvlak niet meer dan 1 bedrijf is toegestaan. De indiener van deze zienswijze geeft aan dat er op het perceel Harenseweg 14 in Berghem 4 bedrijven zijn gevestigd in 1 bedrijfshal. De indiener van deze zienswijze vraagt het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Het bedrijfsperceel aan de Harenseweg 14 in Berghem heeft op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' gekregen.

In artikel 4 (Bedrijf) van de regels is toegevoegd dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' een bedrijfsverzamelgebouw is toegestaan met maximaal 4 bedrijven.

Toelichting van de gemeenteraad

Het perceel Harenseweg 14 in Berghem heeft binnen het huidige geldende bestemmingsplan 'Berghem-Dorp Integratie herziening' de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven en/of instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Er is geen maximum gesteld aan het aantal bedrijven.

Gezien de feitelijke, legale situatie geven wij dit bedrijfsperceel in het bestemmingsplan 'Berghem Dorp - 2015' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw'. Artikel 4 (Bedrijf) van de regels bepaalt dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' een bedrijfsverzamelgebouw is toegestaan met maximaal 4 bedrijven.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

- a) De indiener van deze zienswijze geeft aan dat de bedrijfswoning op het perceel Burgemeester van Erpstraat 11 in Berghem gedeeltelijk buiten de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is gesitueerd. Daarnaast is de aanvrager van deze zienswijze van plan om de bedrijfswoning uit te breiden. Hiervoor is al een schetsplan ingediend bij de gemeente. Als het plan voldoet aan het bestemmingsplan is de uitbreiding van de woning vergunningsvrij. Omdat in het ontwerpbestemmingsplan de functieaanduiding 'bedrijfswoning' strak op een gedeelte van de bedrijfswoning is gelegd kan het plan niet voldoen aan het bestemmingsplan.

De locatie is in het kader van de Verordening Ruimte 2014 gelegen binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. Binnen deze aanduiding is op basis van artikel 25.1 lid 1 onder b toename van de bestaande bebouwing niet toegestaan, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en).

De indiener van de zienswijze vindt dat hij door het toekennen van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' onredelijk wordt beperkt in de uitbreiding van de bedrijfswoning en/of de realisatie van een aanbouw/uitbouw aan de woning. De indiener van de zienswijze verzoekt dan ook om in plaats van het opnemen van een functieaanduiding 'bedrijfswoning' te werken met een maximale inhoudsmaat voor bedrijfswoningen (bijvoorbeeld 750 m³). Op deze manier wordt geen ongelijkheid gecreëerd met anderen die op basis van het huidige bestemmingsplan een grotere bedrijfswoning hebben gerealiseerd.

- b) In artikel 3.2.2 onder b van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat binnen het agrarisch bouwvlak op de locatie Burgemeester van Erpstraat 11 in Berghem de maximale oppervlakte aan gebouwen niet meer mag bedragen dan 5.400 m². In tegenstelling tot artikel 25.1 (Beperkingen veehouderij) van de Verordening Ruimte 2014 spreekt het ontwerpbestemmingsplan over een maximale oppervlakte aan gebouwen wat is toegestaan. De Verordening Ruimte 2014 spreekt over bestaande bebouwing (in plaats van gebouwen). De indiener van de zienswijze vraagt het bestemmingsplan te laten aansluiten bij de Verordening Ruimte 2014. Dit betekent dat in het bestemmingsplan geen maximale oppervlakte aan gebouwen wordt opgenomen, maar dat de toename van de bestaande bebouwing, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, niet is toegestaan. Volgens de indiener van de zienswijze dient hierop een uitzondering te worden gemaakt wanneer sprake is van een grondgebonden veehouderij. Daarnaast merkt de indiener van de zienswijze op dat de aanwezige bebouwing op de locatie meer bedraagt dan 5.400 m².

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Op de verbeelding hebben wij de functieaanduiding 'bedrijfswoning' aangepast en artikel 3 (Agrarisch) van de regels is op een aantal punten aangepast.

Toelichting van de gemeenteraad

- a) Binnen de gemeente Oss vindt een actualisatie van bestemmingsplannen plaats. Daarbij worden zowel de systematiek van bestemmen als de bouwmogelijkheden binnen de gemeente meer met elkaar in overeenstemming gebracht. De functieaanduiding 'bedrijfswoning' komt voort uit de standaardregeling die is opgesteld voor alle bebouwde komgebieden binnen de gemeente Oss. Deze manier van bestemmen is in bebouwde komgebieden passender omdat het duidelijker de bebouwingsmogelijkheden aangeeft dan een maximale inhoudsmaat. Een maximale inhoudsmaat, zoals de indiener van deze zienswijze aangeeft, wordt vooral in buitengebiedplannen gehanteerd. In dit geval is er geen bijzondere reden om af te wijken van de standaardmanier van aanduiden zoals gebruikelijk binnen bebouwde komgebieden.

De indiener van de zienswijze geeft aan dat er door de gewijzigde manier van bestemmen ongelijkheid wordt gecreëerd met anderen die op basis van het huidige bestemmingsplan een grotere bedrijfswoning hebben gerealiseerd.

De oorspronkelijke bouwmogelijkheden worden niet automatisch overgenomen. Bij het bepalen van de bouwmogelijkheden wordt gekeken naar de bestaande bebouwing, de

mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan en naar wat ruimtelijk passend is op een bepaalde plek. Dit kan in sommige gevallen leiden tot een verruiming en in sommige gevallen tot een beperking van de bouwmogelijkheden. Bij het ontwerpbestemmingsplan voor Berghem Dorp is bij het bepalen van de functieaanduiding voor de bedrijfswoning uitgegaan van de bestaande bebouwing. Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij de begrenzing van deze functieaanduiding nogmaals bekeken. Een uitbreiding van de bedrijfswoning vinden wij ruimtelijk voorstelbaar. We hebben de ligging van de functieaanduiding hierop aangepast. Daarmee worden er volgens ons voldoende mogelijkheden tot uitbreiding van de bedrijfswoning geboden, passend in de omgeving.

- b) De indiener van de zienswijze geeft aan dat het betreffende perceel volgens de Verordening Ruimte 2014 ligt binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij' in de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Dit is niet correct. Volgens de Verordening Ruimte 2014 is dit perceel gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied'. Volgens de Verordening Ruimte 2014 mag de bestaande bebouwing op dit perceel (met uitzondering van de bedrijfswoning) niet toenemen. Naar aanleiding van deze zienswijze passen wij echter wel de formulering van artikel 3.2.2 zodanig aan dat binnen het agrarische bouwvlak de maximale oppervlakte aan bebouwing niet meer mag bedragen dan de legaal aanwezige bebouwing, met dien verstande dat deze oppervlakte geen betrekking heeft op de bedrijfswoning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning. Dit maakt het mogelijk de bestaande sleufsilos te vervangen door bedrijfsgebouwen. Hiermee sluit de regeling uit het bestemmingsplan ook aan bij de regels uit de Verordening Ruimte 2014. De indiener van deze zienswijze merkt op dat hierop een uitzondering gemaakt moet worden voor grondgebonden veehouderijen. Dat is in dit geval niet correct. Omdat de locatie is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied' is de uitzondering voor grondgebonden bedrijven in dit geval niet van toepassing. Daarnaast merken we nog op dat er binnen het plangebied van dit bestemmingsplan geen grondgebonden veehouderijen vallen.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze richt zich met name op het onderdeel van het bestemmingsplan dat voorziet in de rechtstreekse bouwtitel voor een nieuwe supermarkt met een paar dagwinkels. Volgens de toelichting komt daarbij het pand van de indiener van deze zienswijze vrij. De indiener van deze zienswijze voert de volgende argumenten aan:

- a) De indiener van deze zienswijze verbaast zich dat deze plannen zijn ontwikkeld zonder dat daarbij met zijn belangen rekening is gehouden. Als zijn huidige huurder vertrekt (wat voorlopig niet mogelijk is omdat er sprake is van een nog enige jaren lopende huurovereenkomst) is het maar de vraag of hij nieuwe huurders kan vinden voor zijn panden.
- b) Uit de ruimtelijk-functionele effectenanalyse die BRO heeft gedaan en die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, blijkt dat er planologische ruimte zou zijn in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector voor een herontwikkeling op de locatie van de panden van de indiener van deze zienswijze. Maar hij betwijfelt of dit over een aantal jaren ook nog het geval zal zijn. Het kan immers zijn dat zich in de tussentijd op andere locaties ontwikkelingen voordoen die de gemeenteraad niet kan tegenhouden. Als voorbeeld wordt de mogelijke vestiging van een Aldi in Haren genoemd. Volgens het Brabants Dagblad zou deze Aldi zich met name gaan richten op de kom van Berghem. Volgens de indiener van deze zienswijze is in de ruimtelijk-functionele effectenanalyse met deze mogelijke ontwikkeling geen rekening gehouden. Het is dus niet duidelijk of deze Aldi-vestiging zal resulteren in een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur.
- c) De indiener van deze zienswijze stelt de uitvoerbaarheid van dit plan ter discussie. De indiener van deze zienswijze stelt dat noch uit de toelichting, noch uit de ruimtelijk-functionele effectenanalyse van BRO blijkt dat is onderzocht in hoeverre twee full-service-supermarkten, dicht bij elkaar gevestigd, binnen de planperiode levensvatbaar zullen zijn. Hij doelt hier op de situatie dat de huidige Albert Heijn op zijn huidige plek blijft zitten omdat hij nog aan een huurcontract gebonden is, terwijl het bestemmingsplan ruimte biedt voor een nieuwe full-service-supermarkt vlakbij.
- d) De indiener van deze zienswijze stelt dat er geen afspraken met hem zijn gemaakt over mogelijke herontwikkeling van zijn panden.
- e) De indiener van deze zienswijze geeft aan dat de ontwikkeling van de supermarkt grote nadelige consequenties kan hebben voor zijn panden. Aangezien de waardering van een winkelpand hoofdzakelijk gebaseerd wordt op de waarde van de exploitatie zal de indiener van deze zienswijze grote schade oplopen door waardedaling van zijn onroerend goed.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk (voor wat betreft het aspect dat er in de ruimtelijk-functionele effectenanalyse van BRO geen rekening is gehouden met een Aldi-vestiging in Haren) gegrond en gedeeltelijk (voor de overige punten) ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij zullen de effecten van een mogelijke vestiging van Aldi in Haren opnemen in:

- paragraaf 2.1 van de ruimtelijke onderbouwing 'hoek St. Willibrordusstraat-Kapelaan Kitslaarstraat', en
- in bijlage 6B (Aanvulling ruimtelijk-functionele effectenanalyse centrumplan Berghem: effecten mogelijke vestiging Aldi in Haren) van de ruimtelijke onderbouwing 'hoek St. Willibrordusstraat-Kapelaan Kitslaarstraat'.

Toelichting van de gemeenteraad

- a) In het kader van een bestemmingsplanprocedure mengen wij ons niet in concurrentiebelangen van ondernemers (hier het belang van indiener als verhuurder). Dit valt onder het ondernemersrisico.
- b) In de effectenanalyse van BRO is rekening gehouden met te verwachten nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden van detailhandel op andere locaties dan het centrum van Berghem voor de voorzienbare toekomst. De focus ligt hierbij op ontwikkelingen in detailhandel in dagelijkse artikelen, met name supermarkten in de omgeving van Berghem. De analyse noemt hiervoor diverse plannen in Oss en de omliggende kernen. Een herontwikkeling van de locatie de Harense Smid in Haren ten behoeve van

supermarktaanbod is bij het opstellen van de effectenanalyse niet voorzien en dus niet meegenomen. Op dit moment is Aldi nog niet gevestigd in Haren.

De locatie Harense Smid betreft namelijk een solitaire en afgelegen detailhandelslocatie bij een zeer kleine kern in een overwegend dun bevolkt gebied. Het aantal inwoners in de wijdere omgeving is beperkt en woont op afstand in verschillende kleinere kernen. Door het ontbreken van een duidelijk verzorgingsgebied met voldoende inwoners is in het algemeen het rendementsperspectief voor detailhandel op dit type locaties niet duurzaam. Dit geldt met name voor detailhandel gericht op de dagelijkse boodschappen. Deze boodschappen worden overwegend in de directe woonomgeving gedaan.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is een vestiging van een supermarkt op de locatie Harense Smid mogelijk. Vestiging van een fullservice-supermarkt op deze plek is echter niet aannemelijk omdat fullservice-supermarkten al goed vertegenwoordigd zijn in de omliggende kernen. Een discount-supermarkt zoals de Aldi is in deze regio echter nog niet aanwezig. Omdat Aldi mogelijk vestiging op de locatie Harense Smid overweegt, is aanvullend onderzocht in hoeverre de berekeningen van de effectenanalyse hierdoor worden beïnvloed en bijstelling behoeven.

Vestiging van een Aldi op de locatie Harense Smid beïnvloedt de koopstromen in de omgeving van Haren. Ook een deel van de koopstromen, die nu gericht zijn op Berghem, zal ombuigen naar Haren. Dat betekent dat een deel van de aankopen (bestedingen) die volgens de effectenanalyse aan Berghem wordt toegerekend, in de Aldi in Haren zal worden gedaan. De koopkrachtbinding in Berghem en de koopkrachttoevloeiing naar Berghem toe zullen dus minder zijn dan in de modellen van de effectenanalyse is aangenomen. Dit betreft echter alleen de koopstromen voor de dagelijkse sector en dan met name voor het discount-aanbod. Omdat nu ook geen discountformule in Berghem aanwezig is, is het effect voor Berghem relatief beperkt. Belangrijk is ook dat een Aldi in Haren op relatief grote afstand ligt voor dagelijkse boodschappen vanuit Berghem. De Aldi biedt als discountformule geen volledig supermarkt-assortiment en maar een beperkt aanbod in de vers-groepen. De bezoekfrequentie aan discounters is dan ook lager, meer wekelijks dan dagelijks. Daardoor is de verwachting ook reëel dat het merendeel van de bestedingen in de dagelijkse sector in Berghem ook verbonden blijft aan de fullservice-supermarkten in Berghem. Van een duurzame ontwrichting, zoals genoemd door de indiener van deze zienswijze, is dan ook geen sprake.

De verwachting is dat de koopkrachtbinding van de dagelijkse sector (tabel 5.2 op blz. 43 van de Ruimtelijk-functionele effectenanalyse centrumplan Berghem), zoals gehanteerd in de scenario's, ongeveer 5% lager zal zijn. Ook de koopkrachttoevloeiing zal iets minder sterk toenemen dan verwacht in de berekeningen. Het effect van een Aldi in Haren werkt het sterkste door in scenario 2, waarin uitgegaan wordt van de toevoeging van twee trekkers in de dagelijkse sector. Dus het extra effect van een tweede kleine trekker naast de modernisering en uitbreiding van de huidige Albert Heijn. Het effect in scenario 1 is minder sterk. Zoals in de effectenanalyse is aangegeven zorgt juist de kwaliteitsversterking van de supermarkt in Berghem er voor dat meer inwoners van Berghem hun aankopen doen in Berghem zelf. Het effect van de ombuiging van deze koopstroom, die nu nog vooral op supermarkten (fullservice én discount) in Oss gericht is, is groter dan het effect van een Aldi in Haren. Belangrijk is ook om te beseffen dat het huidige aanbod van winkels in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector niet mee gegroeid is met de grote toename van de bevolking in Berghem door de forse woningbouw. Nu gaan juist nog veel mensen naar Oss door het zwakke aanbod in Berghem. Juist door het achterblijven van het winkelaanbod is de kooporiëntatie op winkels, waaronder de supermarkten, in Berghem lager dan verwacht mag worden in plaatsen met de omvang van Berghem.

Als de mogelijke effecten van een Aldi in Haren worden meegerekend dan bestaat er naar de toekomst toe distributieve ruimte voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensfeer met een bandbreedte van ca. 875 tot 1150m². De voorziene uitbreiding van de Albert Heijn (netto 600m²) blijft daarmee verantwoord. Op de berekeningen voor de niet-dagelijkse sector heeft een vestiging van Aldi in Haren geen effect. De uitbreidingsruimte hiervoor blijft 600 tot 2100m².

- c) De effectenanalyse onderzoekt de mogelijke distributieve ruimte voor uitbreiding van detailhandel in een kern met de omvang van Berghem. Deze distributieve ruimte is aangegeven zowel voor de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector. Daarbij zijn twee scenario's doorgerekend waarbij ook expliciet is ingegaan op de mogelijkheid voor twee trekkers in de dagelijkse sector (supermarkten). De distributieve ruimte voor twee

supermarkten is kleiner dan voor een combinatie van de beoogde vergrote supermarkt met een trekker in de frequente niet-dagelijkse artikelen (bijvoorbeeld huishoudelijke artikelen). Gelet op bovengenoemde effecten van een mogelijke Aldi in Haren wordt de berekende ruimte voor de dagelijkse sector kleiner.

In tegenstelling tot de bewering van de indiener van deze zienswijze is onderzocht in hoeverre er ruimte is voor twee supermarkten in het centrum van Berghem. In de effectenanalyse is namelijk ook een scenario doorgerekend voor twee trekkers in de dagelijkse sector (twee supermarkten). De berekeningen geven aan dat er distributieve ruimte is voor nog een kleine supermarkt naast de beoogde gemoderniseerde en vergrote supermarkt. Gelet op bovengenoemde effecten van een mogelijke Aldi in Haren wordt de berekende ruimte hiervoor kleiner. Daar staat tegenover dat er wel grote uitbreidingsruimte bestaat voor winkelruimte gericht op de niet-dagelijkse sector. Op dit moment zijn er nauwelijks winkels in Berghem voor dit segment en blijft het aanbod ver achter in vergelijking met kernen van vergelijkbare omvang. Hierin liggen ook de mogelijkheden voor herinvulling en/of herontwikkeling van de panden die vrijkomen door verplaatsing van de Albert Heijn.

Uit de effectenanalyse blijkt dat de uitbreidingsruimte voor detailhandel in het centrum van Berghem, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Berghem Dorp 2015, verantwoord is. In kwantitatieve zin past de uitbreidingsruimte bij een kern met de omvang van Berghem. Belangrijker nog is dat het bestemmingsplan de mogelijkheden biedt om een kwalitatief aantrekkelijk centrum met een volwaardige voorzieningenniveau voor de inwoners van Berghem te realiseren. Het is aan de marktpartijen om deze mogelijkheden verder te benutten.

- d) In de samenwerkingsovereenkomst die wij met projectontwikkelaar Rialto hebben gesloten, is geregeld dat ook het overige deel van het huidige centrum van Berghem, waar de panden van de indiener van deze zienswijze deel van uitmaken, wordt herontwikkeld. Voor de projectontwikkelaar ligt hier dus een inspanningsverplichting. In dat kader hebben zowel de projectontwikkelaar als wij al jaren contact met de indiener van deze zienswijze.

Afspraak is dat de indiener van deze zienswijze de kans krijgt om eigenaar te worden van de nieuw te bouwen supermarkt. Daarnaast is de afspraak dat Rialto, in het kader van de herontwikkeling van de huidige panden van de indiener van deze zienswijze, met hem overlegt over de aankoop van zijn panden. Voor beide onderdelen geldt dat de marktwaarde hiervoor uitgangspunt is.

Naast bovenstaande opties is het nog mogelijk dat de indiener van deze zienswijze, al dan niet gezamenlijk met eigenaren van buurpanden, zelf de herontwikkeling van zijn pand oppakt.

De stelling in de zienswijze dat er geen afspraken zijn gemaakt met de indiener van deze zienswijze is dan ook onjuist.

- e) Een belanghebbende die meent schade te lijden als gevolg van de realisatie van een bestemmingsplan, kan een verzoek om tegemoetkoming in de planschade indienen. Op deze verzoeken is de "Verordening advisering planschade gemeente Oss 2008" van toepassing. Eventuele verzoeken om vergoeding van planschade worden pas in behandeling genomen, wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is. Bij de inhoudelijke beoordeling komt de vraag aan de orde of er sprake is van een wijziging van het planologisch regime. Als dit het geval is, wordt beoordeeld of belanghebbende daardoor in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor schade is of wordt geleden. Hiertoe dient de in het geding zijnde maatregel te worden vergeleken met het voorheen geldende planologische regime, waarbij in aanmerking moet worden genomen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden, ongeacht of realisering hiervan heeft plaatsgevonden. Tenslotte wordt opgemerkt dat als sprake is van planschade, onderzocht wordt of de eigenaren ten tijde van de aankoop van hun woningen, op de hoogte waren of konden zijn van de planologische maatregel. In dat geval blijft de schade voor hun rekening.

Overigens kan ten aanzien van de zienswijze van deze indiener, dat van het plan een dermate waardeverminderend effect uitgaat op de onroerende zaken dat de haalbaarheid van het plan in het geding kan komen, nog het volgende worden opgemerkt: planschade is een gegeven waarmee een ontwikkelaar in elk plan, voor zover van toepassing, rekening dient te houden. In dit geval is de gemeente Oss eigenaresse van de grond waarop – onder andere – de supermarkt wordt gebouwd. Wij verkopen de gronden en sluiten hierover een overeenkomst met de ontwikkelaar. In de verkoopprijs van de grond is rekening gehouden met de exploitatiekosten, waaronder eventuele planschade.

Tot slot zijn wij, gezien

1. de in het voorgaande gegeven motivering dat er op de locaties van de indiener van deze zienswijze voldoende ruimte is voor herontwikkeling in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector;
 2. het feit dat de bestemming voor de locaties van de indiener van deze zienswijze niet wijzigt en het planologisch dus mogelijk blijft hier nieuwe winkels te vestigen én hier zoals onder punt 1 vermeld ook behoefte aan is
- van mening dat in dit geval geen sprake is van planschade die de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg staat.

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

De indiener van deze zienswijze geeft aan dat het gedeelte van zijn perceel dat grenst aan het sportveld van Berghem Sport in het huidige bestemmingsplan de bestemming sportveld heeft. In het ontwerpbestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' heeft dit perceel de bestemming 'agrarisch' gekregen. De indiener van deze zienswijze geeft aan dat dit overeen komt met het huidige gebruik. Hij sluit echter niet uit dit perceel in de toekomst te willen verkopen voor de uitbreiding van Berghem Sport. Voor duurzaam agrarisch gebruik is het perceel volgens de indiener van deze zienswijze namelijk te klein en ligt het te geïsoleerd.

De indiener van deze zienswijze verzoekt om de sportbestemming in stand te houden.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Op de verbeelding wijzigt de bestemming van het perceel in 'Sport'. De bestemming 'Sport' voegen we aan de regels toe. Ook de toelichting wordt hierop aangepast.

Toelichting van de gemeenteraad

In het ontwerpbestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' is de bestemming van dit perceel opgenomen in overeenstemming met bestaand gebruik. Naar aanleiding van deze zienswijze is de huidige bestemming nader bekeken. Hieruit is gebleken dat het perceel in het geldende bestemmingsplan 'Berghem-Dorp' de bestemming 'sportterrein' heeft. Wij kunnen ons vinden in de argumentatie dat het perceel zich niet leent voor duurzaam agrarisch gebruik. Verder is vanuit ruimtelijk oogpunt uitbreiding van het sportterrein in deze richting voorstelbaar. Wij handhaven daarom de bestemming 'Sport' op dit perceel handhaven volgens het huidige bestemmingsplan.

Zienswijze 6

Samenvatting zienswijze

Op het adres aan de Wilhelminasingel 28 te Berghem is de functie van Wonen, Kapsalon en Winkel gevestigd op het gehele terrein. In het ontwerpbestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' is de winkelbestemming komen te vervallen. Er kan alleen nog gewoond worden en er is een kapsalon mogelijk in een specifiek gedeelte. In de bestemmingsplanregels is opgenomen dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening-kapsalon' een kapsalon is toegestaan.

De indiener van deze zienswijze kan hier niet mee instemmen. Hij geeft aan dat de geldende bestemming beter aansluit op de eventuele toekomstige bouwplannen. Hij verzoekt dan ook om de bestaande geldende bestemming voor dit adres te handhaven. Dit om een planschadeprocedure te voorkomen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-

Toelichting van de gemeenteraad

In het huidige bestemmingsplan 'Berghem-Dorp' heeft het perceel Wilhelminasingel 28 de bestemming 'Winkels' met de aanduiding 'kapsalon toegestaan'. Betreffend perceel is volgens het huidige bestemmingsplan bestemd voor detailhandel met één dienstwoning per vestiging, met dien verstande dat er op dit perceel ook een kapsalon is toegestaan.

In de praktijk is er op dit perceel een woning met kapsalon aanwezig, geen winkel. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van detailhandel is erop gericht om winkels in het centrumgebied van Berghem te concentreren. Dit betekent dat wij de verplaatsing van verspreid liggende winkels in het woongebied naar het centrum bevorderen. Dit gebeurt momenteel op een passieve wijze: wanneer er in de praktijk geen winkel aanwezig is op een perceel (met winkelbestemming) buiten het centrumgebied vervangen wij de winkelbestemming door een woonbestemming. Dit beleid is al verwoord in het bestemmingsplannen 'Berghem-Dorp Integrale herziening' en wordt nu voortgezet in het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015'. Wij zien in dit geval geen reden om van dit beleid af te wijken.

Als de indiener van deze zienswijze van mening is dat de waarde van zijn eigendom daalt door het vaststellen van dit bestemmingsplan kan hij een verzoek om vergoeding van planschade indienen bij de gemeente, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor verdere details wordt verwezen naar de 'Verordening advisering planschade gemeente Oss 2008'. Als sprake is van planschade zal naar onze mening de hoogte hiervan zeer gering zijn. Bij de beoordeling van planschade wordt namelijk ook rekening gehouden met passieve risicoaanvaarding.

Zienswijze 7

Samenvatting zienswijze

De woning van de indiener van deze zienswijze, Sportstraat 4, is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als woningbouw. Daarnaast ligt er een alternatieve bestemming op, centrumvoorzieningen winkels en wonen, via een wijzigingsbevoegdheid.

Deze 'dubbelbestemming' was eveneens opgenomen in het bestemmingsplan 'Berghem Centrum – 2009'. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hadden de bewoners bezwaar en beroep ingesteld vanwege de onduidelijke situatie en de daarmee gepaard gaande onzekerheid voor de bewoners. Bij de behandeling van het bestemmingsplan heeft volgens de indiener van deze zienswijze de Raad uitgesproken dat er zo snel mogelijk duidelijkheid moest komen voor de betrokken bewoners.

De indiener van deze zienswijze stelt dat er inmiddels ruim voldoende gelegenheid is geweest om het alternatieve plan uit te werken tot een eenduidige bestemming. De zienswijze richt zich op het ontbreken van een eenduidige en concrete bestemming voor het perceel Sportstraat 4 te Berghem.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-

Toelichting van de gemeenteraad

Het perceel van de indiener van deze zienswijze, Sportstraat 4, is in het onderhavige bestemmingsplan bestemd als 'Wonen – Halfvrijstaand'. Daarnaast ligt er een wijzigingsbevoegdheid op dit perceel. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk het plan te wijzigen naar, onder andere, de bestemming 'Centrum – 1'. Binnen deze bestemming is het onder meer mogelijk winkels en woningen te realiseren. De bestemmingsregeling in het onderhavige bestemmingsplan is rechtstreeks overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Berghem Centrum-2009'.

Waarom is in 2009 voor de wijzigingsbevoegdheid gekozen?

De drie belangrijkste redenen waarom is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid in plaats van rechtstreekse bestemmingen zijn:

1. bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan was de planvorming voor de diverse locaties nog niet overal voldoende uitgewerkt;
2. de bepalingen over grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening;
3. de gemeente wil de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse graag sturen en in samenhang beoordelen. In een situatie met meerdere eigenaren is een wijzigingsbevoegdheid hiervoor het meest geschikte middel.

Wat houdt de wijzigingsbevoegdheid in?

De wijzigingsbevoegdheid die over het gebied ten westen en zuiden van het perceel van indiener van deze zienswijze ligt, maakt een basisstedenbouwkundig plan én een alternatief stedenbouwkundig plan mogelijk. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Berghem Centrum – 2009' was alleen het basisstedenbouwkundig plan opgenomen. Er waren drie redenen om het voorontwerp aan te passen:

1. de inspraakreacties over parkeren;
2. een actualisering van het distributieplanologisch onderzoek. Daaruit kwam naar voren dat een vergroting van het centrumprogramma mogelijk was met daarbij de mogelijkheid om twee supermarkten in het centrumgebied te realiseren;
3. de wens van een flexibeler plan dat meer faseringsmogelijkheden heeft.

In het basis stedenbouwkundig plan blijven de woningen Sportstraat 4, 6 en 8 als zodanig bestaan en wordt de winkelwand op de hoek St. Willibrordusstraat/Sportstraat derhalve niet uitgebreid richting Sportstraat. In het alternatief stedenbouwkundig plan daarentegen maken deze drie woningen plaats voor uitbreiding van de winkelwand.

Ontwikkelingen vanaf 2009

Vanaf 2009 is een aantal stappen gezet in de ontwikkeling van het centrum van Berghem. De kerktuin is heringericht en openbaar toegankelijk gemaakt, er is een nieuw gemeenschapshuis, de Berchplaets, gebouwd, er is in de Jozefschool een nieuw

gezondheidscentrum gebouwd, er is gestart met de herinrichting van de openbare ruimte, en de voorbereidingen voor de eerste fase van de 'winkelwand' (de bouw van een supermarkt en appartementen) zijn zover dat de bouw gestart kan worden zodra het onderhavige bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' is vastgesteld.

Niettemin lopen de ontwikkelingen trager dan in 2009 voorzien. Dit wordt met name veroorzaakt door de optelsom van de financiële crisis, de kredietcrisis, de veranderingen in regels voor woningbouwcorporaties en de woningbouwcrisis. Binnenstedelijke ontwikkelingen zijn ontwikkelingen waarbij veel belangen gemoeid zijn, waar veel kosten mee gemoeid zijn en waarbij het lastig is om een financieel sluitend plan te maken. Hierdoor is er op dit moment nog geen definitief plan voor de herontwikkeling van de winkelwand van de hoek St. Willibrordusstraat/Sportstraat.

Opnieuw kiezen voor de wijzigingsbevoegdheid

Omdat er op dit moment dus nog geen definitief plan is, konden wij niet verder gaan dan de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan overnemen voor deze locatie. Wij zijn het met de indiener van de zienswijze eens dat hierin een bepaalde mate van onzekerheid schuilt. Daar staat echter tegenover dat de regels in het bestemmingsplan die betrekking hebben op het perceel van de indiener van deze zienswijze, op zichzelf heel duidelijk zijn. Zo heeft zijn perceel een directe woonbestemming. En ook de regels die betrekking hebben op deze wijzigingsbevoegdheid geven voldoende zekerheid over hoe het plangebied eruit kan gaan zien als wij van deze bevoegdheid gebruik maken. In zoverre is er dus geen sprake van onzekerheid.

Onderhandelingen met bewoners

Om tot uitvoering te kunnen komen van het alternatieve stedenbouwkundige plan en op deze manier ook een einde te kunnen maken aan de onzekerheid van de bewoners van de Sportstraat, onderhandelt projectontwikkelaar Rialto al enkele jaren met een paar bewoners van de Sportstraat, waaronder ook de indiener van deze zienswijze. Doel van deze onderhandelingen is aankoop van hun huizen. In 2013 zijn er concept-koopovereenkomsten gesloten, maar omdat er toen geen sprake bleek van een financieel haalbaar plan, zijn deze overeenkomsten ook weer ontbonden.

In 2014 is opnieuw met de bewoners over hun situatie gesproken. Toen werd besproken dat er een haalbaar plan zou kunnen komen als alle drie de partijen (eigenaren/bewoners, gemeente en projectontwikkelaar) een bijdrage zouden leveren. De bijdrage van de eigenaren/bewoners zou worden geleverd in de vorm van een prijsdaling van hun eigendom ten opzichte van de in 2013 gehanteerde prijzen en vergoedingen. Op basis van dit uitgangspunt is eind 2014 opnieuw met de bewoners in gesprek gegaan en is een bod op hun woning gedaan. Dit bod is uitgebracht om over de percelen te kunnen beschikken voor de herontwikkeling, maar ook om de bewoners de kans te bieden een eind te maken aan hun onzekere situatie.

Op basis hiervan is inmiddels één pand aan de Sportstraat verworven en is met een tweede eigenaar een principe overeenstemming bereikt. Met de indiener van deze zienswijze is geen overeenstemming bereikt. Vanuit de gemeente blijft de bereidheid om over aankoop van de woning te spreken. Dat is de indiener van de zienswijze bekend.

Hoewel wij de onzekerheid waarin de indiener van de zienswijze verkeert betreuren, zijn wij gezien het vorenstaande van mening dat het handhaven van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan voor deze locatie een gerechtvaardigde keuze is.

Zienswijze 8

Samenvatting zienswijze

De indiener van deze zienswijze wenst zijn bedrijf aan de Spaanderstraat 96 uit te breiden. De landbouwgronden aansluitend gelegen aan de huidige bedrijfslocatie zijn in eigendom bij de indiener van deze zienswijze.

De indiener van deze zienswijze wil zijn bedrijf uitbreiden ten behoeve van duurzaam ondernemerschap. Hij wil zijn bedrijfsbestemming uitbreiden met 6.000 m² en natuurcompensatie realiseren met een oppervlakte van 17.000 m². De uitbreiding van het bedrijventerrein is nodig omdat het bedrijf KOMO-gecertificeerd is en werkt volgens het protocol BRL 9335 en BRL SVMS-007. Door de mettertijd gewijzigde wet- en regelgeving is er meer ruimte noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen.

Het gaat hierbij om de volgende punten:

- Scheiden van grond en grondachtige materialen, puin en ander materiaal.
Gezien de diversiteit van vrijkomende grond, stoffen en materialen bij de verschillende werkzaamheden van het bedrijf is het ruimtebeslag aanzienlijk. Voor ieder soort moet er een afzonderlijke (al dan niet afgesloten) container staan die machinaal bereikbaar moet zijn.
- Uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden.
Reden hiervoor is dat veel materiaal bij calamiteiten direct beschikbaar moet zijn. Dit kan alleen als het droog gestald is. Hierbij moet gedacht worden aan gladheidsbestrijding maar ook aan assistentie bij ongelukken bij (benzine-)tankstations. Het benodigde materiaal moet direct beschikbaar of werkend zijn.
- Ruimte voor het infiltreren van hemelwater op eigen terrein.
De indiener van deze zienswijze wil zijn terrein verbeteren door het hemelwater dat nu via een vetafscheider in het gemeentelijk riool komt op eigen terrein te infiltreren. Hiervoor zal om de uitbreidingslocatie een grondwal van ongeveer 3 meter hoog aangelegd worden. Vervolgens zal er om de grondwal een sloot gegraven worden die zal fungeren als filter om het vrijkomende hemelwater te zuiveren om daarna in een aan te leggen vijver te infiltreren naar het grondwater.
- Om de verkeersintensiteit van het bedrijf in Berghem te verminderen wordt verzocht om een tweede ontsluitingsweg te realiseren aan de noordzijde van het perceel. De locatie wordt dan ontsloten via het bedrijventerrein De Geer Oost.

De indiener van deze zienswijze verzoekt derhalve om:

1. Verruiming van de plangrens van het bestemmingsplan, zodat zijn gehele perceel binnen het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' valt.
2. Verhoging van het maximaal bebouwingspercentage naar 15% voor het gehele bouwvlak.
3. Uitbreiding van het bouwvlak van het bedrijventerrein met 6.000 m².
4. Omvorming van 17.000 m² landbouwgrond naar natuur, vijver, sloot en ontsluitingsweg.
5. Planologische medewerking tot een tweede ontsluiting naar de Weg van de Toekomst.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-

Toelichting van de gemeenteraad

Burgemeester en wethouders hebben vóór het bestemmingsplantraject iedereen in de gelegenheid gesteld om een principeverzoek in te dienen en hier uitgebreid openbaar over gecommuniceerd. De indiener van deze zienswijze heeft hier gebruik van gemaakt. Hij heeft destijds een principeverzoek ingediend voor uitbreiding van zijn bedrijf. Wij hebben dit verzoek afgewezen op 10 november 2014. Dit is in de lijn van onze brief van 5 september 2006 waarin wij de indiener van deze zienswijze hebben laten weten dat onderhavig bedrijf in principe niet thuis hoort op deze locatie. In een blanco situatie zou een dergelijk bedrijf op een bedrijventerrein gevestigd moeten worden. Om te voorkomen dat dit bedrijf op deze locatie nog verder kan groeien zijn in 2006 dan ook voorwaarden gesteld aan de herinrichting van dit terrein. Met de procedure in 2006 is dus gewerkt aan

een eindsituatie voor dit bedrijf op deze locatie. Wij zien op dit moment geen reden om van dit standpunt af te wijken. Een verdere uitbreiding van het bedrijf de polder in is ruimtelijk-functioneel niet gewenst.

Het nu per zienswijze ingediende verzoek is omvangrijker dan het eerder ingediende verzoek. Ook dit verzoek vinden we ruimtelijk-functioneel niet gewenst.

Juridisch gezien komt honorering van dit verzoek neer op het uitbreiden van de bedrijfsbestemming en de nieuwvestiging van een natuur- en verkeersfunctie. De gevraagde functies waren immers nog niet eerder toegestaan. De gronden waar het verzoek op toeziet zijn momenteel gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010'. De Spaanderstraat kenmerkt zich door een afwisseling aan functies waarbij het wonen overheerst. De straat is een uitloper van de kern Berghem. Daarnaast is het voorste, bebouwde gedeelte in de Verordening Ruimte 2014 gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied'. Gezien vorenstaande zijn de voorste, bebouwde gedeeltes van de percelen aan de noordzijde van de Spaanderstraat meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015'.

Achter de bebouwing gaat het gebied over in open agrarisch gebied. De voorgestelde, forse uitbreiding van de bedrijfsbestemming staat op gespannen voet met het buitengebiedbeleid waarin in principe geen nieuwe bedrijvigheid of grote uitbreidingen van bestaande bestemmingsvlakken worden toegelaten. Zoals al eerder is aangegeven hoort een dergelijk bedrijf in principe niet thuis op deze locatie maar op een bedrijventerrein.

Dergelijke nieuwe ontwikkelingen moeten, naast beleidsmatig, ook ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Wij constateren dat de indiener van deze zienswijze de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste functies niet onderbouwt met een ruimtelijke onderbouwing en de eventueel vereiste onderzoeken. In de korte tijd tussen het einde van de zienswijzentermijn (8 april 2015) en de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat

- de indiener van deze zienswijze een ruimtelijke onderbouwing mét eventuele onderzoeken opstelt, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat de gemeente en de indiener van deze zienswijze de uitvoeringsaspecten (zoals landschappelijke inpassing en eventuele planschade) in een overeenkomst regelen, én
- dat wij verplicht vooroverleg voeren met onder meer de provincie en het waterschap.

Kortom: wij kunnen dit verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen daarbij op de volgende omstandigheden:

- Burgemeester en wethouders hebben vóór het bestemmingsplantraject iedereen in de gelegenheid gesteld om een principeverzoek in te dienen en hier uitgebreid openbaar over gecommuniceerd. Reclamant heeft toen een verzoek om uitbreiding van de bedrijfsbestemming ingediend. Dit verzoek is door ons afgewezen. Het uitgebreide verzoek, zoals nu voorligt, is in dit stadium niet ingediend.
- Het beoordelen van dit uitgebreide verzoek zou leiden tot een onaanvaardbare vertraging van ons besluit over het nieuwe bestemmingsplan.
- Wij vinden het belangrijk dat derden vóór ons definitieve besluit kunnen reageren op ingrijpende nieuwe ontwikkelingen zoals deze. Dat is in dit stadium voor dit verzoek niet meer mogelijk.

Zienswijze 9

Samenvatting zienswijze

De indiener van deze zienswijze verzoekt om op het perceel Burgemeester van Erpstraat 18a-20a één woning toe te staan. De indiener van deze zienswijze onderbouwt de ruimtelijke aanvaardbaarheid hiervan door middel van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-

Toelichting van de gemeenteraad

Ruimtelijk is het voorstelbaar om het pand om te zetten in een woning. De uiterlijke verschijningsvorm van het pand verandert niet. Door een interne verbouwing wordt het pand voor de nieuwe functie geschikt gemaakt.

Ook vanuit functioneel opzicht zijn er geen bezwaren. De combinatie van commerciële ruimten op de begane grond en wonen op de verdieping is zeer gebruikelijk. Bovendien streven we naar een concentratie van detailhandel en overige (centrum)voorzieningen in het centrum van Berghem. Een 'verkleuring' naar wonen is op deze locatie dan ook goed voorstelbaar.

De indiener van deze zienswijze heeft echter de aanvaardbaarheid op akoestisch gebied en op het gebied van externe veiligheid niet aangetoond. Hij moet dit aantonen met behulp van nader onderzoek. Voor het onderdeel akoestiek moet hij in ieder geval een nader akoestisch onderzoek aanleveren. Bovendien verwachten wij dat er een besluit hogere waarde genomen moet worden.

Gezien de korte tijd tot de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is het redelijkerwijs feitelijk niet meer mogelijk dat:

- de indiener van deze zienswijze aangepaste onderzoeken uitvoert, én
- dat wij deze beoordelen, én
- dat wij een procedure tot het vaststellen van hogere waarde volgen, én
- dat de gemeente en de indiener van deze zienswijze de uitvoeringsaspecten (zoals eventuele planschade) in een overeenkomst regelen, én
- dat wij verplicht vooroverleg voeren met onder meer de provincie en het waterschap.

Kortom: wij kunnen dit verzoek redelijkerwijs niet meenemen in deze integrale herziening van het bestemmingsplan. Wij wijzen daarbij op de volgende omstandigheden:

- Burgemeester en wethouders hebben vóór het bestemmingsplantraject iedereen in de gelegenheid gesteld om een principeverzoek in te dienen en hier uitgebreid openbaar over gecommuniceerd. De indiener van deze zienswijze heeft toen geen verzoek ingediend.
- Het beoordelen van dit uitgebreide verzoek zou leiden tot een onaanvaardbare vertraging van ons besluit over het nieuwe bestemmingsplan.

Wij zijn bereid een aparte planologische procedure te volgen voor dit plan. Maar dan moet de indiener van deze zienswijze alsnog de gevraagde onderzoeken aanleveren en hieruit moet blijken dat het verzoek acceptabel is.

Wij merken hierbij op dat derden tijdens deze aparte planologische procedure de mogelijkheid hebben om zienswijzen in te dienen. Belanghebbenden kunnen na vaststelling beroep indienen. Wij kunnen bij nadere overweging, bijvoorbeeld als gevolg van ingediende zienswijzen, wijzigingen aanbrengen in het plan. Ook kunnen we dan alsnog weigeren om mee te werken aan het plan.

Zienswijze 10

Samenvatting zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015' is voor de locatie Osseweg 47 een bedrijfsbestemming opgenomen. De indiener van deze zienswijze verzoekt om ter plaatse naast de bedrijfsbestemming ook andere functies en dan met name detailhandel toe te staan. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan voor de komende 10 jaar het planologisch kader zal bieden is meer flexibiliteit qua functies gewenst. Dat biedt de indiener van deze zienswijze naar de toekomst meer mogelijkheden om flexibel om te kunnen gaan bij een nieuwe invulling van het pand bij herhuisvesting. Op deze manier wordt eventuele leegstand voorkomen en herstructurering of transformatie in de kern van Berghem vergemakkelijkt.

De voorkeur van de indiener van deze zienswijze gaat uit naar het opnemen van een gemengde bestemming waarin onder meer de bedrijvenfunctie en detailhandelsfunctie worden opgenomen, zoals op meer plekken in het centrum van het ontwerpbestemmingsplan is gedaan.

Volgens de indiener van deze zienswijze bestaat er behoefte aan ruimte voor detailhandelsbedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015'. De indiener van deze zienswijze geeft aan dat gelet op de huidige en toekomstige behoefte aan ruimte voor detailhandelsbedrijven de conclusie is dat het opnemen van een gemengde bestemming voor de Osseweg 47 vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is en mogelijk bijdraagt aan het op peil houden van een voldoende voorzieningenniveau in de kern.

Naast bovengenoemde voert de indiener van deze zienswijze aan dat het in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking van belang is om bij herhuisvesting te kijken naar bestaande bebouwing in stedelijk gebied. In dat kader voorziet een bredere bestemming voor het pand Osseweg 47 volgens de indiener van deze zienswijze in een behoefte om adequaat te kunnen inspelen op veranderingen in de markt. Zonder dat daarvoor natuurgebied of landbouwgrond hoeft te worden opgeofferd. Ook wordt met het opnemen van een ruimere bestemming volgens de indiener van deze zienswijze voldaan aan een andere doelstelling die ten grondslag ligt aan de duurzaamheidsopgave, namelijk het voorkomen van leegstand. Volgens de indiener van deze zienswijze is er volop ruimte voor parkeren op eigen terrein. Het verharde terrein dat is gelegen voor de huidige bedrijfsbebouwing bedraagt ongeveer 1.936 m².

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-

Toelichting van de gemeenteraad

Het detailhandelsbeleid voor Berghem is gericht op concentratie van detailhandel in het centrum van Berghem. Dit beleid is vastgelegd in de 'visie op de detailhandelsstructuur', het bestemmingsplan 'Berghem – Dorp Integrale herziening' en bestemmingsplan 'Berghem Centrum – 2009' en nu in het bestemmingsplan 'Berghem Dorp – 2015'. Het doel van dit beleid is de bewoners te voorzien van een compleet centrum. Het centrumgebied is daarbij grofweg gedefinieerd als het gebied aan de St. Willibrordusstraat, tussen de kerk en de Berchplaets. Nog bestaande marktruimte moet volgens het beleid in het centrum worden ingevuld.

De locatie aan de Osseweg 47 is niet in of bij het centrumgebied gelegen. Het ligt aan de rand van de bebouwde kom van de kern Berghem, richting de stad Oss. Het toestaan van detailhandel op deze plaats past niet binnen het gemeentelijk beleid. Het draagt niet bij aan de versterking van het centrum. Om die reden werken wij niet mee aan het verzoek.

Uit bovengenoemde blijkt dat wij dit verzoek beleidsmatig ongewenst vinden. Om deze reden gaan wij verder dan ook niet in op de andere aangedragen argumenten.

Zienswijze 11

Samenvatting zienswijze

De indiener van deze zienswijze vreest planschade en verlies aan privacy als gevolg van het opnemen van Wijzigingsbevoegdheid nummer 6.

Daarnaast vind de indiener van deze zienswijze dat het plan te vaag is. Hij vindt dat belanghebbenden moeten kunnen reageren op een concreet plan.

De indiener van deze zienswijze verzoekt de gemeente om een maximale goothoogte toe te staan van 3,5 meter en om ervoor te zorgen dat er voldoende afstand blijft tussen de nieuwe huizen en zijn huis.

Tot slot vindt de indiener van deze zienswijze dat er geen goede belangenafweging wordt gemaakt. Volgens de indiener van deze zienswijze mag de ene inwoner 15 tot 20 woningen bouwen en de andere inwoner verliest zijn uitzicht en privacy.

Dit gebied wordt gekenmerkt door een royale dorps opzet met ruime kavels en veel groen. Eventuele inbreiding zou hierop moeten aansluiten. De indiener van deze zienswijze vindt dat dat niet lukt met dit plan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

-

Toelichting van de gemeenteraad

Wij zijn het niet eens met de indiener van deze zienswijze dat de belangen van omwonenden onvoldoende zijn afgewogen. Om te beginnen heeft de indiener van deze zienswijze geen recht op een ongewijzigde woonsituatie. De ontwikkeling van het gebied heeft inderdaad tot gevolg dat de woonsituatie van de indiener van deze zienswijze verandert. Dat is onvermijdelijk. Indien een ontwikkeling als deze niet tot een verandering in de woonsituatie van omwonenden zou mogen leiden, wordt elke ruimtelijke ontwikkeling feitelijk onmogelijk.

Ook in de nieuwe situatie zal er naar onze mening sprake zijn van een goede woonsituatie. De situatie bij de indiener van deze zienswijze waarbij er woningen aan de achterzijde van zijn woonperceel worden gerealiseerd, is een zeer gebruikelijke stedenbouwkundige situatie in stedelijk gebied. Zijn privacy neemt door de komst van nieuwe woningen wellicht af. Maar ook de nieuwe bewoners zullen gesteld zijn op hun privacy. Het is mogelijk om een erfafscheiding en/of groen aan te brengen om inkijk te voorkomen.

Het klopt dat er nog geen concreet woningbouwplan is opgenomen in het bestemmingsplan en dat de ontwikkeling daarom nog vaag is. In dit geval gaat het echter niet om het rechtstreeks bestemmen van een woningbouwontwikkeling. Het gaat nu nog 'slechts' om de mogelijkheid om in de toekomst de locatie te kunnen bestemmen als woningbouwontwikkeling. Pas op dat moment zal er een concreet woningbouwplan ter beoordeling worden voorgelegd. Voor dit moment zijn alleen de kaders bepaald waaraan een woningbouwplan te zijner tijd moet voldoen. Dit om ook geen verkeerde verwachtingen te wekken. Te zijner tijd moet gekeken worden wat een goede, passende invulling is van de locatie. Daarbij moet het plangebied een heldere ruimtelijke invulling krijgen, waarbij de nieuwe woningbouw op een logische wijze aansluit op het bestaande dorp.

Voor wat betreft de opmerking over planschade willen wij aangeven dat er pas sprake kan zijn van planschade bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Het scheppen van de bevoegdheid een bestemmingsplan te wijzigen op zich vormt geen schade.

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:

Wij hebben in de regels de volgende wijzigingen aangebracht:

1. In artikel 3 (Agrarisch) hebben wij enkele technische aanpassingen doorgevoerd.
2. In artikel 9.1 is aan de tabel de functie 'maatschappelijk' toegevoegd.

Wij hebben in de verbeelding de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Geringe aanpassing van de woonbestemming van de woningen aan de zuidzijde van Osseweg (huisnummers 5 t/m 19) overeenkomstig het huidige gebruik.
2. Bestemming van de Veldstraat 2a in Berghem is gewijzigd van 'Gemengd – 3' in 'Wonen – Halfvrijstaand' conform de ontwikkeling zoals beschreven in de als bijlage opgenomen ruimtelijke onderbouwing 'Veldstraat 2a'.
3. Bestemming van de kavel ten westen van 't Reut 20 is gewijzigd in 'Wonen – Halfvrijstaand'.
4. Op het perceel Burgemeester van Erpstraat 58 is, overeenkomstig bestaande rechten, de aanduiding '1 wooneenheid' opgenomen.
5. Op het perceel Burgemeester van Erpstraat 46-46B is, overeenkomstig bestaande rechten, de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen.
6. Het perceel aan de Molenweg, tussen het gezondheidscentrum (nummer 2) en de te verbouwen voormalige kleuterschool (nummer 4) krijgt de bestemming 'Verkeer – Verblijf' overeenkomstig het bestaande gebruik als parkeerterrein (openbaar).
7. Het bouwvlak aan Den Dries 1 is aan de zijde van de Molenweg aangepast.

Wij hebben in de toelichting de volgende wijzigingen aangebracht:

1. De ladder voor duurzame verstedelijking is toegevoegd aan paragraaf 5.2 (Rijksbeleid)
2. Paragraaf 5.3 (Provinciaal beleid) is aangepast aan de provinciale verordening 2014
3. Aan paragraaf 5.4 (Gemeentelijk beleid) zijn de paragrafen 5.4.2 (Volkshuisvesting) en 5.4.6 (Detailhandel) toegevoegd.
4. Paragraaf 6.1.7 (Woningbouw) is aangepast aan de meest actuele provinciale prognose (uit 2014) en de regionale afspraken (van december 2014).
5. Paragraaf 6.1.8 (Ontwikkelingen centrum Berghem) is aangepast aan een mogelijke vestiging van de Aldi in Haren.
6. Paragraaf 9.1 (inspraak en vooroverleg) is aangepast aan de reactie van het waterschap op de diverse ruimtelijke onderbouwingen.

Wij hebben in de bijlagen de volgende wijzigingen aangebracht:

1. De waterparagrafen in de ruimtelijke onderbouwingen 'Zevenbergseweg 2-2a' en 'Hoek St. Willibrordusstraat-Kapelaan Kitslaarstraat' zijn aangevuld.
2. De ruimtelijke onderbouwingen 'St. Willibrordusstraat 4' en 'Molenweg 4a' zijn toegevoegd.
3. Bijlage 6A van de ruimtelijke onderbouwing 'hoek St. Willibrordusstraat-Kapelaan Kitslaarstraat' is aangepast.

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