

Onderwerp: Volgnummer 2020-33
Vaststelling bestemmingsplan Achterstraat - Dienst/afdeling RO
Langestraat Dieden

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 april 2020;

gelet op het advies van de adviescommissie van 14 mei 2020;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Achterstraat – Langestraat Dieden' vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPachtlangstrddn-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Achterstraat – Langestraat Dieden'.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Achterstraat – Langestraat Dieden'.
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 28 mei 2020.

De gemeenteraad voornoemd,

Mede namens de voorzitter,

De griffier,

Coll:

Door RvandenAkker op 29 mei 2020

drs. P.H.A. van den Akker

Datum

14 april 2020

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Achterstraat
– Langestraat Dieden'

Aantal bijlagen

3

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Achterstraat – Langestraat Dieden' vast te stellen op basis van bijgaande stukken: dit raadsvoorstel, raadsbesluit, nota van zienswijzen en wijzigingen, het bestemmingsplan 'Achterstraat – Langestraat Dieden'.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Initiatiefnemer heeft een plan ingediend om de verplaatsing van een bouwvlak voor een woning. Het bouwvlak bevindt zich nu op de locatie Achterstraat 13 in Dieden. De nieuwe locatie ligt aan de Langestraat in Dieden. Het te verplaatsen bouwvlak is onderdeel van een herstructureringsplan aan de Achterstraat. Drie van de vier bouwkavels van dit herstructureringsplan zijn verkocht. Het vierde bouwkavel heeft een ongunstige ligging, daarom wil initiatiefnemer het bouwvlak verplaatsen. De verplaatsing van het bouwkavel naar de Langestraat vinden wij ruimtelijk voorstelbaar onder voorwaarden.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een bestemmingsplan dat de verplaatsing van het bouwkavel van de Achterstraat 13 in Dieden naar de Langestraat in Dieden mogelijk maakt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*1.1 Het vierde bouwkwavel maakt onderdeel uit van het herstructureringsplan waarmee een veehouderij is beëindigd en gesaneerd.*

Het herstructureringsplan aan de Achterstraat is mogelijk gemaakt door de beëindiging en sanering van een agrarisch bedrijf, een veehouderij. Hierbij zijn grote opstallen gesloopt. Ook is een geurcirkel vervallen. Deze geurcirkel zorgt voor een overbelaste situatie. Als financiering voor de sanering zijn vier bouwtitels verstrekt. Het te verplaatsen bouwkwavel is één van deze vier kavels. De beëindiging en sanering van het agrarisch bedrijf heeft gezorgd voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit blijft onveranderd.

1.2 Het plan draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De Langestraat is een van de historische bebouwingslinten in Dieden. Door het toevoegen van een woning aan de noordzijde van het perceel aan de Langestraat wordt het bebouwingslint in zuidelijke richting iets uitgebreid. Door toevoeging van een woning ontstaat er een bebouwingscluster bij een voormalige (nog zichtbare) splitsing van wegen. Dit zorgt voor een ruimtelijk logisch beeld. Ook grenst het perceel direct aan de bestaande bebouwing van de kern Dieden. Het plan draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aan de zuidkant van Dieden.

1.3 Het plan voldoet aan de regels van de provincie.

Het perceel aan de Langestraat ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010'. Volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant ligt het noordelijk deel van het perceel aan de Langestraat in bestaand stedelijk gebied. In bestaand stedelijk gebied mogen volgens de provincie stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Het realiseren van één woning valt hieronder. Daarom past de ontwikkeling binnen het provinciale beleid.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?*1.1 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling.*

Degene die zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan kan beroep instellen tegen de vaststelling. Iedereen kan beroep instellen tegen een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

In de zienswijzen zijn aangegeven dat de omgevingsdialoog niet goed is gehouden. Daarom heeft de initiatiefnemer de omgevingsdialoog opnieuw gehouden. Dit staat beschreven in de Nota van zienswijzen en wijzigingen. Het verslag van de opnieuw gehouden omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Dit plan is een particulier initiatief. Hieraan verleent de gemeente medewerking 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. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

b. Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. De tervissielegging wordt gepubliceerd in de Staatscourant, Oss Actueel en op de gemeentelijke website.

De Dorpsraad heeft het ontwerpbestemmingsplan besproken.

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de benodigde omgevingsvergunning voor de bouw van één woning worden aangevraagd.

d. Overlegd met

Er is overleg gevoerd met het waterschap, de provincie en de veiligheidsregio Brabant Noord.

Intern is met de volgende partij overlegd:

- Afdeling VTH
- Afdeling LWE

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan 'Achterstraat – Langestraat Dieden', bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen.
2. Het concept-raadsbesluit
3. De Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat – Langestraat Dieden'.

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Achterstraat – Langestraat Dieden'

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 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.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 5 september tot en met 16 oktober 2019 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 4 september 2019 en op www.oss.nl.

Van 5 september tot en met 16 oktober 2019 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft vier reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben twee indieners gedaan.

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 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 (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

1. Reclamant geeft aan dat op 7 april 2018 met hem over het plan is gesproken. Hij geeft aan dat de uitkomst van dit gesprek onjuist is geformuleerd in het verslag omgevingsdialoog dat is opgenomen als bijlage bij de toelichting.
2. Daarnaast geeft de reclamant aan dat de woning wordt verplaatst met uitsluitend een financiële motivatie. Dit vindt hij niet correct. Ook ontbreekt de bespreking van een alternatieve vestiging binnen het voormalige bouwvlak. Tevens wordt het landschap in het huidige plan meer aangetast dan in het oorspronkelijke plan. Reclamant geeft aan dat er geen enkele motivatie is opgenomen waarom dit plan landschappelijk passend is. Ook is er geen sprake van toegenomen milieuwinst. De reclamant geeft ook aan dat door de vestiging van een woning zijn vrije uitzichtzijde wordt ontnomen waardoor zijn woongenot afneemt.
3. Daarnaast is het rapport onzorgvuldig. Voor de ontwikkeling van de nieuwe kavel zijn volgens de reclamant geen onderzoeken uitgevoerd voor geluid, flora en fauna en parkeren.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij hebben naar aanleiding van deze zienswijze een wijziging aangebracht in de toelichting van het bestemmingsplan. Wij hebben het nieuwe verslag van de omgevingsdialoog toegevoegd.

Toelichting van de gemeenteraad

1. Het informeren van omwonenden (omgevingsdialoog) is vormvrij. Wij hebben hier geen beleid voor opgesteld. Wij vinden het goed informeren van omwonenden wel belangrijk. Uit de zienswijze blijkt dat de omwonenden het niet eens zijn met de vorm en de manier waarop de omgevingsdialoog is uitgevoerd. Daarom heeft de gemeente bij de initiatiefnemer aangegeven dat hij de omgevingsdialoog opnieuw moet voeren. Initiatiefnemer heeft een nieuw omgevingsdialoog gehouden. Bij de nieuwe omgevingsdialoog zijn de bewoners van Achterstraat 11-13, Achterstraat 13b, Achterstraat 15, Langestraat 3, Langestraat 4b, Langestraat 6, Langestraat 8, Langestraat 10 en Langestraat 12 uitgenodigd. Bij de nieuw gevoerde omgevingsdialoog was één omwonende aanwezig en één omwonende heeft een schriftelijke reactie gegeven. Het verslag van de nieuwe omgevingsdialoog wordt verwerkt in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan.
2. Het verplaatsen van het bouwvlak heeft vanuit de initiatiefnemer een financiële aanleiding. Bij onze beoordeling van dit plan speelt de financiële afweging van de initiatiefnemer geen rol. Wij beoordelen alleen het ruimtelijk aspect. Het te verplaatsen bouwvlak was onderdeel van een herstructureringsplan aan de Achterstraat. Het herstructureringsplan aan de Achterstraat is mogelijk gemaakt door de beëindiging en sanering van een agrarisch bedrijf, een veehouderij. Hierbij zijn grote opstallen gesloopt. Ook is een geurcirkel vervallen. Deze geurcirkel zorgde voor een overbelaste situatie. Als compensatie voor de sanering van de veehouderij zijn destijds vier bouwkvaks mogelijk gemaakt. Het te verplaatsen bouwvlak is één van deze vier kvaks. Het gaat in dit plan uitsluitend om het verplaatsen van een bouwvlak. De sanering van het agrarisch bedrijf en de realisatie van deze vier bouwkvaks is planologisch mogelijk gemaakt middels het bestemmingsplan 'Achterstraat 11-13 Dieden'. Dit bestemmingsplan is op 20 mei 2010 door ons vastgesteld. Dit plan is een-op-een overgenomen in het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012'. In het bestemmingsplan 'Achterstraat 11-13 Dieden' is de compensatie geregeld voor het saneren van de veehouderij. Nu gaat het alleen om een verplaatsing van een bouwvlak en dit hebben wij ruimtelijk beoordeeld. De beëindiging en sanering van het agrarisch bedrijf heeft gezorgd voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit blijft onveranderd.

Zoals al aangegeven beoordelen wij alleen het ruimtelijk aspect. Wij vinden de locatie van het te verplaatsen bouwvlak ruimtelijk voorstelbaar. De Langestraat is een van de historische bebouwingslinten van Dieden. Door het toevoegen van een woning aan de noordzijde van het perceel aan de Langestraat wordt het bebouwingslint in zuidelijke richting iets uitgebreid. Door toevoeging van een woning ontstaat er een bebouwingscluster bij een voormalige (nog zichtbare) splitsing van wegen. Dit leidt ruimtelijk tot een logisch beeld. Verder grenst het perceel direct aan de bestaande bebouwing van de kern Dieden.

Het perceel is in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Wij zien dit dan ook als een stedelijke ontwikkeling. De westelijke zijde van het perceel grenst aan het landelijk gebied. Aan die zijde wordt het perceel landschappelijk ingepast door middel van een bomenrij. Dit is opgenomen in het inrichtingsvoorstel (Figuur 1-1-5, pagina 7, bijlage 1 van de toelichting). Wij vinden het plan dan ook landschappelijk passend. Daarnaast grenst het perceel aan de Langestraat aan de achterzijde aan het perceel Achterstraat 13. Hierdoor blijft een duidelijke ruimtelijke relatie met het oorspronkelijke herstructureringsplan bestaan.

Het nieuwe woonperceel ligt aan de zuidwestzijde van het perceel van reclamant. Tussen de woning van reclamant en het nieuwe woonperceel staat zijn garage. Het te verplaatsen bouwvlak ligt ca. 5 meter verder naar achter vanaf de straat dan de woning van reclamant. Het bouwvlak steekt slechts ca. 2 meter voor de garage van reclamant uit. Wij vinden daarom dat het vrije uitzicht van reclamant door te bouwen niet geheel verdwijnt. Wel wordt het uitzicht enigszins beperkt. Daarnaast is het zo dat niemand recht heeft op een ongewijzigde situatie. Wanneer een ontwikkeling niet tot een verandering in de woonsituatie van omwonenden mag leiden, wordt een (elke) ontwikkeling feitelijk onmogelijk. Indien reclamant van mening is dat hij schade gaat ondervinden door het verplaatsen van het bouwvlak, dan kan hij verzoek om planschade indienen bij de gemeente, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor verdere details wordt verwezen naar de geldende 'Verordening advisering planschade' van de gemeente Oss.

3. De (milieu)aspecten geluid, flora en fauna en parkeren zijn behandeld in de bijlage 1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Voor het aspect flora en fauna is een bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek staat op pagina 24 van bijlage 1 van de toelichting. Daarnaast wordt in paragraaf 2.4 benoemd welke maatregelen worden genomen om aan de Wet natuurbescherming te voldoen. Voor het aspect geluid is geen onderzoek noodzakelijk. Dit staat beschreven in paragraaf 3.2 op pagina 15 van bijlage 1 van de toelichting. Verdere toelichting over mobiliteit en parkeren staat in paragraaf 2.6 op pagina 14 van bijlage 1 van de toelichting. Daarnaast is in de planregels opgenomen dat moet worden voldaan aan de 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss' (artikel 9.2.3). Hiermee zijn de (milieu)aspecten geluid, flora en fauna en parkeren behandeld in het ontwerpbestemmingsplan en vormen zij geen belemmering voor het te verplaatsen bouwvlak.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

1. Reclamanten wonen in een monumentale boerderij tegenover het betreffende perceel. Reclamanten geven in hun zienswijze aan niet gehoord te zijn in de omgevingsdialoog en nooit op de hoogte te zijn gebracht door de initiatiefnemer van zijn plannen. Daarnaast bevat de omgevingsdialoog en het ontwerpbestemmingsplan volgens de reclamanten feitelijke onwaarheden. In het verslag van de omgevingsdialoog zijn omwonenden niet uitgenodigd of onjuist geciteerd.
2. De monumentale boerderij van de reclamanten is de eerste woning van Dieden. De voorgestelde wijziging in het bestemmingsplan tast de situering van dit monument ernstig aan, zowel de vrije ligging van het gebouw als de historische landweg. In het archeologisch vooronderzoek zijn de bovengrondse monumentale bouwwerken niet meegenomen. Reclamanten stellen dat hierdoor het archeologisch vooronderzoek

onzorgvuldig is uitgevoerd en verwijzen naar de 'Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer'. Ook tast een nieuwe woning, omdat het de eerste woning van Dieden wordt aan de rechterkant, het historisch dorpsgezicht aan volgens de reclamanten.

3. Reclamanten geven aan dat in het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat sprake is van 'inbreiding'. Volgens de reclamanten is bij dit plan sprake van 'uitbreiding'. Hierdoor is het plan niet passend binnen het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012'. Daarnaast geven zij aan dat aangezien sprake is van 'uitbreiding' er een motivering moet zijn waarom er 'niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien' (artikel 3.1.6, lid 2 van Bro). In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt deze motivatie waardoor niet wordt voldaan aan de wet Besluit ruimtelijke ordening.
4. Ook geven de reclamanten aan dat de plannen grote nadelige gevolgen heeft voor hun omgeving. De huidige plannen dreigen grote verandering te brengen in de rust en stilte die er nu is. Reclamanten stellen dat door de komst van toekomstige bewoners veel meer rumoer ontstaat dan in de huidige situatie. Daarnaast vrezen zij dat de initiatiefnemer in de nieuwe woning meerdere arbeidsmigranten gaat onderbrengen. Dit heeft hij ook in zijn andere pand, Achterstraat 13, gedaan. Ook vrezen de reclamanten dat de inkomsten van de eigen bedrijven significant dalen door het plan. Daarnaast is er sprake van verlies aan privacy en een verlies aan uitzicht.
5. Verder trekken de reclamanten een aantal beweringen die beschreven staan in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan in twijfel. In paragraaf 2.5 van bijlage 1 van de toelichting staat beschreven dat de grootschalige sloop bijdraagt aan het oorspronkelijk kleinschalige, cultuurhistorische waardevolle karakter van het dorp. Reclamanten geven aan dat er geen grootschalige bebouwing op het perceel is gesitueerd. Vervolgens wordt gesteld dat er in paragraaf 3.6 van bijlage 1 van de toelichting een merkwaardige zin staat over de relatie tussen agrarische activiteiten en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt aangegeven dat de meest nabijgelegen veehouderij op een afstand van meer dan 200 meter ligt. Hierbij wordt volgens de reclamanten geen rekening gehouden met een flinke kudde koeien die direct naast het perceel grazen (op minder dan 10 meter).
6. Reclamanten geven aan dat de plannen niet passen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss', omdat 'nieuwe burgerwoningen in beginsel niet mogelijk' zijn aan een stads- of dorpsrand. Hier wordt in dit plan volgens de reclamanten geen rekening mee gehouden.
7. Volgens reclamanten passen de plannen niet binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant. In de structuurvisie is opgenomen dat kernen in het landelijk gebied voor de eigen woningbehoefte bouwen volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. De conclusie in het ontwerpbestemmingsplan is dat er wel mag worden gebouwd volgens de structuurvisie. Dit is volgens de reclamanten onjuist. Reclamanten geven aan dat volgens de provincie alleen gebouwd mag worden voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Reclamanten geven aan dat in Dieden de bevolking sinds 2013 is gekrompen en dat er op dit moment al vier bouwkvavels te koop staan.
8. Tenslotte vinden de reclamanten dat de aanleiding voor de wijziging van het bestemmingsplan ongegrond en misleidend is. Reclamanten geven aan dat de initiatiefnemer de beoogde grond aan de Achterstraat heeft verkocht, met vier bouwkvavels. Nu wil hij een toevallig overgebleven bouwkvavel gebruiken voor een ander stuk grond. Dit lijkt puur voor nieuw financieel gewin en lijkt niets meer te maken te hebben met het beëindigen van de veehouderij. Daarnaast geven de reclamanten aan dat de bedrijfsactiviteiten in Dieden zijn beëindigd, maar de inkomsten uit het houden van vee door zijn gegaan. Volgens de reclamanten is de melkveehouderij naar Reek verhuisd.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij hebben naar aanleiding van deze zienswijze een wijziging aangebracht in de toelichting van het bestemmingsplan. Wij hebben het nieuwe verslag van de omgevingsdialoog toegevoegd.

Toelichting van de gemeenteraad

1. Voor de beoordeling van deze zienswijze voor het onderdeel 'omgevingsdialoog', verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1, punt 1.
2. Er is geen sprake van aantasting van het monument en de historische landweg. Beiden maken geen deel uit van de plannen. Het plan laat de nieuwe woning bovendien toe op ruim 30 meter afstand van het monument. Het plan ligt dus buiten de directe invloedssfeer van het monument. Het monument behoudt haar vrije ligging. De Langestraat is een van de historische bebouwingslinten van Dieden. Het bebouwingslint is door de tijd heen ontstaan door het toevoegen van nieuwe bebouwing aan de straat. Het toevoegen van een woning aan het bestaande lint past in die lijn. Daarnaast ontstaat door de toevoeging van een woning een bebouwingscluster bij een voormalige (nog zichtbare) splitsing van wegen. Dit leidt ruimtelijk tot een logisch beeld. Van aantasting van het historisch dorpsgezicht is geen sprake.

Het archeologisch vooronderzoek is op een juiste wijze uitgevoerd. Alleen het gebied dat verstoord gaat worden is relevant. Dit is onderzocht. Er vindt geen bodemverstoring plaats aan de Langestraat 10. Hier hoeft dan ook geen archeologisch vooronderzoek plaats te vinden of meegenomen te worden in het archeologisch vooronderzoek. Het plan heeft daarom geen negatieve effecten op het monument. Reclamanten verwijzen naar de Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer. Deze stichting is een netwerkorganisatie. De stichting beoordeelt niet of een archeologisch onderzoek goed is uitgevoerd. Wie een archeologisch onderzoek verricht moet zijn gecertificeerd en voldoen aan de daarvoor opgestelde kwaliteitscriteria. Deze criteria zijn vastgelegd in de protocollen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De certificerende instantie ziet toe op de kwaliteit van het archeologisch bureau. Transect, het archeologisch bureau dat het rapport heeft opgesteld, is gecertificeerd. Het bureauonderzoek is uitgevoerd conform protocol 4002 van de KNA, versie 4.1 (KNA 4.1). Het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd conform protocol 4003 van de KNA, versie 4.1 (KNA 4.1). Het archeologisch rapport is beoordeeld door de gemeentelijke archeoloog en akkoord bevonden. Het selectiebesluit wordt opgenomen in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan.

3. Er is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning. Het gaat hier om het verplaatsen van een bestaand bouwvlak. Het verplaatsen van een bouwvlak wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1. lid 1, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In een uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2015:2921) is geconcludeerd dat het bouwen van 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is zoals hierboven aangegeven. Hierdoor valt te concluderen dat het verplaatsen van een bestaand bouwvlak geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is in de zin van artikel 1.1.1. lid 1, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarom is artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro niet van toepassing. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is hierdoor niet noodzakelijk.

Daarnaast is het zo dat wij een nieuw bestemmingsplan maken. Het is niet de vraag of het plan past binnen het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012', maar of het plan past binnen het beleid. Het plan past binnen ons beleid. Dit leggen wij uit in de toelichting van het plan. Omdat er geen sprake is van het toevoegen van een nieuwe woning, maar het verplaatsen van een bestaand bouwvlak, spreken wij over inbreiding in plaats van uitbreiding.

4. Niemand heeft recht op een ongewijzigde situatie. Wanneer een ontwikkeling niet tot een verandering in de woonsituatie van omwonenden mag leiden, wordt een (elke) ontwikkeling feitelijk onmogelijk. Daarnaast zien wij geen verband tussen het verplaatsen van een bouwvlak, waardoor een woning mogelijk wordt gemaakt schuin

tegenover de reclamant, en eventuele daling van inkomsten van de eigen bedrijven.

In de planregels is vastgelegd dat het verboden is om een woonhuis of woning te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden. Onder een huishouden wordt onder andere verstaan de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning. Deze bepaling is één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012'. Hierdoor is het niet mogelijk om een groot aantal arbeidsmigranten te plaatsen in de nog te bouwen woning.

Indien reclamanten van mening zijn dat zij schade zullen ondervinden door het verplaatsen van het bouwvlak, dan kunnen zij een verzoek om planschade indienen bij de gemeente, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor verdere details wordt verwezen naar de geldende 'Verordening advisering planschade' van de gemeente Oss.

5. Het klopt dat er geen grootschalige bebouwing op het perceel is gesitueerd. In deze tekst wordt gerefereerd aan de sloop en sanering van het agrarisch bedrijf aan de Achterstraat. Aangezien het te verplaatsen kavel daar onderdeel van uit maakt, staat dit beschreven in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

In de toelichting staat juist beschreven dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat doordat het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen op meer dan 50 meter van de nieuwe woning. Dat op het naastgelegen perceel koeien grazen is hiervoor niet relevant. Of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is afhankelijk van de afstand tussen de stallen van het agrarisch bedrijf en de nieuwe woning. Hier voldoet het plan ruim aan. Daarnaast biedt het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2012' en het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2019' geen mogelijkheid om een agrarisch bedrijf dichterbij te vestigen. Het naastgelegen perceel heeft wel een agrarische bestemming, maar hier is geen bouwvlak op gelegen waardoor het realiseren van stallen (agrarisch bedrijfsbebouwing) niet mogelijk is.

6. Het is niet de vraag of het plan past binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss', maar of het plan past binnen het beleid. Het perceel is in de Verordening Ruimte (Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant) aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. In bestaand stedelijk gebied mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden, zoals woningbouw. Hierdoor is het mogelijk om de bouw van een woning toe te staan.
7. Het gaat hier om het verplaatsen van een bestaand bouwvlak. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Het verplaatsen van het bouwvlak past daarom binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.
8. Voor de beoordeling van deze zienswijze voor het onderdeel 'financiële onderbouwing', verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1, punt 2, 1^e alinea. Hieraan voegen wij het volgende toe. Op deze locatie is een agrarisch bedrijf gesaneerd wat een kwaliteitswinst is, zowel ruimtelijk als voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. De saneringsvergoeding (4 bouwtitels) is destijds gebaseerd op de kosten voor het saneren van het bestaande bedrijf ter plaatse en het opstarten van een agrarisch bedrijf op een andere locatie.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat geen enkele instantie langs is gekomen om te informeren. In het verslag van de omgevingsdialoog staat dat dit wel is gebeurd. Deze informatie is volgens de reclamant niet waar. Ook is er nooit gezegd dat de reclamant geen moeite heeft met een realisatie van een nieuwe woning op dit perceel.
2. Daarnaast vindt de reclamant dat de situatie op dat perceel en zijn leefomgeving drastisch wijzigt door dit plan. Ook geeft reclamant aan dat op het kleine aantal huizen

in het dorp het plan een grote uitbreiding is. Er staan vier huizen en een kavel te koop. Reclamant ziet dan ook geen reden om nog een nieuw huis te bouwen.

3. Daarbij vindt de reclamant een nieuwe huis aan de Langestraat geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Nog een huis zou het open karakter van Dieden aantasten. Doordat er nu geen huis staat heeft de reclamant vrij uitzicht op de landerijen. Dit wordt weggenomen als er een huis wordt gebouwd.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij hebben naar aanleiding van deze zienswijze een wijziging aangebracht in de toelichting van het bestemmingsplan. Wij hebben het nieuwe verslag van de omgevingsdialoog toegevoegd.

Toelichting van de gemeenteraad

1. Voor de beoordeling van deze zienswijze voor het onderdeel 'omgevingsdialoog', verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1, punt 1.
2. Voor de beoordeling van deze zienswijze voor het onderdeel 'leefomgeving' verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1, punt 2, 3^e alinea. Wij voegen hieraan toe dat het plan alleen een verplaatsing inhoudt van een bestaand bouwvlak. Wij voegen dus geen nieuwe woning toe.
3. Voor de beoordeling van deze zienswijze voor het onderdeel 'ruimtelijke kwaliteit' verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1, punt 2, 2^e alinea. Voor de beoordeling van deze zienswijze voor het onderdeel 'vrij uitzicht' verwijzen wij naar zienswijze 1, punt 2, 3^e alinea. Bovendien wijzen wij erop dat reclamant aan de voorzijde van de woning een hoge haag en leilinden heeft staan die vanaf de begane grond het uitzicht op het landelijk gebied aan de overzijde van de Langestraat reeds ontnemen.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat hem nooit iets is gevraagd over de toekomstige bouw. Hij geeft aan dat er nu al drie huizen worden gebouwd en dat dit erg veel is voor een klein dorpje.
2. Daarnaast geeft de reclamant aan dat hij niet weet wat de eigenaar van het perceel van plan is. Als het toekomstige huis in de Langestraat erbij komt met verhuur van het huis aan buitenlandse individuen, dan is de verhouding in het dorp scheef en wordt de oorspronkelijk leefomgeving aangetast volgens de reclamant.
3. Ook is het zo dat de reclamant nu vrij uitzicht heeft over de landerijen. Hij geeft aan dat dit wordt weggenomen als er een huis zou worden gebouwd.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij hebben naar aanleiding van deze zienswijze een wijziging aangebracht in de toelichting van het bestemmingsplan. Wij hebben het nieuwe verslag van de omgevingsdialoog toegevoegd.

Toelichting van de gemeenteraad

1. Voor de beoordeling van deze zienswijze voor het onderdeel 'omgevingsdialoog', verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 1, punt 1. Wij voegen hieraan toe dat het plan alleen een verplaatsing inhoudt van een bestaand bouwvlak. Wij voegen dus geen nieuwe woning toe.

2. Voor de beoordeling van deze zienswijze voor het onderdeel 'arbeidsmigranten', verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 2, punt 4, 2^e alinea.
3. Voor de beoordeling van deze zienswijze voor het onderdeel 'vrij uitzicht' verwijzen wij naar zienswijze 1, punt 2, 3^e alinea.

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 veiligheidsregio heeft op het onderdeel externe veiligheid opmerkingen gegeven die worden opgenomen in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Het westelijke deel van het plangebied (aan de Langestraat) is onderzocht. Transect heeft hier een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd (Transect-rapport 2156; Archis zaakid.nr. 4696708100). Uit dit onderzoek blijkt dat het westelijke deel van het plangebied vrijgegeven kan worden voor toekomstige ontwikkelingen. Aan dit gebied is dan ook geen archeologische dubbelbestemming toegekend. Het sectiebesluit van de gemeente Oss wordt toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Verder wordt aan het overige gedeelte, met uitzondering van de drie bouwvlakken, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie historische kern' of 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' toegekend. De drie bouwvlakken krijgen deze dubbelbestemming niet aangezien de bouwwerkzaamheden op deze locaties reeds zijn vergund. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie historische kern' en 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' worden opgenomen op de verbeelding en verwerkt in de planregels en toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.