

Bestemmingsplan Negen Kernen - 2012

Nota van zienswijzen en wijzigingen



Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Negen Kernen – 2012’

I INLEIDING

Deze nota behoort bij het voorstel aan de gemeenteraad en bij het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De nota bevat de volgende elementen:

- een weergave van de gevolgde zienswijzenprocedure;
- een overzicht en samenvatting van de zienswijzen die over het bestemmingsplan naar voren zijn gebracht;
- een beoordeling van de zienswijzen op ontvankelijkheid en inhoud;
- de gevolgen van de zienswijzen voor de inhoud van het bestemmingsplan;
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die geen gevolg zijn van de ingediende zienswijzen maar die ambthalf worden aangebracht.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp digitaal beschikbaar te stellen. Dit is niet van toepassing op gegevens van ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon en op personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke). Indien het voor de uitoefening van een publieke taak noodzakelijk is, mogen persoonsgegevens wel digitaal beschikbaar gesteld worden (bijvoorbeeld bij persoonsgebonden overgangsrecht).

Omdat deze nota digitaal beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen geanonimiseerd en gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is er een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht wordt niet digitaal beschikbaar gesteld en is alleen in papieren vorm beschikbaar.

II PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 19 januari tot en met 29 februari 2012 voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld. Hiervan is op 18 januari 2012 mededeling gedaan in het plaatselijk blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er zijn 30 zienswijzen naar voren gebracht. Alle indieners zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Van deze mogelijkheid hebben 14 indieners gebruik gemaakt.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven. Daarna volgen een beoordeling en een conclusie.

Voor zover een gedeelte van een zienswijze niet of niet volledig is weergegeven, betekent dit niet dat hiermee bij de beoordeling geen rekening is gehouden.

III ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

IV BEOORDELING ZIENSWIJZEN

1 Zienswijze gedagtekend op 22 januari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant constateert dat in het bestemmingsplan een aantal nieuwe woningbouwontwikkelingen is opgenomen. Hij stelt dat het hier vanwege de ontwikkelkosten om woningen gaat in een prijsklasse waarvoor momenteel geen markt bestaat. Volgens reclamant is er behoefte aan starterswoningen, sociale woningbouw en een klein deel particuliere zelfbouw. Deze vormen woningbouw kunnen direct en betaalbaar worden aangeboden ter plaatse van de uitbreiding van het plan 't Steenwerk in Deursen-Dennenburg.

Reclamant verzoekt om deze locatie in het bestemmingsplan op te nemen met een positieve woonbestemming dan wel een wijzigingsbevoegdheid.

Beoordeling zienswijze

De door inspreker gewenste ontwikkeling is bij ons bekend. Burgemeester en wethouders achten het voorstelbaar dat de betreffende locatie in aanmerking komt voor toekomstige woningbouw. In 2010 hebben burgemeester en wethouders besloten dat andere (inbreidings)locaties op dit moment echter de voorkeur hebben. De locatie 't Steenwerk zou daarna als één van de volgende locaties ter hand kunnen worden genomen. Zij achtten het te vroeg voor een positieve woonbestemming van of een wijzigingsbevoegdheid voor de locatie 't Steenwerk in het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012'.

Wij achten het wel wenselijk om voor de beoogde woningbouw een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Wij nemen daarbij in overweging dat de betreffende locatie in beginsel al als aanvaardbaar is aangemerkt en dat een voorheen aanwezige belemmering in de vorm van een geurcontour inmiddels (in ieder geval) gedeeltelijk is verdwenen. Met een wijzigingsbevoegdheid wordt voorkomen dat indien woningbouw aan de orde is, hiervoor een procedure tot bestemmingsplanherziening moet worden gevolgd.

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zullen wij voorwaarden verbinden, waaronder de voorwaarden dat de toename van het aantal woningen in overeenstemming moet zijn met het gemeentelijke woonbeleid, dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische bezwaren en dat de stedenbouwkundige inpasbaarheid moet zijn aangetoond.

Besluit

Wij achten de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan nemen wij een wijzigingsbevoegdheid op voor woningbouwmogelijkheden in de uitbreiding van het plan 't Steenwerk in Deursen-Dennenburg.

2 Zienswijze mondeling naar voren gebracht op 31 januari 2012 en 9 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamanten willen dat hun pand aan de Lietingstraat 23 in Haren ('Harense Smid') een bestemming krijgt die (binnen de bestaande bouwmassa) geen beperkingen oplegt aan de soort detailhandel, zodat ook een supermarkt of ander soort winkel mogelijk wordt. Volgens hen biedt het perceel hiervoor voldoende parkeermogelijkheden, en ligt de locatie centraal ten opzichte van de kernen en het buitengebied. De gewenste wijziging zou bijdragen aan de leefbaarheid van Haren, en deze kern aantrekkelijker maken door verbreding van het aanbod en behoud van werkgelegenheid.

Beoordeling zienswijze

Het perceel Lietingstraat 23 in Haren heeft in het huidige bestemmingsplan gedeeltelijk de bestemming 'Dienstverlening' met de aanduiding 'winkels', en gedeeltelijk de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De bestemming 'Dienstverlening' heeft een oppervlakte van ongeveer 3.500 m². Daarbinnen zijn winkels toegestaan, zonder nadere beperking. Op basis van het huidige bestemmingsplan is detailhandel dus zonder beperking toegestaan tot een oppervlakte van 3.500 m².

In het ontwerpbestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' is, conform het bestaande feitelijke gebruik, het gehele perceel bestemd tot 'Detailhandel'. Anders dan in het huidige bestemmingsplan, is in de regels bij het ontwerpbestemmingsplan detailhandel in voedings- en genotmiddelen, kleding, textiel en schoeisel uitgesloten.

De zienswijze geeft ons aanleiding om in het nieuwe bestemmingsplan voor de detailhandelsmogelijkheden aan te sluiten bij de regeling in het huidige bestemmingsplan. Wij zien namelijk geen reden om de bestaande rechten ter zake in te perken. Concreet betekent dit dat wij tot een oppervlakte van 3.500 m² geen brancheringsbeperking zullen opnemen.

Op basis van het gemeentelijke detailhandelsbeleid willen wij niet meewerken aan supermarkten die qua omvang de aard en schaal van de betreffende kern te boven gaan. In verband hiermee achten wij het niet wenselijk om een supermarkt toe te staan die groter is dan 3.500 m². Overigens is een supermarkt met een dergelijke omvang op dit moment op basis van het huidige bestemmingsplan ook niet toegestaan. Wij handhaven de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen beperking dus voor oppervlaktes boven de 3.500 m².

Overigens verhogen wij ambtshalve de toegestane goot- en bouwhoogte, in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan.

Besluit

Wij achten de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt tot een oppervlakte van 3.500 m² geen beperking in detailhandelsbranchering opgenomen voor het detailhandelsbedrijf aan de Lietingstraat 23 in Haren.

Ambtshalve passen wij de toegestane goot- en bouwhoogte aan.

3 Zienswijze gedagtekend op 7 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamante is het bouwvlak voor haar woning aan de Laagstraat 20 in Deursen-Dennenburg in westelijke richting uitgebreid, aansluitend aan de voorkant van de woning. Reclamante stelt dat daarmee voorbij gegaan wordt aan het feit dat aan die kant de voordeur zit, en niet aan de Rondestraat. Reclamante wenst een uitbreiding in noordelijke richting, op de plaats waar vroeger het voorhuis van de boerderij stond. Ook in het huidige bestemmingsplan zou er een uitbreidingsmogelijkheid in noordelijke richting zijn.

Beoordeling zienswijze

Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamante hebben burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan het bouwvlak in westelijke richting uitgebreid. Uit de zienswijze die reclamante nu heeft ingediend, blijkt dat zij liever een uitbreidingsmogelijkheid heeft in noordelijke richting, conform het huidige bestemmingsplan. Hoewel wij een uitbreiding in noordelijke richting vanuit ruimtelijk oogpunt minder logisch vinden, achten wij het niet bezwaarlijk om de gevraagde uitbreiding in noordelijke richting toe te staan, mede gelet op het feit dat het huidige bestemmingsplan die mogelijkheid ook al biedt.

Besluit

Wij achten de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Het bouwvlak van de woning aan de Laagstraat 20 in Deursen-Dennenburg wordt ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan niet uitgebreid in westelijke richting, maar in noordelijke richting, conform het huidige bestemmingsplan.

4 Zienswijze gedagtekend op 8 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamanten hebben een lage boerderij aan de Hoogstraat 3 in Deursen-Dennenburg. Bij de ontwikkeling van het bouwplan hiervoor (1995) werden hoge bouwkundige en welstandseisen gesteld.

Reclamanten menen dat hun woning alleen recht wordt gedaan als daar onbebouwde ruimte omheen ligt. Zij maken er daarom bezwaar tegen dat het ontwerpbestemmingsplan op het direct ten westen van hun woning gelegen perceel een nieuwe woning met een bouwhoogte van 10 meter toestaat. Zij zijn van mening dat dit in strijd is met de eisen die destijds aan hun woning zijn gesteld; met deze eisen zou de gemeente bovendien de verwachting hebben gewekt dat een dergelijke ontwikkeling niet mogelijk zou zijn.

Reclamanten stellen dat de nieuwe woning hun woon- en beleavingsgenot aantast, en leidt tot een drastische waardevermindering van hun woning, die niet goed gemaakt kan worden met een planschadevergoeding.

Reclamanten stellen dat de nieuwe woning in strijd is met diverse passages uit provinciale en gemeentelijke beleidsstukken, mede gelet op de karakteristiek van de omgeving en hun woning.

Verder zijn reclamanten van mening dat de ruimtelijke onderbouwing voor de nieuwe woning onvoldoende gemotiveerd en onjuist is. Zo zou de onderbouwing ten onrechte stellen dat de nieuwe woning aansluit op de karakteristiek van de Hoogstraat en directe omgeving.

Bovendien wordt ten onrechte gesteld dat twee fruitbomen op het perceel gehandhaafd blijven. Ook wordt ten onrechte gesteld dat de woning binnen de provinciale kaders past, en wordt niet ingegaan op de eenheid en openheid van de kom van Deursen-Dennenburg. Ook zou de ruimtelijke onderbouwing een verkeerd beeld geven van de ruimtelijke impact van de woning.

Beoordeling zienswijze

Wij zien niet in waarom de woning van reclamanten niet meer tot haar recht zou kunnen komen doordat er op het aangrenzende perceel een woning wordt gebouwd. Wij merken daarbij op dat de eisen die destijds zijn gesteld aan deze woning (een te herbouwen historisch boerderijtje) vooral betrekking hadden op de uitstraling van die woning zelf, en niet zozeer op de relatie met de omgeving. Wij achten het ook niet nodig om dezelfde eisen op te leggen aan de nieuwe woning, enkel en alleen maar omdat die op het naburige perceel wordt gebouwd. Wij nemen daarbij in aanmerking dat er in de directe omgeving van de woning van reclamanten ook andere woningen zijn met een geheel andere uitstraling en een geheel ander karakter dan hun eigen woning.

Het feit dat 17 jaar geleden geen woning gebouwd mocht worden op het naburige perceel betekent niet dat de verwachting is gewekt dat dit nooit zou gebeuren. Het is immers onmogelijk om voor een specifieke locatie uit te sluiten dat er in de toekomst ooit gebouwd zal worden. Overigens wijzen wij reclamanten erop dat er in het algemeen geen recht bestaat op gelijkblijvend (vrij) uitzicht. Bovendien is het niet zo dat op het buurperceel op basis van het huidige bestemmingsplan helemaal niet gebouwd mag worden; bijgebouwen zijn namelijk wel toegestaan.

Wij achten de nieuwe woning stedenbouwkundig aanvaardbaar. Wij vinden de afstanden tot de omliggende woningen en de hoogte passend en gebruikelijk in een dorpse omgeving als waar hier sprake van is; zij sluiten goed aan bij die in de rest van Deursen-Dennenburg. Dit geldt meer in het bijzonder ook in relatie tot de woning van reclamanten. De afstand van de nieuwe woning (het hoofdgebouw) tot hun woning is minimaal 10 meter. Aan de straatzijde, wat voor het beeld het meest bepalend is, bedraagt deze afstand zelfs 15 meter. Bovendien achten wij ook de maximale bouwhoogte van 10 meter aanvaardbaar, temeer daar ook de meeste andere gebouwen nabij de woning van reclamanten die hoogte hebben. Hoewel de nieuwe woning enige invloed kan hebben op de woonsituatie van reclamanten zijn wij gelet op dit alles van mening dat hun woon- en beleavingsgenot niet onevenredig wordt aangetast, en zien wij niet in waarom er sprake zou zijn van een drastische waardevermindering van hun woning. Wij nemen daarbij in aanmerking dat de nieuwe woning niet tegenover de

woning van reclamanten is gepland maar aan de zijkant daarvan, en dat er vanuit de woning van reclamanten op dit moment ook al geen vrij uitzicht bestaat door bebouwing op het perceel van reclamanten, door een haag op de perceelsgrens en door het vrijwel ontbreken van ramen in het deel van de woning dat boven deze haag uitsteekt (het dak). Bovendien is het uitzicht aan die zijde van de woning momenteel toch al beperkt door de woning aan de Hoogstraat nummer 5.

De beleidsstukken waar reclamanten naar verwijzen betreffen met name algemene beleidsuitgangspunten over de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in bestaande kernen, waarbij speciale aandacht vereist is voor karakter, maat en schaal van die kernen. De gemeente dient deze uitgangspunten op perceelsniveau concreet in te vullen. Dat gebeurt onder andere in het bestemmingsplan voor de negen kernen.

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat nieuwe initiatieven in Deursen-Dennenburg ruimtelijk voorstelbaar worden geacht indien deze geen afbreuk doen aan bestaande ruimtelijke kwaliteiten en wanneer de initiatieven goed binnen de ruimtelijke structuur kunnen worden ingepast. Zoals wij hiervoor reeds hebben opgemerkt, achten wij de nieuwe woning stedenbouwkundig aanvaardbaar en passend in de omgeving. Volgens ons is er dan ook geen sprake van strijdigheid met de aangehaalde beleidsstukken. Hetgeen reclamanten hierover aanvoeren brengt ons niet tot een ander standpunt.

Volledigheidshalve merken wij nog op dat het provinciale beleid slechts algemene uitgangspunten hanteert. De gemeente moet die op lokaal niveau vertalen. De provincie heeft dan ook geen uitspraken gedaan over wat er op dit specifieke perceel concreet mogelijk zou zijn of niet. Wel is één van de algemene uitgangspunten van de provincie dat de voorkeur gegeven wordt aan inbreiding boven uitbreiding. De nieuwe woning voldoet aan dit uitgangspunt.

Wij zijn van mening dat wij met het nieuwe bestemmingsplan het provinciale beleid goed hebben vertaald. Wij worden in deze opvatting gesteund door het feit dat de provincie expliciet met het voorontwerpbestemmingsplan (waarin de nieuwe woning ook al opgenomen was) heeft ingestemd. Ook heeft zij over het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze naar voren gebracht. In hetgeen reclamanten aanvoeren zien wij dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat wij het provinciale beleid niet juist hebben vertaald.

Naar ons oordeel biedt de ruimtelijke onderbouwing ons voldoende inzicht in de nieuwe ontwikkeling en de ruimtelijke impact van deze ontwikkeling. Wij kunnen op grond van deze ruimtelijke onderbouwing een goed oordeel geven over de aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling. Hetgeen reclamanten hierover aanvoeren, doet hier niet aan af. Zoals wij hiervoor al hebben opgemerkt, achten wij de nieuwe woning passend in de omgeving. Ook vinden wij de woning niet in strijd met het beleid. Op dat punt achten wij, anders dan reclamanten, de ruimtelijke onderbouwing dan ook niet onjuist. Overigens is het al dan niet blijven staan van enkele fruitbomen voor ons niet van betekenis geweest voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de nieuwe woning.

Besluit

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

5 Zienswijze gedagtekend op 9 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant vraagt om een passende bestemming van de buitenbeschermingszone van primaire waterkeringen op te nemen, zoals dat ook is gebeurd met de kernbeschermingszone. Waterkeringen zouden hierdoor beter beschermd worden. Bovendien zou de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 dit voorschrijven, waarbij wordt gerefereerd aan de waterschapskeur. De toelichting zou ook op dit punt aangepast moeten worden.

Verder vraagt reclamant om voor de leggerwaterlopen aan beide zijden een aanduiding 'vrijwaringszone-watergang' van 5 meter breed op te nemen, en de regels en toelichting op deze beheersstroken af te stemmen.

Het is reclamant opgevallen dat de wijze waarop in diverse ruimtelijke onderbouwingen met hemelwaterberging/-infiltratie wordt omgegaan, afwijkt van de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Reclamant verzoekt ons bij de berekening van de wateropgaven uit te gaan van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, aan de hand van de zogenoemde HNO-tool. Reclamant noemt specifiek de projecten aan de Rondestraat ongenummerd in Deursen-Dennenburg, de Hoogstraat 13 in Macharen en de Pastoor Blommaertstraat ongenummerd in Overlangel.

Beoordeling zienswijze

Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met een deel van de vooroverlegreactie die reclamant heeft gegeven over het voorontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie hebben burgemeester en wethouders over de buitenbeschermingszone het volgende overwogen:

'Binnen de door het dagelijks bestuur genoemde zones is de waterschapskeur van toepassing. Een regeling in het bestemmingsplan heeft geen toegevoegde waarde, reden waarom deze zones niet op de plankaart aangegeven hoeven te worden. Desalniettemin zorgt het opnemen van de waterkering in het bestemmingsplan ervoor dat in geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de waterkering tijdig in beeld is, en daarmee ook de mogelijkheden en beperkingen ter plaatse en in de directe nabijheid van de waterkering. Om die reden zijn de kernzone en de beschermingszone van 30 m toch aangegeven, met daaraan gekoppeld een passend beschermingsregime. Een dergelijke regeling gaat voor de buitenbeschermingszone van 20 m te ver. Mede met het oog op het voorkomen van onnodige procedures is er dan ook van afgezien om die zone in het bestemmingsplan op te nemen. Wel zal de zone in de toelichting worden genoemd.'

Wij constateren dat de toelichting in overeenstemming met het standpunt van burgemeester en wethouders is aangepast.

Reclamant geeft aan dat met een regeling in het bestemmingsplan de buitenbeschermingszone beter beschermd zou worden. Hij onderbouwt deze stelling echter niet. Zoals burgemeester en wethouders al hebben aangegeven, wordt deze zone beschermd via waterschapsregelgeving en heeft een regeling in het bestemmingsplan geen toegevoegde waarde. Anders dan reclamant veronderstelt, schrijft de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (inmiddels de Verordening ruimte 2012) een dergelijke bescherming niet voor. De verordening bepaalt slecht dat een bestemmingsplan voor dergelijke zones mede strekt tot onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van de primaire waterkering en beschermingszone. De toelichting bij de verordening vermeldt daarbij nota bene dat het niet op voorhand aan te geven is of er specifieke regels in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen, en dat de inhoudelijke bescherming veelal verankerd is in de keur van het waterschap. Dit standpunt stemt overeen met hetgeen burgemeester en wethouders hebben overwogen.

Naar ons oordeel legt het ontwerpbestemmingsplan geen onaanvaardbare beperkingen op aan werking, instandhouding en onderhoud van de primaire waterkeringen en

beschermingszones.

Wij zien geen aanleiding tot het opnemen van de gevraagde 'vrijwaringszones watergang' met bijbehorende regels. Wij merken daarbij op dat beheer en onderhoud van de leggerwatergangen niet expliciet geregeld hoeven te worden in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van reclamants vooroverlegreactie over de watertool hebben burgemeester en wethouders het volgende overwogen:

'Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument om uitvoeringsaspecten juridisch-planologisch te regelen. Wel dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan duidelijk te zijn dat nieuwe ontwikkelingen ook vanuit het belang van een goede waterhuishouding aanvaardbaar én uitvoerbaar zijn. Daarvoor is per ontwikkeling inzicht nodig in de gevolgen van deze ontwikkeling voor de waterhuishouding.'

Vervolgens hebben burgemeester en wethouders voor iedere ontwikkeling die in de vooroverlegreacties is genoemd aangegeven hoe met het waterspect is omgegaan. Reclamant constateert nu in zijn zienswijze in algemene zin dat er verschillen zitten tussen de ruimtelijke onderbouwingen en de waterparagraaf in de toelichting bij het bestemmingplan.

De ruimtelijke onderbouwingen voor nieuwe ontwikkelingen zijn door de betreffende initiatiefnemers opgesteld. Dit verklaart waarom er verschillen kunnen zitten in systematiek en invulling. Wij achten dit op zichzelf niet bezwaarlijk, zo lang inhoudelijk maar wordt voldaan aan de principes van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing voor het project Rondestraat ongenummerd in Deursen-Dennenburg blijkt dat voldaan wordt aan de principes van hydrologisch neutraal ontwikkelen. De zienswijze berust voor dit onderdeel dan ook op een onjuiste lezing van het bestemmingsplan.

De initiatiefnemer van het project aan de Hoogstraat 13 in Macharen heeft schriftelijk gegarandeerd dat hij in overleg met reclamant een compenserende waterberging aan zal leggen. De wijze waarop kan hij nog niet aangeven aangezien op dit moment nog niet bekend is hoe ter plaatse precies invulling wordt gegeven aan de woonbestemming. Deze garantie, waarmee reclamant ambtelijk heeft ingestemd, is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Gelet hierop zijn wij van mening dat voor dit project voldaan wordt aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Voor het project Pastoor Blommaertstraat ongenummerd in Overlangel is aan de hand van de waterschapstool aangetoond dat voldaan kan worden aan de principes van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Abusievelijk blijkt dit niet uit de ruimtelijke onderbouwing. Wij passen de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing hier op aan.

Besluit

Wij achten de zienswijze gegrond voor zover deze betrekking heeft op het project Pastoor Blommaertstraat ongenummerd in Overlangel, en voor het overige ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen. Wel passen wij de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing voor het project Pastoor Blommaertstraat ongenummerd in Overlangel (onderdeel van de toelichting bij het bestemmingsplan) aan.

6 Zienswijze gedagtekend op 11 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamanten hebben een inspraakreactie ingediend over het voorontwerpbestemmingsplan. Daarin vroegen zij om de bouw van een extra woning op hun perceel aan de Achterstraat 6 in Dieden mogelijk te maken. Burgemeester en wethouders hebben deze inspraakreactie ongegrond verklaard. Reclamanten vinden de argumentatie vreemd, en bovendien niet van gelijke behandeling getuigen. Enerzijds is aan een deel van dit perceel een cultuurhistorische waarde toegekend, waarmee er een sterke beperking aan wordt opgelegd. Anderzijds laat het ontwerpbestemmingsplan op het perceel Langestraat 1 een parkeerplaats toe naast dit perceel, waarmee dit perceel (en de Diedense gemeenschap) volgens reclamanten geen dienst bewezen wordt. Dit geldt temeer nu reclamanten vrezen dat de parkeerdruk voor de nieuwe functie van de kerk op genoemde parkeerplaats zal worden opgevangen.

Reclamanten maken verder bezwaar tegen een pad op het perceel aan de Langestraat 1. Zij vrezen dat dit de toegang tot de parkeerplaats wordt. Zij vinden dat het bestemmingsplan moet waarborgen dat het pad niet toegankelijk is voor auto's.

Reclamanten wensen dat wij de indruk wegnemen dat de afwijzing door burgemeester en wethouders van hun verzoek een compensatiemaatregel is voor de naar hun oordeel zeer beeldbepalende parkeerplaats.

Reclamanten vragen om óf de parkeerplaats niet toe te staan, óf de aanduiding 'karakteristiek' van hun perceel te verwijderen. Verder vragen zij om aan te geven hoe voorkomen wordt dat de parkeerplaats gebruikt wordt door bezoekers van de kerk en het pad gebruikt wordt door auto's. Ook vragen zij om een onderbouwing van de aanduiding 'karakteristiek' op hun perceel. Tot slot vragen zij om aan te geven 'waar zij hun recht kunnen halen'.

Beoordeling zienswijze

Burgemeester en wethouders hebben over de inspraakreactie van reclamanten het volgende overwogen: *'De landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van Dieden is bijzonder waardevol. Bebouwing wordt afgewisseld door onbebouwde plekken die 'lucht' brengen in de bebouwingsstructuur, zorgen voor een groen en landelijk karakter en/of zicht bieden op het landschap. Dit waardevolle karakter wordt onderstreept door het ruimtelijk beleid van gemeente en provincie, waarin naar voren komt dat Dieden zoveel mogelijk zou moeten blijven als het is.*

Initiatieven worden hier ruimtelijk alleen voorstelbaar gevonden wanneer deze een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengen, bijvoorbeeld door sloop van een substantiële hoeveelheid bebouwing of sanering van een agrarisch bedrijf, of wanneer de ruimtelijke impact slechts zeer beperkt is zoals bij een woningsplitsing.

Wij zijn van mening dat het bouwen van een woning aan de Achterstraat, naast de bestaande boerderij, niet leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door de bouw van een woning wordt de bebouwingsstructuur verdicht, wat afbreuk doet aan het landelijke karakter van Dieden. Bovendien doet de bouw van een woning op deze plek afbreuk aan het monumentale karakter van de boerderij.'

Wij nemen deze overwegingen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze.

Wij zijn van mening dat van een vreemde of ongelijke behandeling met het perceel aan de Langestraat 1 geen sprake is. Op dat perceel was in het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe, recreatieve ontwikkeling voorzien, in ruil voor de sanering van een agrarisch bedrijf. Dit is niet het geval op het perceel van reclamanten.

De aanduiding 'karakteristiek' voor het pand van reclamanten is opgenomen vanwege de rijksmonumentale status ervan. En anders dan reclamanten stellen, verbindt het bestemmingsplan hieraan geen sterke beperkingen. De enige beperking is dat het pand niet

zonder vergunning gesloopt mag worden. Dit geldt echter ook al op basis van de Monumentenwet 1988; van een extra beperking is dus geen sprake. De aanduiding 'karakteristiek' biedt daarentegen onder voorwaarden wel een extra mogelijkheid die niet-karakteristieke panden niet hebben, namelijk die van woningsplitsing.

De afwijzing van het verzoek van reclamanten door burgemeester en wethouders is zelfstandig beoordeeld aan de hand van het daarvoor geldende beleidskader. Er is geen relatie met de in het ontwerpbestemmingsplan beoogde parkeerplaats aan de Langestraat 1. De afwijzing van het verzoek is dus geen compensatiemaatregel. Wij wijzen er daarbij op dat burgemeester en wethouders op basis van datzelfde beleidskader ook andere verzoeken om woningbouw hebben afgewezen.

Gelet op de (rijks)monumentale status van het pand aan de Achterstraat 6 zien wij geen aanleiding om de aanduiding 'karakteristiek' te verwijderen.

Reclamanten kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Burgemeester en wethouders geven bij de bekendmaking en mededeling van het vastgestelde bestemmingsplan hier meer informatie over.

De initiatiefnemer van het project aan de Langestraat 1 heeft mede naar aanleiding van deze zienswijze zijn verzoek om dit project in het bestemmingsplan mogelijk te maken ingetrokken. Gelet hierop zien wij aanleiding om de overige gronden van de zienswijze buiten behandeling te laten.

Voor onze verdere overwegingen over het perceel Langestraat 1 verwijzen wij reclamanten naar onze reactie op hun andere zienswijze, die is opgenomen onder nummer 28.

Besluit

Wij achten de zienswijze, voor zover deze betrekking heeft op de Achterstraat 6, ongegrond. Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie op zienswijze 28.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Voor het perceel Achterstraat 6: geen.

Voor het perceel Langestraat 1: zie de overwegingen bij zienswijze 28.

7 Zienswijze gedagtekend op 13 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om een groter bouwvlak voor zijn agrarische bedrijf aan de Lietingstraat 55 in Haren, dusdanig dat een aantal bestaande bedrijfsvoorzieningen daarbinnen valt. Deze voorzieningen zijn reeds langdurig aanwezig.

Beoordeling zienswijze

Wij kunnen instemmen met een vergroting van het bouwvlak, dusdanig dat daar alle bestaande bedrijfsvoorzieningen binnen liggen.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor ieder agrarisch bouwvlak, dus ook dat van reclamant, een bebouwingspercentage opgenomen. Dit percentage is gerelateerd aan de bestaande oppervlakte gebouwen. Hiermee wordt, overeenkomstig het provinciale en gemeentelijke beleid, voorkomen dat de bestaande oppervlakte gebouwen toeneemt. Nu wij een groter bouwvlak toekennen, passen wij het bebouwingspercentage dusdanig aan ten opzichte van de regeling in het ontwerpbestemmingsplan dat een net zo grote oppervlakte gebouwen wordt toegestaan.

Besluit

Wij achten de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Het agrarische bedrijf aan de Lietingstraat 55 in Haren krijgt een groter bouwvlak met een aangepast bebouwingspercentage.

8 Zienswijze gedagtekend op 15 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Burgemeester en wethouders hebben de inspraakreactie die reclamant namens anderen over het voorontwerpbestemmingsplan heeft ingediend niet-ontvankelijk verklaard. De reden hiervoor was dat de inspraakreactie niet op de voorgeschreven wijze maar via een e-mailbericht was ingediend. Burgemeester en wethouders zijn desondanks ambtshalve inhoudelijk op de inspraakreactie ingegaan, en hebben deze ongegrond geacht.

Reclamant verzoekt om de inspraakreactie alsnog ontvankelijk te verklaren. Hij meent dat het bij een voorontwerpbestemmingsplan mogelijk moet zijn om per e-mailbericht een inspraakreactie in te dienen. Hij wijst daarbij op de digitale verplichtingen in de Wet ruimtelijke ordening en op de mogelijkheden om elektronisch te communiceren met de overheid in het algemeen en de gemeente Oss in het bijzonder. Verder is in de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan niet expliciet aangegeven dat inspraakreacties niet per e-mail kunnen worden ingediend, en zijn de bronbestanden van het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld. Ook vindt reclamant het niet te rijmen dat burgemeester en wethouders enerzijds de inspraakreactie niet-ontvankelijk verklaren, maar anderzijds ambtshalve er toch inhoudelijk op ingaan. Volgens hem wordt het antwoord van burgemeester en wethouders op ingediende inspraakreacties ook niet per gewone post maar elektronisch verzonden. Tot slot stelt reclamant dat zijn opdrachtgevers door de handelswijze van burgemeester en wethouders geen oordeel van de gemeenteraad over hun bezwaren ontvangen.

Beoordeling zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de niet-ontvankelijkverklaring van zijn inspraakreactie (namens derden) over het voorontwerpbestemmingsplan. Wij wijzen erop dat dergelijke bezwaren in een zienswijzenprocedure niet aan de orde kunnen komen omdat zij niet het ontwerpbestemmingsplan betreffen maar de inspraakprocedure over het voorontwerpbestemmingsplan. Het is een verantwoordelijkheid van burgemeester en wethouders om te reageren op inspraakreacties. Wij kunnen niet in die verantwoordelijkheid treden, en kunnen de niet-ontvankelijkverklaring dan ook niet ongedaan maken. Hetgeen reclamant wenst kan dus niet in het kader van deze zienswijzenprocedure worden bereikt.

Ter verduidelijking voor reclamant gaan wij hieronder inhoudelijk in op hetgeen door hem is aangevoerd.

Kort gezegd hebben burgemeester en wethouders reclamants inspraakreactie niet-ontvankelijk verklaard omdat deze niet op de voorgeschreven wijze maar via een e-mailbericht is ingediend. Reclamant meent dat het mogelijk moet zijn om per e-mailbericht een inspraakreactie in te dienen. Daarover merken wij het volgende op.

Artikel 2:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaalt dat een bericht elektronisch naar een bestuursorgaan kan worden verzonden voor zover het bestuursorgaan kenbaar heeft gemaakt dat deze weg is geopend. Deze bepaling heeft een algemene strekking, en ziet op verkeer met de overheid in het algemeen.

Op grond van de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 is op inspraakprocedures afdeling 3.4 van de Awb (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing.

Artikel 3:15 Awb bepaalt dat zienswijzen (in dit geval: inspraakreacties) naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren kunnen worden gebracht. Dit artikel bevat een specifieke bepaling, die artikel 2:15 Awb opzij zet. Met andere woorden: de algemene regel uit artikel 2:15 is bij zienswijzen (inspraakreacties) niet van toepassing omdat artikel 3:15 Awb daarvoor een specifieke regeling bevat die afwijkt van artikel 2:15 Awb. En die regeling is dat zienswijzen (inspraakreacties) schriftelijk dan wel mondeling kunnen worden ingediend, en dus niet elektronisch.

Los hiervan constateren wij dat burgemeester en wethouders voor het indienen van inspraakreacties de elektronische weg niet hebben opengesteld, zodat het, als artikel 2:15 Awb wél van toepassing zou zijn, alleen al om deze reden niet was toegestaan om via de elektronische weg een inspraakreactie in te dienen.

Hetgeen reclamant hierover aanvoert, brengt ons niet tot een andere opvatting. De digitale verplichtingen uit de Wet ruimtelijke ordening, zoals het digitaal beschikbaar stellen van bronbestanden, zijn verplichtingen van bestuursorganen, en hebben geen betrekking op het indienen van inspraakreacties door burgers. De inspraakprocedure is bovendien niet gevolgd op basis van de Wet ruimtelijke ordening maar op basis van de gemeentelijke inspraakverordening, zodat de Wet ruimtelijke ordening hier toepassing mist. Het feit dat het in andere situaties wél mogelijk is om elektronisch met de overheid te communiceren doet niets af aan het feit dat het, zoals wij hiervoor hebben uiteengezet, in dit geval niet mogelijk was.

Reclamant stelt dat in de openbare kennisgeving niet expliciet is aangegeven dat inspraakreacties niet per e-mail konden worden ingediend. Hij gaat er daarbij echter aan voorbij dat in die kennisgeving expliciet stond vermeld dat zienswijzen per brief via de post dan wel mondeling konden worden ingediend.

Reclamant vindt het niet te rijmen dat burgemeester en wethouders ondanks de niet-ontvankelijkverklaring ambtshalve inhoudelijk op de inspraakreactie zijn ingegaan. Burgemeester en wethouders hebben dit gedaan omdat zij het onwenselijk vonden dat reclamant en degenen die hij vertegenwoordigde uitsluitend vanwege een formele fout geen kennis zouden kunnen nemen van hun inhoudelijke oordeel.

Reclamant stelt dat het antwoord van burgemeester en wethouders op ingediende inspraakreacties ook niet per gewone post maar elektronisch is verzonden. Dit is onjuist. Burgemeester en wethouders hebben alle insprekers per brief geïnformeerd over hun antwoord op de inspraakreacties. Reclamant is bij brief van 18 januari 2012 geïnformeerd.

Reclamant voert aan dat zijn opdrachtgevers door de handelswijze van burgemeester en wethouders geen oordeel van ons ontvangen over hun bezwaren. Het stond reclamant en zijn cliënten echter vrij om bij ons een inhoudelijke zienswijze naar voren te brengen over het ontwerpbestemmingsplan, en hiermee een inhoudelijk oordeel van onze raad te verkrijgen over hun wensen. Wij constateren dat zij van deze mogelijkheid echter geen gebruik hebben gemaakt. Zij hebben uitsluitend formele bezwaren over de inspraakprocedure naar voren gebracht. Daar zijn wij hiervoor op ingegaan.

Overigens onderschrijven wij het inhoudelijke standpunt van burgemeester en wethouders over de wensen van reclamants cliënten, zoals dat standpunt is weergegeven in de Nota van inspraak en vooroverleg.

Besluit

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

9 Zienswijze gedagtekend op 16 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend winterbed' is opgenomen, zonder koppeling in de planregels met de tekst van de Beleidsregels grote rivieren. Reclamant meent dat binnen deze bestemming een bouwverbod opgelegd moet worden, waarvan na toetsing aan de beleidsregels kan worden afgeweken. Hij verzoekt om de planregels op dit punt aan te passen.

Beoordeling zienswijze

Binnen de bestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend winterbed' (die wij ambtshalve veranderen in 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed') mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht ten behoeve van de waterstaatsdoeleinden. Wij achten het aanvaardbaar dat dit soort bouwwerken rechtstreeks wordt toegelaten en niet onder een algemeen bouwverbod vallen.

Voor het overige mag met een omgevingsvergunning binnen deze bestemming uitsluitend gebouwd worden indien de waterstaatsbelangen niet worden geschaad. Hierover wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de water- of rivierbeheerder. In veruit de meeste gevallen is dat reclamant zelf, in de overige gevallen het waterschapsbestuur. In zijn advies kan de water- of rivierbeheerder toetsen aan alle voor hem relevante regels, waaronder de Beleidsregels grote rivieren. Zo nodig kan reclamant hierover afspraken maken met het waterschapsbestuur.

Wij zijn van mening dat met deze regeling de waterstaatsbelangen, waaronder de belangen die de Beleidsregels grote rivieren beogen te beschermen, afdoende beschermd zijn. Wij achten het dan ook niet nodig het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Overigens merken wij op dat de toelichting bij het bestemmingsplan uitvoerig ingaat op de waterstaatsbelangen en de Beleidsregels grote rivieren.

Besluit

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

10 Zienswijze gedagtekend op 9 februari 2012

Samenvatting zienswijze

In 2010 heeft reclamant een verzoek ingediend voor de bouw van een nieuwe woning aan de Laagstraat 58 in Deursen-Dennenburg, op de plaats waar nu ook een woning staat. Burgemeester en wethouders hebben dit verzoek afgewezen omdat de hoogte te fors zou zijn binnen de ruimtelijke karakteristiek van de straat. Maximaal zou een goothoogte van 4,5 meter een bouwhoogte van 10 meter mogelijk zijn.

Reclamant constateert dat in het ontwerpbestemmingsplan op het naburige perceel woningen worden toegestaan met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Hij maakt hiertegen bezwaar, tenzij hij zelf ook tot die hoogte mag bouwen.

Beoordeling zienswijze

Reclamants verzoek uit 2010 is destijds beoordeeld op basis van de bestaande situatie en bestaande rechten. Ook de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen hoogtes zijn daarop gebaseerd. Wij achten het stedenbouwkundig wenselijk om de bestaande variatie in goot- en bouwhoogtes aan de Laagstraat in stand te houden, en zien geen aanleiding om de hoogtes op reclamants perceel aan te passen.

Het naburige perceel heeft een agrarische bedrijfsbestemming. Daar zijn een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter toegestaan. Ook deze hoogtes zijn gebaseerd op de feitelijke situatie. Wij constateren overigens dat reclamant wat dit betreft dus ruimere mogelijkheden heeft.

Op het naburige perceel is een voor de aard van Deursen-Dennenburg grootschalige herontwikkeling voorzien, waarbij een agrarisch bedrijf gesaneerd wordt in ruil voor woningbouw. Deze ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk, maar kan uitsluitend plaatsvinden na het volgen van een aparte wijzigingsprocedure door burgemeester en wethouders. In het kader daarvan kunnen woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter worden gerealiseerd (wat overigens een aanzienlijke verlaging betekent ten opzichte van de 12 meter die als maximale hoogte is opgenomen in het huidige bestemmingsplan). Wij achten het niet bezwaarlijk om deze wijzigingsbevoegdheid mede betrekking te laten hebben op het perceel van reclamant. Dit betekent dat burgemeester en wethouders in geval van bestemmingsplanwijziging kunnen beoordelen of een hogere goot- en/of bouwhoogte op het perceel van reclamant aanvaardbaar is, mede in relatie tot de voorziene ontwikkeling op het naastgelegen perceel. Wij passen het bestemmingsplan hierop aan.

Overigens merken wij ambtshalve het volgende op.

Naar aanleiding van een andere zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan hebben wij geconstateerd dat de onderhavige woning ten onrechte als burgerwoning is aangemerkt. Deze woning is in 1970 als bedrijfswoning vergund. Weliswaar is zij nadien privaatrechtelijk afgesplitst van het bedrijf, maar dat neemt niet weg dat zij ruimtelijk gezien nog steeds bij het bedrijf hoort. Daarom leggen wij, in afwijking van de bestemming in het ontwerpbestemmingsplan, een agrarische bedrijfsbestemming op de woning. Indien via de in het bestemmingsplan opgenomen regeling de agrarische bedrijfsbestemming van het bedrijf wordt gewijzigd in een burgerwoonbestemming, kan ook de bedrijfswoning een burgerwoonbestemming krijgen.

Besluit

Wij achten de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij nemen het perceel van reclamant op in het wijzigingsgebied dat betrekking heeft op het naburige perceel.

Wij merken reclamants woning naar aanleiding van een andere zienswijze aan als

agrarische bedrijfswoning. Deze kan via de wijzigingsbevoegdheid een burgerwoonbestemming krijgen als de bestemming van het agrarische bedrijf ook wijzigt.

11 Zienswijze gedagtekend op 17 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn eigenaar van een monumentale boerderij aan de Burgemeester Canersstraat 2 in Demen. Deze boerderij is onbewoond en raakt langzaam in verval. Reclamanten willen het pand weer opknappen. Om dit te kunnen financieren vragen reclamanten om in het bestemmingsplan de mogelijkheid tot woningsplitsing (twee of meer woningen) te bieden en om het bouwvlak te verruimen. Een andere mogelijkheid is om het object te splitsen in meerdere wooncompartimenten, waardoor bijvoorbeeld een zorgfunctie mogelijk wordt.

Beoordeling zienswijze

Het pand van reclamanten heeft in het ontwerpbestemmingsplan een aanduiding 'karakteristiek'. De planregels maken het mogelijk om karakteristieke panden onder voorwaarden te splitsen in twee woningen. Als reclamanten aan de voorwaarden voldoen, kunnen zij van deze regeling gebruik maken. Wat zij wensen, is dus al in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Wij zien geen aanleiding tot het schrappen of wijzigen van deze regeling, en handhaven deze dus bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Wij achten een verruiming van het bouwvlak, zoals door reclamanten gevraagd, niet wenselijk en niet nodig. Wij nemen daarbij in aanmerking dat het op grond van de genoemde splitsingsregeling ook niet is toegestaan om het grondoppervlak van de te splitsen woning te vergroten. Wel kunnen wij ambtshalve instemmen met een beperkte verruiming van de woonbestemming aan de westzijde, zodat na splitsing ten westen van de woning een bijgebouw kan worden opgericht.

Zoals wij hiervoor aangaven, is woningsplitsing toegestaan. Hiermee is de wens van reclamanten vervuld. Daarom hoeven wij niet meer in te gaan op hun alternatieve verzoek om splitsing in meerdere wooncompartimenten. Toch merken wij hierover nog het volgende op.

Medio 2010 hebben wij iedereen in de gelegenheid gesteld om een verzoek in te dienen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012'. De bedoeling hiervan was om deze ontwikkelingen, mits aanvaardbaar, mee te kunnen nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Aan de geboden mogelijkheid hebben wij bekendheid gegeven met een publicatie in het huis-aan-huisblad 'Oss Actueel' en een informatieavond. Hoewel dat dus het geëigende moment ervoor was, hebben reclamanten toen geen verzoek ingediend.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in de zomer van 2011 acht weken voor inspraak ter inzage gelegen. Reclamanten hebben geen inspraakreactie ingediend.

Nu, tijdens de zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan, dienen reclamanten voor het eerst een verzoek in voor splitsing in meerdere compartimenten. Het verzoek is niet concreet uitgewerkt; het is bijvoorbeeld niet voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat er geen belemmeringen bestaan voor honorering ervan. Uit de stukken blijkt ook niet dat reclamanten daartoe enig onderzoek hebben gedaan.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening hebben wij na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan slechts beperkt de tijd om het bestemmingsplan vast te stellen en inhoudelijk op de zienswijzen te reageren. De wettelijke procedure biedt in dit stadium dan ook niet de ruimte om overleg te voeren over nieuwe initiatieven zonder ruimtelijke onderbouwing, en om deze zo nodig verder uit te (laten) werken en aan te (laten) passen. De zienswijzenprocedure is dus niet het geëigende kader om nieuwe, niet onderbouwde verzoeken voor ruimtelijke ontwikkelingen inhoudelijk te beoordelen. Wij stemmen dus met dit deel van het verzoek niet in.

Besluit

Wij achten de zienswijze ongegrond. Wel verruimen wij ambtshalve de woonbestemming aan de westzijde.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij verruimen enigszins de woonbestemming van het perceel aan de Burgemeester Canersstraat 2 in Demen aan de westzijde, dusdanig dat na een eventuele woningsplitsing ten westen van de woning een bijgebouw kan worden opgericht.

12 Zienswijze mondeling naar voren gebracht op 21 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Het perceel van reclamanten aan de Berghemseweg 6 in Haren heeft in het huidige bestemmingsplan een agrarische bestemming. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan heeft het een woonbestemming. Reclamanten willen op termijn binnen de bouwmassa van de bestaande woning een extra woning creëren. Op grond van de planregels moeten zij daarvoor alle voormalige bedrijfsgebouwen slopen, met een minimum van 750 m². Reclamanten wensen echter een deel van de bebouwing te behouden, en wel méér dan de 100 m² die op grond van de woonbestemming is toegestaan. Bovendien vragen zij zich af of er wel voldoende voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig zijn om aan de eis van 750 m² te kunnen voldoen. Als dat laatste niet het geval is, wensen reclamanten de huidige agrarische bestemming te behouden. Op basis van die bestemming hoeft namelijk slechts een minimum van 500 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt te worden. Aan die eis kunnen reclamanten voldoen.

Beoordeling zienswijze

Op grond van de regeling in het ontwerpbestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders zowel binnen de agrarische bestemming als binnen de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' via een wijzigingsprocedure een extra woning toestaan (in de agrarische bestemming moeten zij dan tegelijkertijd de bestemming wijzigen in een woonbestemming). In beide gevallen wordt onder meer als eis gesteld dat alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt (met uitzondering van karakteristieke gebouwen), met een minimumoppervlakte van 500 m² (binnen de agrarische bestemming) dan wel 750 m² (binnen de woonbestemming).

De achtergrond van deze regeling is het stimuleren van de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, met name bij voormalige agrarische bedrijven. In ruil voor die sloop kan onder voorwaarden een extra woning worden toegestaan.

De zienswijze geeft ons geen aanleiding om deze regeling in het algemeen of specifiek voor het perceel van reclamanten aan te passen in die zin dat er minder bebouwing gesloopt hoeft te worden. Ook los van de zienswijze zien wij daartoe geen reden. Wij merken op dat na het toestaan van een extra woning, bij beide woningen buiten het bouwvlak 100 m² aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports zijn toegestaan. Wij achten dit voldoende voor een reële invulling van de woonbestemming. Bovendien zou het doel van de regeling niet worden bereikt indien een extra woning zou kunnen worden toegestaan zonder dat de voormalige bedrijfsbebouwing geheel wordt gesloopt.

Gelet op het doel van de regeling, zijn wij van mening dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid alle gebouwen moeten worden gesloopt, met uitzondering van karakteristieke bebouwing, de woning en 100 m² aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan komt dit onvoldoende duidelijk tot uiting. Daarom passen wij de planregels op dit punt ambtshalve aan.

De oppervlakte gebouwen (anders dan de bestaande woning) op het onderhavige perceel bedraagt ongeveer 1.000 m². Reclamanten komen in een eigen berekening op een iets kleinere oppervlakte uit, maar zij rekenen een deel van de bebouwing niet mee omdat die naar hun oordeel niet tot de voormalige bedrijfsgebouwen hoort. Wij achten dit, gelet op wat wij hiervóór overwogen, niet terecht.

Uitgaande van 1.000 m² gebouwen kunnen reclamanten voldoen aan de eis van sloop van minimaal 750 m². Reclamanten zijn dan ook niet gebaat bij een agrarische bestemming. Ook binnen die bestemming zouden zij overigens alle hiervóór bedoelde bebouwing moeten slopen.

Besluit

Wij achten de zienswijze ongegrond. Wel passen wij de bestemmingsplanregels ambtshalve

aan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In de sloopstimuleringsregelingen in de bestemmingsplanregels nemen wij ambtshalve de bepaling op dat alle gebouwen moeten worden gesloopt behalve karakteristieke gebouwen, de bestaande woning en 100 m² aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports.

13 Zienswijze gedagtekend op 22 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om een woning te bouwen aan de Voorstraat in Dieden. Hij stelt dat hij deze wijziging van het bestemmingsplan bij de aankoop van zijn huis niet had verwacht en niet had behoeven te verwachten. Het vrije uitzicht vanuit zijn woning aan de Achterstraat 1 in Dieden, in het bijzonder op de molen van Dieden, wordt belemmerd, terwijl hij veel geld heeft betaald voor de aankoop van het perceel, juist vanwege het uitzicht op de molen. De geplande woning sluit, anders dan burgemeester en wethouders naar aanleiding van reclamants inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan hebben overwogen, niet aan bij de bestaande bebouwing. De woning komt individueel in het straatbeeld te staan. De nieuwe woning belemmert voor verkeersdeelnemers ook het zicht op een stuk ecologische hoofdstructuur.

Reclamant bepleit om de woning te situeren aan de Voorstraat. Dat initiatiefnemer daar geen eigendommen heeft, wat burgemeester en wethouders in hun afweging relevant hebben geacht, acht reclamant niet van ruimtelijk belang. Reclamant stelt dat de woning bedoeld is om geld te genereren voor de bedrijfsontwikkeling van initiatiefnemer, en heeft twijfel over de economische uitvoerbaarheid van de bedrijfsontwikkeling. De locatie waar het bedrijf komt, is niet in eigendom bij initiatiefnemer. Reclamant vindt het inconsequent dat het ontbreken van eigendom hier kennelijk geen rol heeft gespeeld in de afweging, en bij de locatiekeuze voor de woning wel.

Reclamant bestrijdt de opvatting van burgemeester en wethouders dat de gekozen locatie beter geschikt is dan de locatie tussen de Voorstraat 1 en 1a. Volgens hem wordt op deze laatste locatie beter aangesloten bij bestaande bebouwing.

Reclamant wijst erop dat er geen exploitatieplan is opgenomen bij het bestemmingsplan. Of een anterieure overeenkomst is gesloten, is hem onbekend.

Reclamant vindt dat moet zijn verzekerd dat eerst de bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd voordat de woning mag worden gebouwd.

Reclamant bestrijdt dat er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst aangezien op de nieuwe bedrijfslocatie slechts 750 m² bedrijfsgebouwen gesloopt wordt. Hiervoor in de plaats komen een loods van 1.156 m² en een nieuwe woning. Er is dus een toename van versterking. Het argument van burgemeester en wethouders dat er een bouwvlak wordt gesaneerd, overtuigt reclamant niet aangezien van de geboden bouwrechten nooit gebruik is gemaakt.

Reclamant stelt planschade te lijden, en kondigt aan een planschadeverzoek in te dienen.

Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan strijdig is met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, met name met het beginsel van zuinig ruimtegebruik (er wordt een woning toegevoegd op een locatie waar nu geen bebouwing is toegestaan) en het uitgangspunt dat stedelijke ontwikkelingen moeten plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied (in dit geval wordt een agrarisch bedrijf verplaatst naar bestaand stedelijk gebied). Nergens in de verordening is aangegeven dat agrarische ontwikkelingen mogelijk zijn in bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling zienswijze

Het uitzicht van reclamant op de molen zal door de nieuwe woning inderdaad worden beperkt. Wij wijzen er daarbij echter op dat de afstand tussen de molen en reclamants woning circa 145 meter bedraagt en dat het uitzicht ook nu al in zekere mate is beperkt door andere bebouwing aan de Voorstraat en hoogopgaande beplanting, waardoor alleen het bovenste deel van de molen zichtbaar is. Bovendien bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Wij zijn dan ook van mening dat het uitzicht en de privacy van reclamant niet onevenredig worden aangetast. Aan de situatie zoals die was toen reclamant zijn woning kocht, kon en mocht hij niet de verwachting ontnemen dat zijn uitzicht in de toekomst nooit zou wijzigen.

Met betrekking tot de locatiekeuze hebben burgemeester en wethouders het volgende overwogen: *'In de ruimtelijke onderbouwing voor het initiatief, die als bijlage bij het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen, is gemotiveerd aangegeven waarom gekozen is voor de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen locatie, en waarom deze locatie*

ruimtelijk aanvaardbaar is. Anders dan inspreker zijn wij daarbij van mening dat de nieuwe woning aansluit bij de bestaande bebouwing. Weliswaar zijn er locaties denkbaar waarbij de woning een betere aansluiting heeft bij de woningen aan de Achterstraat, maar dit betekent niet dat de gekozen locatie niet aanvaardbaar is. Andere locaties zijn soms feitelijk onmogelijk omdat de initiatiefnemer niet over de eigendom beschikt van de betreffende gronden. Een andere locatie op het onderhavige perceel, dat wél in eigendom is van de initiatiefnemer, betekent dat de woning gesitueerd wordt tegenover één van de woningen aan de Achterstraat. Dat is bij de nu gekozen locatie ook het geval, maar deze locatie sluit beter aan bij de bestaande bebouwingsstructuur die gevormd wordt door de bebouwing op de percelen Voorstraat 2, Voorstraat 1 en Achterstraat 1. De locatie aan de Voorstraat tussen de huisnummers 1 en 1a achten wij niet wenselijk. Deze locatie vormt namelijk een onbebouwde plek in de bestaande bebouwingsstructuur van de Voorstraat die 'lucht' brengt in die bebouwingsstructuur, zorgt voor een groen en landelijk karakter en zicht biedt op de Maasdijk en molen. Bij de gekozen locatie is dit veel minder het geval. Daarom vinden wij de gekozen locatie stedenbouwkundig het meest wenselijk.'

Wij nemen deze overwegingen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze, met inachtneming van het volgende.

Met burgemeester en wethouders zijn wij van mening dat de nieuwe woning aansluit bij bestaande bebouwing. Dat ter plaatse geen lint wordt opgevuld, en bij een situering aan de Voorstraat wel, doet hier niet aan af. Met de thans gekozen locatie worden de zichtlijnen vanaf de Maasdijk naar het achterliggende open gebied niet doorkruist, wat wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt van groot belang achten.

Burgemeester en wethouders hebben, anders dan reclamant stelt, gemotiveerd waarom zij de aantasting van het zicht op een stuk ecologische hoofdstructuur aanvaardbaar vinden. Het gaat volgens hen om een beperkte aantasting, terwijl bovendien elders vanaf de Achterstraat, de Voorstraat en de Maasdijk het zicht op het natuurgebiedje intact blijft. Wij onderschrijven deze overwegingen.

Overigens zijn wij met burgemeester en wethouders van mening dat het feit dat initiatiefnemer geen eigenaar is van alternatieve locaties wel degelijk relevant is en meegewogen mag worden, nu de beoogde woning in directe relatie staat tot een vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk bedrijfsontwikkeling. Deze ontwikkeling bestaat uit de verplaatsing van een agrarisch bedrijf uit de kern van Dieden, waardoor ook een reeds vergunde agrarische loods niet gebouwd hoeft te worden. Het nieuwe bestemmingsplan is nodig om die verplaatsing mogelijk te maken. Zoals wij hiervoor reeds overwogen, vinden wij de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen locatie de beste. Dat initiatiefnemer van deze locatie de eigendom heeft, sluit hierbij goed aan.

Wij achten het niet inconsequent dat het feit dat initiatiefnemer niet de eigenaar is van de nieuwe bedrijfslocatie, een rol heeft gespeeld in de afweging. De beschikbaarheid van die gronden is namelijk op andere wijze verzekerd: initiatiefnemer is met de huidige eigenaar van de betreffende gronden notarieel overeengekomen dat hij de gronden die nodig zijn voor de verplaatsing kan verwerven zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Met reclamant constateren wij echter dat de realisering van de nieuwe woning volgens het ontwerpbestemmingsplan juridisch en feitelijk ook kan plaatsvinden indien de bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie om welke reden dan ook niet worden beëindigd. Wij achten dit onwenselijk. Wij zien in dit onderdeel van deze zienswijze dan ook aanleiding om de bouw van de woning in het bestemmingsplan afhankelijk te maken van de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie.

Met initiatiefnemer is inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten. Een exploitatieplan is dan ook niet vereist. Wij hebben geen reden om aan te nemen dat het plan niet uitvoerbaar zou zijn. Indien bedrijfsverplaatsing toch (financieel) niet uitvoerbaar blijkt te zijn, kan ook de woning niet worden gebouwd.

Reclamant bestrijdt dat er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst. Hij gaat er echter geheel aan voorbij dat de voorziene ontwikkeling ruimtelijk-functioneel wenselijk is doordat een

agrarisch bedrijf uit de kern van Dieden verdwijnt. Bovendien zal een reeds vergunde agrarische loods van 525 m² met een hoogte van 8,65 m niet gebouwd worden. Wij achten de toename van het bebouwde oppervlakte op een andere, geschiktere locatie in het licht hiervan aanvaardbaar. Dat genoemde bouwvergunning (nog) niet is gebruikt, doet niet af aan het feit dat het hier om verworven rechten gaat die nog steeds geëffectueerd kunnen worden.

Voor zover reclamant planschade lijdt, kan hij hiervoor te zijner tijd een planschadeverzoek indienen. In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan kunnen wij hier niet op ingaan.

Wij zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd is met de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (inmiddels de Verordening ruimte 2012). Het feit dat bebouwing wordt toegevoegd op een locatie waar nu geen bebouwing aanwezig is, levert op zich geen strijd op met het beginsel van zuinig ruimtegebruik. Dit geldt in het onderhavige geval des te meer, nu sprake is van een ruimtelijk-functioneel wenselijke bedrijfsverplaatsing en het vervallen van de mogelijkheid om in de kern een grote agrarische loods op te richten. Bovendien betekent het uitgangspunt dat stedelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied niet dat agrarische ontwikkelingen niet in bestaand stedelijk gebied zouden zijn toegestaan. De provinciale verordening verzet zich hier niet tegen. Wij wijzen er in dit verband nog op dat het bestemmingsplan de verplaatsing van een agrarisch bedrijf vanuit de kern van Dieden naar de rand van de kern mogelijk maakt. Ook in dit opzicht past de beoogde ontwikkeling in het provinciale beleid. In ons standpunt over de verordening worden wij gesteund door het feit dat de provincie expliciet met het voorontwerpbestemmingsplan heeft ingestemd, en geen zienswijze heeft ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

Besluit

Wij achten deze zienswijze ongegrond met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de koppeling van de bedrijfsverplaatsing met de nieuw te bouwen woning.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan maken wij de bouw van een nieuwe woning aan de Achterstraat in Dieden afhankelijk van de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie.

14 Zienswijze mondeling naar voren gebracht op 1 maart 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamanten stellen dat Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in hun besluit van 19 september 1995 over de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Dieden' hebben bepaald dat de woning aan de Kortestraat 4 in Dieden een zelfstandige woonbestemming dient te krijgen, onafhankelijk van de woning aan de Kortestraat 3.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor het buitengebied in 1999 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ravenstein de bepaling van Gedeputeerde Staten niet opgevolgd. In 1999 was nog sprake van bedrijfsmatige agrarische activiteiten op het perceel, waardoor de toegezegde zelfstandige woonbestemming niet is doorgevoerd. Begin deze eeuw (dus na 1999) zijn de bedrijfsmatige agrarische activiteiten op het perceel beëindigd. In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' vastgesteld. Reclamanten hebben de gewijzigde situatie aangevoerd, en gevraagd om in het bestemmingsplan de in 1995 door Gedeputeerde Staten gedane toezegging te bekrachtigen. Verder hebben reclamanten aangegeven dat nu de bedrijfsmatige agrarische activiteiten zijn gestaakt, het logischer is het perceel te betrekken bij de dorpskern (binnengebied). In het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' heeft de betreffende woning geen zelfstandige woonbestemming gekregen. Hiertegen hebben reclamanten beroep ingesteld. Dit beroep loopt nog.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2010 aangegeven dat het betreffende perceel meegenomen zou worden in het bestemmingsplan voor de negen kernen. In het voorontwerpbestemmingsplan was hiermee geen rekening gehouden, maar na een schriftelijke inspraakreactie van reclamanten is in het ontwerpbestemmingsplan het perceel alsnog opgenomen, maar zonder zelfstandige woonbestemming. Het heeft weliswaar een woonbestemming gekregen, maar zonder een eigen bouwvlak, waardoor volgens reclamanten de toezegging van Gedeputeerde Staten slechts ten dele wordt gehonoreerd.

Reclamanten wensen dat deze woning alsnog een eigen bouwvlak krijgt.

Reclamanten wijzen op het gelijkheidsbeginsel met een verwijzing naar het project Kortestraat 5a, dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Op dit adres wordt een gebouw als woning gelegaliseerd. Dit gebouw is begin jaren '80 van de vorige eeuw gebouwd. De woning Kortestraat 4 is gebouwd in 1964.

Verder hebben reclamanten de wens om als de gemeenteraad bovenstaande toezegging van Gedeputeerde Staten honoreert, de betreffende woning binnen het woonperceel te verplaatsen. De woning zou dan worden gesitueerd aan de Kortestraat, op de grens van de woon- en tuinbestemming. Een deel van de tuinbestemming zou daarvoor moeten worden gewijzigd in een woonbestemming. Reclamanten zijn bereid om in ruil voor de verplaatsing opstallen te slopen, en het verlies aan tuinbestemming te compenseren met een deel van de onbebouwde woonbestemming op het perceel. Reclamanten zijn van mening dat dit ook de planologie van het dorp ten goede komt, zeker in combinatie met gedeeltelijke sloop van opstallen. Reclamanten vragen om een en ander in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Zij hebben hun wensen uitgewerkt op een tekening, die zij tonen maar in dit stadium van de procedure nog niet inbrengen.

Beoordeling zienswijze

Reclamanten hebben hun zienswijze mondeling naar voren gebracht op 1 maart 2012. Dit is na de termijn die daarvoor openstond. Zij hebben echter ruimschoots vóór het einde van die termijn aangegeven dat zij een mondelinge zienswijze naar voren wilden brengen. Ambtelijk is ermee ingestemd om dit op de dag na afloop van de termijn te doen. Gelet hierop zien wij geen aanleiding om reclamanten in hun zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren.

In de bestemmingsplannen 'Buitengebied' uit 1977 en 'Buitengebied 1999' van de voormalige gemeente Ravenstein heeft het onderhavige perceel een agrarische

bedrijfsbestemming. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2010' heeft het één woonbestemming. Dat wil zeggen dat één zelfstandige woning is toegestaan. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan hebben wij aangegeven dat wij het perceel zouden opnemen bij het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Dieden. In overeenstemming hiermee is het perceel opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012', wederom met één bouwvlak (voor Kortestraat 3).

Op grond van het bestemmingsplan uit 1977 was een zelfstandige woning aan de Kortestraat 4 niet toegestaan. Een eventueel beroep op het overgangsrecht van dat bestemmingsplan kan niet slagen omdat de woning blijkens de gemeentelijke administratie op het moment dat het bestemmingsplan van kracht werd tot aan 1992 niet werd bewoond. In 1992 hebben burgemeester en wethouders een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan voor een periode van 5 jaar (dus tot 1997) verleend voor tijdelijke bewoning. Ook hieruit blijkt dat bewoning in strijd was met het bestemmingsplan; anders zou een ontheffing immers niet nodig zijn geweest.

Ook het bestemmingsplan uit 1999 liet een zelfstandige woning niet toe. Het pand werd volgens de gemeentelijke bevolkingsadministratie toentertijd niet bewoond. Bewoning die daarna is aangevangen (volgens de bevolkingsadministratie in 2002) valt niet onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan.

Op grond van het bovenstaande zijn wij van mening dat reclamanten geen recht hebben op een positieve, zelfstandige woonbestemming van het pand aan de Kortestraat 4.

Het bovenstaande betekent dat het verzoek voor een zelfstandige woonbestemming planologisch-juridisch beoordeeld moet worden als een verzoek om nieuwvestiging van een woning.

De landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van Dieden is bijzonder waardevol. Bebouwing wordt afgewisseld door onbebouwde plekken die 'lucht' brengen in de bebouwingsstructuur, zorgen voor een groen en landelijk karakter en/of zicht bieden op het landschap. Dit waardevolle karakter wordt onderstreept door het ruimtelijk beleid van gemeente en provincie, waarin naar voren komt dat Dieden zoveel mogelijk zou moeten blijven als het is.

Initiatieven worden hier ruimtelijk alleen voorstelbaar gevonden wanneer deze een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengen (bijvoorbeeld door sloop van een substantiële hoeveelheid bebouwing of sanering van een agrarisch bedrijf) of wanneer de ruimtelijke impact slechts zeer beperkt is (bijvoorbeeld bij woningsplitsing). Een zelfstandige woonbestemming voor het onderhavige pand voldoet niet aan deze criteria. Wij achten een woning op de betreffende locatie stedenbouwkundig niet aanvaardbaar omdat zij vanwege haar geïsoleerde ligging achter op het perceel geen logisch onderdeel vormt van het bebouwingslint aan de Kortestraat. In zoverre is er ook een verschil met de woning aan de Kortestraat 5a, die rechtstreeks aan de weg is gesitueerd, en als zodanig wel deel uitmaakt van de bebouwingsstructuur ter plaatse.

Anders dan reclamanten stellen, zijn er in 1995 geen toezeggingen over een zelfstandige woonbestemming voor het pand aan de Kortestraat 4 gedaan. Toen hebben Gedeputeerde Staten alleen het volgende overwogen: *'Uit de stukken is ons gebleken dat voor onderhavig pand in het kader van de totale herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' een nieuwe afweging gemaakt zal worden waarbij het agrarisch bedrijf eveneens in de overweging zal worden meegenomen. Een eventuele woonbestemming kan immers ook in een buitengebied-plan worden veiliggesteld.'* Die afweging heeft de gemeenteraad in 1999 bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1999' ook gemaakt, en die afweging heeft niet geleid tot een zelfstandige woonbestemming. Zoals wij al aangaven, was hier ook geen reden toe aangezien het pand op dat moment niet werd bewoond. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk, zodat wij van de juistheid daarvan uitgaan. Overigens blijkt ook uit gemeentelijke stukken, waaronder de in 1992 verleende vrijstelling en een gespreksverslag uit 1995, dat geen verwachtingen zijn gewekt over de mogelijkheid van een permanente woonbestemming.

Nu wij van mening zijn dat het pand aan de Kortestraat 4 niet voor een zelfstandige woonbestemming in aanmerking komt, zien wij geen aanleiding om in te gaan op het

verzoek van reclamanten voor verplaatsing van dit pand. Inhoudelijk achten wij dit verzoek overigens ook niet zonder meer aanvaardbaar. De gevraagde verplaatsing voldoet op zichzelf niet aan het hiervóór aangehaalde beleid. Zij leidt niet tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en heeft ook geen beperkte ruimtelijke impact. De bouw van een woning is eventueel wél voorstelbaar op basis van een uitgewerkt verzoek en als sprake zou zijn van de sloop van het pand op nummer 4 en de overige opstallen (behoudens de woning op nummer 3). Dit zou kunnen leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Dit geldt temeer daar de locatie gelegen is op de overgang van de kern naar het landelijk gebied en daarmee één van de entrees vormt van de kern Dieden. Reclamanten kunnen in overleg met een gemeentelijke stedenbouwkundige de mogelijkheden hiertoe onderzoeken, waarbij ook de stedenbouwkundig meest wenselijke inrichting van het perceel aan de orde kan komen. Hiervoor kunnen burgemeester en wethouders de wijzigingsbevoegdheid toepassen die in de planregels is opgenomen. Uiteraard moet dan wel aan de voorwaarden van die regels worden voldaan.

Besluit

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

15 Zienswijze gedagtekend op 23 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om op zijn perceel aan de Grote Woordstraat 10-12 in Haren de bouw van een bouwmassa met één of twee woningen mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet daar niet in. Als bijlage bij de zienswijze zit een ruimtelijke onderbouwing voor de woning(en).

Beoordeling zienswijze

Burgemeester en wethouders hebben een eerder verzoek van reclamant om een aantal woningen te mogen bouwen op de onderhavige locatie afgewezen. In zijn inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan heeft reclamant een gewijzigd verzoek ingediend, dat niet was voorzien van een uitgewerkte ruimtelijke onderbouwing. Ook dit verzoek hebben burgemeester en wethouders afgewezen, onder andere op basis van het feit dat de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 aan de inwilliging van het verzoek in de weg stond. Burgemeester en wethouders hebben daarbij onder meer het volgende overwogen: *‘Desalniettemin zijn wij bereid om in overleg met inspreker te bezien of het mogelijk is om op de onderhavige locatie medewerking te verlenen aan de bouw van één woning. Wij overwegen daartoe dat inspreker in het recente verleden op de onderhavige locatie een grote oppervlakte bebouwing en verharding gesaneerd heeft. Indien deze nu nog aanwezig zou zijn geweest, zou medewerking aan de bouw van een woning onder voorwaarden mogelijk zijn geweest. Bij de verdere planuitwerking zullen met name de situering en de landschappelijke inpassing van een nieuwe woning de aandacht vragen, mede in het licht van hetgeen wij hiervóór hebben overwogen.’*

Op initiatief van reclamant heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden over het woningbouwplan van reclamant. In dat overleg is van gemeentezijde aangegeven dat de bouw van één woning op de onderhavige locatie aanvaardbaar zou kunnen zijn, mits hieraan een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag zou worden gelegd. Verder zijn nadere randvoorwaarden voor gemeentelijke medewerking besproken, zoals landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Reclamant heeft nu met zijn zienswijze een nieuw verzoek ingediend voor de bouw van één bouwmassa met één of twee woningen. Dit verzoek is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Deze is nog niet volledig, en bijvoorbeeld nog niet voorzien van de vereiste milieuonderzoeken. Naar aanleiding van dit nieuwe verzoek merken wij het volgende op.

De provincie laat woningbouw, ook in geval van sanering van bebouwing, alleen toe binnen bestaand stedelijk gebied en binnen zoekgebied voor verstedelijking. Zij heeft deze gebieden in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (inmiddels de Verordening ruimte 2012) aangewezen. Het onderhavige perceel ligt hierbuiten. Alleen al daarom is een positieve bestemming voor een nieuwe woning niet mogelijk. De Verordening voorziet echter in de mogelijkheid om de grenzen van het bestaand stedelijk gebied (op verzoek van burgemeester en wethouders) aan te passen. Met toepassing van deze regeling kan het onderhavige perceel eventueel binnen bestaand stedelijk gebied komen te liggen. Over dit specifieke perceel is inmiddels ambtelijk contact geweest met de provincie. Gelet hierop handhaven wij de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen agrarisch bestemming op het perceel, maar nemen wij ook een wijzigingsbevoegdheid op waarmee burgemeester en wethouders kunnen meewerken aan één nieuwe woning (zoals besproken in het hiervóór genoemde bestuurlijk overleg), voor het geval het perceel wordt opgenomen binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van de wijzigingsprocedure kunnen burgemeester en wethouders bij de provincie het verzoek indienen om het perceel in bestaand stedelijk gebied op te nemen. Zij kunnen dan ook ingaan op de vraag in hoeverre de door reclamant ingebrachte ruimtelijke onderbouwing aanpassing/aanvulling behoeft.

Besluit

Wij achten de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij nemen een wijzigingsbevoegdheid op waarmee burgemeester en wethouders op het onderhavige perceel één woning kunnen toestaan.

16 Zienswijze gedagtekend op 24 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant runt aan de Molenstraat 2a in Megen een dorpswinkel, waar hij onder andere brood en andere kruidenierswaren verkoopt. Enige tijd geleden is er een winkel bijgekomen, waar mensen met een beperking brood en streekproducten verkopen. In afwijking van een met reclamant gemaakte afspraak verkopen zij niet alleen zelf gebakken brood maar ook brood van een bakker uit Oss. Als gevolg daarvan verliest reclamant omzet.

Reclamant maakt bezwaar tegen de bestemming 'Maatschappelijk' die het ontwerpbestemmingsplan op het gemeenschapshuis 'Acropolis' in Megen legt, voor zover deze bestemming ondergeschikte detailhandel toelaat.

Reclamant vindt de regeling voor deze bestemming onduidelijk. Volgens de definitie van 'ondergeschikte detailhandel' dient sprake te zijn van de verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten die als hoofdfunctie worden uitgeoefend. In de definitie van 'bedrijfsactiviteit' zijn maatschappelijke voorzieningen echter expliciet uitgesloten. Verder is het reclamant onduidelijk wat onder 'ondergeschikt' wordt verstaan. Als de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regels in stand blijven, bepleit reclamant een regeling waarbij een oppervlakte van maximaal 40 m² winkelruimte wordt toegestaan.

Volgens reclamant leidt ondergeschikte detailhandel in Acropolis tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Megen. Volgens hem leidt de vestiging van nieuwe detailhandel tot het verdwijnen van een zodanig deel van het winkelaanbod dat voor de inwoners van het verzorgingsgebied wezenlijke beperkingen ontstaan bij het doen van hun dagelijkse inkopen. Concreet vreest reclamant dat hij zijn winkel moet sluiten omdat hij niet kan concurreren met een gesubsidieerde winkel. Reclamant stelt verder dat er sprake is van strijd met het gemeentelijke beleid omdat er onvoldoende onderzoek is verricht naar de nieuwe functie.

Beoordeling zienswijze

Met reclamant zijn wij van mening dat de regeling van ondergeschikte detailhandel binnen de bestemming 'Maatschappelijk' onduidelijk is. De verwijzing in de begripsomschrijving van 'ondergeschikte detailhandel' naar bedrijfsactiviteiten is voor de maatschappelijk bestemming immers niet juist. Daarom vervangen wij in die begripsomschrijving het woord 'bedrijfsactiviteiten' door 'activiteiten'. Bovendien vervangen wij ambtshalve het woord 'hoofdfunctie' door 'functie'. De reden hiervoor is dat de term 'hoofdfunctie' in dit verband binnen de systematiek van het bestemmingsplan niet relevant is.

Het bestemmingsplan bevat een begripsomschrijving van wat 'ondergeschikte detailhandel' is. Het dient te gaan om beperkte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met de overige activiteiten die worden uitgeoefend. Wat ondergeschikt is, is afhankelijk van de concrete situatie. Daarom achten wij het niet wenselijk om hier een vaste maat voor op te nemen. In dit specifieke geval gaat het om een detailhandelsfunctie van 250 m². Wij zijn van mening dat dit in deze situatie geen ondergeschikte detailhandel is maar zelfstandige detailhandel. Ambtshalve passen wij het bestemmingsplan hier op aan. Los van de vraag of sprake is van ondergeschikte dan wel zelfstandige detailhandel, past deze functie met deze omvang binnen het gemeentelijke detailhandelsbeleid, in het bijzonder het beleid voor Megen. In Megen is vanwege omvang en toeristische aantrekkingskracht een groter draagvlak voor voorzieningen dan in de nabije kleine kernen. Bovendien is er in het historische stadje een centrumstructuur aanwezig waar deze functie in deze omvang in past, mede gelet op de omvang van de aanwezige overige centrumvoorzieningen. Wij verwijzen reclamant naar de bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan, waarin dit nader wordt onderbouwd.

Wij zijn van oordeel dat nieuwe winkels het voorzieningenniveau in Megen niet duurzaam ontwrichten. Integendeel, de komst van nieuwe winkels versterkt juist het

voorzieningenniveau. Dat dit leidt tot een toenemende economische concurrentie voor bestaande winkels, is ruimtelijk niet relevant. Als een nieuwe winkel een bestaande winkel wegconcurrert, blijft er voor de bewoners nog steeds een voorziening in stand. Overigens gaat het in dit geval niet om een nieuwe winkel, maar om de verplaatsing van een bestaande, legale winkel.

Verder richten de bezwaren van reclamant zich alleen tegen de locatie Acropolis. Kennelijk heeft hij geen bezwaar tegen de mogelijkheid om detailhandel, waaronder een bakkerij, te vestigen op tal van andere locaties binnen Megen, waaronder de huidige locatie van de bakkerij die naar Acropolis verhuist. Wij zien niet in waarom een bakkerij of andere winkel in Acropolis voor reclamant onaanvaardbaar zou zijn, terwijl er zich elders binnen de kern ook nieuwe bakkerijen en andere winkels kunnen vestigen.

Tot slot merken wij op dat als derden hun afspraken met reclamant niet nakomen, reclamant zich tot deze derden dient te wenden. Ruimtelijk zijn deze afspraken niet relevant.

Besluit

Wij achten de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In de begripsomschrijving van 'ondergeschikte detailhandel' vervangen wij het woord 'bedrijfsactiviteiten' door 'activiteiten'. Bovendien vervangen wij ambtshalve het woord 'hoofdfunctie' door 'functie' en laten wij ambtshalve binnen gemeenschapshuis Acropolis in Megen zelfstandige detailhandel toe met een omvang van 250 m².

17 Zienswijze gedagtekend op 22 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamanten verzoeken om op hun perceel aan de Graftstraat 6 in Neerloon (voor zover gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012') de realisering van een atelier en een belevings- en therapietuin mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet daar niet in. Voor deze functie hoeft de bestaande bebouwing niet te worden uitgebreid, wel (gedeeltelijk) anders gesitueerd.

Beoordeling zienswijze

De afgelopen jaren hebben reclamanten de gemeenten herhaaldijk verzocht om medewerking aan de realisering van een belevings- en therapietuin. Laatstelijk bij brief van 16 november 2010 hebben burgemeester en wethouders hierop als volgt gereageerd: *'De landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van Neerloon is bijzonder waardevol. Bebouwing wordt afgewisseld door onbebouwde plekken die 'lucht' brengen in de bebouwingsstructuur, zorgen voor een groen en landelijk karakter en/of zicht bieden op het landschap. Dit waardevolle karakter wordt onderstreept door het ruimtelijk beleid van gemeente en provincie waarin naar voren komt dat Neerloon zoveel mogelijk zou moeten blijven als het is. Initiatieven worden hier ruimtelijk alleen voorstelbaar gevonden wanneer deze een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengen (bijvoorbeeld sloop van een substantiële hoeveelheid bebouwing of sanering van een agrarisch bedrijf) of wanneer de ruimtelijke impact slechts zeer beperkt is (bijvoorbeeld woningsplitsing). Functioneel gezien achten wij een belevings- en therapietuin binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Neerloon voorstelbaar. Wij gaan er daarbij vanuit dat alle bijbehorende voorzieningen, inclusief parkeerplaatsen, binnen de genoemde grenzen worden gerealiseerd. Gelet op de ligging van het perceel aan de rand van het buitengebied en hetgeen hierboven is opgemerkt over de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van Neerloon, achten wij het echter niet wenselijk om hiervoor extra bebouwing toe te staan. Dit zou immers leiden tot een verdere verdichting van het perceel, en daarmee afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteiten van Neerloon. Wij geven u dan ook in overweging om gebruik te maken van de reeds aanwezige bijgebouwen. Een andere optie is dat u een deel van de al aanwezige bijgebouwen sloopt om in ruil daarvoor een nieuw bijgebouw in de vorm van de door u gewenste hooiberg op te richten. Wij wijzen u er met nadruk op dat wij tot nu toe alleen een eerste stedenbouwkundige en planologische toets hebben verricht. Wij hebben dan ook nog niet getoetst aan andere relevante aspecten. Om uw verzoek, voor zover dat hiervóór als voorstelbaar is beoordeeld, in het voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen opnemen, moet u aantonen dat er geen ruimtelijk-planologische (inclusief milieukundige) bezwaren bestaan tegen uitvoering van het initiatief. Dit betekent concreet dat u een ruimtelijke onderbouwing moet aanleveren, waarin aan alle relevante planologische aspecten aandacht wordt besteed. In het bijzonder dient aandacht te worden besteed aan het aspect parkeren in relatie tot het aantal te verwachten bezoekers van de tuin. De ruimtelijke onderbouwing moet zijn voorzien van alle bijbehorende relevante onderzoeken. ... Wij zullen de ruimtelijke onderbouwing toetsen. Als daaruit, of om een andere reden, blijkt dat er alsnog belemmeringen bestaan voor de uitvoering van het initiatief, kan dit tot gevolg hebben dat wij geen medewerking kunnen verlenen aan uw principeverzoek. ... Om uw initiatief eventueel in het voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen opnemen, moeten wij een volledige ruimtelijke onderbouwing uiterlijk 1 februari 2011 ontvangen hebben.'*

Reclamanten hebben geen ruimtelijke onderbouwing ingediend, noch vóór 1 februari 2011, noch daarna, ondanks een herinneringsbrief van burgemeester en wethouders van 7 januari 2011. Ook hebben zij niet ingesproken op het voorontwerpbestemmingsplan, waarin de door hen gewenste ontwikkeling niet was opgenomen. Ook hun zienswijze is niet voorzien van de vereiste goede ruimtelijke onderbouwing, waarin ingegaan zou moeten worden op onder andere parkeren in relatie tot het aantal te verwachten bezoekers van de tuin. Ook is de zienswijze niet voorzien van de relevante milieuonderzoeken.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening hebben wij na afloop van de terinzagelegging van

het ontwerpbestemmingsplan slechts beperkt de tijd om het bestemmingsplan vast te stellen en inhoudelijk op de zienswijzen te reageren. De wettelijke procedure biedt in dit stadium dan ook niet de ruimte om overleg te voeren over nieuwe initiatieven, en om deze zo nodig verder uit te (laten) werken een aan te (laten) passen. De zienswijzenprocedure is dus niet het geëigende kader om verzoeken voor ruimtelijke ontwikkelingen inhoudelijk te beoordelen. Wij zien dan ook geen aanleiding om via een positieve bestemming mee te werken aan de door reclamanten gewenste ontwikkeling. Omdat deze ontwikkeling functioneel gezien voorstelbaar is, nemen wij ambtshalve wel een regeling op waarmee burgemeester en wethouders kunnen meewerken aan de gewenste ontwikkeling nadat reclamanten de aanvaardbaarheid daarvan met een goede ruimtelijke onderbouwing hebben aangetoond. Aan de toepassing van deze regeling verbinden wij voorwaarden, onder andere voor wat betreft de maximale omvang van het gewenste atelier.

Besluit

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Ambtshalve nemen wij een regeling op voor het perceel Graftstraat 6 in Neerloon, waarmee burgemeester en wethouders onder voorwaarden kunnen meewerken aan de door reclamanten gewenste ontwikkeling.

18 Zienswijze, niet gedagtekend

Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken bezwaar tegen de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen aan de Pastoor Blommaertstraat ongenummerd in Overlangel. Zij betreuren het dat zij niet persoonlijk worden geïnformeerd over het ontstaan van nieuwe bouwmogelijkheden in hun directe omgeving. Verder vrezen zij wateroverlast doordat het betreffende perceel zal worden opgehoogd en de nieuwe woning voor extra watertoevoer naar het riool zorgt. Zij wijzen erop dat zij nu al wateroverlast ondervinden bij hoog water en zware regenval. De riolering stroomt dan over, en het overtollige water stroomt over hun perceel. Door de verhoogde ligging van de nieuwe woning zal deze situatie alleen maar verslechteren.

Beoordeling zienswijze

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is vooraf gepubliceerd in Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Dit is in overeenstemming met de wet. De wet verplicht niet tot het persoonlijk aanschrijven van omwonenden.

De woning aan de Pastoor Blommaertstraat wordt aangesloten op een ander riool dan de woning van reclamanten. Bovendien heeft het rioolstelsel capaciteit om de waterafvoer van de nieuwe woning op te vangen. Overigens zal door de toevoeging van één nieuwe woning de totale watertoevoer nauwelijks toenemen en zal de grondwaterstand niet merkbaar veranderen.

De ophoging van het perceel werpt volgens ons een extra barrière op tegen de eventuele, incidentele overstroming van het riool van de Pastoor Blommaertstraat.

Verder zal op eigen terrein een infiltratievoorziening worden gerealiseerd. Indien deze in een incidenteel geval onvoldoende capaciteit heeft, zal het overtollige water via het gemengde rioolstelsel worden afgevoerd. Deze infiltratievoorziening is een uitvloeisel van het door het waterschap en de gemeente gehanteerde principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat niet gevreesd hoeft te worden voor een onevenredige wateroverlast.

Besluit

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

19 Zienswijze gedagtekend op 27 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn van mening dat een aantal panden ten onrechte wel of niet de aanduiding 'karakteristiek' heeft gekregen. Burgemeester en wethouders hebben in de inspraakprocedure een actualisering van de inventarisatie van karakteristieke panden aangekondigd. Reclamanten zijn van mening dat hierop opnieuw inspraak mogelijk moet zijn.

Reclamanten bepleiten ruimere mogelijkheden tot herbestemming van (voormalige) agrarische bouwvolumes zonder sloopverplichting. Volgens de regeling in het ontwerpbestemmingsplan mag er van alles gesloopt worden, ook al komt de duurzaamheid in het geding, maar mag er juist bij karakteristieke panden niets behalve woningsplitsing.

Beoordeling zienswijze

Wij zijn met burgemeester en wethouders van mening dat de aanduiding 'karakteristiek' passend is voor in ieder geval rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Daarnaast is er een aantal panden dat, hoewel geen monument zijnde, als karakteristiek kan worden aangemerkt. Deze karakteristieke waarde kan bijvoorbeeld blijken uit de vermelding van het betreffende pand in het provinciale Monumenten Inventarisatie Project. Verder is bij de inventarisatie rekening gehouden met (ten opzichte van eerdere inventarisaties) gewijzigde inzichten of veranderde situaties zoals sloop en herbouw. Deze criteria wijken af van de criteria die zijn gehanteerd in het geldende bestemmingsplan, waardoor panden een aanduiding 'karakteristiek' kunnen hebben waar dat in het huidige bestemmingsplan niet het geval is, en andersom.

Het pand van reclamanten voldoet niet aan de criteria. Daarom kennen wij hieraan niet de aanduiding 'karakteristiek' toe. Ook anderszins zien wij daar geen aanleiding toe. Naar ons oordeel worden reclamanten hierdoor niet in hun belang geschaad. Het enige voordeel dat voor hen verbonden is aan een aanduiding 'karakteristiek' is dat woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk is. Eén van die voorwaarden is dat splitsing stedenbouwkundig inpasbaar moet zijn. Naar ons oordeel is in dit geval een splitsing stedenbouwkundig niet inpasbaar door de situering van betreffend pand op het perceel. Het pand, een boerderij, staat in de uiterste noordwesthoek van het perceel. De afstand tussen het pand en de noordelijke en de westelijke perceelsgrens is zeer beperkt. De (korte) kopgevel van de boerderij aan de noordzijde staat nagenoeg in de perceelsgrens. De (lange) zijgevel van de boerderij aan de westzijde staat op slechts 2 à 3 m van de perceelsgrens, die hier gevormd wordt door achterkanten / achtertuinen van woningen aan de Kloosterhof. Het splitsen van dit pand in twee woningen leidt hierdoor tot een zeer geforceerde opdeling van het perceel. De woning in het achterste deel van de boerderij komt bovendien zeer geïsoleerd te liggen. Een logische, ruimtelijke relatie tussen deze woning en de openbare ruimte ontbreekt. Ook het realiseren van een eigen inrit (met name voor parkeren) naar deze woning is een probleem.

Ook in andere gevallen zien wij geen aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Een uitzondering geldt voor het pand aan de Groenstraat 1 in Haren, dat in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk als karakteristiek was aangeduid. Die aanduiding schrappen wij.

Overigens zijn wij van mening dat wij in afwijking van het ontwerpbestemmingsplan aanduidingen kunnen schrappen of toevoegen zonder dat burgemeester en wethouders hiervoor een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure moeten brengen. Wij zijn immers bevoegd tot gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan. Alleen indien de wijzigingen zo ingrijpend zijn dat in feite sprake is van een nieuw bestemmingsplan, dient een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht te worden. Hiervan is in dit geval geen sprake.

Wij achten nieuwe woningen onder voorwaarden aanvaardbaar indien grote voormalige

bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Een dergelijke ontwikkeling heeft in het algemeen een meer wenselijke ruimtelijke impact dan een functiewisseling (bijvoorbeeld naar wonen of bedrijvigheid) zonder sloop. Het gaat veelal om grote opstallen met een uitstraling die niet bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Door de sloopverplichting wordt bovendien voorkomen dat deze opstallen gebruikt worden voor al dan niet bedrijfsmatige activiteiten die niet passen in de omgeving en bij de nieuwe functie van het perceel. Gelet hierop achten wij het aanvaardbaar om dergelijke ontwikkelingen (via een wijzigingsbevoegdheid) slechts mogelijk te maken mét sloopverplichting. Hetgeen reclamanten hierover aanvoeren, brengt ons niet tot een ander standpunt. Overigens hoeft niet gevreesd te worden dat karakteristieke bebouwing wordt gesloopt. De planregels schrijven immers voor dat karakteristieke bebouwing niet gesloopt hoeft te worden, en zelfs zonder omgevingsvergunning niet gesloopt mag worden.

De stelling van reclamanten dat juist karakteristieke panden worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden, berust op een onjuiste lezing van het bestemmingsplan. Karakteristieke panden worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden niet méér beperkt dan niet-karakteristieke panden. Integendeel, karakteristieke woningen hebben juist de mogelijkheid (onder voorwaarden) van woningsplitsing, waar niet-karakteristieke woningen die mogelijkheid niet hebben.

Besluit

Wij achten de zienswijze gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij schrappen de aanduiding 'karakteristiek' voor het pand aan de Groenstraat 1 in Haren.

Samenvatting zienswijze

Reclamant is directeur/eigenaar van een loonbedrijf aan de Middenweg 12 in Haren. Naar aanleiding van zijn inspraakreactie, waarbij reclamant om een bedrijfsbestemming heeft gevraagd in plaats van (onder andere) een woonbestemming, hebben burgemeester en wethouders overwogen dat het perceel in het huidige bestemmingsplan een woonbestemming heeft en dat er geen gebruik is gemaakt van het overgangsrecht in het huidige bestemmingsplan. Reclamant voert in verband hiermee aan dat het kenbaar maken van wijzigingen in bestemmingsplannen destijds anders ging dan tegenwoordig en dat het hem dan ook niet te verwijten valt dat hij niet geageerd heeft tegen de woonbestemming uit het huidige bestemmingsplan.

Uit het feit dat in 1993 en 2004 bouwvergunningen zijn verleend voor een machineberging en bedrijfsruimten blijkt volgens reclamant dat destijds sprake was van een loonbedrijf, en niet van een woning. Het argument van burgemeester en wethouders dat bouwaanvragen voor een loonbedrijf zouden zijn afgewezen wegens strijdigheid met het bestemmingsplan, houdt volgens reclamant geen stand omdat het toestaan van een machineberging en bedrijfsruimten altijd in strijd zou zijn geweest met het bestemmingsplan.

Reclamants administratie is in 2000 door brand volledig verwoest. Daardoor is het voor hem onmogelijk om aan te tonen dat ter plaatse al sinds 1932 een loonwerkbedrijf wordt uitgeoefend. Echter uit het archief van de Kamer van Koophandel blijkt dat het bedrijf er in ieder geval al in 1951 gevestigd was. Bovendien kunnen getuigen dit bevestigen. Reclamant vindt het onacceptabel dat burgemeester en wethouders het honoreren van zijn verzoek aanmerken als planologische nieuwvestiging.

Reclamant herhaalt verder zijn inspraakreactie, en stelt dat burgemeester en wethouders daar niet volledig op zijn ingegaan.

Beoordeling zienswijze

Reclamants inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan luidde samengevat als volgt: *'Inspreker wenst een bestemming 'Loon- en Grondverzetbedrijf' op zijn perceel aan de Middenweg 12 in Haren, in plaats van de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap', 'Wonen' en 'Tuin'. Dit om recht te doen aan de volgens hem reeds lang bestaande situatie.*

Inspreker constateert dat een aantal bestaande gebouwen op de verbeelding van het plan niet goed zichtbaar zijn. Hij verzoekt om de verbeelding op dit punt aan te passen.

Inspreker wenst in de toekomst de ruimte tussen zijn twee loodsen te overkappen. Verder wenst hij met het oog op toekomstige bedrijfsontwikkelingen een goothoogte van 5,5 m en een nokhoogte van 8 m. Hij vraagt om in het bestemmingsplan hiermee rekening te houden.

Inspreker vraagt om een bevestiging van zijn standpunt dat het voorontwerpbestemmingsplan geen belemmeringen oplegt aan buitenopslag bij zijn bedrijf.

Inspreker mist in het voorontwerpbestemmingsplan een nadere toelichting over langzaam rijdend verkeer. Hij verzoekt om dit aspect nadrukkelijker een plaats te geven, mede in relatie tot het beheer en de inrichting van de wegen in het buitengebied. Hij is voor zijn bedrijfsvoering afhankelijk van een goede ontsluiting en infrastructuur.'

Burgemeester en wethouders hebben hierover het volgende overwogen: *'Op het onderhavige perceel is op dit moment het bestemmingsplan 'Kom Haren 1991' van toepassing. Daarin heeft het de bestemmingen 'Woondoeleinden' (inclusief tuin) en 'Agrarisch kernrandgebied'. In het daarvoor geldende bestemmingsplan ('Kom Haren', vastgesteld in 1975) had het perceel een agrarische bedrijfsbestemming. Vanaf 1991 viel het agrarische gebruik dan ook onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Kom Haren 1991'.*

In 1993 hebben burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Megen, Haren en Macharen een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een machineberging ter vervanging van bestaande (voormalig agrarische) schuren. In 2004 hebben wij een vergunning verleend voor de herbouw van een bedrijfsruimte. Uit deze dossiers blijkt niet dat deze vergunningen verleend zijn ten behoeve van een loon- en grondverzetbedrijf. Dat was ook niet mogelijk omdat het gebruik als loon- en verzetbedrijf in strijd was (en nog

steeds is) met het bestemmingsplan.

Gelet op het voorgaande komen wij tot de conclusie dat het onderhavige perceel tot 1991 een agrarische bestemming heeft gehad en daarna een woonbestemming. Het gebruik als loon- en grondverzetbedrijf is hiermee strijdig; voor dit gebruik is nooit een vrijstelling van het bestemmingsplan verleend.

Het verzoek van inspreker komt neer op het toestaan van planologische nieuwvestiging van een loon- en grondverzetbedrijf. Hier kunnen wij niet mee instemmen. De omgeving van het perceel heeft een overwegende woonfunctie, en in een dergelijke omgeving achten wij alleen nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 1 aanvaardbaar. Daarvan is hier geen sprake.

Nu wij niet instemmen met een bedrijfsbestemming, zien wij ook geen aanleiding tot het toestaan van andere goot- en nokhoogtes zoals inspreker die vraagt.

De verbeelding is ingetekend op een vaststaande kadastrale ondergrond. Deze ondergrond is van puur informatieve aard en er zijn dan ook geen juridische gevolgen aan verbonden. Het feit dat een gebouw niet of niet juist is ingetekend, wil dus niet zeggen dat dit gebouw niet positief bestemd zou zijn. Omgekeerd wil het feit dat een gebouw wél is ingetekend niet zeggen dat dit gebouw positief bestemd is. De juridische status van bebouwing (en verhardingen) volgt niet uit de kadastrale ondergrond van de kaarten, maar uit de planregels die gelden voor de opgenomen bestemming.

Zoals reeds opgemerkt, heeft het onderhavige perceel in het voorontwerpbestemmingsplan geen bedrijfsbestemming gekregen maar de hoofdbestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap', 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen die bestemmingen is bedrijfsmatige opslag niet toegestaan, noch binnen noch buiten. Insprekers standpunt over buitenopslag is dan ook niet juist.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' legt de bestaande wegenstructuur vast. Een bestemmingsplan vormt niet het juiste instrument om de door inspreker gewenste regeling voor hoogtes, breedtes, snelheid en dergelijke van landbouwmaterieel en ander langzaam rijdend verkeer op te nemen. De Wegenverkeerswet biedt daarvoor het geëigende instrumentarium.'

Wij nemen deze overwegingen over als onderdeel van onze reactie op de zienswijze. In aanvulling daarop merken wij naar aanleiding van de zienswijze het volgende op.

Overgangsrecht in een bestemmingsplan is van rechtswege wel of niet toepasselijk. Met andere woorden: er hoeft en kan geen expliciet gebruik van worden gemaakt. Burgemeester en wethouders hebben dit ook niet gezegd. In zoverre berust de zienswijze op een verkeerde lezing van het antwoord op de inspraakreactie.

Het huidige bestemmingsplan is openbaar voorbereid, en wij zien niet in waarom reclamant destijds niet zou hebben kunnen reageren op een in zijn ogen onjuiste bestemming. Los hiervan constateren wij dat het plan onherroepelijk is, en dus voor iedereen bindend. Wij vinden dan ook, net als burgemeester en wethouders, dat het leggen van een bedrijfsbestemming planologisch gezien neerkomt op nieuwvestiging. Dit is zelfs zo als een activiteit feitelijk al op een locatie plaatsvindt.

Uit de afgifte van bouwvergunningen kan naar ons oordeel niet worden afgeleid dat destijds sprake was van een loonwerkbedrijf. Dit volgt in ieder geval niet uit de aanvragen, en ook niet uit de vergunningen. Zelfs indien de vergunningen ten onrechte verleend zouden zijn, brengt dit niet met zich mee dat wij verplicht zijn om het perceel een loonwerkbestemming te geven.

Reclamant geeft aan dat uit een inschrijving in het handelsregister blijkt dat ter plaatse al sinds in ieder geval 1951 een loonwerkbedrijf wordt uitgeoefend. Uit deze inschrijving kan naar ons oordeel echter alleen worden afgeleid dat op het adres Middenweg 12 in Haren een loonwerkbedrijf (eenmanszaak) is ingeschreven. Uit de inschrijving blijkt niet dat er sindsdien ter plaatse ook daadwerkelijk onafgebroken bedrijfsmatige activiteiten in een

ruimtelijk relevante omvang worden uitgeoefend.

In 1991 heeft voor het opstellen van het huidige bestemmingsplan een grondige inventarisatie plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat er destijds aan de Middenweg geen niet-agrarische bedrijven gevestigd waren, dus ook niet op het perceel van reclamant. Dit wordt bevestigd door de onherroepelijke woonbestemming op het perceel. Als nadien loonwerkactiviteiten zijn gestart, is dit dus gebeurd in strijd met het bestemmingsplan. Wij achten het niet uitgesloten dat er ook in 1991 al enige loonwerkactiviteiten werden uitgeoefend (al is hier niet van gebleken), maar kennelijk dus niet in een dusdanige omvang dat dit destijds een loonwerkbestemming rechtvaardigde. Mocht dit inderdaad het geval zijn, dan vallen deze ondergeschikte activiteiten onder het overgangsrecht. Voor zover ze sindsdien zijn uitgegroeid tot de huidige omvang, is dit gebeurd in strijd met het bestemmingsplan. Het is immers niet toegestaan om de omvang van activiteiten die strijdig zijn met het bestemmingsplan en die onder het overgangsrecht vallen, te laten groeien.

Overigens is ons ook geen milieuvergunning of –melding voor het perceel bekend.

Reclamant stelt dat burgemeester en wethouders niet zijn ingegaan op de volledige inspraakreactie, maar geeft niet aan op welke punten zij niet zijn ingegaan. Naar ons oordeel zijn burgemeester en wethouders wel ingegaan op de volledige inspraakreactie. Het enige punt dat zij niet expliciet hebben vermeld is de wens van reclamant om een overkapping te realiseren. Nu burgemeester en wethouders een bedrijfsbestemming niet aanvaardbaar achten, vinden zij impliciet ook een overkapping voor een bedrijf niet aanvaardbaar. Wij zijn dezelfde mening toegedaan.

Besluit

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

21 Zienswijze gedagtekend op 23 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken bezwaar tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen recreatieve bestemming aan de Langestraat 1 in Dieden. Volgens hen bevordert een recreatiebedrijf niet de leefbaarheid van Dieden, onder andere omdat het geen enkele economische bijdrage aan het dorp of zijn omgeving levert. Zij wensen een onderzoek hiernaar en een onderbouwing van de bijdragen aan de leefbaarheid. Verder betwijfelen reclamanten de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Het verdwijnen van een agrarisch bedrijf is daarvoor onvoldoende. Bovendien wordt er ten onrechte vanuitgegaan dat daarmee een geurcontour verdwijnt.

Reclamanten bestrijden de conclusie uit het flora- en faunaonderzoek dat er geen beschermde diersoorten zijn die de planontwikkeling kunnen tegenhouden. Zij wensen een uitgebreider onderzoek.

Verder menen reclamanten dat 30 parkeerplaatsen in een open gebied ten koste gaan van de beeldkwaliteit. Zij wensen een goede onderbouwing van de stelling dat de aanwezige karakteristieken op het perceel als inspiratiebron hebben gediend voor de beeldkwaliteit. Bovendien klopt volgens hen de ruimtelijke onderbouwing voor wat betreft parkeren niet meer doordat de eigenaar van het perceel zijn samenwerking met het Monumentenfonds Brabant heeft opgezegd. Daardoor ontstaat er een tekort van tientallen tot circa 100 parkeerplaatsen. Parkeren in de berm is geen optie, omdat daardoor bij calamiteiten de hulpverlening op zijn minst wordt bemoeilijkt.

Door bodemverontreiniging is de biologische groentetuin die wordt voorgesteld volgens reclamanten een utopie. Zij wensen een meer uitgebreid bodemonderzoek. Verder wensen zij een uitgebreider onderzoek naar luchtkwaliteit, nu in het eerdere onderzoek niet is gekeken naar uitlaatgassen van aan- en afrijdende auto's.

Reclamanten bestrijden dat momenteel sprake is van een actief agrarisch bedrijf ter plaatse. Reclamanten menen dat het recreatiebedrijf te grootschalig is voor Dieden, en daarmee in strijd met het dorpsplan. Verder vragen zij zich af waarom een bestaande camping niet is meegenomen in de inventarisatie van bestaande bedrijven.

Tot slot zijn reclamanten van mening dat het fotomateriaal in de ruimtelijke onderbouwing te beperkt is nu dit geen beeld geeft van de gehele omgeving.

Beoordeling zienswijze

De initiatiefnemer heeft zijn verzoek voor een recreatiebedrijf met tien recreatieappartementen en workshopruimtes aan de Langestraat 1 ingetrokken. Hij heeft dit mede naar aanleiding van deze zienswijze gedaan. Gelet hierop zien wij aanleiding om deze zienswijze buiten behandeling te laten.

Nu door het intrekken van het verzoek een recreatiebestemming voor de Langestraat 1 niet meer reëel is, rijst de vraag wat de meest passende bestemming is. Bij de beantwoording van die vraag achten wij met name de volgende factoren van belang:

- de huidige bestemming
- de (nooit in werking getreden) bestemming uit 1995
- de geldende milieusituatie op het perceel

Het huidige bestemmingsplan voor de Langestraat 1 is het 'Uitbreidingsplan gemeente Ravenstein plan in onderdeelen Dieden' uit 1948. Daarin heeft het perceel een bestemming als 'Bebouwing van gemengd karakter A' en 'Tuinen en open erven'. Als bebouwing zijn toegestaan boerderijen en vrijstaande woningen.

In 1995 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ravenstein het bestemmingsplan 'Dieden' vastgesteld. In dit plan heeft het perceel een agrarische bedrijfsbestemming. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben dit bestemmingsplan goedgekeurd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het goedkeuringsbesluit vernietigd en goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden. Daardoor is het plan nooit in werking getreden. Hoewel initiatiefnemer aan dit bestemmingsplan formeel geen rechten kan ontleen, achten wij dit plan toch van belang

voor de vraag naar de meest passende bestemming. Wij nemen daarbij in overweging dat aan het plan uit 1995 om een procedurele reden, en dus niet om inhoudelijke redenen, goedkeuring is onthouden. Bovendien heeft destijds niemand bij de gemeente, de provincie of de Raad van State bezwaar gemaakt tegen de agrarische bestemming.

Verder constateren wij dat initiatiefnemer al in 1996 voor een bestaand akkerbouwbedrijf op het perceel een milieumelding heeft gedaan op grond van het Besluit akkerbouwbedrijven, en dat burgemeester en wethouders van de toenmalige gemeente Ravenstein deze melding hebben geaccepteerd. Zowel de gemeente Ravenstein (in 2000) als daarna de gemeente Oss (in 2004) hebben bij milieucontroles geconstateerd dat het bedrijf aan de gecontroleerde milieuregelgeving voldeed.

Gelet op dit alles achten wij een grondgebonden agrarische bedrijfsbestemming het meest passend. Wij nemen daarbij een bouwvlak op dat strak om de huidige bebouwing getrokken is, zodat er geen uitbreidingsmogelijkheid is. De huidige woning geldt daarbij als bedrijfswoning.

Initiatiefnemer heeft een nieuw verzoek ingediend. Hij wil op termijn alsnog de agrarische bestemming inleveren. In ruil daarvoor wil hij dan een veel kleinschaliger recreatiebedrijf (vier recreatieappartementen) en een extra burgerwoning realiseren.

Wij vinden het aanvaardbaar dat de agrarische bestemming verdwijnt. De bestaande bedrijfswoning wordt dan een burgerwoning. Verder achten wij vier recreatieappartementen op voorhand niet bezwaarlijk. De ruimtelijke uitstraling daarvan is beduidend minder dan die van het recreatiebedrijf dat in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, onder andere vanwege een veel lagere parkeerbehoefte en geluidsuitstoot. Ook het omzetten van een bestaande agrarische schuur naar een woning stuit bij ons op voorhand niet op stedenbouwkundige of ruimtelijke problemen. Deze woning past binnen het gemeentelijke beleid voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering; er verdwijnt een agrarische bestemming, en de ruimtelijke impact van de functiewijziging is beperkt.

Naar ons oordeel komt deze ontwikkeling tegemoet aan de bezwaren van omwonenden tegen het oorspronkelijke recreatieplan, zoals dat was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze bezwaren waren vooral ingegeven door de grootschaligheid van het beoogde recreatiebedrijf en de daarmee samenhangende parkeer- en geluidssituatie. De nieuwe plannen zijn veel kleinschaliger.

Wij kiezen ervoor om de beoogde functiewijziging niet rechtstreeks mogelijk te maken, maar uitsluitend via twee wijzigingsbevoegdheden. Dit biedt initiatiefnemer de mogelijkheid om concrete plannen uit te werken met inachtneming van onze randvoorwaarden. Hij zal in ieder geval moeten aantonen dat zijn nieuwe plan niet op milieuhygiënische bezwaren stuit. Bovendien kunnen wij via een wijzigingsbevoegdheid zekerstellen dat de beoogde functiewijziging uitsluitend plaatsvindt als de agrarische bestemming wordt opgeheven. Verder bieden de randvoorwaarden die wij opnemen aan omwonenden de garantie dat burgemeester en wethouders niet meewerken aan eventuele plannen die grootschaliger zijn dan wat hierboven is omschreven. Overigens merken wij op dat belanghebbenden ook in een wijzigingsprocedure zienswijzen kunnen indienen en beroep kunnen instellen. Op die manier kunnen zij hun belangen en eventuele bezwaren naar voren brengen.

Besluit

Wij laten de zienswijze buiten behandeling.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Op het perceel Langestraat 1 in Dieden leggen wij een agrarische bedrijfsbestemming met twee wijzigingsgebieden.

22 Zienswijze gedagtekend op 28 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt er bezwaar tegen dat het ontwerpbestemmingsplan de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van zijn perceel aan de Achterstraat 4 in Dieden beperkt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Door de vermindering van zijn rechten lijdt hij schade. Het verkleinen van het agrarische grondoppervlak maakt dat deze grond niet meer te exploiteren is.

Verder wijst reclamant erop dat in het ontwerpbestemmingsplan niet is ingegaan op een verzoek dat hij op een inspraakavond heeft ingediend.

Beoordeling zienswijze

De locatie Achterstraat 4 in Dieden bestaat uit drie delen: het huisperceel (perceel C129), het ten westen en ten noorden daarvan gelegen deel van het perceel C590, en het ten oosten van het huisperceel gelegen deel van het perceel C590.

Het huidige bestemmingsplan is het 'Uitbreidingsplan gemeente Ravenstein plan in onderdeelen Dieden' uit 1948. In dit plan heeft de hele locatie de bestemming 'Tuinen en open erven'. Op grond van dit plan mogen beide percelen niet bebouwd worden, behalve met één bijgebouwtje van maximaal 19,61 m².

In het ontwerpbestemmingsplan hebben het huisperceel en de gronden ten westen en noorden daarvan een woon- en tuinbestemming. Daar is een woning met bijgebouwen toegestaan. De overige gronden hebben een onbebouwde agrarische bestemming. Deze bestemmingen sluiten aan bij de bestaande situatie.

Het ontwerpbestemmingsplan beperkt de oppervlakte agrarisch gebied dus uitsluitend ter plaatse van de bestaande woning en tuin. Het overige deel, dat in het ontwerpbestemmingsplan een agrarische bestemming heeft gekregen, is feitelijk niet als tuin ingericht en kan nog steeds gebruikt worden overeenkomstig de huidige én de gegeven bestemming. Verder biedt het nieuwe bestemmingsplan aan het perceel als geheel ruimere bebouwingmogelijkheden dan het huidige plan. Weliswaar mag binnen de agrarische bestemming geen bebouwing meer worden opgericht, maar dit wordt ruimschoots gecompenseerd door het feit dat binnen de woonbestemming wél gebouwd mag worden. Bovendien is het agrarische deel van het perceel op dit moment onbebouwd; kennelijk is er al 64 jaar geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een bijgebouwtje op te richten. Eventuele bestaande, legale bouwwerken zijn via de regels bij het bestemmingsplan positief bestemd.

Overigens wordt er aan de Achterstraat 4 in Dieden geen agrarisch bedrijf uitgeoefend; de locatie komt in het gemeentelijke inrichtingenbestand niet voor. Om die reden stemmen wij ook niet in met een agrarische bedrijfsbestemming, voor zover reclamant die met zijn zienswijze zou beogen.

Op basis van het bovenstaande constateren wij dat er geen sprake is van beperkingen als door reclamant bedoeld.

In 1995 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ravenstein het bestemmingsplan 'Dieden' vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben dit bestemmingsplan goedgekeurd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het goedkeuringsbesluit om formele redenen vernietigd, waardoor dit bestemmingsplan nooit in werking is getreden. Volledigheidshalve merken wij echter op dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemmingen en regels voor de Achterstraat 4 overeenstemmen met die in het bestemmingsplan uit 1995, zodat ook ten opzichte van dat plan geen sprake is van de door reclamant bedoelde beperkingen.

Burgemeester en wethouders hebben bij brief van 2 november 2011 als volgt gereageerd op het verzoek om woningbouwmogelijkheden van reclamant: *'De landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van Dieden is bijzonder waardevol. Bebouwing wordt afgewisseld door onbebouwde plekken die 'lucht' brengen in de bebouwingsstructuur, zorgen voor een groen en landelijk karakter en/of zicht bieden op het landschap. Dit waardevolle karakter wordt onderstreept door het ruimtelijke beleid van gemeente en*

provincie waarin naar voren komt dat Dieden zoveel mogelijk zou moeten blijven als het is. Initiatieven worden hier ruimtelijk alleen voorstelbaar gevonden wanneer deze een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengen (bijvoorbeeld sloop van een substantiële hoeveelheid bebouwing of sanering van een agrarisch bedrijf) of wanneer de ruimtelijke impact slechts zeer beperkt is (bijvoorbeeld woningsplitsing).

Het bouwen van drie woningen aan de Achterstraat leidt niet tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door de bouw van een woning wordt de bebouwingsstructuur verdicht, wat afbreuk doet aan het landelijke karakter van Dieden.' Om die reden hebben burgemeester en wethouders het verzoek afgewezen.

Deze brief is kennelijk niet bezorgd bij reclamant. Hoe dan ook, wij onderschrijven de overwegingen van burgemeester en wethouders, en zien dan ook geen aanleiding voor een woonbestemming zoals door reclamant gewenst.

Besluit

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

23 Zienswijze gedagtekend op 28 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Volgens reclamanten is de recreatieve bestemming aan de Langestraat 1 in Dieden vanuit het oogpunt van milieuzonering niet verenigbaar met de burgerwoning aan hetzelfde adres; de afstand tussen de woning en het bedrijf is te klein. De norm hiervoor zou 30 meter zijn. Verder zijn ten onrechte de begrippen 'ondergeschikte horeca' en 'ondergeschikte dienstverlening' niet gedefinieerd en niet geregeld.

Reclamanten zijn van mening dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, en dat het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte binnen het hele bestemmingsvlak parkeren toelaat, wat visueel en geluidstechnisch tot overlast kan leiden.

De in de ruimtelijke onderbouwing genoemde parkeerplaats ligt op 10 meter van het perceel van reclamanten. In het geluidsrapport wordt geen aandacht besteed aan de hinder die hier het gevolg van kan zijn door het af- en aanrijden van auto's, het starten van auto's, het dichtgooien van portieren en dergelijke. Voor indirecte hinder wordt ten onrechte uitgegaan van de woning aan de Langestraat 4, en niet (ook) van de woning van reclamanten aan de Voorstraat 15. Bovendien dwingt het bestemmingsplan niet af dat uitsluitend geparkeerd wordt op de locatie waar het geluidsrapport vanuit gaat. Reclamanten wijzen erop dat de initiatiefnemer geen parkeerruimte beschikbaar wil stellen voor gasten van het kerkje. Dit zal in de omgeving tot parkeeroverlast leiden.

Reclamanten zijn van mening dat het recreatiebedrijf een forse intensivering van de gebruiksfunctie betekent. Zij vragen zich af wat dit voor gevolgen heeft voor de gebruiksmogelijkheden van hun perceel, bijvoorbeeld voor de mantelzorgmogelijkheden. Reclamanten wijzen erop dat ingevolge recente jurisprudentie de landschappelijke inpassing in het bestemmingsplan geregeld moet worden, wat in het ontwerpbestemmingsplan niet is gebeurd.

Reclamanten hebben twijfels over de quickscan die is uitgevoerd voor flora en fauna. Zij constateren geregeld de aanwezigheid van vleermuizen in de omgeving.

Reclamanten hebben twijfels over de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Het verdwijnen van een agrarisch bedrijf kan nauwelijks een voordeel worden genoemd, nu het hier om een al jaren lang slapend bedrijf gaat, dat gelet op de omliggende functies, geen nieuw leven kan worden ingeblazen. Bovendien wordt in de ruimtelijke onderbouwing ten onrechte opgemerkt dat er een geurcontour vervalt, aangezien het hier niet om een veehouderij gaat.

Beoordeling zienswijze

De initiatiefnemer heeft zijn verzoek voor een recreatiebedrijf met tien recreatieappartementen en workshopruimtes aan de Langestraat 1 ingetrokken. Hij heeft dit mede naar aanleiding van deze zienswijze gedaan. Gelet hierop zien wij aanleiding om deze zienswijze buiten behandeling te laten.

Nu door het intrekken van het verzoek een recreatiebestemming voor de Langestraat 1 niet meer reëel is, rijst de vraag wat de meest passende bestemming is. Bij de beantwoording van die vraag achten wij met name de volgende factoren van belang:

- de huidige bestemming
- de (nooit in werking getreden) bestemming uit 1995
- de geldende milieusituatie op het perceel

Het huidige bestemmingsplan voor de Langestraat 1 is het 'Uitbreidingsplan gemeente Ravenstein plan in onderdeelen Dieden' uit 1948. Daarin heeft het perceel een bestemming als 'Bebouwing van gemengd karakter A' en 'Tuinen en open erven'. Als bebouwing zijn toegestaan boerderijen en vrijstaande woningen.

In 1995 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ravenstein het bestemmingsplan 'Dieden' vastgesteld. In dit plan heeft het perceel een agrarische bedrijfsbestemming. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben dit bestemmingsplan goedgekeurd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het goedkeuringsbesluit vernietigd en goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden.

Daardoor is het plan nooit in werking getreden. Hoewel initiatiefnemer aan dit bestemmingsplan formeel geen rechten kan ontlelen, achten wij dit plan toch van belang voor de vraag naar de meest passende bestemming. Wij nemen daarbij in overweging dat aan het plan uit 1995 om een procedurele reden, en dus niet om inhoudelijke redenen, goedkeuring is onthouden. Bovendien heeft destijds niemand bij de gemeente, de provincie of de Raad van State bezwaar gemaakt tegen de agrarische bestemming.

Verder constateren wij dat initiatiefnemer al in 1996 voor een bestaand akkerbouwbedrijf op het perceel een milieumelding heeft gedaan op grond van het Besluit akkerbouwbedrijven, en dat burgemeester en wethouders van de toenmalige gemeente Ravenstein deze melding hebben geaccepteerd. Zowel de gemeente Ravenstein (in 2000) als daarna de gemeente Oss (in 2004) hebben bij milieucontroles geconstateerd dat het bedrijf aan de gecontroleerde milieuregelgeving voldeed.

Gelet op dit alles achten wij een grondgebonden agrarische bedrijfsbestemming het meest passend. Wij nemen daarbij een bouwvlak op dat strak om de huidige bebouwing getrokken is, zodat er geen uitbreidingsmogelijkheid is. De huidige woning geldt daarbij als bedrijfswoning.

Initiatiefnemer heeft een nieuw verzoek ingediend. Hij wil op termijn alsnog de agrarische bestemming. In ruil daarvoor wil hij dan een veel kleinschaliger recreatiebedrijf (vier recreatieappartementen) en een extra burgerwoning realiseren.

Wij vinden het aanvaardbaar dat de agrarische bestemming verdwijnt. De bestaande bedrijfswoning wordt dan een burgerwoning. Verder achten wij vier recreatieappartementen op voorhand niet bezwaarlijk. De ruimtelijke uitstraling daarvan is beduidend minder dan die van het recreatiebedrijf dat in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, onder andere vanwege een veel lagere parkeerbehoefte en geluidsuitstoot. Ook het omzetten van een bestaande agrarische schuur naar een woning stuit bij ons op voorhand niet op stedenbouwkundige of ruimtelijke problemen. Deze woning past binnen het gemeentelijke beleid voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering; er verdwijnt een agrarische bestemming, en de ruimtelijke impact van de functiewijziging is beperkt.

Naar ons oordeel komt deze ontwikkeling tegemoet aan de bezwaren van omwonenden tegen het oorspronkelijke recreatieplan, zoals dat was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze bezwaren waren vooral ingegeven door de grootschaligheid van het beoogde recreatiebedrijf en de daarmee samenhangende parkeer- en geluidssituatie. De nieuwe plannen zijn veel kleinschaliger.

Wij kiezen ervoor om de beoogde functiewijziging niet rechtstreeks mogelijk te maken, maar uitsluitend via twee wijzigingsbevoegdheden. Dit biedt initiatiefnemer de mogelijkheid om concrete plannen uit te werken met inachtneming van onze randvoorwaarden. Hij zal in ieder geval moeten aantonen dat zijn nieuwe plan niet op milieuhygiënische bezwaren stuit. Bovendien kunnen wij via een wijzigingsbevoegdheid zekerstellen dat de beoogde functiewijziging uitsluitend plaatsvindt als de agrarische bestemming wordt opgeheven. Verder bieden de randvoorwaarden die wij opnemen aan omwonenden de garantie dat burgemeester en wethouders niet meewerken aan eventuele plannen die grootschaliger zijn dan wat hierboven is omschreven. Overigens merken wij op dat belanghebbenden ook in een wijzigingsprocedure zienswijzen kunnen indienen en beroep kunnen instellen. Op die manier kunnen zij hun belangen en eventuele bezwaren naar voren brengen.

Besluit

Wij laten de zienswijze buiten behandeling.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Op het perceel Langestraat 1 in Dieden leggen wij een agrarische bedrijfsbestemming met twee wijzigingsgebieden.

24 Zienswijze gedagtekend op 27 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken bezwaar tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen recreatieve bestemming aan de Langestraat 1 in Dieden. Volgens hen bevordert een recreatiebedrijf niet de leefbaarheid van Dieden, onder andere omdat het geen enkele economische bijdrage aan het dorp of zijn omgeving levert. Zij wensen een onderzoek hiernaar en een onderbouwing van de bijdrage aan de leefbaarheid. Verder betwijfelen reclamanten de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Het verdwijnen van een agrarisch bedrijf is daarvoor onvoldoende. Bovendien wordt er ten onrechte vanuitgegaan dat daarmee een geurcontour verdwijnt.

Verder menen reclamanten dat 30 parkeerplaatsen in een open gebied ten koste gaan van de beeldkwaliteit. Zij wensen een goede onderbouwing van de stelling dat de aanwezige karakteristieken op het perceel als inspiratiebron hebben gediend voor de beeldkwaliteit. Bovendien klopt volgens hen de ruimtelijke onderbouwing voor wat betreft parkeren niet meer doordat de eigenaar van het perceel zijn samenwerking met het Monumentenfonds Brabant heeft opgezegd. Daardoor ontstaat er een tekort van tientallen tot circa 100 parkeerplaatsen. Parkeren in de berm is geen optie, omdat daardoor bij calamiteiten de hulpverlening op zijn minst wordt bemoeilijkt.

Door bodemverontreiniging is de biologische groentetuin die wordt voorgesteld volgens reclamanten een utopie. Zij wensen een meer uitgebreid bodemonderzoek. Verder wensen zij een uitgebreider onderzoek naar luchtkwaliteit (fijnstof), nu in het eerdere onderzoek niet is gekeken naar uitlaatgassen van aan- en afrijdende auto's.

Reclamanten bestrijden dat momenteel sprake is van een actief agrarisch bedrijf ter plaatse. Reclamanten stellen dat als gevolg van het optrekken van auto's en het dichtslaan van portieren piekniveaus ontstaan die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare grenswaarden. Verder is de indirecte hinder berekend op de voorgevel van de woning aan de Langestraat 4, die niet het dichtst bij de parkeerplaats is gelegen. Zij vragen zich af waarom het geluidsniveau niet is berekend vanaf de parkeerplaats tot de dichtstbijzijnde woning. Bovendien menen reclamanten dat sprake is van strijdigheid met het gemeentelijke beleid, dat uitgaat van een geluidsniveau van 48 dB(A).

Reclamanten menen dat het recreatiebedrijf te grootschalig is voor Dieden, en daarmee in strijd met het dorpsplan.

Reclamanten bestrijden de conclusie uit het flora- en faunaonderzoek dat er geen beschermde diersoorten zijn die de planontwikkeling kunnen tegenhouden. Zij wensen een uitgebreider onderzoek.

Beoordeling zienswijze

De initiatiefnemer heeft zijn verzoek voor een recreatiebedrijf met tien recreatieappartementen en workshopruimtes aan de Langestraat 1 ingetrokken. Hij heeft dit mede naar aanleiding van deze zienswijze gedaan. Gelet hierop zien wij aanleiding om deze zienswijze buiten behandeling te laten.

Nu door het intrekken van het verzoek een recreatiebestemming voor de Langestraat 1 niet meer reëel is, rijst de vraag wat de meest passende bestemming is. Bij de beantwoording van die vraag achten wij met name de volgende factoren van belang:

- de huidige bestemming
- de (nooit in werking getreden) bestemming uit 1995
- de geldende milieusituatie op het perceel

Het huidige bestemmingsplan voor de Langestraat 1 is het 'Uitbreidingsplan gemeente Ravenstein plan in onderdeelen Dieden' uit 1948. Daarin heeft het perceel een bestemming als 'Bebouwing van gemengd karakter A' en 'Tuinen en open erven'. Als bebouwing zijn toegestaan boerderijen en vrijstaande woningen.

In 1995 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ravenstein het bestemmingsplan 'Dieden' vastgesteld. In dit plan heeft het perceel een agrarische bedrijfsbestemming. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben dit bestemmingsplan

goedgekeurd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het goedkeuringsbesluit vernietigd en goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden. Daardoor is het plan nooit in werking getreden. Hoewel initiatiefnemer aan dit bestemmingsplan formeel geen rechten kan ontleen, achten wij dit plan toch van belang voor de vraag naar de meest passende bestemming. Wij nemen daarbij in overweging dat aan het plan uit 1995 om een procedurele reden, en dus niet om inhoudelijke redenen, goedkeuring is onthouden. Bovendien heeft destijds niemand bij de gemeente, de provincie of de Raad van State bezwaar gemaakt tegen de agrarische bestemming.

Verder constateren wij dat initiatiefnemer al in 1996 voor een bestaand akkerbouwbedrijf op het perceel een milieumelding heeft gedaan op grond van het Besluit akkerbouwbedrijven, en dat burgemeester en wethouders van de toenmalige gemeente Ravenstein deze melding hebben geaccepteerd. Zowel de gemeente Ravenstein (in 2000) als daarna de gemeente Oss (in 2004) hebben bij milieucontroles geconstateerd dat het bedrijf aan de gecontroleerde milieuregelgeving voldeed.

Gelet op dit alles achten wij een grondgebonden agrarische bedrijfsbestemming het meest passend. Wij nemen daarbij een bouwvlak op dat strak om de huidige bebouwing getrokken is, zodat er geen uitbreidingsmogelijkheid is. De huidige woning geldt daarbij als bedrijfswoning.

Initiatiefnemer heeft een nieuw verzoek ingediend. Hij wil op termijn alsnog de agrarische bestemming. In ruil daarvoor wil hij dan een veel kleinschaliger recreatiebedrijf (vier recreatieappartementen) en een extra burgerwoning realiseren.

Wij vinden het aanvaardbaar dat de agrarische bestemming verdwijnt. De bestaande bedrijfswoning wordt dan een burgerwoning. Verder achten wij vier recreatieappartementen op voorhand niet bezwaarlijk. De ruimtelijke uitstraling daarvan is beduidend minder dan die van het recreatiebedrijf dat in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, onder andere vanwege een veel lagere parkeerbehoefte en geluidsuitstoot. Ook het omzetten van een bestaande agrarische schuur naar een woning stuit bij ons op voorhand niet op stedenbouwkundige of ruimtelijke problemen. Deze woning past binnen het gemeentelijke beleid voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering; er verdwijnt een agrarische bestemming, en de ruimtelijke impact van de functiewijziging is beperkt.

Naar ons oordeel komt deze ontwikkeling tegemoet aan de bezwaren van omwonenden tegen het oorspronkelijke recreatieplan, zoals dat was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze bezwaren waren vooral ingegeven door de grootschaligheid van het beoogde recreatiebedrijf en de daarmee samenhangende parkeer- en geluidssituatie. De nieuwe plannen zijn veel kleinschaliger.

Wij kiezen ervoor om de beoogde functiewijziging niet rechtstreeks mogelijk te maken, maar uitsluitend via twee wijzigingsbevoegdheden. Dit biedt initiatiefnemer de mogelijkheid om concrete plannen uit te werken met inachtneming van onze randvoorwaarden. Hij zal in ieder geval moeten aantonen dat zijn nieuwe plan niet op milieuhygiënische bezwaren stuit. Bovendien kunnen wij via een wijzigingsbevoegdheid zekerstellen dat de beoogde functiewijziging uitsluitend plaatsvindt als de agrarische bestemming wordt opgeheven. Verder bieden de randvoorwaarden die wij opnemen aan omwonenden de garantie dat burgemeester en wethouders niet meewerken aan eventuele plannen die grootschaliger zijn dan wat hierboven is omschreven. Overigens merken wij op dat belanghebbenden ook in een wijzigingsprocedure zienswijzen kunnen indienen en beroep kunnen instellen. Op die manier kunnen zij hun belangen en eventuele bezwaren naar voren brengen.

Besluit

Wij laten de zienswijze buiten behandeling.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Op het perceel Langestraat 1 in Dieden leggen wij een agrarische bedrijfsbestemming met

twee wijzigingsgebieden.

25 Zienswijze gedagtekend op 27 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamants zienswijze heeft betrekking op drie locaties in Dieden:

- Maasdijk 79
- Langestraat 1
- Achterstraat

Maasdijk 79

Reclamant maakt bezwaar tegen de uitbreiding van de activiteiten in het kerkje. Hij vreest hier overlast van. Het huidige, feitelijke gebruik van het kerkje wijkt al jarenlang af van de formele bestemming, en in vergelijking met dat feitelijke gebruik zullen de nieuwe activiteiten belastender zijn. De toegestane activiteiten zijn niet gedefinieerd, en de openingstijden zijn niet geregeld. Verder vreest reclamant overlast als gevolg van verkeer- en parkeerdruk. Hij mist een onderbouwing voor de aangevoerde huidige verkeersintensiteit en maximumsnelheid. De verwachte parkeerintensiteit is bovendien gebaseerd op het beoogde gebruik, en niet op het toegestane gebruik.

Reclamant bestrijdt de opvatting van burgemeester en wethouders dat het gebruik van het kerkje geen onevenredig effect op de aanwezige natuurwaarden heeft.

Reclamant acht een verkennend bodemonderzoek onvoldoende; in het verleden hebben autoslooptactiviteiten plaatsgevonden bij het kerkje.

Langestraat 1

Reclamant acht de voorgenomen recreatieve ontwikkeling te grootschalig voor Dieden.

Bovendien heeft deze ontwikkeling voor het dorp geen economische meerwaarde en verhoogt zij niet de leefbaarheid. De ontwikkeling leidt niet tot de sanering van een agrarisch bedrijf, nu er feitelijk al jarenlang geen agrarisch bedrijf meer gevestigd is.

Reclamant verwacht ook hier overlast als gevolg van verkeer- en parkeerdruk, evenals geluidsoverlast door afzuigingen. Bovendien vreest hij dat ook deze ontwikkeling nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarden.

Tot slot vreest reclamant dat het open te stellen kerkpad gebruikt zal worden als crossbaan.

Achterstraat

Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen naast de poel op de hoek van de Voorstraat en de Achterstraat. De woning belemmert het zicht van passanten op de poel en verstoort de daar aanwezige natuurwaarden.

Beoordeling zienswijze

Maasdijk 79

Ten opzichte van de huidige bestemming 'Bijzondere doeleinden' uit het 'Uitbreidingsplan gemeente Ravenstein plan in onderdeel Dieden' uit 1948 laat het

ontwerpbestemmingsplan in de kerk meer functies toe. Dit achten wij op zich niet bezwaarlijk, aangezien in milieuhygiënisch opzicht geen sprake is van zwaardere functies.

De bestaande kerk valt ingevolge de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten onder milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter. De nieuwe toegestane activiteiten (dienstverlening, cultureel-maatschappelijke activiteiten, een atelier/galerie en ondergeschikte horeca ten behoeve van deze functies) vallen hoofdzakelijk onder milieucategorie 1, en soms onder milieucategorie 2. Verder wijzen wij erop dat voor de uiteindelijke uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in het kerkje een omgevingsvergunning is vereist en dat het bedrijf onder de werking van het Activiteitenbesluit en de Algemene plaatselijke verordening Oss 2011 valt. Op grond van deze regelgeving kunnen in voorkomend geval nadere regels worden gesteld over het houden van evenementen, openingstijden, geluid en dergelijke. Gelet hierop zijn wij van mening dat niet gevreesd hoeft te worden voor een onaanvaardbare overlast.

Desalniettemin zien wij aanleiding om de toegestane activiteiten in het kerkje te beperken, nu volgens de regels in het ontwerpbestemmingsplan veel meer functies zijn toegestaan dan nodig is volgens de ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld voor de functiewijziging. Een wijziging naar een andere functie dan de functies die rechtstreeks zijn toegestaan, is dan

alleen mogelijk met een aparte afwijkingsprocedure. Als voorwaarden voor een afwijking geldt onder andere dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de parkeerdruk en milieuhygiënische belangen. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan het bezwaar van reclamant dat het bestemmingsplan méér functies toelaat dan blijkens de ruimtelijke onderbouwing nodig is.

Ten aanzien van verkeer en parkeren merken wij, in navolging van burgemeester en wethouders in hun inspraakverslag, het volgende op.

Op basis van het verkeersmodel Oss 2008 geldt voor de Voorstraat en Maasdijk een hoogste intensiteit van 154 motorvoertuigen per etmaal voor de uitgangssituatie 2020 en geldt als maximumsnelheid respectievelijk 30 en 50 km/u. (Anders dan reclamant stelt, hebben burgemeester en wethouders de gegeven intensiteit onderbouwd aan de hand van het verkeersmodel Oss 2008; de maximumsnelheid zijn gegeven feitelijkheden.) In de praktijk blijkt (mogelijke) overschrijding van de geluidsnorm pas aan de orde te zijn bij meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent dat de verkeersintensiteiten in Dieden dusdanig laag zijn, en de maximale toegestane snelheid en het wegdektype bovendien van dien aard, dat overschrijding van het maximaal toelaatbaar geluidsniveau redelijkerwijs niet te verwachten valt. Ook anderszins hoeft niet gevreesd te worden voor verkeersoverlast, gelet op de restcapaciteit van de genoemde wegen.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt, mede aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen, gemotiveerd aangegeven dat voor de ontwikkeling aan de Maasdijk 79 een parkeercapaciteit van 18 parkeerplaatsen is vereist. Artikel 42 van de regels bij het ontwerpbestemmingsplan bepaalde dat de regels over parkeergelegenheid uit de gemeentelijke Bouwverordening van toepassing zijn. Deze regeling vervangen wij ambtshalve door een algemene bouwregel, die in het kort voorschrijft dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn bij een gebouw, gelet op de bestemming van dat gebouw. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken. Naar ons oordeel is er in dit geval sprake van omstandigheden die een afwijking rechtvaardigen. Wij merken daarover het volgende op. In algemene zin is het voor het kerkje van Dieden van belang dat een nieuwe functie/economische drager wordt gevonden om verval van dit rijksmonument te voorkomen. Wij beschouwen de voorgenomen nieuwe functie als passend. Bij de nieuwe invulling voor het voormalige kerkje van Dieden weegt de rijksmonumentale status en huidige kwaliteit van het pand met omliggend terrein mee. Een volledige invulling van de parkeerdruk op eigen terrein, wat op zich feitelijk mogelijk zou zijn en bij de uiteindelijke omgevingsvergunning kan worden overwogen, zou leiden tot het benutten van het volledige achterterrein als parkeervoorziening. Dit zou leiden tot een volgens ons ongewenste uitstraling en noodzakelijke kap van bomen. Het huidige beeld van het rijksmonument en het huidige groene karakter zouden daardoor op een volgens ons onwenselijke manier worden aangetast. In deze situatie vinden wij de rijksmonumentale status en gewenste beeldkwaliteit zwaarder wegen dan het volledig oplossen van de parkeerdruk op eigen terrein. Wij nemen daarbij in aanmerking dat een deel van de parkeerdruk in ieder geval wel op eigen terrein zal worden opgelost in de vorm van acht parkeerplaatsen, en dat er in principe verdere acceptabele mogelijkheden voor opvang zijn van de parkeerdruk buiten het eigen terrein. Burgemeester en wethouders hebben toegezegd dat zij bij de uitvoering van het bestemmingsplan zullen bezien in hoeverre door het treffen van feitelijke maatregelen meer parkeerruimte in de omgeving van de kerk kan worden gecreëerd. Het parkeren op eigen terrein vindt plaats op minimaal 40 meter afstand van de woning van reclamant.

Gelet op al het bovenstaande zijn wij van mening dat niet gevreesd hoeft te worden voor onevenredige overlast op het gebied van verkeer en parkeren.

Voorgenomen bouw en gebruik hebben geen wezenlijk of onevenredig effect op de huidige natuurwaarden. Er vinden geen bouwkundige aanpassingen plaats aan de toren. Eventueel gebruik door vleermuizen blijft daarmee ook mogelijk in de nieuwe situatie. Het aantal verkeersbewegingen en het aantal bezoekers kan enige invloed hebben op het voorkomen van diverse kleinere dieren, maar de leefomgeving en het broed- en jachtterritorium van vleermuis en steenuil worden daardoor niet onevenredig aangetast. Wij nemen daarbij in overweging dat de betreffende aantallen relatief beperkt zijn in verhouding tot het totale aantal menselijke activiteiten in de omgeving (wonen, verkeer, parkeren) waar eventueel

een verstorende werking van kan uitgaan. Na kap van enkele kastanjes resteren nog vele kastanjes met broed- en territoriummogelijkheden voor de fauna. Bij de omgevingsvergunning voor kap ervan worden natuurbelangen samenhangend met de betreffende boom gewogen en wordt gehandeld in lijn met een Gedragscode Flora- en faunawet. Bovendien dient bij de uitvoering de Flora- en faunawet in acht genomen te worden.

Uit verkennend bodemonderzoek en boormonsters is niet gebleken van een vermoedelijke verontreiniging, al dan niet ontstaan door eventueel verrichte autosloopactiviteiten. De boormonsters zijn genomen volgens vastgelegde NEN-kwaliteitsnormen en zijn representatief voor het gehele onderzoeksgebied. Gelet hierop achten wij een verkennend bodemonderzoek in het kader van de ruimtelijke procedure bodemonderzoek toereikend. Bij de uiteindelijke omgevingsvergunning wordt alsnog regulier bodemonderzoek vereist. Eventueel dan blijvende bodemverontreiniging dient te worden opgelost alvorens bouw en gebruik van de voorgenomen activiteiten kan plaatsvinden. Het bodembelang vanuit milieuoogpunt is hiermee gewaarborgd. Het door reclamant gewenste verdergaande onderzoek vindt dus wel plaats, maar nog niet in dit stadium van de procedure.

Langestraat 1

De initiatiefnemer heeft zijn verzoek voor een recreatiebedrijf met tien recreatieappartementen en workshopruimtes aan de Langestraat 1 ingetrokken. Hij heeft dit mede naar aanleiding van deze zienswijze gedaan. Gelet hierop zien wij aanleiding om deze zienswijze buiten behandeling te laten.

Nu door het intrekken van het verzoek een recreatiebestemming voor de Langestraat 1 niet meer reëel is, rijst de vraag wat de meest passende bestemming is. Bij de beantwoording van die vraag achten wij met name de volgende factoren van belang:

- de huidige bestemming
- de (nooit in werking getreden) bestemming uit 1995
- de geldende milieusituatie op het perceel

Het huidige bestemmingsplan voor de Langestraat 1 is het 'Uitbreidingsplan gemeente Ravenstein plan in onderdeelen Dieden' uit 1948. Daarin heeft het perceel een bestemming als 'Bebouwing van gemengd karakter A' en 'Tuinen en open erven'. Als bebouwing zijn toegestaan boerderijen en vrijstaande woningen.

In 1995 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ravenstein het bestemmingsplan 'Dieden' vastgesteld. In dit plan heeft het perceel een agrarische bedrijfsbestemming. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben dit bestemmingsplan goedgekeurd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het goedkeuringsbesluit vernietigd en goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden. Daardoor is het plan nooit in werking getreden. Hoewel initiatiefnemer aan dit bestemmingsplan formeel geen rechten kan ontleen, achten wij dit plan toch van belang voor de vraag naar de meest passende bestemming. Wij nemen daarbij in overweging dat aan het plan uit 1995 om een procedurele reden, en dus niet om inhoudelijke redenen, goedkeuring is onthouden. Bovendien heeft destijds niemand bij de gemeente, de provincie of de Raad van State bezwaar gemaakt tegen de agrarische bestemming.

Verder constateren wij dat initiatiefnemer al in 1996 voor een bestaand akkerbouwbedrijf op het perceel een milieumelding heeft gedaan op grond van het Besluit akkerbouwbedrijven, en dat burgemeester en wethouders van de toenmalige gemeente Ravenstein deze melding hebben geaccepteerd. Zowel de gemeente Ravenstein (in 2000) als daarna de gemeente Oss (in 2004) hebben bij milieucontroles geconstateerd dat het bedrijf aan de gecontroleerde milieuregelgeving voldeed.

Gelet op dit alles achten wij een grondgebonden agrarische bedrijfsbestemming het meest passend. Wij nemen daarbij een bouwvlak op dat strak om de huidige bebouwing getrokken is, zodat er geen uitbreidingsmogelijkheid is. De huidige woning geldt daarbij als bedrijfswoning.

Initiatiefnemer heeft een nieuw verzoek ingediend. Hij wil op termijn alsnog de agrarische bestemming. In ruil daarvoor wil hij dan een veel kleinschaliger recreatiebedrijf (vier recreatieappartementen) en een extra burgerwoning realiseren.

Wij vinden het aanvaardbaar dat de agrarische bestemming verdwijnt. De bestaande bedrijfswoning wordt dan een burgerwoning. Verder achten wij vier recreatieappartementen op voorhand niet bezwaarlijk. De ruimtelijke uitstraling daarvan is beduidend minder dan die van het recreatiebedrijf dat in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, onder andere vanwege een veel lagere parkeerbehoefte en geluidsuitstoot. Ook het omzetten van een bestaande agrarische schuur naar een woning stuit bij ons op voorhand niet op stedenbouwkundige of ruimtelijke problemen. Deze woning past binnen het gemeentelijke beleid voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering; er verdwijnt een agrarische bestemming, en de ruimtelijke impact van de functiewijziging is beperkt.

Naar ons oordeel komt deze ontwikkeling tegemoet aan de bezwaren van omwonenden tegen het oorspronkelijke recreatieplan, zoals dat was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze bezwaren waren vooral ingegeven door de grootschaligheid van het beoogde recreatiebedrijf en de daarmee samenhangende parkeer- en geluidssituatie. De nieuwe plannen zijn veel kleinschaliger.

Wij kiezen ervoor om de beoogde functiewijziging niet rechtstreeks mogelijk te maken, maar uitsluitend via twee wijzigingsbevoegdheden. Dit biedt initiatiefnemer de mogelijkheid om concrete plannen uit te werken met inachtneming van onze randvoorwaarden. Hij zal in ieder geval moeten aantonen dat zijn nieuwe plan niet op milieuhygiënische bezwaren stuit. Bovendien kunnen wij via een wijzigingsbevoegdheid zekerstellen dat de beoogde functiewijziging uitsluitend plaatsvindt als de agrarische bestemming wordt opgeheven. Verder bieden de randvoorwaarden die wij opnemen aan omwonenden de garantie dat burgemeester en wethouders niet meewerken aan eventuele plannen die grootschaliger zijn dan wat hierboven is omschreven. Overigens merken wij op dat belanghebbenden ook in een wijzigingsprocedure zienswijzen kunnen indienen en beroep kunnen instellen. Op die manier kunnen zij hun belangen en eventuele bezwaren naar voren brengen.

Achterstraat

Wij achten de aantasting van het zicht op de poel aanvaardbaar. Het gaat om een beperkte aantasting, terwijl bovendien elders vanaf de Achterstraat, de Voorstraat en de Maasdijk het zicht op het natuurgebiedje intact blijft.

In de ruimtelijke onderbouwing voor de nieuwe woning is een quickscan flora en fauna opgenomen. Uit deze quickscan blijkt dat niet gevreesd hoeft te worden voor onaanvaardbare aantasting van de natuurwaarden van de poel. Wij hebben geen reden om te twijfelen aan de juistheid van het verrichte onderzoek. Wij merken in dit verband op dat reclamant zijn stelling over de aantasting van natuurwaarden niet onderbouwt.

Besluit

Wij laten de zienswijze gedeeltelijk buiten behandeling. Voor het overige achten wij de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wij beperken het aantal toegestane functies op het perceel aan de Maasdijk 79 in Dieden, en laten functiewijziging alleen toe onder strikte voorwaarden.

Ambtshalve passen wij de algemene parkeerregels aan.

Op het perceel Langestraat 1 in Dieden leggen wij een agrarische bedrijfsbestemming met twee wijzigingsgebieden.

26 Zienswijze gedagtekend op 28 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Op het perceel van reclamant aan de Hoogstraat 34 in Deursen-Dennenburg is op dit moment een veehouderij gevestigd. Reclamant heeft in het verleden een principeverzoek ingediend voor het gedeeltelijk omzetten van de agrarische bestemming in een hoveniersbedrijf en voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning. Burgemeester en wethouders hebben meegedeeld dat hieraan onder voorwaarden kan worden meegewerkt. Om rechtstreekse medewerking te krijgen via het nieuwe bestemmingsplan heeft reclamant keer op keer de benodigde documenten aangeleverd maar deze zijn telkenmale zoekgeraakt op het gemeentehuis. Vervolgens zijn de stukken persoonlijk overhandigd aan een gemeenteambtenaar, maar daarna heeft reclamant niets meer vernomen. Vergeefs heeft hij geprobeerd om hierover contact te leggen met de behandelend ambtenaar. Daarop heeft hij geconcludeerd dat zijn verzoek rechtstreeks in het bestemmingsplan zou worden meegenomen. In het ontwerpbestemmingsplan is er echter slechts een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Reclamant heeft wederom vergeefs geprobeerd contact te leggen met de gemeente om dit te herstellen. Hij verzoekt om rechtstreekse medewerking aan zijn plannen.

Beoordeling zienswijze

Reclamant stelt dat hij naar aanleiding van de positieve reactie van burgemeester en wethouders op zijn principeverzoek de benodigde documenten heeft ingediend. Deze stukken zijn bij de gemeente echter nooit aangekomen. Anders dan reclamant stelt, zijn de stukken dus niet telkenmale op het gemeentehuis zoekgeraakt.

Dit neemt niet weg dat ook wij constateren dat de gemeente niet goed heeft gecommuniceerd met reclamant over zijn ruimtelijke onderbouwing. Inmiddels heeft, mede naar aanleiding van de zienswijze, uitvoerig contact plaatsgevonden met reclamant, wat geleid heeft tot een aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing bestaan er geen belemmeringen meer voor medewerking aan de door reclamant gewenste ontwikkeling. Wij nemen hier dan ook een positieve bestemming voor op.

Besluit

Wij achten de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Het oostelijke deel van het perceel aan de Hoogstraat 34 in Deursen-Dennenburg bestemmen wij tot 'Bedrijf' met de aanduidingen 'hovenier' en 'bedrijfswoning'. De rest van het perceel behoudt de bestemming zoals die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

27 Zienswijze gedagtekend op 29 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding van de horecafunctie van zijn pand aan de Lietingstraat 60/60a in Haren. Burgemeester en wethouders hebben dit verzoek afgewezen en daarom niet in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen. Volgens hen was de ruimtelijke impact van de gevraagde ontwikkeling te groot en onbrak een kwalitatief goede landschappelijke inpassing.

Reclamant licht in zijn zienswijze zijn plannen nogmaals toe. Hij vraagt om deze plannen in het bestemmingsplan mogelijk te maken, hetzij rechtstreeks hetzij via een wijzigingsbevoegdheid.

Beoordeling zienswijze

Reclamant heeft, voor zover hier van belang, samengevat de volgende inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht: *'Inspreekster verwijst naar een brief van ons van 29 augustus 2007 aan de vorige eigenaar van haar pand aan de Lietingstraat 60-60a in Haren. In deze brief is volgens haar de toezegging gedaan dat de gebruiksmogelijkheden van het pand zouden worden verruimd. Volgens inspreekster zijn wij deze toezeggingen in het voorontwerpbestemmingsplan niet nagekomen.'*

Burgemeester en wethouders hebben daar als volgt op gereageerd: *'Over inspreeksters inspraakreactie zijn wij met haar in overleg getreden. Daarbij zijn ook plannen besproken die afwijken van hetgeen aan de orde is geweest in de brief van 29 augustus 2007. Dit overleg heeft nog niet geleid tot een concrete planuitwerking die nu al meegenomen kan worden in het ontwerpbestemmingsplan. Indien inspreekster in overleg met ons echter tijdig een goede ruimtelijke onderbouwing indient waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de door haar gewenste ontwikkeling, zullen wij de gemeenteraad voorstellen om deze ontwikkeling bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin op te nemen.'*

Verder heeft reclamant op 25 oktober 2011 aan burgemeester en wethouders gevraagd om de vergroting van het bestaande café en een hotel/motel met bijbehorende parkeerplaatsen mogelijk te maken op het betreffende perceel.

Bij brief van 18 januari 2012 hebben burgemeester en wethouders dit verzoek afgewezen.

Wij constateren dat burgemeester en wethouders uitvoerig zijn ingegaan op reclamants inspraakreactie en verzoek. Wij onderschrijven hun standpunt en hebben daar niets aan toe te voegen. Wij nemen daarbij in aanmerking dat reclamant in zijn zienswijze volstaat met het herhalen van zijn verzoek, zonder op inhoudelijke gronden aan te geven waarom het standpunt van burgemeester en wethouders niet juist zou zijn. Zijn stelling dat een ander plan, waarmee burgemeester en wethouders wel kunnen instemmen, economisch niet rendabel is, achten wij onvoldoende als onderbouwing voor zijn verzoek.

Reclamant deelt mee dat hij samen met de gemeente wil nagaan wat de mogelijkheden zijn. Burgemeester en wethouders hebben die mogelijkheden echter al aangegeven in hun brief van 18 januari 2012. Het is aan reclamant zelf om een plan uit te werken dat binnen die mogelijkheden past. Volgens reclamant is een dergelijk plan economisch niet rendabel. Los van de vraag of dit inderdaad zo is, betekent dit niet dat wij daarom moeten meewerken aan een ander, grootschaliger, plan dat wij ruimtelijk niet aanvaardbaar achten. Het is aan reclamant zelf om te zoeken naar een passende, alternatieve invulling van het perceel. Reclamant kan over een concreet voorstel met de gemeente overleggen. Zolang reclamant echter geen concreet uitgewerkt plan presenteert dat voor de gemeente aanvaardbaar is, zien wij geen aanleiding tot het reserveren van ruimte hiervoor in het bestemmingsplan, niet rechtstreeks en ook niet via een wijzigingsbevoegdheid.

Besluit

Wij achten de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan
Geen.

Samenvatting zienswijze

Reclamanten maken bezwaar tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen recreatieve bestemming aan de Langestraat 1 in Dieden. Het recreatiebedrijf trekt verkeer aan, waarvoor parkeervoorzieningen getroffen moeten worden. Reclamanten vinden het aantal parkeerplaatsen op het perceel (20) aanzienlijk, en vrezen visuele en technische hinder. Zij missen een goede onderbouwing. Verder denken zij dat er te weinig parkeerplaatsen zijn; zij vragen zich af waar de overige bezoekers van het bedrijf moeten parkeren. Bovendien komt er een nieuwe functie in het kerkje. De parkeerdruk die daar het gevolg van is, zou aanvankelijk gedeeltelijk worden opgevangen op het perceel aan de Langestraat 1. Maar de eigenaar daarvan stemt hier niet langer mee in, waardoor een heel nieuwe situatie ontstaat.

Reclamanten vragen zich af waarom in het geluidsonderzoek een aantal direct aan de inrichting grenzende beoordelingspunten (Voorstraat, Langestraat, Achterstraat) niet zijn meegenomen. Bovendien wordt in de stukken de ene keer uitgegaan van een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, en de andere keer van 50 dB. Volgens reclamanten zouden nieuwbouweisen moeten gelden.

Reclamanten vragen zich af waarom bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan aanvullend geluidsonderzoek is gedaan.

Reclamanten vragen zich af waarom het recreatiebedrijf niet bouwkundig visueel worden afgescheiden van zijn omgeving in plaats van met een beukenhaag. Zij achten dit van belang, nu enkele omliggende percelen als cultuurhistorisch waardevol zijn aangeduid. Zij vragen zich af waarom dit is gebeurd.

Reclamanten vrezen dat de parkeersituatie in de omgeving zal leiden tot visuele vervuiling, en aantasting van de landschappelijke waarde. Zij vragen zich af of de openbare ruimte zich leent voor parkeren in de berm en of de hulpverlening daardoor niet wordt belemmerd.

Reclamanten vrezen dat de toegang tot de parkeerplaats zal worden verlegd, in het bijzonder naar het aan te leggen kerkpad, en dat derden hiervan overlast zullen ondervinden.

Reclamanten stellen dat aan de Langestraat 1 al jarenlang geen agrarisch bedrijf meer actief is. Verder vragen zij zich af hoe de woning op dit perceel bestemd zal gaan worden, en wat dit voor gevolgen heeft voor de geluidssituatie.

Reclamanten vragen zich af wat de toegevoegde waarde van een recreatiebedrijf is voor de leefbaarheid in Dieden. Zij zijn van mening dat het bedrijf geen economische meerwaarde heeft. Bovendien vrezen zij dat het feitelijk een horecabedrijf zal worden. Er vervalt geen geurcontour, dus ook in die zin is er geen meerwaarde.

Reclamanten vragen zich af of de gemeente burgers wel gelijk behandelt.

Reclamanten missen een fijnstofonderzoek. Zij verwachten een slechtere luchtkwaliteit als gevolg van de inrichting en omvang van het parkeerterrein.

Reclamanten vrezen een frequent gebruik van het kerkpad door bezoekers van het bedrijf.

Reclamanten vrezen hinder als gevolg van een terras bij het bedrijf, bijvoorbeeld door luidruchtigheid en mechanische muziek.

Reclamanten menen dat het recreatiebedrijf te grootschalig is voor Dieden.

Beoordeling zienswijze

De initiatiefnemer heeft zijn verzoek voor een recreatiebedrijf met tien recreatieappartementen en workshopruimtes aan de Langestraat 1 ingetrokken. Hij heeft dit mede naar aanleiding van deze zienswijze gedaan. Gelet hierop zien wij aanleiding om deze zienswijze buiten behandeling te laten.

Nu door het intrekken van het verzoek een recreatiebestemming voor de Langestraat 1 niet meer reëel is, rijst de vraag wat de meest passende bestemming is. Bij de beantwoording van die vraag achten wij met name de volgende factoren van belang:

- de huidige bestemming
- de (nooit in werking getreden) bestemming uit 1995
- de geldende milieusituatie op het perceel

Het huidige bestemmingsplan voor de Langestraat 1 is het 'Uitbreidingsplan gemeente Ravenstein plan in onderdeelen Dieden' uit 1948. Daarin heeft het perceel een bestemming als 'Bebouwing van gemengd karakter A' en 'Tuinen en open erven'. Als bebouwing zijn toegestaan boerderijen en vrijstaande woningen.

In 1995 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ravenstein het bestemmingsplan 'Dieden' vastgesteld. In dit plan heeft het perceel een agrarische bedrijfsbestemming. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben dit bestemmingsplan goedgekeurd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het goedkeuringsbesluit vernietigd en goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden. Daardoor is het plan nooit in werking getreden. Hoewel initiatiefnemer aan dit bestemmingsplan formeel geen rechten kan ontlenen, achten wij dit plan toch van belang voor de vraag naar de meest passende bestemming. Wij nemen daarbij in overweging dat aan het plan uit 1995 om een procedurele reden, en dus niet om inhoudelijke redenen, goedkeuring is onthouden. Bovendien heeft destijds niemand bij de gemeente, de provincie of de Raad van State bezwaar gemaakt tegen de agrarische bestemming.

Verder constateren wij dat initiatiefnemer al in 1996 voor een bestaand akkerbouwbedrijf op het perceel een milieumelding heeft gedaan op grond van het Besluit akkerbouwbedrijven, en dat burgemeester en wethouders van de toenmalige gemeente Ravenstein deze melding hebben geaccepteerd. Zowel de gemeente Ravenstein (in 2000) als daarna de gemeente Oss (in 2004) hebben bij milieucontroles geconstateerd dat het bedrijf aan de gecontroleerde milieuregelgeving voldeed.

Gelet op dit alles achten wij een grondgebonden agrarische bedrijfsbestemming het meest passend. Wij nemen daarbij een bouwvlak op dat strak om de huidige bebouwing getrokken is, zodat er geen uitbreidingsmogelijkheid is. De huidige woning geldt daarbij als bedrijfswoning.

Initiatiefnemer heeft een nieuw verzoek ingediend. Hij wil op termijn alsnog de agrarische bestemming. In ruil daarvoor wil hij dan een veel kleinschaliger recreatiebedrijf (vier recreatieappartementen) en een extra burgerwoning realiseren.

Wij vinden het aanvaardbaar dat de agrarische bestemming verdwijnt. De bestaande bedrijfswoning wordt dan een burgerwoning. Verder achten wij vier recreatieappartementen op voorhand niet bezwaarlijk. De ruimtelijke uitstraling daarvan is beduidend minder dan die van het recreatiebedrijf dat in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, onder andere vanwege een veel lagere parkeerbehoefte en geluidsuitstoot. Ook het omzetten van een bestaande agrarische schuur naar een woning stuit bij ons op voorhand niet op stedenbouwkundige of ruimtelijke problemen. Deze woning past binnen het gemeentelijke beleid voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering; er verdwijnt een agrarische bestemming, en de ruimtelijke impact van de functiewijziging is beperkt.

Naar ons oordeel komt deze ontwikkeling tegemoet aan de bezwaren van omwonenden tegen het oorspronkelijke recreatieplan, zoals dat was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze bezwaren waren vooral ingegeven door de grootschaligheid van het beoogde recreatiebedrijf en de daarmee samenhangende parkeer- en geluidssituatie. De nieuwe plannen zijn veel kleinschaliger.

Wij kiezen ervoor om de beoogde functiewijziging niet rechtstreeks mogelijk te maken, maar uitsluitend via twee wijzigingsbevoegdheden. Dit biedt initiatiefnemer de mogelijkheid om concrete plannen uit te werken met inachtneming van onze randvoorwaarden. Hij zal in ieder geval moeten aantonen dat zijn nieuwe plan niet op milieuhygiënische bezwaren stuit. Bovendien kunnen wij via een wijzigingsbevoegdheid zekerstellen dat de beoogde functiewijziging uitsluitend plaatsvindt als de agrarische bestemming wordt opgeheven. Verder bieden de randvoorwaarden die wij opnemen aan omwonenden de garantie dat burgemeester en wethouders niet meewerken aan eventuele plannen die grootschaliger zijn dan wat hierboven is omschreven. Overigens merken wij op dat belanghebbenden ook in een wijzigingsprocedure zienswijzen kunnen indienen en beroep kunnen instellen. Op die

manier kunnen zij hun belangen en eventuele bezwaren naar voren brengen.

Besluit

Wij laten de zienswijze buiten behandeling.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Op het perceel Langestraat 1 in Dieden leggen wij een agrarische bedrijfsbestemming met twee wijzigingsgebieden.

Samenvatting zienswijze

Reclamantes maken bezwaar tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen recreatieve bestemming aan de Langestraat 1 in Dieden. Deze nieuwe ontwikkeling verhoudt zich volgens hen slecht tot de rust en het historische beeld van Dieden, en levert geen bijdrage aan de leefbaarheid daarvan. Zij vrezen overlast op het gebied van parkeren en geluid, en nadelige effecten voor beeldkwaliteit en landschap, zonder dat er voordelen zijn voor het dorp. Zij vragen zich af wat onder 'leefbaarheid' wordt verstaan.

Reclamantes zijn van mening dat de verwachte 76 personenauto's niet in verhouding staan tot de 210 inwoners van Dieden, zeker omdat het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (20 tot 30) veel te weinig is en de overige auto's dus in de openbare ruimte moeten worden geparkeerd.

Reclamantes vragen zich af waarom er een omgevingsvergunning voor het initiatief is verleend terwijl er nog een inspraakprocedure liep voor het betreffende perceel. Ook vragen zij zich af of dit laatste de reden was waarom de aanvraag ook weer is ingetrokken.

Reclamantes zijn van mening dat er geen sprake is van een actief agrarisch bedrijf op het perceel en dat het saneren hiervan dus geen argument kan zijn voor het toestaan van de recreatieve ontwikkeling.

Reclamantes stellen dat als er bij wijze van ondersteunende horeca alcoholhoudende dranken worden geschonken, hiervoor een vergunning vereist is. Zij vinden dit geen consistent beleid.

Beoordeling zienswijze

De initiatiefnemer heeft zijn verzoek voor een recreatiebedrijf met tien recreatieappartementen en workshopruimtes aan de Langestraat 1 ingetrokken. Hij heeft dit mede naar aanleiding van deze zienswijze gedaan. Gelet hierop zien wij aanleiding om deze zienswijze buiten behandeling te laten.

Nu door het intrekken van het verzoek een recreatiebestemming voor de Langestraat 1 niet meer reëel is, rijst de vraag wat de meest passende bestemming is. Bij de beantwoording van die vraag achten wij met name de volgende factoren van belang:

- de huidige bestemming
- de (nooit in werking getreden) bestemming uit 1995
- de geldende milieusituatie op het perceel

Het huidige bestemmingsplan voor de Langestraat 1 is het 'Uitbreidingsplan gemeente Ravenstein plan in onderdeelen Dieden' uit 1948. Daarin heeft het perceel een bestemming als 'Bebouwing van gemengd karakter A' en 'Tuinen en open erven'. Als bebouwing zijn toegestaan boerderijen en vrijstaande woningen.

In 1995 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ravenstein het bestemmingsplan 'Dieden' vastgesteld. In dit plan heeft het perceel een agrarische bedrijfsbestemming. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben dit bestemmingsplan goedgekeurd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het goedkeuringsbesluit vernietigd en goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden.

Daardoor is het plan nooit in werking getreden. Hoewel initiatiefnemer aan dit bestemmingsplan formeel geen rechten kan ontlenen, achten wij dit plan toch van belang voor de vraag naar de meest passende bestemming. Wij nemen daarbij in overweging dat aan het plan uit 1995 om een procedurele reden, en dus niet om inhoudelijke redenen, goedkeuring is onthouden. Bovendien heeft destijds niemand bij de gemeente, de provincie of de Raad van State bezwaar gemaakt tegen de agrarische bestemming.

Verder constateren wij dat initiatiefnemer al in 1996 voor een bestaand akkerbouwbedrijf op het perceel een milieumelding heeft gedaan op grond van het Besluit akkerbouwbedrijven, en dat burgemeester en wethouders van de toenmalige gemeente Ravenstein deze melding hebben geaccepteerd. Zowel de gemeente Ravenstein (in 2000) als daarna de gemeente Oss (in 2004) hebben bij milieucontroles geconstateerd dat het bedrijf aan de

gecontroleerde milieuregelgeving voldeed.

Gelet op dit alles achten wij een grondgebonden agrarische bedrijfsbestemming het meest passend. Wij nemen daarbij een bouwvlak op dat strak om de huidige bebouwing getrokken is, zodat er geen uitbreidingsmogelijkheid is. De huidige woning geldt daarbij als bedrijfswoning.

Initiatiefnemer heeft een nieuw verzoek ingediend. Hij wil op termijn alsnog de agrarische bestemming. In ruil daarvoor wil hij dan een veel kleinschaliger recreatiebedrijf (vier recreatieappartementen) en een extra burgerwoning realiseren.

Wij vinden het aanvaardbaar dat de agrarische bestemming verdwijnt. De bestaande bedrijfswoning wordt dan een burgerwoning. Verder achten wij vier recreatieappartementen op voorhand niet bezwaarlijk. De ruimtelijke uitstraling daarvan is beduidend minder dan die van het recreatiebedrijf dat in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, onder andere vanwege een veel lagere parkeerbehoefte en geluidsuitstoot. Ook het omzetten van een bestaande agrarische schuur naar een woning stuit bij ons op voorhand niet op stedenbouwkundige of ruimtelijke problemen. Deze woning past binnen het gemeentelijke beleid voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering; er verdwijnt een agrarische bestemming, en de ruimtelijke impact van de functiewijziging is beperkt.

Naar ons oordeel komt deze ontwikkeling tegemoet aan de bezwaren van omwonenden tegen het oorspronkelijke recreatieplan, zoals dat was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze bezwaren waren vooral ingegeven door de grootschaligheid van het beoogde recreatiebedrijf en de daarmee samenhangende parkeer- en geluidssituatie. De nieuwe plannen zijn veel kleinschaliger.

Wij kiezen ervoor om de beoogde functiewijziging niet rechtstreeks mogelijk te maken, maar uitsluitend via twee wijzigingsbevoegdheden. Dit biedt initiatiefnemer de mogelijkheid om concrete plannen uit te werken met inachtneming van onze randvoorwaarden. Hij zal in ieder geval moeten aantonen dat zijn nieuwe plan niet op milieuhygiënische bezwaren stuit. Bovendien kunnen wij via een wijzigingsbevoegdheid zekerstellen dat de beoogde functiewijziging uitsluitend plaatsvindt als de agrarische bestemming wordt opgeheven. Verder bieden de randvoorwaarden die wij opnemen aan omwonenden de garantie dat burgemeester en wethouders niet meewerken aan eventuele plannen die grootschaliger zijn dan wat hierboven is omschreven. Overigens merken wij op dat belanghebbenden ook in een wijzigingsprocedure zienswijzen kunnen indienen en beroep kunnen instellen. Op die manier kunnen zij hun belangen en eventuele bezwaren naar voren brengen.

Besluit

Wij laten de zienswijze buiten behandeling.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Op het perceel Langestraat 1 in Dieden leggen wij een agrarische bedrijfsbestemming met twee wijzigingsgebieden.

30 Zienswijze gedagtekend op 29 februari 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte wordt vermeld dat de locatie Laagstraat 58 in Deursen-Dennenburg een voormalige intensieve veehouderij is. Hij verzoekt om het woordje 'voormalige' te verwijderen. Verder dient volgens reclamant de naastgelegen burgerwoning te worden aangemerkt als bedrijfswoning bij de veehouderij.

Beoordeling zienswijze

Reclamants constatering over de toelichting is juist. Per vergissing is het woordje 'voormalige' opgenomen.

De woning bij het bedrijf is inderdaad ten onrechte niet als bedrijfswoning maar als burgerwoning aangemerkt. Deze woning is in 1970 als bedrijfswoning vergund. Weliswaar is zij nadien privaatrechtelijk afgesplitst van het bedrijf, maar dat neemt niet weg dat zij ruimtelijk gezien nog steeds bij het bedrijf hoort. Indien via de in het bestemmingsplan opgenomen regeling de agrarische bedrijfsbestemming van het bedrijf wordt gewijzigd in een burgerwoonbestemming, kan ook de bedrijfswoning een burgerwoonbestemming krijgen. Wij nemen de woning daartoe op in het wijzigingsgebied, en passen de regels bij het bestemmingsplan hier op aan.

Besluit

Wij achten de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt de locatie aan de Laagstraat 58 in Deursen-Dennenburg vermeld als intensieve veehouderij in plaats van voormalige intensieve veehouderij.

De woning op deze locatie wordt aangemerkt als bedrijfswoning. Deze kan via een wijzigingsbevoegdheid een burgerwoonbestemming krijgen als de bestemming van het agrarische bedrijf ook wijzigt.

V AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór zijn bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

Algemeen

- Nieuwe ontwikkelingen; deze zijn nader beschreven in de toelichting bij het bestemmingsplan.
- Maasdijk 20 in Neerloon: horeca is toegestaan, zoals in het geldende bestemmingsplan.
- De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is gewijzigd in een aanduiding 'cultuurhistorische waarden' binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'.
- De bestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend winterbed' is gewijzigd in 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'.
- Er zijn enkele wijzigingsbevoegdheden toegevoegd, vervallen of gewijzigd.
- Sluisbuurt in Macharen: binnen de bestemming 'Wonen – Halfvrijstaand' is een bouwvlak opgenomen voor maximaal drie woningen.
- Redactionele aanpassingen.
- Technisch-juridisch aanpassingen.

Regels

- Er zijn begripsomschrijvingen toegevoegd voor 'ondergeschikte horeca' en 'statische opslag'.
- Er is een gebruiksontheffingsregeling voor nieuwe paden toegevoegd.
- In de algemene bouwregel voor afwijkende bebouwing is 'bebouwingspercentage' toegevoegd.
- Binnen de bestemmingen 'Centrum - 1' en 'Centrum - 2' is onder voorwaarden mantelzorg toegestaan. Ook is er een regeling voor het bebouwingspercentage opgenomen.
- In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd' is het woord 'parkeervoorzieningen' vervallen.
- In de wijzigingsregel voor het toevoegen van een woning in ruil voor sloop van opstallen is mogelijk gemaakt dat de nieuwe woning ook binnen de bestemming 'Tuin' wordt gebouwd.
- Er is een parkeerregeling opgenomen ter vervanging van de 'Regeling toepasselijkheid bouwverordening'.
- In de woonbestemmingen, behalve in de bestemming 'Wonen – Vrijstaand', is de regel vervallen over de afstand van de zijgevel van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports tot de zijdelingse perceelsgrens.

Verbeelding

- De tuin bij het klooster in Megen heeft de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen in plaats van 'Tuin'.
- Er zijn extra stukken riooltransportleiding opgenomen.
- Kleine verschuivingen/aanpassingen van de grenzen van bestemmings- en bouwvlakken.
- In de Sluisbuurt in Macharen zijn de bestemmings- en bouwvlakken aangepast aan de feitelijke situatie en vigerende rechten.
- Aan de Maasdijk in Megen is binnen de bestemming 'Sport' een bouwvlak opgenomen voor onder andere een nieuwe gymzaal.
- De percelen St. Wilbertstraat 3 in Demen en Kromstraat 1 in Overlangel hebben een bestemming 'Wonen – Halfvrijstaand' in plaats van 'Wonen – Vrijstaand' gekregen.
- Bestaande bedrijfswoningen bij horecabedrijven zijn aangegeven.
- Het bestemmingsvlak en het bouwvlak van het timmerbedrijf aan de Groenstraat in Haren zijn aangepast aan de bestaande situatie.

De toelichting bij het bestemmingsplan is waar nodig aan het bovenstaande aangepast. Verder zijn ook hier redactionele aanpassingen doorgevoerd en is de tekst geactualiseerd, onder andere vanwege nieuwe wetgeving en nieuw beleid. Inhoudelijke aanpassingen zijn doorgevoerd bij de volgende onderwerpen:

- bouwhistorie
- luchtkwaliteit
- molenbiotopen