

Verslag Hoorcommissie Bestemmingsplannen inzake Ontwerp bestemmingsplan Achterstraat-Langestraat Dieden

Verslag van de openbare zitting
van de hoorcommissie op **21 oktober 2019**,
in de Titus Brandsmazaal **van het gemeentehuis te Oss**

Aanwezig: De leden van de hoorcommissie:

De heer T. van Mook (voorzitter), mevr. H. de Wit en mevr. M. van Buel
Secretaris hoorcommissie: mevrouw M. Beijers
Ambtelijk adviseur: mevr. L. den Exter (jurist Ruimtelijke ontwikkeling)
en de heer M. ter Avest (planoloog, jurist Ruimtelijke ontwikkeling)

Verslag: Verslagbureau More Support te Wamel

Vervolprocedure:

- * **Adviescommissie Ruimte** – Nog onbekend
- * **Raadsbehandeling** – Nog onbekend

ALGEMENE INFORMATIE VOOR INDIENERS VAN ZIENSWIJZEN

Wat is de status en taak van de hoorcommissie?

De openbare hoorzitting is een onderdeel van de voorgeschreven bestemmingsplanprocedure.

De hoorcommissie treedt op namens de gemeenteraad. De gemeenteraad kiest de leden van de hoorcommissie uit de verschillende partijen in de gemeenteraad.

Tijdens de hoorzitting mogen indieners hun reactie (zienswijze) op het ontwerpbestemmingsplan toelichten.

De hoorcommissie doet geen uitspraak over de ingediende zienswijze. Zij brengt ook geen advies uit naar aanleiding van de zienswijze.

De taak van de hoorcommissie is uitsluitend gericht op het streven naar duidelijkheid over de inhoud van de zienswijze. De hoorzitting dient om zeker te stellen dat de gemeenteraad de zienswijze en het onderliggende probleem goed begrijpt. De hoorcommissie kan daartoe vragen stellen aan de reclamant om duidelijkheid te krijgen over diens zienswijze. De hoorcommissie kan ook vragen stellen aan de aanwezige ambtelijk adviseur.

Het is belangrijk dat reclamanten (indieners van zienswijzen) tijdens de hoorzitting geen nieuwe elementen inbrengen. Het mag dus alleen gaan over de punten die reeds in de ingediende schriftelijke zienswijze zijn opgenomen. Eventuele nieuwe inbreng kan op een later moment worden ingebracht.

(zie vervolprocedure)

Hoe verloopt een hoorzitting?

Tijdens de hoorzitting is de kaart van het bestemmingsplan beschikbaar. De hoorcommissie stelt eerst samen met de reclamant vast over welk perceel de zienswijze gaat. De reclamant kan daarna diens zienswijze toelichten.

Na deze toelichting komt eerst de ambtelijk adviseur aan het woord. Zo nodig, wijst de ambtelijk adviseur erop, dat reclamant nieuwe zaken of omstandigheden aanvoert.

Ook de ambtelijk adviseur kan vragen stellen aan de reclamant. Daarna kunnen de leden van de hoorcommissie vragen stellen.

Hoe verloopt de verdere procedure?

- De reclamant, de raadsadviescommissie en de gemeenteraad ontvangen binnen enkele weken het verslag van de hoorzitting.
- De reclamant zal worden geïnformeerd over de data van commissie- en raadsbehandeling. Op het moment van de zitting zijn deze data nog niet bekend.
- Het College van Burgemeester en Wethouders formuleert een reactie op de zienswijze. Deze reactie maakt deel uit van het **concept-zienswijzenverslag**, dat aan alle indieners van zienswijzen wordt toegestuurd.
- Tevens ontvangen zij het concept-besluit over het vast te stellen bestemmingsplan.
- Mochten er punten zijn die niet in de zienswijze en de hoorzitting van heden aan de orde zijn gekomen, maar volgens bezwaarde bij nader inzien wel van belang is voor de beoordeling, dan kan nogmaals – in vervolg op de hoorzitting van heden – gebruik worden gemaakt van het inspreekrecht. Mocht er behoefte zijn aan nieuwe, aanvullende inbreng, dan is het namelijk mogelijk om gebruik te maken van de inspreekmogelijkheid tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie (*datum nog niet bekend*), waarin het voorliggende bestemmingsplan staat geagendeerd. Herhaling van de inbreng, zoals verwoord tijdens de hoorzitting, is echter overbodig.
 - Het spreekrecht voor de raadsadviescommissie moet door reclamant vooraf bij de raadsgriffie worden aangevraagd.
 - Een inspreekreactie tijdens de vergadering van de raadsadviescommissie wordt geen onderdeel van de zienswijze die aan de hoorcommissie is toegelicht.
 - De raadsadviescommissie betreft de inspreekreactie bij de discussie over het bestemmingsplan.
 - De raadsadviescommissie adviseert de gemeenteraad over het bestemmingsplan.
- De schriftelijke reactie van de gemeenteraad (het zienswijzenverslag) gaat niet in op de inspreekreactie.
- De besluitvorming over het bestemmingsplan is aan de gemeenteraad en zal plaatsvinden tijdens een formele raadsvergadering.

Het verslag van de hoorzitting maakt integraal deel uit van het dossier inzake het bestemmingsplan.

Verslag hoorzitting

1	<p>Opening en mededelingen</p> <p><u>De voorzitter</u> opent de hoorzitting en stelt de aanwezigen voor. Hij schetst in het kort de status en taak van de hoorcommissie. Voorts gaat hij kort in op de werkwijze tijdens de zitting en de (vervolg)procedure.</p> <p>De voorzitter benadrukt dat reclamanten zich tijdens de zitting dienen te beperken tot de punten die in de zienswijze zijn vermeld.</p>
2	<p>Hoorzitting inzake</p> <p>Ontwerp bestemmingsplan Achterstraat-Langestraat Dieden</p>
2.1	<p>Reclamant 2.1</p> <p><u>Reclamant</u> verwijst naar de gepresenteerde gebiedskaart en licht toe hoe de planlocatie is gelegen ten opzichte van het perceel en pand van reclamant.</p> <p>Inleidend geeft spreker aan dat hij al zijn hele leven op de aangeduide plek woont, vrij in de polder.</p> <p>De heer Strik heeft aangegeven op een aanpalend perceel een woning te willen bouwen. Naar de mening van de reclamant verloopt dit niet op de juiste manier. In een gesprek met de heer Strik heeft reclamant aangegeven, dat hij bij verkoop van de grond bezwaar zou aantekenen als de grond niet aan een van de kinderen zou worden verkocht.</p> <p>Naar mening van reclamant is het gevoerde gesprek niet op de juiste wijze weergegeven in de omgevingsdialoog. In de verstrekte informatie wordt gesteld dat reclamant geen bezwaar zou hebben tegen een woonhuis, maar wel tegen verkoop aan personen van buiten het dorp. Dat is pertinent onjuist, volgens reclamant, daar hij in het gesprek al heeft aangegeven tegen iedere bebouwing van het betreffende perceel bezwaar te zullen aantekenen. Naar zijn mening is met deze informatieverstrekking bezijden de waarheid sprake van valsheid in geschrifte.</p> <p><u>Ambtelijk</u> wordt aangegeven dat er geen nieuwe zaken zijn aangevoerd en er geen vragen zijn.</p> <p><i>Reacties en vragen hoorcommissie</i></p> <p><u>De commissie</u> geeft aan dat er geen vragen zijn en concludeert dat de ingediende zienswijze duidelijk is.</p> <p><u>De voorzitter</u> constateert dat er geen vragen meer zijn vanuit de commissie.</p>

Reclamant 2.2

Reclamant geeft met behulp van de gepresenteerde gebiedskaart aan hoe de planlocatie is gelegen ten opzichte van het perceel en pand van reclamant. Het perceel ligt recht tegenover de planlocatie; hiertussen is een weg gelegen.

Reclamant dankt voor de mogelijkheid om last minute alsnog toegevoegd te kunnen worden aan de sprekerslijst voor deze hoorzitting.

Inleidend verwijst reclamant naar de zeer uitgebreide brief die is toegestuurd. De persoonlijke gevolgen zijn dusdanig groot dat reclamant zich hiertoe genoodzaakt ziet. Reclamant is in het kader van deze procedure niet eerder gehoord.

Reclamant heeft bij aankoop (2018) van diens boerderij uitgebreid onderzocht of de vrij liggende woonsituatie ongewijzigd blijft. Dat zou inderdaad het geval zijn op basis van de plannen die er op dat moment lagen, is gesteld. Aangezien reclamant aan akoestikofobie leidt, is drukte niet te verdragen en is de vrije ligging van wezenlijk belang. De uitgebreide zoektocht naar een woning – gedurende een jaar en in een straal van 500 kilometer - heeft uiteindelijk geleid tot een keuze voor de huidige woonsituatie, waar reclamanten met tevredenheid wonen en hun plek in de omgeving / buurt hebben gevonden.

Voorliggend plan, waarin volgens reclamant fouten zitten en waarbij ook sprake is van valsheid in geschrifte, heeft reclamant zeer geschokt. Dit plan vormt een bedreiging voor de rust en ruimte die voor spreker voorwaardelijk zijn voor diens functioneren en gezondheid. Het niet kunnen functioneren raakt ook zijn inkomsten omdat hij als zelfstandige werkzaam is en vanuit de eigen woning werkt.

In diens schrijven heeft reclamant aangegeven dat de aanleiding tot bestemmingsplanwijziging ongegrond is. Reclamant heeft geen moeite met het oorspronkelijke plan waarbij – dankzij een stimuleringsregeling – de veehouderij kan worden beëindigd en de bestemming wordt omgezet in een woonbestemming. Dit verbetert de kwaliteit van de leefomgeving en is qua ruimtelijke ordening begrijpelijk, al was er op dat moment al geen bouwbehoefte meer in Dieden. Echter, de uitbreiding op het plan is niet juist. Verdere uitleg is ook te vinden op de website van reclamant. Om de argumenten kracht bij te zetten, wordt de slideshow van bovengenoemde site gepresenteerd.

Naar mening van de reclamant is reeds voldaan aan de stimuleringsregeling, zoals die bedoeld is om de veehouderij te beëindigen. Afgevraagd wordt of met het verplaatsen van de bouwtitel naar de Langestraat werkelijk sprake is van financiële noodzaak. Dan nog is het de vraag of het dan aan de gemeente Oss is, of aan de omwonenden in Dieden om een eventueel financieel probleem in dit kader op te lossen.

In het kort schetst reclamant de chronologie:

- Reeds in juli 2008 heeft initiatiefnemer de nieuwe boerderij in Reek (Gemeente Schaijk) gekocht. De veehouderij in Dieden is inmiddels beëindigd. Het vee dat op het moment van bedrijfsbeëindiging nog in Dieden aanwezig was, is tussen augustus 2008 en maart 2009 naar de boerderij in Reek verplaatst; de boerderij in Reek wordt geleid door de

zoon van de heer Strik. Daarbij is direct een uitbreidingsverzoek ingediend voor de melkveehouderij in Reek waardoor het bedrijf driemaal zo groot zou worden.

- Juni 2010: Bestemmingsplan Achterstraat 11-13 Dieden wordt vastgesteld. (Publicatie Staatscourant) Op het moment dat dit gebeurt, kunnen – aldus reclamant – reeds vraagtekens worden geplaatst bij de financiële noodzaak, zoals eerder vermeld.
- December 2014: Een deel van het oorspronkelijke perceel wordt afgesplitst naar privé-vermogen.
- December 2018: Het resterende deel van het perceel met vier bouwtitels (afgegeven door de gemeente) wordt verkocht aan de heer Verhallen voor een bedrag van € 564.323,=.
- 21 oktober 2019: De heer Verhallen besluit drie woningen te bouwen op het door hem aangekochte perceel. De initiatiefnemer claimt nu de resterende bouwtitel en wil deze verplaatsen naar het perceel aan de Langestraat. Als reden hiervoor wordt een financiële noodzaak aangevoerd vanwege beëindiging van de veehouderij. Aangezien ter plaatse geen sprake is van een veehouderij is deze motivering ondeugdelijk. De veehouderij is immers inmiddels naar Reek overgebracht. Met name dit roept bij reclamanten grote verbijstering en boosheid op.

Reclamanten geven aan dat zij vanwege het grote persoonlijk belang hun werkzaamheden een week hebben stilgelegd om een en ander grondig uit te zoeken.

Terwijl op de ene locatie sprake is van inbreiding, is hier nadrukkelijk sprake van uitbreiding in een kern waar geen bouwbehoefte bestaat.

De 'gevoerde' omgevingsdialoog is, aldus reclamant, niet gevoerd, dan wel verkeerd gevoerd. Reclamant geeft aan dat de bewoonster van Langestraat 8 bijvoorbeeld niet is gehoord. De bewoner van Langestaat 10 al in 2016 is overleden en niet 'onlangs', zoals wordt beweerd door de initiatiefnemer. De executeur testamentair van betrokkene, noch de makelaar zijn door de initiatiefnemer geraadpleegd.

Ook over reclamanten is onjuiste informatie verschaft. Er is namelijk gesteld dat reclamanten niet gehoord konden worden. Deze bewering is feitelijk onjuist. De huidige bewoners hebben meerdere malen contact gehad met initiatiefnemer, maar zijn nooit door hem op de hoogte gesteld van of benaderd over de plannen.

Reclamanten hebben de in het rapport aangehaalde plannen gecheckt en stellen meerdere feitelijke onjuistheden vast. Deze punten zijn in de schriftelijke zienswijze benoemd en weerlegd. In vervolg op deze constatering overwegen zij aangifte te doen tegen initiatiefnemer vanwege de geconstateerde valsheid in geschrifte.

De schade voor reclamanten is nu reeds vrij groot en de planschade zal bij continuering van het plan nog vele malen groter worden.

	<p>Reclamanten betreuren de afwezigheid van initiatiefnemer tijdens de hoorzitting. Reclamanten benadrukken dat zij met name de aanleiding en de tijdslijn graag onder de aandacht brengen van de commissie en verwijzen naar de schriftelijke zienswijze wat dit betreft. Aan de commissie worden de volgende vragen voorgelegd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Heeft de gemeente reeds voldaan aan de stimuleringsregeling om de veehouderij in Dieden te beëindigen? 2. Is bij het verplaatsen van de bouwtitel naar de Langestraat werkelijk sprake van financiële noodzaak? Zo ja, is het aan de gemeente Oss en omwonenden in Dieden om dit op te lossen? <p>Reclamant heeft drie voorstellen voorbereid:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Voorstel 1 - Behoud de identiteit van Dieden als Brabants dorp en neem het gebied op als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. 2. Voorstel 2 - Voer het vigerend beleid uit en trek de resterende bouwtitel in. Deze heeft zijn werk gedaan en op basis van de beleidsstukken bestaat er geen behoefte aan nog meer nieuwe woningen in Dieden. 3. Voorstel 3 - Indien de bouwtitel niet ingetrokken kan worden, zoek dan, met initiatiefnemer, naar geschikte grond midden in de dorpskern voor een inbreidingsplan. Bijvoorbeeld perceel C 1027 (reeds in bezit initiatiefnemer) of een van de andere nu agriculturele percelen. Zo is er geen sprake van uitbreiding en blijft de historische identiteit ongeschonden. <p>Reclamant benadrukt dat bebouwing op perceel C 1027 alleen de voorkeur heeft als andere voorstellen onmogelijk zijn.</p> <p><u>Ambtelijk</u> wordt aangegeven dat er geen nieuwe informatie is verschaft.</p> <p><i>Reacties en vragen hoorcommissie</i></p> <p><u>De commissie</u> geeft aan dat een en ander duidelijk uiteen is gezet.</p> <p><u>Reclamant</u> dankt de commissie voor de geboden gelegenheid tot inbreng en inspreken.</p> <p><u>De voorzitter</u> constateert dat er geen vragen meer zijn vanuit de commissie.</p>
3	<p>Sluiting</p> <p><u>De voorzitter</u> acht de zienswijzen duidelijk en stelt vast dat voor reclamanten de vervolgpcedure duidelijk is.</p> <p>De data voor commissie- en raadsbehandeling zullen nog met reclamanten worden gecommuniceerd. (Actie)</p> <p>De voorzitter sluit de hoorzitting om 20.05 uur met dankzegging voor ieders aanwezigheid.</p>

