

Datum

14 april 2020

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Achterstraat  
– Langestraat Dieden'

Aantal bijlagen

3

### **Wat adviseert het college te besluiten?**

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

### **Wat is de aanleiding voor dit advies?**

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

### **Welk resultaat willen we bereiken?**

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

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

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

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

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

*1.3 Het plan voldoet aan de regels van de provincie.*

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

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

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

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

## **Waar moeten we rekening mee houden?**

### *a. Financiën*

Dit plan is een particulier initiatief. Hieraan verleent de gemeente medewerking door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

### *b. Communicatie*

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

De Dorpsraad heeft het ontwerpbestemmingsplan besproken.

### *c. Uitvoering*

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

### *d. Overlegd met*

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

Intern is met de volgende partij overlegd:

- Afdeling VTH
- Afdeling LWE

### Bijlagen

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