

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021' m.b.t. het plan aan de Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem – vastgestelde versie onder de naam bestemmingsplan 'Burgemeester van Erpstraat 70 Berghem – 2022'.

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden.

Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.

Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Onderhavig plan maakte tijdens de ontwerpfase deel uit van het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021'.

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan 'Ontwikkelingen 2 Buitengebied Oss – 2021' met bijbehorende stukken van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 7 april 2021 en op www.oss.nl.

Van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 5 reacties ('zienswijzen') ontvangen tegen onderhavig plan. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit heeft niemand gedaan.

Tegelijkertijd heeft ook het ontwerpbesluit hogere waarden 'Ontwerpbesluit hogere waarden Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem' ter inzage gelegen. Iedereen kon het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en de Staatscourant van 7 april 2021 en op www.oss.nl. Van 8 april 2021 tot en met 19 mei 2021 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbesluit reageren. De gemeente heeft 2 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Voor de beantwoording hiervan verwijzen wij naar de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbesluit hogere waarden 'Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem'.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Reclamant woont tegenover de planlocatie van het plan aan de Burgemeester van Erpstraat 70 / Hoessenboslaan ongenummerd in Berghem. Dit plan laat de sanering van een agrarisch bedrijf toe, de omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning en een extra woning op basis van kwaliteitsverbetering. Reclamant heeft hiertegen bezwaar op de volgende onderdelen:

- a. Reclamant geeft aan dat de plek waar de nieuw te bouwen woning komt in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarde - Landschap' heeft. Deze bestemming heeft een lage intensiteit qua gebruik en belemmert het uitzicht van reclamant niet. De nieuw te bouwen woning krijgt een woonbestemming. Dit gebruik is volgens reclamant veel intensiever en daarnaast wordt zijn uitzicht belemmerd.
- b. Nieuwe burgerwoningen horen volgens reclamant in beginsel niet thuis in het buitengebied. Het buitengebied is voorbehouden aan agrarische bedrijven met bijbehorende bebouwing en bedrijvigheid.
- c. Reclamant betwist de stelling in de ruimtelijke onderbouwing van het plan over de juridische grond van voorliggend bestemmingsplan, omdat de wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3' alleen ziet op een omschakeling naar burgerwoning of het vermeerderen van het aantal woningen, maar dan alleen als er al sprake is van een woonbestemming.
- d. In de ruimtelijke onderbouwing van het plan staat dat het verdwijnen van de bebouwing en het agrarisch bedrijf met de daarbij behorende overlast per saldo een verbetering is die een extra woning rechtvaardigt. Reclamant is het niet eens met deze stelling. Reclamant geeft aan dat de bedrijfsvoering gering is en hij weinig overlast ondervindt van het bedrijf. De planologische winst is niet dermate groot dat dit een vrijstaande woning rechtvaardigt.
- e. De ruimtelijke onderbouwing is onduidelijk over de vraag op basis van welke regeling wordt afgeweken van het beleid dat nieuwe burgerwoningen in beginsel niet worden toegestaan in het buitengebied. Nu er geen concrete regeling is genoemd, kan reclamant hieraan ook niet toetsen.
- f. Bovendien is er volgens reclamant niet ruimtelijk onderbouwd waarom gebruik is gemaakt van de regeling om af te wijken van het beleid dat in beginsel geen nieuwe burgerwoningen worden toegestaan in het buitengebied. Er is volgens reclamant maar geringe planologische winst te behalen.
- g. Daarnaast is reclamant van mening, nu er geen ruimtelijke argumenten zijn, dat er alleen naar het (financiële) belang van initiatiefnemer is gekeken in plaats van een belangenafweging tussen het plan en de belangen van omwonenden.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

N.v.t.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a.

Reclamant woont schuin tegenover de nieuw te bouwen woning aan de Hoessenboslaan. Recht tegenover het perceel van reclamant verandert de situatie niet. Hier blijft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zonder bebouwingsmogelijkheden. De vermindering van uitzicht is naar onze mening niet dusdanig groot dat deze onaanvaardbaar is.

Daarnaast is het zo dat niemand recht heeft op een ongewijzigde situatie. Wanneer een ontwikkeling niet tot een verandering in de woonsituatie van omwonenden mag leiden, wordt een (elke) ontwikkeling feitelijk onmogelijk. Daarover merken wij het volgende op. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend (uitspraak van 4 juli 2008 onder nummer 200802695/1). De raad kan op grond

van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Daarnaast heeft reclamant niet aannemelijk gemaakt dat de eventuele verslechtering van zijn uitzicht zodanig ernstig zal zijn dat wij bij de afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid een groter gewicht hebben kunnen toekennen aan de belangen die zijn gediend bij deze ontwikkeling. Mocht reclamant van mening zijn dat als gevolg van de planologische maatregel er sprake is van schade in de vorm van waardevermindering van zijn eigendom staat het reclamant uiteraard vrij om aanspraak te maken op planschade vergoeding. Voor verdere details verwijzen wij naar de geldende 'Verordening advisering planschade' van de gemeente Oss.

Reclamant stelt dat het gebruik van de nieuwe woonbestemming intensiever is dan het gebruik van de huidige agrarische bestemming. Hierbij moet echter in acht genomen worden dat er een agrarisch bedrijf, met bijbehorend agrarisch bouwvlak verdwijnt. Wij hebben hierover in ons besluit een totaalafweging gemaakt. Uit de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de nieuwe woonbestemming passend is op deze locatie.

Punt b.

Wij gaan in het buitengebied terughoudend om met nieuwe woningen. Doel hiervan is het tegengaan van verstening van het buitengebied. Verder hoort woningbouw in principe in het stedelijk gebied plaats te vinden. Het beleid van de gemeente laat nieuwe woningen in het buitengebied daarom alleen toe op bepaalde plaatsen, de zogenoemde 'bebouwingsconcentraties'. De ontwikkeling moet dan wel in een bepaalde mate bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. Dit kan bijvoorbeeld doordat er een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd of een schuur wordt gesloopt. Het perceel aan de Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem ligt in een aangewezen bebouwingsconcentratie aan de rand van de kern Berghem. Op de locatie aan de Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd met de daarbij behorende planologische milieu-hygiënische overlast. Daarnaast levert het plan een berekende kwaliteitsverbetering op. Gezien bovenstaande vinden wij het toevoegen van een woning aan de Hoessenboslaan dan ook passend.

Punt c.

Op grond van artikel 38.141 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020' zijn burgemeester en wethouders bevoegd om onder voorwaarden de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' dan wel binnen de bestemming 'Wonen' een (andere) aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op te nemen dan wel een bestemmingsvlak 'Wonen' te splitsen in meerdere bestemmingsvlakken 'Wonen', voor de realisering van nieuwe woningen met erf en tuin, anders dan als omzetting van uitsluitend een bedrijfswoning in een burgerwoning. Het is dus, onder voorwaarden, mogelijk de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' (in dit geval betreft het gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap') te wijzigen in de bestemming 'Wonen' om een extra woning aan de Hoessenboslaan mogelijk te maken. In onderhavig geval wordt echter geen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid, het betreft een bestemmingsplanherziening. We hebben echter de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid hierbij wel als uitgangspunten gehanteerd.

Punt d.

Reclamant geeft aan dat het huidige bedrijf weinig overlast geeft. Hierdoor is de planologische winst minimaal en deze minimale winst rechtvaardigt volgens reclamant geen nieuwe woning. Het kan inderdaad zo zijn dat de huidige bedrijfsvoering zoals initiatiefnemer dit momenteel bedrijft weinig overlast geeft. De planologische rechten die initiatiefnemer heeft, staan een veehouderij toe met een bouwvlak van ruim 7.500 m². De rechten die initiatiefnemer nu niet gebruikt, kan initiatiefnemer ieder moment weer in gebruik nemen. Door het saneren van het agrarisch bedrijf gaan de planologische rechten van initiatiefnemer voor het agrarisch bedrijf verloren. Deze planologische rechten zijn van belang en niet de feitelijke situatie.

Daarnaast laten de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende kwaliteitsberekening (bijlage 3 bij de ruimtelijke onderbouwing) zien dat de tegenprestatie voor de nieuw te bouwen woning een waarde vertegenwoordigt van € 125.000,-. Dit bedrag is gelijk aan de

waarde van een ruimte voor ruimte titel van de provincie ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan. De tegenprestatie bestaat uit het afwaarderen van het agrarisch bouwvlak, slopen van stallen en weghalen van verharding. Het overige wordt in het landschapsfonds gestort. De ruimtelijke onderbouwing bevat dus niet de stelling dat alleen het saneren van een agrarisch bedrijf per saldo een verbetering is die een nieuw te bouwen woning rechtvaardigt.

Bovendien willen wij opmerken dat de gemeenteraad van de gemeente Oss op 11 maart 2021 het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing heeft vastgesteld. Onderdeel van dit beleid is een gebiedsgericht afwegingskader: waar willen we welke (her)ontwikkeling wel en niet toestaan? Voor het gebiedsgerichte afwegingskader kijken we naar de indeling van het buitengebied vanuit functioneel gebruik (functionele zonering) zoals opgenomen in de structuurvisie buitengebied en het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020'. Aan de hand van deze functionele zonering bekijken we welke mogelijkheden er zijn voor herontwikkeling en transformatie van vrijkomende agrarische bedrijven zodanig dat wordt bijgedragen aan een robuuste en duurzame ruimtelijke structuur voor een vitaal buitengebied. De nu voorliggende locatie ligt in de functionele zonering "Bebouwingsconcentraties en stads- & dorpsranden". Hierbinnen is ruimte voor transformatie en herontwikkeling naar wonen of kleinschalige bedrijvigheid welke aansluit bij de beoogde ruimtelijke kwaliteit en de ontwikkelingsrichting voor het gebied. Koppelkansen en aanknopingspunten hierbij zijn: stedelijke uitloop, wonen in het groen, wegnemen belemmeringen voor toekomstige stedelijke ontwikkeling. Al deze aanknopingspunten zijn voor de nu voorliggende locatie van toepassing.

Punt e.

De nieuw te bouwen woning aan de Hoessenboslaan is toegestaan op basis van de regeling Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties (artikel 3.78) uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het betreft een regeling om woningen toe te staan in bebouwingsconcentraties onder voorwaarden van kwaliteitsverbetering. Op pagina 39 t/m 41 van de ruimtelijke onderbouwing van dit plan is deze regeling uiteengezet en onderbouwd.

Punt f.

Wij verwijzen hierbij naar onze beantwoording onder de punten d. en e.

Punt g.

Het voorliggende plan is ruimtelijk onderbouwd zoals uiteen is gezet in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd. Zoals uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is getoetst aan het van toepassing zijnde beleid van zowel de gemeente als aan het beleid van de provincie. Hierbij is mede gekeken naar de diverse milieu, planologische en stedenbouwkundige aspecten en geoordeeld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het ontwerpbestemmingsplan is naar onze mening zorgvuldig tot stand gekomen en de relevante belangen zijn afgewogen. Wij hechten veel waarde aan de belangen van de inwoners. Wij zijn van mening dat er geen onevenredige inbreuk wordt gepleegd op de belangen van de omwonenden. Er is dan ook geen aanleiding om af te zien van de ontwikkeling op het perceel.

Voor de toelaatbaarheid van voorliggend plan is de ruimtelijke beoordeling van het initiatief doorslaggevend. Hiervoor heeft een ruimtelijke afweging plaatsgevonden binnen het betreffende wettelijke kader. Hierbij is het financiële belang van initiatiefnemer niet relevant.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

Reclamant woont tegenover de planlocatie van het plan aan de Burgemeester van Erpstraat 70 / Hoessenboslaan ongenummerd in Berghem. Dit plan laat de sanering van een agrarisch bedrijf toe, de omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning en een extra woning op basis van kwaliteitsverbetering. Reclamant heeft hiertegen bezwaar op de volgende onderdelen:

- a. Reclamant vreest ervoor dat door dit plan de weg wordt vrijgemaakt om meerdere woningen toe te voegen aan de Hoessenboslaan. Dit wordt volgens reclamant tevens gesuggereerd in de ruimtelijke onderbouwing van het bovengenoemde plan.
- b. Indien er meer woningen worden toegelaten in de Hoessenboslaan wordt het uitzicht van reclamant belemmerd en vreest reclamant voor een waardedaling van zijn woning.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

N.v.t.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a.

Dit bestemmingsplan voorziet alleen in een toevoeging van een enkele nieuwe burgerwoning aan de Hoessenboslaan. Er is op dit moment geen sprake van toevoeging van meerdere woningen of meer bebouwing. Dit betekent echter niet dat er in de toekomst geen ontwikkelingen meer kunnen plaatsvinden. Wij willen het hele buitengebied niet op slot doen voor alle nieuwe ontwikkelingen. De provincie heeft het gebied in de Interim Omgevingsverordening ook aangewezen als 'verstedelijking afweegbaar'.

In zijn algemeenheid geldt dat de gemeenteraad bij de herziening van een bestemmingsplan bestemmingsregels moet stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit brengt met zich mee dat de gemeenteraad steeds opnieuw moet bezien welke regels hij vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk vindt. Mocht iemand een verzoek indienen voor een nieuwe woning aan de Hoessenboslaan dan dient dit plan te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor gelden (net als voor dit plan) voorwaarden zoals ook uitgewerkt in voorliggend plan en wegen wij diverse bij het buitengebied betrokken belangen tegen elkaar af.

Voorliggend plan kan niets zeggen over eventuele andere woningenbouwontwikkelingen aan de Hoessenboslaan. Het betreft alleen een onderbouwing voor deze concrete ontwikkeling.

Punt b.

Dit bestemmingsplan laat het plan toe aan de Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem en de Hoessenboslaan ongenummerd. Dit plan laat zich niet uit over eventuele andere woningen aan de Hoessenboslaan. Op eventuele (toekomstige) waardedaling van de woning van reclamant als gevolg van toekomstige ontwikkelingen gaan wij hier dan ook niet in.

Reclamant woont op ruim 65 meter van de nieuw te bouwen woning aan de Hoessenboslaan. Indien reclamant van mening is dat hij schade gaat ondervinden door dit plan dan kan hij een verzoek om planschade indienen bij de gemeente, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor verdere details verwijzen wij naar de geldende 'Verordening advisering planschade' van de gemeente Oss.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn van mening dat deze ontwikkeling in strijd is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

- a. Reclamanten vragen om schuilgelegenheden alleen toe te staan in die gebieden die zijn aan te merken als kernrandzone als bedoeld in de Verordening.
- b. Voor wat betreft de ontwikkeling aan de Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem merken reclamanten het volgende op:
 1. reclamanten vinden de voorgenomen locatie van de nieuwe woning planologisch niet aanvaardbaar. Hierbij verwijzen reclamanten naar de visiekaart uit de Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015. Een planologisch voorstelbare locatie voor het toevoegen van een woning zou volgens reclamanten een kruispunt van wegen zijn binnen aangewezen bebouwingsconcentraties. Reclamanten dringen er op aan de voorgestelde woning op een andere locatie te situeren.
 2. volgens reclamanten voldoet de voorgestelde berekende kwaliteitsverbetering niet aan de eisen omdat het bestemmingsverlies voor 100 procent wordt meegerekend als kwaliteitsverbetering. Volgens reclamanten mag dit slechts voor 20 procent.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Om zeker te zijn van een snelle uitvoering van het plan heeft initiatiefnemer toch gekozen om gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant. De berekening t.b.v. de kwaliteitsverbetering is aangepast.

Toelichting van de gemeenteraad

Punt a.

Wij hebben in dit bestemmingsplan met betrekking tot schuilhutten dezelfde regeling opgenomen als in de integrale herziening van bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020'. Wij staan nog steeds op het standpunt dat dit een goede, genuanceerde regeling is en nemen hierover nu dan ook dezelfde motivering op als in de nota van zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss - 2020'.

Wij vinden dat burgemeester en wethouders een genuanceerde regeling voor schuilgelegenheden hebben opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Zij staan in het hele komgebied, dat grootschalig en open van karakter is, geen schuilgelegenheden toe. Op de kleinschalige gebieden in het noorden en zuiden van de gemeente staan zij wel schuilgelegenheden toe. Dat doen zij met een binnenplanse afwijking waarbij ook landschappelijke inpassing vereist is. Volgens ons zijn de noordelijke en zuidelijke kleinschalige delen van de gemeente te beschouwen als een kernrandzone, vanwege de ligging in de nabijheid van kernen en de relatief dichte bebouwing ervan. Reclamanten geven overigens ook niet aan waar er geen sprake zou zijn van een kernrandzone en motiveren hier hun standpunt dus niet.

In het algemeen zijn wij van mening dat er bij een regeling voor schuilhutten geen provinciaal belang gemoeid is.

In dit bestemmingsplan zijn schuilhutten (in theorie) mogelijk. Deze locatie is echter gelegen in een kernrandzone als bedoeld in de Verordening.

Punt b.

Onder 1.

De structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 maakt een beschrijving van bebouwingsconcentraties. Ook van de bebouwingsconcentratie waar het perceel aan de Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem in gelegen is, namelijk Kleine Koolwijk en Duurendseind. In die beschrijving staat op pagina 211 van de visie: 'Op kruispunten van wegen zijn bebouwingsconcentraties ontstaan'. Dit gaat over het ontstaan van de bebouwingsconcentraties. De visie houdt niet in dat wij alleen woningen willen in bebouwingsconcentraties bij kruispunten van wegen.

De gele vlekken op de kaart van deze bebouwingsconcentratie in de structuurvisie staan voor bebouwingsclusters met woonhuizen daarin. Echter staat op pagina 165 van de visie dat deze analysekaarten de situatie in 2015 weergeven, waarbij ook nog is opgemerkt dat niet alle vergunde situaties zijn opgenomen. Een toekomstbeeld hiermee vastleggen is dus niet beoogd. De locaties waar nieuw te bouwen woningen voorstelbaar zijn, zijn dus niet vastgelegd in de gele vlekken op de kaart.

De structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 geeft kaders aan waarbinnen woningbouw in deze bebouwingsconcentratie voorstelbaar is. Daarover staat het volgende in de visie:

“Het gebied ontleent zijn bijzondere waarde aan het groene karakter tussen de bebouwing en de aanwezige bouwkundige elementen. Het biedt kansen voor de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid en wonen. Het toepassen van bosjes en houtwallen bij nieuwe ontwikkelingen draagt bij aan het herstel van het oorspronkelijk karakter van het gebied. Het kenmerkende contrast tussen open en besloten landschap wordt hierdoor versterkt. Door het afbreken van grote agrarische gebouwen en het versterken van de landschapsstructuur is woningbouw in beperkte mate ruimtelijk voorstelbaar.”

De nieuwe woonbestemming is gesitueerd aan een landelijk bebouwingslint waar bebouwing wordt afgewisseld met onbebouwde delen die doorzichten bieden aansluitend op het agrarisch landschap. Door het toevoegen van een woning op deze plek, op enige afstand van de burens, wordt bij dit karakteristieke bebouwingslint aangesloten. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast. Het inrichtingsplan zet in op het versterken van de onregelmatige blokverkaveling om hiermee de nieuwe bebouwing in te passen. Hierdoor wordt de bebouwing voor een belangrijk deel aan het zicht onttrokken en blijft zicht op het landschap behouden vanaf de weg. Dit is passend binnen onze Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015.

Punt b.
Onder 2.

Reclamanten geven aan dat de afwaardering van het agrarisch bouwvlak in de berekende tegenprestatie voor 100% is meegenomen in de berekening. Dit mag volgens reclamanten maar voor 20% worden meegenomen in de berekening. Reclamanten geven aan dat dit conform de afspraken is. Wij kennen deze afspraken niet en hebben geen documenten gevonden waarin dit is vastgelegd. Wij hebben diverse keren met reclamanten hierover gesproken en reclamanten kunnen ons deze afspraken ook niet overhandigen. Dit klemmt temeer omdat we in het verleden wél mochten uitgaan van 100% van de waardevermindering, en dit ook door reclamanten werd geaccepteerd. Wij zien niet in waarom dat nu anders zou zijn.

Reclamanten hebben als standpunt dat alle elementen die in de berekening mogen worden meegerekend een ‘fysieke verbetering van het landschap’ moeten zijn. Volgens reclamanten is dit geen fysieke verbetering, dit wordt niet nader onderbouwd. Wij betwisten dit. Het saneren van het agrarisch bouwvlak zorgt ervoor dat agrarische stallen niet meer herbouwd mogen worden en dat er ook geen verharding meer kan worden aangelegd. Wij zien dit als een fysieke verbetering.

Met betrekking tot het door reclamanten genoemde percentage van 20% merken wij nog het volgende op. Wij nemen aan dat dat percentage gebaseerd is op de het percentage van de bestemmingswinst die moet worden gecompenseerd bij een aantal ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat hierbij om ontwikkelingen als de uitbreiding van een bedrijf. Maar dit percentage geldt juist niet voor woningen. Daarvoor moet een vast bedrag aan compensatie worden gerealiseerd, dat veel hoger is dan 20% van de bestemmingswinst.

Dit perceel is een oud agrarisch bedrijf aan de rand van de kern Berghem. Dit is een schoolvoorbeeld van een zogenaamde VAB-locatie. Zowel reclamanten als de gemeente moedigen agrarische ondernemers aan om VAB-locaties om te laten schakelen naar passende bestemmingen. Hierbij is het van belang dat er een goede balans is tussen de sanering van het agrarisch bedrijf en de passende bestemming, zodat het ook financieel haalbaar is voor initiatiefnemer om van bestemming om te schakelen. In dit geval wordt omgeschakeld naar de bestemming wonen en wordt er een nieuwe woning toegevoegd. Wij vinden dat tussen het saneren van het agrarisch bedrijf en de nieuw te bouwen woning

een goede balans in de verevening bestaat. Gezien het voorgaande zijn wij ook van mening dat het saneren van het agrarisch bouwvlak voor 100% mag worden meegerekend.

Ondanks bovenstaande heeft initiatiefnemer toch gekozen om tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamanten op dit punt. Om zeker te zijn van een snelle uitvoering van het plan. De berekening is op dit punt dan ook aangepast. Ons hierboven weergegeven standpunt verandert hier echter niet mee.

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze

Reclamant is woonachtig aan de Hoessenboslaan 6 in Berghem, waarbij zijn voortuin grenst aan het plangebied van de ontwikkeling van de Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem. Dit plan laat de sanering van een agrarisch bedrijf toe, de omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning met een planologische nevenactiviteit van 256 m² en de bouw van een extra woning aan de Hoessenboslaan. De bedrijfssanering aan de burgemeester van Erpstraat gaat gepaard met het slopen van de rundveestal en het bijbehorend bouwwerk bij de woning van 96 m² alsmede de sleufsilos en de erfverharding. Reclamant heeft hiertegen bezwaar op de volgende onderdelen:

- a. Een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in overeenstemming zijn met de wettelijke regels en met een goede ruimtelijke ordening. Een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening betreft het woon- en leefklimaat van reclamant. Het bestemmingsplan mag volgens reclamant derhalve geen onevenredige inbreuk maken op zijn woon- en leefklimaat. In het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens reclamant nauwelijks ingegaan op de belangen van reclamant als omwonende. Reclamant is derhalve van mening dat het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de wet en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- b. Reclamant kan zich niet verenigen met het behoud van het bijgebouw in zijn huidige omvang en de summiere uitleg hiervan in de toelichting. Uit de toelichting volgt dat er aanpassingen moeten komen bij een gedeeltelijke sloop aan de kap en/of constructie hetgeen niet verantwoord is. Reclamant is van mening dat het behoud van het bijgebouw storend is voor de openheid van het gebied.
- c. Gezien de oppervlakte van de nieuwe woonbestemming aan de Hoessenboslaan bestaat de vrees bij reclamant dat (in de toekomst) meerdere woningen en/of bijgebouwen op het perceel worden gerealiseerd.
- d. De bestaande woning, de nieuw te realiseren woning en de bijgebouwen mogen gebruikt worden voor een beroep aan huis, extensieve dagrecreatie of een bed and breakfast. In de toelichting is reeds opgenomen dat in het bijgebouw bij de bestaande woning een aan huis gebonden beroep in de vorm van een grafisch ontwerp (laser snijden) en een klusbedrijf in de vorm van hout versnipperen op locatie wordt gerealiseerd. Reclamant is van mening dat de gevolgen hiervan voor hem op geen enkele wijze inzichtelijk zijn gemaakt.
- e. Reclamant kan zich niet verenigen met hetgeen is opgenomen op pagina 31 van bijlage 3 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (de ruimtelijke onderbouwing) over de ruimtelijke kwaliteit. Volgens reclamant wordt er met deze ontwikkeling geen bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en doet het plan afbreuk aan het behoud en ontwikkeling van het landschap.
- f. In de motivering is niet opgenomen voor welke doelgroep wordt gebouwd. Er is geen exploitatieplan en geen anterieure overeenkomst ter visie gelegd. Reclamant kan niet nagaan op welke manier is voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels en de financiële haalbaarheid van het plan.
- g. Reclamant is van mening dat gemotiveerd had moeten worden waarom deze intensivering van bebouwing en verstening van het plangebied ruimtelijk aanvaardbaar is gelet op de onder het huidige bestemmingsplan geldende beperkingen. Reclamant vindt dat zijn woon- en leefklimaat flink wordt benadeeld. Er verdwijnt volgens reclamant agrarisch landschap en hiermee verdwijnt volgens reclamant ook de groene uitstraling. Reclamant vindt deze ontwikkeling dan ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening en verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.
- h. Reclamant is van mening dat zijn woon- en leefklimaat op onaantvaardbare wijze wordt aangetast door deze ontwikkeling. Reclamant geniet momenteel van een vrij uitzicht over het grasland. Het is reclamant niet duidelijk uit hoeveel woonlagen de te realiseren woning zal bestaan.
- i. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om op basis van het rood voor rood-principe een nieuwe woning te realiseren aan de Hoessenboslaan. Dit principe houdt in dat er meer oude stenen worden gesaneerd dan nieuwe stenen worden teruggebracht. Aan dit principe hangt de verplichting dat geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit. Reclamant merkt op dat de aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Er zullen geen grote aanpassingen aan deze woning volgen. Het aanleggen van het groen bij de nieuwe woning aan de Hoessenboslaan zal bestaan uit gebiedseigen landschapselementen die een natuurlijke omheining van de nieuwe

- woning vormen. Hier zullen de natuurwaarden in dit gebied verhoogd worden. Reclamant herkent zich hier onvoldoende in en kan zich hiermee niet verenigen.
- j. Reclamant is van mening dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de verschillende belangen, waaronder zijn eigen belang. Volgens reclamant heeft er geen integrale belangenafweging plaatsgevonden en is er hiermee sprake van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is volgens reclamant ook in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel nu niet alle belangen deugdelijk zijn afgewogen.
 - k. Reclamant is van mening dat gemotiveerd had moeten worden waarom een dergelijke intensivering van bebouwing en verstening volgens het rood voor rood-principe ruimtelijk aanvaardbaar is. Mede omdat er nooit een omgevingsdialog heeft plaatsgevonden.
 - l. Er heeft volgens reclamant geen onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen voor de omwonenden. Hierdoor treden er volgens reclamant negatieve effecten op voor zijn woon- en leefklimaat.
 - m. Reclamant is ermee bekend dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht. Volgens reclamant is er in dit geval echter sprake van een zodanige beperking van het uitzicht dat dit in ieder geval op grond van artikel 3:4 Awb uitdrukkelijk moet worden betrokken in de belangenafweging. Dit is volgens reclamant niet gebeurd. Gelet hierop is het ontwerpbestemmingsplan volgens reclamant in strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 Awb tot stand gekomen. Bovendien is het ontwerpbestemmingsplan volgens reclamant in strijd met het evenredigheidsbeginsel nu de nadelige gevolgen van het plan niet in verhouding staan tot het beoogde doel.
 - n. Reclamant is van mening dat door de realisering van de nieuwe woning aan de Hoessenboslaan hij geen vrij uitzicht meer heeft en zal door de sanering van de bedrijfsgebouwen meer zicht komen op het perceel van initiatiefnemers.
 - o. Reclamant is van mening dat er door de realisering van de nieuwe woning aan de Hoessenboslaan sprake is van aantasting van privacy. Er ontstaat permanent zicht op de voortuin en de woning van reclamant. Ook hierbij is er volgens reclamant strijdigheid met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Awb.
 - p. Reclamant vreest dat er in de toekomst een aanzienlijke toename van de hoeveelheid bebouwing op het perceel van initiatiefnemers of in de directe omgeving zal plaatsvinden nu het gebied de aanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3' heeft.
 - q. Door bouwmogelijkheden die er nabij de woning en het perceel van reclamant worden gecreëerd ontstaat er volgens reclamant een aantasting van de bestaande structuur. Bovendien is er voor het buitengebied geen volkshuisvestelijke opgave vastgesteld. Het uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. Burgerwoningen vormen in het buitengebied een belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Het bestemmingsplan kan volgens reclamant om deze reden niet worden vastgesteld.
 - r. Volgens reclamant is de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning aan de Hoessenboslaan niet in het ontwerpbestemmingsplan geborgd, maar in de anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst ligt niet ter inzage. Reclamant kan niet nagaan wat er opgenomen staat in de overeenkomst ten aanzien van de landschappelijk inpassing. Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand is gekomen omdat de landschappelijke inpassing niet als zodanig bestemd is in het ontwerpbestemmingsplan. Er is volgens reclamant sprake van strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel ex artikel 3:2 jo. 3:4 Awb.
 - s. Reclamant is in algemene zin van mening dat het plan onvoldoende is ingepast. Reclamant is van mening dat er een deugdelijk landschapsplan moet worden opgesteld dat vertaald moet worden in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant is van mening dat de voorgenomen beplanting niet past binnen de huidige structuur van het landschap. Volgens reclamant moet een landschapsplan ingaan op: Het realiseren van groen bij de woningen die passen in de bestaande structuur, geluid beperkende voorzieningen ten behoeve van omwonenden, het behouden van bomen en de bestaande groenstrook. Reclamant verzoekt om ten aanzien hiervan een voorwaardelijke verplichting op te nemen.
 - t. Rondom de nieuw te realiseren woning aan de Hoessenboslaan wordt een inheemse houtsingel aangelegd. Omdat deze houtsingel uit veel grote bomen bestaat ontstaat er volgens reclamant geen doorzicht meer naar het vrije gebied met agrarische percelen. Volgens reclamant wordt het huidige vrije uitzicht hiermee beperkt.

- u. Reclamant verwijst naar de pagina's 47 en 49 van bijlage 3 (Ruimtelijke onderbouwing) bij de toelichting. Reclamant merkt op dat de randbeplanting in de vorm van een Groene vinger niet is geborgd en niet volgt uit de landschappelijke inpassing.
- v. Reclamant is van mening dat de archeologische waarde van het plangebied zich verzet tegen de bouw van een nieuwe woning. Daarnaast is er geen archeologisch onderzoek verricht. Volgens reclamant worden de archeologische waarden van de bodem onvoldoende beschermd en is nader archeologisch onderzoek nodig. Reclamant is van mening dat het doorschuiven van nader archeologisch onderzoek naar de fase dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. In het ontwerpbestemmingsplan wordt immers uitdrukkelijk de keuze gemaakt voor het realiseren van een woning. Het daadwerkelijk kunnen realiseren van een woning kan volgens reclamant niet afhankelijk worden gesteld van nog nader uit te voeren archeologisch onderzoek.
- w. Reclamant is van mening dat niet kan worden vastgesteld dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Bovendien wordt aanbevolen dat er een nieuw bodemonderzoek plaatsvindt conform de NEN 5740 voor het perceel van Burgemeester van Erpstraat 70. Betreffende ontwikkeling is volgens reclamant in strijd met de goede ruimtelijke ordening en is onvoldoende gemotiveerd.
- x. Volgens reclamant is het ontwerpbestemmingsplan voorbereid zonder de noodzakelijke zorgvuldigheid in acht te nemen en het plan te voorzien van een deugdelijke motivering. Er is volgens reclamant strijdigheid met de artikelen 3:2 jo 3:4 jo 3:46 Awb omdat het akoestisch onderzoek enkel ingaat op een beoordeling van wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. In het licht van een goede ruimtelijke ordening had de beoordeling van een geluidsmodel door de gemeente wel plaats moeten vinden.
- y. Volgens reclamant is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening omdat de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden.
- z. Reclamant merkt op dat uit de regels van het bestemmingsplan niet volgt dat de geluidswerende voorzieningen moeten worden gerealiseerd (al dan niet in de vorm van een voorwaardelijke verplichting) voordat de ontwikkeling kan worden gerealiseerd c.q. in gebruik kan worden genomen. Dit terwijl in het geluidsrapport expliciet wordt geadviseerd om de afschermdende voorzieningen bij woningen op te nemen, zoals een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.
- aa. Volgens reclamant is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat de negatieve gevolgen van het geluid en de effecten daarvan op het woon- en leefklimaat van reclamant niet zijn onderzocht.
- bb. Volgens reclamant wordt de richtafstand met betrekking tot het aspect geur uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' niet gehaald. Volgens de handreiking dient de afstand tot een rundveehouderij 100 meter te bedragen. De afstand van bouwblok tot bouwblok bedraagt volgens reclamant ruim 45 meter.
- cc. Reclamant merkt op dat op grond van artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij de afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom 50 meter dient te bedragen. Deze afstand wordt volgens reclamant voor zowel de te realiseren woning als de reeds bestaande woning niet gehaald.
- dd. Volgens reclamant is in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende onderbouwd hoe op correcte wijze rekening wordt gehouden met de aanwezige bedrijfsactiviteiten in de omgeving van reclamant en de nieuwe ontwikkelingen. Om deze reden is een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners, maar ook voor reclamant niet verzekerd.
- ee. Reclamant vreest als gevolg van betreffende ontwikkeling schade te lijden in de vorm van een waardedaling van zijn woning. Reclamant is van mening dat in het kader van een zorgvuldige belangenafweging de lasten voor bewoners, zoals voor reclamant, moeten worden betrokken.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij zullen de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten verduidelijken.

Toelichting van de gemeenteraad

Ten eerste willen wij opmerken dat de door reclamant genoemde planomschrijving niet juist is. Het door initiatiefnemer uitgevoerde beroep aan huis in de vorm van een grafisch ontwerp bureau (laser snijden) en een klusbedrijf (in de vorm van hout versnipperen op locatie) voldoet aan onze regeling voor rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten binnen woonbestemmingen met een maximale oppervlakte van 35 m². Het betreft dus niet, zoals reclamant stelt, een planologische nevenactiviteit met een oppervlakte van 256 m². De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit punt verduidelijkt.

Punt a.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad veel beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die vanwege een goede ruimtelijke ordening nodig zijn. Als ondanks een zorgvuldige voorbereiding en motivering volgens reclamant/indiener van de zienswijze geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening dan kan hij dat aan de hand van concrete gronden in een zienswijze aangeven. Wij kunnen dan beoordelen of het voorgenomen bestemmingsplan niet, anders of ongewijzigd kan worden vastgesteld. Zonder die concrete, overtuigende gronden vinden wij dat het bestemmingsplan zorgvuldig is voorbereid en de gemaakte belangenafweging voldoende is onderbouwd en gemotiveerd. Wij lichten dat toe.

Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief blijkt is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is mede gekeken naar de diverse milieuaspecten en geoordeeld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het ontwerpbestemmingsplan is naar onze mening zorgvuldig tot stand gekomen en de relevante belangen zijn afgewogen. Wij hechten veel waarde aan de belangen van de inwoners. Wij zijn van mening dat er geen onevenredige inbreuk wordt gepleegd op de belangen van de omwonenden. Er is dan ook geen aanleiding om af te zien van de ontwikkeling op het perceel.

Punt b.

Wij delen de mening van reclamant dat het behoud van het bijgebouw storend is voor de openheid van het gebied niet. Betreffend bijgebouw is reeds bestaand en gelegen binnen zowel het oude agrarisch bouwvlak als binnen de nieuwe woonbestemming. Zowel binnen het huidige bestemmingsplan als binnen het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is hier bebouwing toegestaan. Daarnaast is het bijgebouw gelegen binnen een bebouwingscluster zoals aangegeven in de structuurvisie 'Buitengebied Oss – 2015' en is het in deze structuurvisie niet aangeduid als 'storende bouwmassa'. De openheid van het gebied wordt met het behoud van dit bijgebouw dus niet nadelig aangetast. Daarnaast staat het bijgebouw en de erfbeplanting van de Burgmeester van Erpstraat 68 in Berghem voor het zicht van het bijgebouw van de Burgmeester van Erpstraat 70 in Berghem.

Volgens artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant moet bij het omschakelen van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning alle overtollige bebouwing worden gesloopt. In het algemeen geldt dat als er geen concrete gebruiksfunctie voor bebouwing aanwezig is gerelateerd aan de woonfunctie, dat er dan sprake is van overtollige bebouwing. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van overtollige bebouwing. In dit bijgebouw wordt het machinepark t.b.v. het hobbymatige agrarische grondgebruik van de aangrenzende agrarische gronden alsmede de gereedschappen hiervoor uit het te slopen bijgebouw opgeslagen en de caravan van het gezin. Daarnaast bevindt zich het aan huis gebonden beroep in de vorm van een grafisch ontwerp (laser snijden) en een klusbedrijf in de vorm van hout versnipperen op locatie. De woonomgeving is het uitgangspunt. Om te zorgen dat de activiteiten in overeenstemming zijn met de woonfunctie zijn activiteiten met sterk publieks- of verkeersaantrekkende werking of een zware milieucategorie niet gewenst. Daar is in dit geval geen sprake van. Het beroep aan huis voldoet aan de planregels van dit bestemmingsplan. Dit betekent dat het aan huis gebonden beroep maximaal 35 m² bedraagt. Indien initiatiefnemer het beroep aan huis wil vergroten tot 75 m², dan moet initiatiefnemer hiervoor een ontheffing aanvragen die wordt getoetst aan het daarvoor geldende beleid.

Punt c.

De nieuwe woning aan de Hoessenboslaan zal moeten voldoen aan de regels uit het ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent dat er per woonbestemming slechts één woning mag worden opgericht, de woning een maximale inhoud mag hebben van 750 m³ en er

maximaal 100 m² vrijstaande bijgebouwen mag worden gerealiseerd. Er bestaan onder voorwaarden mogelijkheden om met een omgevingsvergunning af te wijken van de maximale inhoud van de woning tot maximaal 1.000 m³. Hiervan is op dit moment echter geen sprake. Mocht dit in de toekomst ter sprake komen dan kan reclamant separaat ageren tegen deze afwijkingsvergunning. Daarnaast willen wij opmerken dat dit niet betekent dat er in de toekomst geen ontwikkelingen meer kunnen plaatsvinden. Wij willen het hele buitengebied niet op slot doen voor alle nieuwe ontwikkelingen. Mocht iemand een verzoek indienen voor een nieuwe woning aan de Hoessenboslaan dan dient dit plan te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor gelden (net als voor dit plan) voorwaarden zoals ook uitgewerkt in voorliggend plan en wegen wij diverse bij het buitengebied betrokken belangen tegen elkaar af.

Punt d.

Binnen de woonbestemming zijn, onder voorwaarden, aan-huis-gebonden activiteiten en een bed and breakfast rechtstreeks toegestaan. Het betreft hier activiteiten die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Deze ruimtelijke gevolgen maken dus onderdeel uit van het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van de extra woning aan de Hoessenboslaan en zijn in beeld gebracht in de betreffende ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast is het door initiatiefnemer uitgevoerde beroep aan huis in de vorm van een grafisch ontwerp bureau (laser snijden) en een klusbedrijf (in de vorm van hout versnipperen op locatie) reeds aanwezig en passend binnen de regels uit het huidige geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020'.

Extensieve dagrecreatie is in tegenstelling tot wat reclamant beweert niet rechtstreeks toegestaan binnen de woonbestemming. Extensieve dagrecreatie is, net zoals in het huidige geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020', wel rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Ten aanzien van de mogelijkheden voor extensieve dagrecreatie treden dus geen veranderingen op.

Punt e.

Reclamant verwijst in deze zienswijze naar pagina 31 van bijlage 3 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (de ruimtelijke onderbouwing) over de ruimtelijke kwaliteit. Wij kunnen de aangehaalde passage niet terugvinden op deze pagina. Wij gaan ervan uit dat reclamant verwijst naar de passage op pagina 29 van bijlage 3 (Ruimtelijke onderbouwing Burgemeester van Erpstraat 70, Berghem) bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Wij merken op dat reclamant deze stelling niet heeft onderbouwd. Zo wordt niet aangegeven waarom er met deze ontwikkeling geen bijdrage geleverd wordt aan de ruimtelijke kwaliteit en afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de ontwikkeling van het landschap, maar enkel dat dit het geval zou zijn. Er is geen tegenrapport overgelegd waaruit blijkt dat het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing niet klopt. Gelet hierop mogen wij het besluit op deze ruimtelijke onderbouwing baseren. De enkele stelling hiervan maakt het voorgaande niet anders.

Punt f.

Reclamant merkt op dat in de motivering niet is opgenomen voor welke doelgroep wordt gebouwd. Dit is correct. Volgens ons gemeentelijke woonbeleid is wonen geen kernfunctie voor het buitengebied. Het toevoegen van een woning is echter voorstelbaar als dat onderdeel is van een ontwikkeling met een duidelijke ruimtelijke-functionele meerwaarde, zoals de sanering van een agrarisch bedrijf, waarvan in dit geval sprake is. Aan de bouw hiervan wordt geen specifieke doelgroep gekoppeld.

Daarnaast willen wij opmerken dat bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek dient plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hieronder valt onder andere de bouw van een of meer woningen. Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is geen exploitatieplan nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie

anderszins verzekerd is. Voor deze ontwikkeling is geen exploitatieplan opgesteld maar is het kostenverhaal anderszins verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst is geregeld dat alle kosten (inclusief eventuele planschade) voor rekening van initiatiefnemer komen. Door deze overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling verzekerd. Een korte zakelijke beschrijving van de inhoud van deze overeenkomst ligt vanaf donderdag 8 april 2021 ter inzage. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden op woensdag 7 april 2021 in Oss Actueel.

Punt g.

Wij gaan in het buitengebied terughoudend om met nieuwe woningen. Doel hiervan is het tegengaan van verstening van het buitengebied. Verder hoort woningbouw in principe in het stedelijk gebied plaats te vinden. Het beleid van de gemeente laat nieuwe woningen in het buitengebied daarom alleen toe op bepaalde plaatsen, de zogenoemde 'bebouwingsconcentraties'. De ontwikkeling moet dan wel in een bepaalde mate bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. Dit kan bijvoorbeeld doordat er een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd of een schuur wordt gesloopt. Het perceel aan de Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem ligt in een aangewezen bebouwingsconcentratie aan de rand van de kern Berghem. Op de locatie aan de Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd met de daarbij behorende milieu-hygiënische overlast. Daarnaast levert het plan een berekende kwaliteitsverbetering op.

Wij willen hierbij opmerken dat de gronden recht voor de woning van reclamant binnen het huidige geldende bestemmingsplan een agrarisch bouwvlak hebben waarbinnen bouwmogelijkheden bestaan. Deze gronden krijgen in dit ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zonder bebouwingsmogelijkheden. Recht voor de woning van reclamant is dus zeker geen sprake van intensivering van bebouwing en ontstaat er juist agrarisch landschap en een groene uitstraling.

Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief blijkt is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is mede gekeken naar de diverse milieu, planologische en stedenbouwkundige aspecten en geoordeeld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het ontwerpbestemmingsplan is naar onze mening zorgvuldig tot stand gekomen en de relevante belangen zijn afgewogen. Wij hechten veel waarde aan de belangen van de inwoners. Wij zijn van mening dat betreffende ontwikkeling passend is in de omgeving, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen onevenredige inbreuk wordt gepleegd op de belangen van de omwonenden. Er is dan ook geen aanleiding om af te zien van de ontwikkeling op het perceel.

Punt h.

Reclamant woont schuin tegenover de nieuw te bouwen woning aan de Hoessenboslaan. Recht tegenover het perceel van reclamant komt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zonder bebouwingsmogelijkheden. Momenteel ligt binnen het huidige geldende bestemmingsplan recht tegenover reclamant nog een agrarisch bouwvlak waarbinnen bouwmogelijkheden bestaan. Dit houdt in dat het huidige geldende bestemmingsplan niet garandeert dat er recht voor reclamant een vrij uitzicht blijft bestaan. Het ontwerpbestemmingsplan garandeert dit door het opnemen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap', zonder agrarisch bouwvlak, wel.

Daarnaast is het zo dat niemand recht heeft op een ongewijzigde situatie. Wanneer een ontwikkeling niet tot een verandering in de woonsituatie van omwonenden mag leiden, wordt een (elke) ontwikkeling feitelijk onmogelijk. Daarover merken wij het volgende op. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend (uitspraak van 4 juli 2008 onder nummer 200802695/1). De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Daarnaast heeft reclamant niet aannemelijk gemaakt dat de eventuele verslechtering van zijn uitzicht zodanig ernstig zal zijn dat wij bij de afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid een groter gewicht hebben kunnen toekennen aan de belangen die zijn gediend bij deze ontwikkeling.

Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief blijkt is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is mede gekeken naar de diverse milieu, planologische en

stedenbouwkundige aspecten en geoordeeld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het ontwerpbestemmingsplan is naar onze mening zorgvuldig tot stand gekomen en de relevante belangen zijn afgewogen. Wij hechten veel waarde aan de belangen van de inwoners. Wij zijn van mening dat er geen onevenredige inbreuk wordt gepleegd op de belangen van de omwonenden. Er is dan ook geen aanleiding om af te zien van de ontwikkeling op het perceel.

Volgens de regels van het bestemmingsplan mag de maximale goot- en nokhoogte van deze nieuwe woning 3 respectievelijk 8 meter bedragen. Dit betekent in de praktijk dat er een woning van 1 woonlaag met kap gerealiseerd kan worden.

Punt i.

De nieuw te bouwen woning aan de Hoessenboslaan is toegestaan op basis van artikel 3.78 van de Interim Verordening van de provincie Noord-Brabant. Het betreft een regeling om woningen toe te staan in bebouwingsconcentraties onder voorwaarden van kwaliteitsverbetering. Op pagina 39 t/m 41 van de ruimtelijke onderbouwing van dit plan is deze regeling uiteengezet en onderbouwd waarom dit plan een nieuw te bouwen woning rechtvaardigt. De nieuw te bouwen woning ligt in een aangewezen bebouwingsconcentratie. Het agrarisch bedrijf dat nu gevestigd is op het perceel verdwijnt. Daarnaast is er sprake van een berekende tegenprestatie ter waarde van een ruimte voor ruimte titel (€ 125.000,-). Deze berekening is als bijlage 3 toegevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing van dit plan. Er is op de locatie zelf sprake van een kwaliteitsverbetering ter waarde van € 57.610,-. Het overige bedrag van € 67.390,- stort initiatiefnemer in het landschapsfonds. Daarnaast vindt er landschappelijke inpassing plaats. Het groen waar reclamant naar verwijst vormt de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling en maakt geen onderdeel uit van de berekende kwaliteitsverbetering die op grond van artikel 3.78 van de Interim Verordening van de provincie Noord-Brabant wordt vereist. Wij zijn dan ook van mening dat hiermee wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld in de Interim Verordening van de provincie Noord-Brabant.

Punt j.

Wij verwijzen hierbij naar onze beantwoording onder punt a. Wij zijn dan ook van mening dat het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zorgvuldig tot stand is gekomen en er geen sprake is van strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Punt k.

Wij verwijzen hierbij naar onze beantwoording onder de punten h. en i. Daarnaast willen wij opmerken dat een omgevingsdialoog onder de nieuwe Omgevingswet in een aantal gevallen verplicht wordt gesteld. Op dit moment bestaat deze verplichting er nog niet. Bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals die in het voorliggende bestemmingsplan moet de gemeenteraad echter wel een afweging maken tussen het belang dat met deze ontwikkelingen wordt gediend en de belangen van omwonenden. Wij zijn dan ook van mening dat er geen onevenredige inbreuk wordt gepleegd op de belangen van de omwonenden. Wij willen hierbij opmerken dat het ontbreken van draagvlak bij direct omwonenden in die belangenafweging niet zonder meer het meest zwaarwegend is. Dat mogelijk niet iedere omwonende tevreden kan worden gesteld betekent niet dat er onvoldoende draagvlak in de omgeving is (zie bijvoorbeeld rechtsoverweging 3.2 van uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:958).

Punt l.

Wij verwijzen hierbij naar onze beantwoording onder punt a.

Punt m.

Wij verwijzen hierbij naar onze beantwoording onder punt h. De gemeenteraad dient bij de keuze van een bestemming of planregels een afweging te maken van alle betrokken belangen. Dat hebben wij gemotiveerd gedaan. Dat betekent dat deze belangenafweging ook anders kan uitvallen dan reclamant wellicht wenst. Wij willen hierbij nogmaals benadrukken dat er op de gronden recht voor het huis van reclamant conform het huidige geldende bestemmingsplan bebouwingsmogelijkheden bestaan, omdat deze vallen binnen het agrarisch bouwvlak van initiatiefnemer. Onderhavige ontwikkeling houdt in dat het agrarisch bouwvlak wordt gesaneerd en dat er recht tegenover het huis van reclamant een vrij uitzicht ontstaat. Er kan naar onze mening dus geen sprake zijn met strijdigheid met het evenredigheidsbeginsel nu het uitzicht van reclamant in planologisch oogpunt

verbetert. Daarnaast heeft reclamant niet aannemelijk gemaakt dat de (naar zijn oordeel) verslechtering van zijn uitzicht zodanig ernstig zal zijn dat wij bij de afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid een groter gewicht hebben kunnen toekennen aan de belangen die zijn gediend bij deze ontwikkeling.

Punt n.

Wij verwijzen hierbij naar onze beantwoording onder de punten h. en m. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een onevenredige afbreuk van de privacy en het uitzicht. Zoals eerder gesteld is het in de huidige situatie reeds mogelijk om recht tegenover de woning van reclamant bedrijfsbebouwing op te richten. Reclamant heeft in de huidige situatie dus al rekening moeten houden met een voorzienbare mogelijke beperking van het woongenot door de bouw van agrarische bedrijfsbebouwing en uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten. Het toevoegen van een woning, schuin tegenover de woning van reclamant, in ruil voor de sanering van het agrarisch bouwvlak recht tegenover reclamant zal de privacy niet onevenredig verminderen.

Door het slopen van de stallen komt er volgens reclamant meer zicht op het perceel aan de Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem van initiatiefnemer. Wij delen dit standpunt van reclamant niet. Het inrichtingsplan zoals opgenomen in de regels als 'inrichtingsplan 3' bij het ontwerpbestemmingsplan (inrichtingsplan bij het vastgestelde bestemmingsplan) laat zien dat er erfbeplanting in de vorm van een houtwal wordt aangelegd om de woonbestemming af te bakenen. Door deze houtwal is er weinig zicht op het perceel van initiatiefnemer.

Punt o.

Wij verwijzen hierbij naar onze beantwoording onder punt n. Naar onze mening zal door het toevoegen van een woning, schuin tegenover de woning van reclamant, in ruil voor de sanering van het agrarisch bouwvlak recht tegenover reclamant de privacy van reclamant niet onevenredig worden aangetast.

Punt p.

In het huidige geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020' hebben de gronden tegenover reclamant reeds de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 3'. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet alleen in de toevoeging van een enkele burgerwoning aan de Hoessenboslaan. Er is op dit moment geen sprake van toevoeging van meerdere woningen of meer bebouwing. Dit betekent echter niet dat er in de toekomst geen ontwikkelingen meer kunnen plaatsvinden. Wij willen het hele buitengebied niet op slot doen voor alle nieuwe ontwikkelingen. Mocht iemand een verzoek indienen voor een nieuwe woning aan de Hoessenboslaan dan dient dit plan te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor gelden (net als voor dit plan) voorwaarden zoals ook uitgewerkt in voorliggend plan en wegen wij diverse bij het buitengebied betrokken belangen tegen elkaar af.

Punt q.

Reclamant stelt dat door de bouw van de nieuwe woning er aantasting is van de bestaande structuur. Wij delen deze mening niet. De nieuwe woonbestemming is gesitueerd aan een landelijk bebouwingslint waar bebouwing wordt afgewisseld met onbebouwde delen die doorzichten bieden aansluitend op het agrarisch landschap. Door het toevoegen van een woning op deze plek, op enige afstand van de burens, wordt bij dit karakteristieke bebouwingslint aangesloten.

Wij willen het hele buitengebied niet op slot doen voor alle nieuwe ontwikkelingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wegen wij diverse bij het buitengebied betrokken belangen tegen elkaar af. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het beschermen van landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten, maar ook om het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan de bewoners en gebruikers van het buitengebied, inclusief de daarbij behorende bebouwingsmogelijkheden. Deze belangenafweging leidt ertoe dat wij, afhankelijk van de waarden van het betreffende deelgebied en afhankelijk van de betreffende functie, een bepaalde mate van (nieuwe) bebouwing willen toestaan. Wij wijzen er verder op dat een groot aantal ontwikkelingen gepaard moet gaan met een berekende tegenprestatie en/of landschappelijke inpassing. Ons gemeentelijke woonbeleid sluit hierop aan. Volgens ons gemeentelijke woonbeleid is wonen geen kernfunctie voor het buitengebied. Het toevoegen van een woning is echter voorstelbaar als dat onderdeel is

van een ontwikkeling met een duidelijke ruimtelijke-functionele meerwaarde, zoals het saneren van een agrarisch bedrijf, waarvan in dit geval sprake is.

Daarnaast merken wij op dat het voorliggende plan ruimtelijk is onderbouwd zoals uiteen is gezet in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd. Daarbij is divers beleid gebruikt van zowel de gemeente als het beleid van de provincie. Er wordt een tegenprestatie geleverd en alle milieu-hygiënische aspecten zijn onderzocht, daarbij is tevens gekeken naar de belangen van omwonenden. Uit deze ruimtelijke onderbouwing komt naar voren dat deze ontwikkeling passend is en geen belemmering vormt voor ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

Punt r.

De landschappelijke inpassing is zowel bestuursrechtelijk gewaarborgd in artikel 20.3 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan (artikel 10.1 van de planregels van het vastgestelde bestemmingsplan) als privaatrechtelijk in een met initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Wij zijn dan ook van mening dat hiermee voldoende is gewaarborgd dat de vereiste landschappelijke inpassing zal worden gerealiseerd en in stand gehouden. Er is naar onze mening dan ook geen sprake van strijdigheid met het zorgvuldigheidbeginsel. Daarnaast willen wij nogmaals opmerken dat een zakelijke beschrijving van de inhoud van de gesloten anterieure overeenkomst reeds vanaf donderdag 8 april 2021 ter inzage ligt. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden op woensdag 7 april 2021 in Oss Actueel.

Punt s.

Onderstaande tekst komt uit pagina 147 van de Structuurvisie Buitengebied Oss -2015: *'Op de dekzandrand kan het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter van het landschap weer worden teruggebracht. Zo wordt in het gebied een afwisselend en groen beeld gerealiseerd. Het versterken van de kleinschaligheid kan door de aanplant van opgaand groen. In deze overgangszone moet er naar gestreefd worden om nabij de kernen onregelmatige blokverkaveling te behouden en versterken. In het overige gebied kan de structuur van de regelmatige slagenverkaveling worden benadrukt. Dit kan gebeuren door herstel en uitbreiding van kavelrandbeplanting in de vorm van houtwallen en (eiken of elzen)singels. Hierdoor zullen ook de natuurwaarden in dit gebied verhoogd worden. Het gebied ten noordoosten van Geffen en het gebied tussen Berghem en Herpen kan daarmee weer eigen identiteit krijgen.'*

Het plangebied is gelegen aan de dorpsrand van de kern Berghem. Het inrichtingsplan zet in op het versterken van de onregelmatige blokverkaveling om hiermee de nieuwe bebouwing in te passen. Hierdoor wordt de bebouwing voor een belangrijk deel aan het zicht onttrokken en blijft zicht op het landschap behouden vanaf de weg. Dit is passend binnen onze Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015. Wij delen de mening van reclamant dat het plan onvoldoende is ingepast en dat het plan niet past binnen de huidige structuur van het landschap dan ook niet. Daarnaast stelt reclamant dat een landschapsplan moet ingaan op: Het realiseren van groen bij de woningen die passen in de bestaande structuur, geluid beperkende voorzieningen ten behoeve van omwonenden, het behouden van bomen en de bestaande groenstrook. Met betrekking tot het tweede aspect delen wij de mening van reclamant niet. Het is naar onze mening niet noodzakelijk dat een landschapsplan moet voorzien in geluid beperkende voorzieningen ten behoeve van omwonenden. Uit de onderliggende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het plan. Voor wat betreft de overige twee genoemde aspecten zijn wij van mening dat het onderliggende landschapsplan hierin voorziet.

Daarnaast willen wij nogmaals opmerken dat het landschapsplan is geborgd in het ontwerpbestemmingsplan in artikel 20.3 van de regels (artikel 10.0 van de planregels van het vastgestelde bestemmingsplan).

Punt t.

Het is zo dat niemand recht heeft op een ongewijzigde situatie. Wanneer een ontwikkeling niet tot een verandering in de woonsituatie van omwonenden mag leiden, wordt een (elke) ontwikkeling feitelijk onmogelijk. Daarover merken wij het volgende op. Bij de herziening van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingsregels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit brengt met zich mee dat de gemeenteraad

steeds opnieuw moet bezien welke regels hij vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk vindt. En dit brengt dan weer met zich mee dat men aan een geldend bestemmingsplan geen rechten kan ontleen. De gemeenteraad kan het vanuit een goede ruimtelijke ordening immers wenselijk vinden om bestemmingsregels op te stellen die meer (of juist minder) beperkingen opleggen dan de regels in het tot dan toe geldende bestemmingsplan.

Bij een goede ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan op een goede manier landschappelijk is ingepast. De landschappelijke inpassing die bij voorliggend plan hoort, is ingepast op een manier die bij het gebied hoort. Wij verwijzen hierbij naar onze beantwoording onder punt s en punt u.

Bovendien heeft reclamant in de huidige situatie dus al rekening moeten houden met een voorzienbare mogelijke beperking van het uitzicht door de bouw van agrarische bedrijfsbebouwing en uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten. Het toevoegen van een woning, schuin tegenover de woning van reclamant, in ruil voor de sanering van het agrarisch bouwvlak recht tegenover reclamant zal het uitzicht niet onevenredig verminderen.

Punt u.

Onderstaande tekst komt uit pagina 147 van de Structuurvisie Buitengebied Oss -2015: *'Op de dekzandrand kan het kleinschalige en halfopen (tot besloten) karakter van het landschap weer worden teruggebracht. Zo wordt in het gebied een afwisselend en groen beeld gerealiseerd. Het versterken van de kleinschaligheid kan door de aanplant van opgaand groen. In deze overgangszone moet er naar gestreefd worden om nabij de kernen onregelmatige blokverkaveling te behouden en versterken. In het overige gebied kan de structuur van de regelmatige slagenverkaveling worden benadrukt. Dit kan gebeuren door herstel en uitbreiding van kavelrandbeplanting in de vorm van houtwallen en (eiken of elzen)singels. Hierdoor zullen ook de natuurwaarden in dit gebied verhoogd worden. Het gebied ten noordoosten van Geffen en het gebied tussen Berghem en Herpen kan daarmee weer eigen identiteit krijgen.'*

Het plangebied is gelegen aan de dorpsrand van de kern Berghem. Op deze locatie moet conform de Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 gestreefd worden naar een landschap dat de onregelmatige blokverkaveling behoudt en versterkt. De landschappelijke inpassing voldoet hieraan. Het woonperceel wordt ingepast als blokverkaveling. Het betreft hier geen gebied waar de groene 'bosvingers' op zien. De groene bosvingers die zijn beschreven in de structuurvisie hebben vooral betrekking op de gebiedsdelen die aansluiten op de grootschalige bossen. Dit is niet van toepassing op de onderhavige planlocatie. Onderhavige planlocatie ligt te ver van grootschalige bossen af om van groene 'bosvingers' te kunnen spreken. Wij zullen de onderbouwing hiervan op pagina 48 en 49 van de ruimtelijke onderbouwing hierop verduidelijken.

Punt v.

Een eventueel beroep over het aspect "archeologie" zal volgens ons voor reclamant stranden op het relativiteitsvereiste. Strikt genomen is dit voor het indienen van een zienswijze echter geen belemmering. Daarom behandelen wij de zienswijze inhoudelijk hieronder.

Voor de bouw van de nieuwe woning zal waarschijnlijk te zijner tijd een omgevingsvergunning archeologie noodzakelijk zijn. Van het totaal oppervlak voor de nieuw te bouwen woning is nu nog niet duidelijk hoeveel ervan gevolgen heeft voor archeologie. Het moet namelijk gaan om bepaalde werkzaamheden die een oppervlakte van 1.000 m² of meer betreffen en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld gaan. In dit stadium hoeft dat ook nog niet duidelijk te zijn, omdat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' op het perceel blijft. Hierdoor zijn de archeologische belangen gewaarborgd.

Volgens uitspraak van de Raad van State (van 13 januari 2010 in zaak nr. 200901881/1/R2) is het doorschuiven van archeologisch onderzoek naar de fase dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voorstelbaar indien eerder een meer globale inventarisatie van archeologische waarden heeft plaatsgevonden. Hiervan is in dit geval sprake. Voor deze globale inventarisatie van archeologische waarden verwijzen wij naar ons archeologiebeleid.

Punt w.

Het bodemonderzoek NEN 5740 is aangevuld, getoetst en akkoord bevonden. De bodemkwaliteit binnen het plangebied is in de ruimtelijke onderbouwing voldoende inzichtelijk gemaakt. Door het saneren van de aangetroffen sterke asbestverontreiniging in de toplaag van de inspoelzone aan de zuidzijde van de te slopen berging bij de bedrijfswoning vormt de bodemkwaliteit hierna geen belemmering meer voor de voorgenomen planontwikkeling.

Punt x.

In zijn algemeenheid kan geluid hinder veroorzaken en effect hebben op de gezondheid. Geluidsgevoelige objecten, waaronder woningen, worden beschermd tegen geluid. Voor een goede inpassing van nieuwe woningen moet sprake zijn van een aanvaardbaar geluidsniveau. Geluidbronnen in de omgeving bepalen dit geluidsniveau bij de woningen. Aan de andere kant trekken nieuwe woningen verkeer aan. Dit extra verkeer kan een relevante invloed hebben op het geluidsniveau bij bestaande geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) in de omgeving. Bij het mogelijk maken van woningen kunnen de volgende situaties zich voordoen:

- a) de woning ligt in de geluidzone van een in de Wet geluidhinder aangewezen geluidbron. De situatie moet dan getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Geluidbronnen zijn: wegen (niet 30 km/u wegen), spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen.
In dit geval is de nieuwe woning gelegen binnen de geluidzone van een weg en binnen een geluidzone van een spoorweg. Er heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat er een hogere grenswaarde nodig is van 57 dB voor het spoor. De maximaal toelaatbare waarde van 68 dB wordt echter niet overschreden. Daarnaast voldoet het plan aan het gemeentelijke geluidsbeleid en kunnen we dus concluderen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- b) de woning ligt binnen de invloedssfeer van een ander geluidbron, bijvoorbeeld een bedrijf. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet de geluidsbelasting van deze geluidbronnen op de woningen worden beoordeeld, hierbij kan gebruikt gemaakt worden van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.
In paragraaf 4.1.1 van de ruimtelijke onderbouwing voor dit initiatief wordt onderbouwd dat de nieuwe woning voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de nieuwe woning geen belemmeringen op voor de omliggende bedrijven.
- c) Het kan zijn dat een woning ligt binnen de invloedssfeer van een bedrijf. De geluidssituatie volgt uit de geluidemissie die door het Activiteitenbesluit is toegestaan (vergunning, algemene regels of maatwerk) en de planologische mogelijkheden. Het projectgebied is niet gelegen binnen een zone vanwege industrielawaai en niet binnen de geluidsinvloedssfeer van bedrijven. Een nadere akoestische rapportage is derhalve niet uitgevoerd. Daarnaast is reeds op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering aangetoond dat de nieuwe woning geen belemmeringen oplevert voor de omliggende bedrijven.
- d) vanuit een goede ruimtelijke ordening moet de geluidsbelasting van het verkeer dat de nieuwe woning genereert op geluidsgevoelige functies in de omgeving worden beoordeeld.
In dit geval is sprake van sanering van een agrarisch bedrijf, het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de bouw van een extra woning. De nieuwe activiteit, wonen, heeft geen verkeersaantrekkende werking. In vergelijking met de huidige situatie, een agrarisch bedrijf, is eerder sprake van een afname van verkeersbewegingen. De nieuwe verkeersbewegingen leiden niet tot significante nadelige gevolgen voor het verkeer op de Burgemeester van Erpsstraat en de Hoessenboslaan alsmede voor de geluidsbelasting op omliggende geluidsgevoelige objecten.

Gezien vorenstaande zijn wij van mening dat onderhavige ontwikkeling voor wat betreft het aspect geluid voldoende bescherming geniet op grond van de Wet geluidhinder en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zowel ten aanzien van de nieuw te bouwen woning aan de Hoessenboslaan als ten aanzien van reeds bestaande geluidsgevoelige objecten in de omgeving.

Een eventueel beroep over het aspect "geluid" met betrekking tot de aspecten a, b en c zal volgens ons voor reclamant stranden op het relativiteitsvereiste. Strikt genomen is dit voor het indienen van een zienswijze echter geen belemmering. Daarom hebben we de zienswijze inhoudelijk behandeld hierboven.

Punt y.

Een eventueel beroep over het aspect "geluid" zal volgens ons voor reclamant stranden op het relativiteitsvereiste. Strikt genomen is dit voor het indienen van een zienswijze echter geen belemmering. Daarom behandelen wij de zienswijze inhoudelijk hieronder.

De voorkeurswaarde van 55 dB wordt overschreden met 2 dB, namelijk 57dB voor wat betreft railverkeerslawaai. Hiervoor is een besluit hogere waarde genomen. Het nemen van maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen tot aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB zijn voor railverkeer niet haalbaar. Daarnaast voldoet het plan aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Ook voldoet het plan aan het gemeentelijke geluidsbeleid. De woning heeft tenminste 1 geluidluwe gevel en bij het ontwerp van de woning kan rekening worden gehouden met het realiseren van verblijfsruimtes aan de geluidluwe gevel en de situering van de buitenruimtes aan de geluidluwe gevel. Hiermee voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

Punt z.

In de planregels van het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen over geluidsluwe gevels of geluidsluwe buitenruimte. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient initiatiefnemer aan te tonen dat de woning een geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte heeft. Hij zal dit met onderzoek moeten aantonen om aan het Bouwbesluit 2012 te kunnen voldoen.

Punt aa.

Wij verwijzen hierbij naar onze beantwoording onder punt x.

Punt bb.

Het is inderdaad zo dat de afstand tussen de nieuw te bouwen woning en het naastgelegen agrarische bedrijf geen 100 meter bedraagt maar 45 meter. Hierdoor wordt niet voldaan aan de richtlijnafstand voor wat betreft 'geur' uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. De afstanden in de handreiking zijn echter richtlijnen. Deze richtlijnen voor een gewenste afstand kunnen worden gecorrigeerd door dwingende normen in landelijke regelgeving. Voor rundveehouderijen geldt voor geur de landelijke regeling: Wet geurhinder en veehouderij. Op grond van artikel 4 van deze wet dient de afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom 50 meter te bedragen. De feitelijke afstand bedraagt 45 meter. Ondanks dat deze afstand van 50 meter niet gehaald wordt, is de nieuwe woning aan de Hoessenboslaan geen beperkende factor voor het bedrijf aan de Burgemeester van Erpstraat 72. Dit bedrijf dient namelijk ten opzichte van de woning aan de Burgemeester van Erpstraat 68 te Berghem een afstand van 50 meter te hebben vanaf het bouwblok. Deze afstand is echter maar 25 meter. Ten opzichte van alle woningen aan de Burgemeester van Erpstraat, aan de overzijde van het rundveebedrijf, moet dit bedrijf een afstand hebben van 50 meter. Ten opzichte van diverse burgerwoningen wordt deze afstand van 50 meter niet gehaald. Bovendien wordt het rundveebedrijf niet enkel beperkt door omliggende woningen maar mede door wet- en regelgeving. Het bedrijf aan de Burgemeester van Erpstraat 72 te Berghem is gelegen in een zone die is aangeduid als beperking veehouderij in het bestemmingsplan Buitengebied Oss- 2020.

De afstand tussen de naastgelegen veehouderij en de nieuw te bouwen woning bedraagt 45 meter en voldoet daarmee niet aan de afstand van 50 meter. Voor het aantonen van een goed woon- en leefklimaat is er een geuronderzoek uitgevoerd. Dit geuronderzoek toont aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft de woning aan de Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem. De nieuw te bouwen woning aan de Hoessenboslaan ligt verder van deze agrarische bedrijven af, vandaar dat uit bijlage 2 bij deze onderbouwing geconcludeerd kan worden dat op het niveau van deze woning zeker sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Punt cc.

Voor wat betreft de nieuw te bouwen woning verwijzen wij naar de beantwoording onder Punt bb.

Voor wat betreft de huidige bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning merken wij het volgende op:

Voor het aspect geur bedraagt de afstand tussen het bouwblok van de woning aan de Burgemeester van Erpstraat 70 en het agrarisch bouwblok aan de Burgemeester van Erpstraat 72 te Berghem geen 100 meter, welke afstand volgens de brochure Bedrijven en Milieuzonering gewenst zou zijn. Deze richtlijn voor een gewenste afstand kan worden gecorrigeerd door dwingende normen in landelijke regelgeving. Voor een voormalige bedrijfswoning geldt de Wet geurhinder en veehouderij. Volgens artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij, bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij buiten de bebouwde kom 50 meter.

De bedrijfswoning die omgezet wordt naar een burgerwoning is tot op heden een bedrijfswoning op een locatie met de bestemming Agrarisch welke na 19 maart 2000 ophoudt deel uit te maken van een agrarisch bedrijf. Een dergelijke woning moet op 50 meter van een veehouderij zijn gelegen. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Echter, de bedrijfsontwikkeling aan de Burgemeester van Erpstraat 72 te Berghem wordt niet extra belemmerd door een woonbestemming aan de Burgemeester van Erpstraat 70 te Berghem. De woning aan de Burgemeester van Erpstraat 68 alsmede de woningen aan de overzijde van het bedrijf aan de Burgemeester van Erpstraat liggen allen binnen de afstandseis die noodzakelijk is voor de (uitbreiding van) bedrijfsvoering.

Omdat niet wordt voldaan aan de richtlijnafstand van 50 meter is een geuronderzoek uitgevoerd waarin wordt aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woning aan de Burgemeester van Erpstraat 70 te Berghem. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1.4. uit de ruimtelijke onderbouwing van dit plan.

Punt dd.

Ten aanzien van de huidige bedrijfswoning die wordt omgezet in een burgerwoning: Voor de aspecten stof, geluid en gevaar en geur wordt niet aan de richtafstanden van de brochure Bedrijven en Milieuzonering voldaan. Echter voor de aspecten stof, geluid en gevaar wordt de bestaande bedrijfswoning reeds in zijn bestaande hoedanigheid beschermd omdat ook bij een bedrijfswoning sprake is van een gevoelig object in het kader van de regelgeving ten aanzien van stof, geluid en gevaar. Voor het aspect geur verwijzen wij naar onze beantwoording onder punt bb en punt cc.

Ten aanzien van de nieuw te bouwen woning:

Aan de voorzijde van de nieuw te bouwen woning aan de Hoessenboslaan ligt een bestemming Bedrijf met een maximale milieucategorie 2. Ten opzichte van een bedrijf met een milieucategorie 2 bedraagt de afstand 30 meter ten opzichte van de nieuw te bouwen woning. De 30 meter ligt op de rand van de weg. Zelfs zonder in achtneming van een voortuin wordt te allen tijde aan de 30 meter afstand voldaan. Daarbij komt dat de nieuwe woning ten behoeve van de bescherming tegen het wegverkeer van de Hoessenboslaan in ieder geval 6 meter uit de voorgevelrooilijn gesitueerd moet worden. Dit betekent dat te allen tijde 36 meter afstand aanwezig is. Aangezien op grond van artikel 18.4 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan (artikel 8.4 van het vastgestelde bestemmingsplan) de afstand van bouwwerken tot de as van de weg minimaal 20 m dient te bedragen is gegarandeerd dat aan deze afstand wordt voldaan.

Aan de voorzijde van de nieuwe woning ligt ook een locatie met de bestemming Gemengd 3. Op grond van het bestemmingsplan 'Berghem Dorp- 2015' mogen ter plaatse ook bedrijven tot maximaal categorie 2 aanwezig zijn. Ook hier geldt de afstand van 30 meter. Het bouwblok van deze bedrijfslocatie ligt iets naar achteren. De afstand ten opzichte van deze lijn tot de rand bouwblok woning bedraagt 25 meter.

De nieuw te bouwen woning dient ten minste 6 meter vanaf de westelijke kavelgrens worden gebouwd. Deze afstand is noodzakelijk om geen overlast van het wegverkeer te hebben nabij deze woning. Dit betekent dat te allen tijde de woning op 30 meter afstand van het bouwblok van het gemengd bedrijf aan de overzijde van de weg bedraagt.

Aangezien op grond van artikel 18.4 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan (artikel 8.4 van het vastgestelde bestemmingsplan) de afstand van bouwwerken tot de as van de weg minimaal 20 m dient te bedragen is gegarandeerd dat aan deze afstand wordt voldaan.

Daarnaast merken wij op dat voor beide bedrijven aan de Hoesenboslaan de nieuwe woning niet de dichtstbijzijnde woning wordt, zodat de nieuwe woning geen belemmeringen oplevert voor de bedrijfsvoering aan de Hoessenboslaan.

Voor wat betreft agrarische bedrijven verwijzen wij u naar onze beantwoording onder punt bb en punt cc.

Punt ee.

Indien reclamant van mening is dat hij schade gaat ondervinden door betreffende ontwikkeling, dan kan hij een verzoek om planschade indienen bij de gemeente, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor verdere details wordt verwezen naar de geldende 'Verordening advisering planschade' van de gemeente Oss.

Het voorliggende plan is ruimtelijke onderbouwd zoals uiteen is gezet in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd. Daarbij is divers beleid gebruikt van zowel de gemeente als het beleid van de provincie. Er wordt een tegenprestatie geleverd en alle milieu hygiënische aspecten zijn onderzocht en daarbij is tevens gekeken naar de belangen van omwonenden. Hierdoor concluderen wij dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en ondervindt reclamant geen onevenredige (overlast) van het voorliggende plan.

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

Reclamant is woonachtig aan de Hoessenboslaan 14 te Berghem, waarbij de voortuin van reclamant grenst ten noorden en noordwesten van het plangebied aan de ontwikkeling van de Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem. Dit plan laat de sanering van een agrarisch bedrijf toe, de omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning met een planologische nevenactiviteit van 256 m² en de bouw van een extra woning aan de Hoessenboslaan. De bedrijfssanering aan de burgemeester van Erpstraat gaat gepaard met het slopen van de rundveestal en het bijbehorend bouwwerk bij de woning van 96 m² alsmede de sleuvsilo's en de erfverharding. Reclamant heeft hiertegen bezwaar op de volgende onderdelen:

- a. Een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening in overeenstemming zijn met de wettelijke regels en met een goede ruimtelijke ordening. Een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening betreft het woon- en leefklimaat van reclamant. Het bestemmingsplan mag volgens reclamant derhalve geen onevenredige inbreuk maken om zijn woon- en leefklimaat. In het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens reclamant nauwelijks ingegaan op de belangen van reclamant als omwonende. Reclamant is derhalve van mening dat het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de wet en in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- b. Gezien de oppervlakte van de nieuwe woonbestemming aan de Hoessenboslaan bestaat de vrees bij reclamant dat (in de toekomst) meerdere woningen en/of bijgebouwen op het perceel worden gerealiseerd.
- c. Er is volgens reclamant geen behoefte aan een vrijstaande woning in het buitengebied. En zeker niet op deze plek, midden in een agrarisch gebied.
- d. Het buitengebied is volgens reclamant voorbehouden aan agrarische doeleinden en niet voor wonen.
- e. Reclamant kan zich niet verenigen met het behoud van het bijgebouw in zijn huidige omvang en de summiere uitleg hiervan in de toelichting. Uit de toelichting volgt dat er aanpassingen moeten komen bij een gedeeltelijke sloop aan de kap en/of constructie hetgeen niet verantwoord is. Reclamant is van mening dat het behoud van het bijgebouw storend is voor de openheid van het gebied.
- f. De bestaande woning, de nieuw te realiseren woning en de bijgebouwen mogen gebruikt worden een beroep aan huis, extensieve dagrecreatie of een bed and breakfast. In de toelichting is reeds opgenomen dat in het bijgebouw bij de bestaande woning een aan huis gebonden beroep in de vorm van een grafisch ontwerp (laser snijden) en een klusbedrijf in de vorm van hout versnipperen op locatie wordt gerealiseerd. Reclamant is van mening dat de gevolgen hiervan voor hem op geen enkele wijze inzichtelijk zijn gemaakt.
- g. Reclamant kan zich niet verenigen met hetgeen is opgenomen op pagina 31 van bijlage 3 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan over de ruimtelijke kwaliteit. Volgens reclamant wordt er met deze ontwikkeling geen bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en doet het plan afbreuk aan het behoud en ontwikkeling van het landschap.
- h. In de motivering is niet opgenomen voor welke doelgroep wordt gebouwd. Er is geen exploitatieplan en geen anterieure overeenkomst ter visie gelegd. Reclamant kan niet nagaan op welke manier is voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels en de financiële haalbaarheid van het plan.
- i. Reclamant is van mening dat gemotiveerd had moeten worden waarom deze intensivering van bebouwing en verstening van het plangebied ruimtelijk aanvaardbaar is gelet op de onder het huidige bestemmingsplan geldende beperkingen. Reclamant vindt dat zijn woon- en leefklimaat flink wordt benadeeld. Er verdwijnt volgens reclamant agrarisch landschap en hiermee verdwijnt volgens reclamant ook de groene uitstraling. Reclamant vindt deze ontwikkeling dan ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening en verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.
- j. Reclamant is van mening dat zijn woon- en leefklimaat op onaanvaardbare wijze wordt aangetast door deze ontwikkeling. Reclamant geniet momenteel van een vrij uitzicht over het grasland. Het is reclamant niet duidelijk uit hoeveel woonlagen de te realiseren woning zal bestaan.
- k. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om op basis van het rood voor rood-principe een nieuwe woning te realiseren aan de Hoessenboslaan. Dit principe houdt in dat er meer oude stenen worden gesaneerd dan nieuwe stenen worden teruggebracht. Aan dit principe hangt de verplichting dat geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke

kwaliteit. Reclamant merkt op dat de aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Er zullen geen grote aanpassingen aan deze woning volgen. Het aanleggen van het groen bij de nieuwe woning aan de Hoessenboslaan zal bestaan uit gebiedseigen landschapselementen die een natuurlijke omheining van de nieuwe woning vormen. Hier zullen de natuurwaarden in dit gebied verhoogd worden. Reclamant herkent zich hier onvoldoende in en kan zich hiermee niet verenigen.

- l. Het verdwijnen van het agrarisch bedrijf staat niet in verhouding met het rechtvaardigen van een nieuw te bouwen woning. Reclamant geeft namelijk aan dat op het agrarisch bedrijf alleen nevenactiviteiten worden uitgevoerd. En dat deze activiteiten niet in verhouding staan tot de vergunde situatie van het agrarisch bedrijf. Reclamant geeft aan dat hij weinig overlast hiervan ervaart en dat de komst van een nieuwe woning een slechter woon- en leefklimaat veroorzaakt voor reclamant dan het behouden van het agrarisch bedrijf.
- m. Reclamant is van mening dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de verschillende belangen, waaronder zijn eigen belang. Volgens reclamant heeft er geen integrale belangenafweging plaatsgevonden en is er hiermee sprake van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is volgens reclamant ook in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel nu niet alle belangen deugdelijk zijn afgewogen.
- n. Reclamant is van mening dat gemotiveerd had moeten worden waarom een dergelijke intensivering van bebouwing en versterking volgens het rood voor rood-principe ruimtelijk aanvaardbaar is. Mede omdat er nooit een omgevingsdialog heeft plaatsgevonden.
- o. Er heeft volgens reclamant geen onderzoek plaatsgevonden naar de gevolgen voor de omwonenden. Hierdoor treden er volgens reclamant negatieve effecten op voor zijn woon- en leefklimaat.
- p. Reclamant is ermee bekend dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht. Volgens reclamant is er in dit geval echter sprake van een zodanige beperking van het uitzicht dat dit in ieder geval op grond van artikel 3:4 Awb uitdrukkelijk moet worden betrokken in de belangenafweging. Dit is volgens reclamant niet gebeurd. Gelet hierop is het ontwerpbestemmingsplan volgens reclamant in strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 Awb tot stand gekomen. Bovendien is het ontwerpbestemmingsplan volgens reclamant in strijd met het evenredigheidsbeginsel nu de nadelige gevolgen van het plan niet in verhouding staan tot het beoogde doel.
- q. Reclamant is van mening dat door de realisering van de nieuwe woning aan de Hoessenboslaan hij geen vrij uitzicht meer heeft en door het verdwijnen van de agrarische bebouwing komt er meer zicht op het perceel van initiatiefnemer.
- r. Reclamant is van mening dat er door de realisering van de nieuwe woning aan de Hoessenboslaan sprake is van aantasting van privacy. Er ontstaat permanent zicht op de voortuin en de woning van reclamant. Ook hierbij is er volgens reclamant strijdigheid met artikelen 3:2 en 3:4 van de Awb.
- s. Reclamant vreest dat er in de toekomst een aanzienlijke toename van de hoeveelheid bebouwing op het perceel van initiatiefnemers of in de directe omgeving zal plaatsvinden nu het gebied de aanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3' heeft.
- t. Door bouwmogelijkheden die er nabij de woning en het perceel van reclamant worden gecreëerd ontstaat er volgens reclamant een aantasting van de bestaande structuur. Bovendien is er voor het buitengebied geen volkshuisvestelijke opgave vastgesteld. Het uitgangspunt is dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. Burgerwoningen vormen in het buitengebied een belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. Het bestemmingsplan kan volgens reclamant om deze reden niet worden vastgesteld.
- u. Reclamant betreurt het dat zij niet eerder betrokken is geweest in de planvorming. Dan had zij alternatieven kunnen aandragen.
- v. Reclamant is van mening dat het plan niet voldoende onderbouwt dat een woning ruimtelijk aanvaardbaar is in een overwegend agrarisch landschap.
- w. Reclamant stelt een alternatieve locatie voor de nieuw te bouwen woning voor. Reclamant stelt voor de woning meer noordelijker gesitueerd kan worden waar nu de oude rundveestallen staan. Reclamant behoudt dan het vrije uitzicht en dit zorgt voor een betere ruimtelijke inpassing. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding en een zorgvuldige belangenafweging dient dit alternatief beoordeeld te worden.
- x. Volgens reclamant is de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning aan de Hoessenboslaan niet in het ontwerpbestemmingsplan geborgd, maar in de anterieure

- overeenkomst. Deze overeenkomst ligt niet ter inzage. Reclamant kan niet nagaan wat er opgenomen staat in de overeenkomst ten aanzien van de landschappelijk inpassing. Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand is gekomen omdat de landschappelijke inpassing niet als zodanig bestemd is in het ontwerpbestemmingsplan. Er is volgens reclamant dan sprake van strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel ex artikel 3:2 jo. 3:4 Awb.
- y. Reclamant is in algemene zin van mening dat het plan onvoldoende is ingepast. Reclamant is van mening dat er een deugdelijk landschapsplan moet worden opgesteld dat vertaald moet worden in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant is van mening dat de voorgenomen beplanting niet past binnen de huidige structuur van het landschap. Volgens reclamant moet een landschapsplan ingaan op: Het realiseren van groen bij de woningen die passen in de bestaande structuur, geluid beperkende voorzieningen ten behoeve van omwonenden, het behouden van bomen en de bestaande groenstrook. Reclamant verzoekt om ten aanzien hiervan een voorwaardelijke verplichting op te nemen.
 - z. Rondom de nieuw te realiseren woning aan de Hoessenboslaan wordt een inheemse houtsingel aangelegd. Omdat deze houtsingel uit veel grote bomen bestaat ontstaat er volgens reclamant geen doorzicht meer naar het vrije gebied met agrarische percelen. Volgens reclamant wordt het huidige vrije uitzicht hiermee beperkt.
 - aa. Reclamant verwijst naar de pagina's 47 en 49 van bijlage 3 bij de toelichting. Reclamant merkt op dat de randbeplanting in de vorm van een Groene vinger niet is geborgd en niet volgt uit de landschappelijke inpassing.
 - bb. Reclamant is van mening dat de archeologische waarde van het plangebied zich verzet tegen de bouw van een nieuwe woning. Daarnaast is er geen archeologisch onderzoek verricht. Volgens reclamant worden de archeologische waarden van de bodem onvoldoende beschermd en is nader archeologisch onderzoek nodig. Reclamant is van mening dat het doorschuiven van nader archeologisch onderzoek naar de fase dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. In het ontwerpbestemmingsplan wordt immers uitdrukkelijk de keuze gemaakt voor het realiseren van een woning. Het daadwerkelijk kunnen realiseren van een woning kan volgens reclamant niet afhankelijk worden gesteld van nog nader uit te voeren archeologisch onderzoek.
 - cc. Reclamant is van mening dat niet kan worden vastgesteld dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Bovendien wordt aanbevolen dat er een nieuw bodemonderzoek plaatsvindt conform de NEN 5740 voor het perceel van Burgemeester van Erpstraat 70. Betreffende ontwikkeling is volgens reclamant in strijd met de goede ruimtelijke ordening en is onvoldoende gemotiveerd.
 - dd. Volgens reclamant is het ontwerpbestemmingsplan voorbereid zonder de noodzakelijke zorgvuldigheid in acht te nemen en het plan te voorzien van een deugdelijke motivering. Er is volgens reclamant strijdigheid met de artikelen 3:2 jo 3:4 jo 3:46 Awb omdat het akoestisch onderzoek enkel ingaat op een beoordeling van wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. In het licht van een goede ruimtelijke ordening had de beoordeling van een geluidsmodel door de gemeente wel plaats moeten vinden.
 - ee. Volgens reclamant is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening omdat de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden.
 - ff. Reclamant merkt op dat uit de regels van het bestemmingsplan niet volgt dat de geluidswerende voorzieningen moeten worden gerealiseerd (al dan niet in de vorm van een voorwaardelijke verplichting) voordat de ontwikkeling kan worden gerealiseerd c.q. in gebruik kan worden genomen. Dit terwijl in het geluidsrapport expliciet wordt geadviseerd om de afschermende voorzieningen bij woningen op te nemen, zoals een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte.
 - gg. Volgens reclamant is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening omdat de negatieve gevolgen van het geluid en de effecten daarvan op het woon- en leefklimaat van reclamant niet zijn onderzocht.
 - hh. Volgens reclamant wordt de richtafstand met betrekking tot het aspect geur uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' niet gehaald. Volgens de handreiking dient de afstand tot een rundveehouderij 100 meter te bedragen. De afstand van bouwblok tot bouwblok bedraagt volgens reclamant ruim 45 meter.
 - ii. Reclamant merkt op dat op grond van artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom 50 meter te bedragen. Deze afstand wordt volgens reclamant voor zowel de te realiseren woning als de reeds bestaande woning niet gehaald.

- jj. Volgens reclamant is in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende onderbouwd hoe op correcte wijze rekening wordt gehouden met de aanwezige bedrijfsactiviteiten in de omgeving van reclamant en de nieuwe ontwikkelingen. Om deze reden is een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners, maar ook voor reclamant niet verzekerd.
- kk. Reclamant vreest als gevolg van betreffende ontwikkeling schade te lijden in de vorm van een waardedaling van zijn woning. Reclamant is van mening dat in het kader van een zorgvuldige belangenafweging de lasten voor bewoners, zoals voor reclamant, moeten worden betrokken.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij zullen de ruimtelijke onderbouwing op een aantal punten verduidelijken.

Toelichting van de gemeenteraad

Ten eerste willen wij opmerken dat de door reclamant genoemde planomschrijving niet juist is. Het door initiatiefnemer uitgevoerde beroep aan huis in de vorm van een grafisch ontwerp bureau (laser snijden) en een klusbedrijf (in de vorm van hout versnipperen op locatie) voldoet aan onze regeling voor rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten binnen woonbestemmingen met een maximale oppervlakte van 35 m². Het betreft dus niet, zoals reclamant stelt, een planologische nevenactiviteit met een oppervlakte van 256 m². De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit punt verduidelijkt.

Punt a.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt a. van zienswijze 7.

Punt b.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt c. van zienswijze 7.

Punt c.

Het uitgangspunt is dat wonen geen kernfunctie is voor het buitengebied. Het toevoegen van een enkele woning is op zich voorstelbaar als dat onderdeel is van andere ontwikkelingen met een duidelijke ruimtelijke-functionele meerwaarde. Bijvoorbeeld sanering van agrarische bedrijvigheid of oplossen van andere belemmeringen. Dat is in het geval van de Burgemeester van Erpstraat 70 aan de orde.

Over de situering van de woonbestemming geven wij het volgende aan. Bedrijven kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe woning bij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden. Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Ook zorgt dit ervoor dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). In de handreiking is een lijst opgenomen die snel inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Het voordeel van het instrument is, dat het een integrale benadering geeft. Er is per soort bedrijf in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand. Van deze richtafstanden kan alleen gemotiveerd afgeweken worden.

In de directe omgeving van de nieuwe woning aan de Hoessenboslaan liggen twee bedrijven. Aan de Burgemeester van Erpstraat 72 is een rundveehouderij gevestigd. Dit perceel is ook als zodanig bestemd (agrarisch). Het is niet duidelijk welk bedrijf er is gevestigd aan de Hoessenboslaan 4. Voorheen zat daar de gemeentewerf. Aan de voorzijde van de nieuwe woning ligt ook een locatie met de bestemming 'Gemengd 3'. Op grond van het bestemmingsplan 'Berghem Dorp- 2015' mogen ter plaatse ook bedrijven tot maximaal categorie 2 aanwezig zijn.

Voor de bepaling van de afstanden is uitgegaan van deze drie bedrijfstypen.

De grootste richtafstand voor de Burgemeester van Erpstraat 72 in Berghem geldt voor geur en bedraagt 100 meter. Voor wat betreft de veehouderij aan de Burgemeester van Erpstraat 72 verwijzen wij naar de toelichting op zienswijze 7 onder punt bb en cc.

Voor de Hoessenboslaan 4 in Berghem (voormalige gemeentewerf) bedraagt de grootste richtafstand 30 meter vanwege geluid. Hier wordt aan voldaan.

Voor de bestemming 'Gemengd 3' tegenover de nieuw te bouwen woning geldt de richtafstand van 30 meter. Het bouwblok van deze bedrijfslocatie ligt iets naar achteren. De afstand ten opzichte van deze lijn tot de rand bouwblok woning bedraagt 25 meter. De nieuw te bouwen woning dient ten minste 6 meter vanaf de westelijke kavelgrens te worden gebouwd. Deze afstand is noodzakelijk om geen overlast van het wegverkeer te hebben nabij deze woning. Dit betekent dat te allen tijde de woning op 30 meter afstand van het bouwblok van het gemengd bedrijf aan de overzijde van de weg moet liggen.

Bij de bepaling van de positie van de nieuwe woning is rekening gehouden met de grootste richtafstand die uit de VNG richtlijn blijkt. Dit is voor de voormalige gemeentewerf 30 meter en voor de gemengde bestemming 30 meter. Door te voldoen aan deze richtafstanden is de woning zuidelijker komen te liggen. Hierdoor worden de bedrijven niet beperkt en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woning.

Bovendien is de nieuwe woonbestemming gesitueerd aan een landelijk bebouwingslint waar bebouwing wordt afgewisseld met onbebouwde delen die doorzichten bieden aansluitend op het agrarisch landschap. Door het toevoegen van een woning op deze plek, op enige afstand van de burens, wordt bij dit karakteristieke bebouwingslint aangesloten.

Punt d.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt b. van zienswijze 3.

Punt e.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt b. van zienswijze 7.

Punt f.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt d. van zienswijze 7.

Punt g.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt e. van zienswijze 7.

Punt h.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt f. van zienswijze 7.

Punt i.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt g. van zienswijze 7.

Punt j.

Reclamant woont schuin tegenover de nieuw te bouwen woning aan de Hoessenboslaan. Recht tegenover het perceel van reclamant komt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zonder bebouwingsmogelijkheden. Dit komt overeen met de huidige situatie. Het ontwerpbestemmingsplan garandeert onbebouwd agrarisch landschap door het opnemen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap', zonder agrarisch bouwvlak.

Daarnaast is het zo dat niemand recht heeft op een ongewijzigde situatie. Wanneer een ontwikkeling niet tot een verandering in de woonsituatie van omwonenden mag leiden, wordt een (elke) ontwikkeling feitelijk onmogelijk. Daarover merken wij het volgende op. Bij de herziening van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingsregels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit brengt met zich mee dat de gemeenteraad steeds opnieuw moet bezien welke regels hij vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk vindt. En dit brengt dan weer met zich mee dat men aan een geldend bestemmingsplan geen rechten kan ontleen. De gemeenteraad kan het vanuit een goede ruimtelijke ordening immers wenselijk vinden om bestemmingsregels op te stellen die

meer (of juist minder) beperkingen opleggen dan de regels in het tot dan toe geldende bestemmingsplan.

Volgens de regels van het bestemmingsplan mag de maximale goot- en nokhoogte van deze nieuwe woning 3 respectievelijk 8 meter bedragen. Dit betekent in de praktijk dat er een woning van 1 woonlaag met kap gerealiseerd kan worden.

Punt k.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt i. van zienswijze 7.

Punt l.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt d en f van zienswijze 3.

Punt m.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt j. van zienswijze 7.

Punt n.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt k. van zienswijze 7.

Punt o.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt l. van zienswijze 7.

Punt p.

Wij verwijzen hierbij naar onze beantwoording onder punt j. De gemeenteraad dient bij de keuze van een bestemming of planregels een afweging te maken van alle betrokken belangen. Dat hebben wij gemotiveerd gedaan. Dat betekent dat deze belangenafweging ook anders kan uitvallen dan reclamant wellicht wenst.

Punt q.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt j. en p. Hierdoor zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredige afbreuk van de privacy en het uitzicht.

Door het slopen van de stallen komt er volgens reclamant meer zicht op het perceel van initiatiefnemer. Wij delen dit standpunt van reclamant niet. Het inrichtingsplan zoals opgenomen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan als 'inrichtingsplan 3' ('inrichtingsplan' in het vastgestelde bestemmingsplan) laat zien dat er erfbeplanting in de vorm van een houtwal wordt aangelegd om de woonbestemming af te bakenen. Door deze houtwal is er weinig zicht op het perceel van initiatiefnemer.

Punt r.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt q.

Punt s.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt p. van zienswijze 7.

Punt t.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt q. van zienswijze 7.

Punt u.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt k. van zienswijze 7.

Punt v

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt q. van zienswijze 7.

Punt w

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt c.

Punt x.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt r. van zienswijze 7.

Punt y.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt s. van zienswijze 7.

Punt z.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt t. van zienswijze 7.

Punt aa.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt u. van zienswijze 7.

Punt bb.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt v. van zienswijze 7.

Punt cc.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt w. van zienswijze 7.

Punt dd.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt x. van zienswijze 7.

Punt ee.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt y. van zienswijze 7.

Punt ff.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt z. van zienswijze 7.

Punt gg.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt aa. van zienswijze 7.

Punt hh.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt bb. van zienswijze 7.

Punt ii.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt cc. van zienswijze 7.

Punt jj.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt dd. van zienswijze 7.

Punt kk.

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van punt ee. van zienswijze 7.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

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

Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem

Het verkennend bodemonderzoek voor het plan aan de Burgemeester van Erpstraat 70 in Berghem is aangevuld. Hiervoor zijn extra boringen gemaakt. Deze resultaten zijn opgenomen in het bodemonderzoek en dit is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing van dit plan.