



Reactienota zienswijzen bestemmingsplan buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 2025

Inhoud

Inhoud	1
Bijlagen	1
1. Inleiding	2
2. Reclamanten zienswijze	2
3. Ontvankelijkheidstoets	2
4. Belang van het bestemmingsplan	3
5. Reacties op ingekomen zienswijzen	3
6. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	17
7. Aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	23

Bijlagen

1. Geanonimiseerde zienswijzen
2. Lijst reclamanten zienswijzen (i.v.m. AVG vertrouwelijk)

1. Inleiding

In het kader van de Omgevingswet en om de dienstverlening te verbeteren heeft de gemeente Oosterhout bestemmingsplannen geactualiseerd en gedigitaliseerd. Voor het gehele buitengebied inclusief Lint Oosteind is het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 2025” opgesteld. Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en omvat dan ook geen nieuwe grote ontwikkelingen. In dit bestemmingsplan zijn alle postzegelbestemmingsplannen die vanaf 2014 zijn vastgesteld en vergunningen die zijn verleend opgenomen. Ook zijn omissies hersteld en regels verduidelijkt. Tot slot is in de regels meer aansluiting gezocht bij het handboek voor de bebouwde kom. Verder is er geen nieuw beleid doorvertaald in de regels (beleidsneutraal), m.u.v. de regels in verband met bestaand gemeentelijk beleid of verplichting om te voldoen aan de Interim Omgevingsverordening.

Na bekendmaking heeft het ontwerpbestemmingsplan (met identificatienummer NL.IMRO.0826.BSPherzbg2023-ON01) met bijbehorende stukken met ingang van donderdag 30 november 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze terinzagelegging heeft eenieder de gelegenheid gehad schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn veertien zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn (geanonimiseerd) opgenomen als bijlage 1 bij deze reactienota.

In deze reactienota worden de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie (hoofdstuk 5 en bijlage 3). Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijze samengevat wordt weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij het komen tot een gemeentelijk standpunt. Deze reactienota wordt afgesloten met een overzicht van wijzigingen die bij vaststelling van het bestemmingsplan, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, worden aangebracht (hoofdstuk 5 en 6).

2. Reclamanten zienswijze

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming worden de persoonsgegevens van de reclamanten van een zienswijze uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke bijlage 2 (“Reclamanten zienswijze”). In deze lijst wordt aan de reclamanten van een zienswijze een nummer toegekend, bedoeld voor correspondentie en ter bepaling door het bevoegd gezag wat het belang van reclamanten is. Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt.

3. Ontvankelijkheidstoets

In onderstaande tabel is weergegeven wanneer de zienswijze is ontvangen en of met die datum van ontvangst, de zienswijze ontvankelijk is. Gezien de datum van aanvang van de terinzagelegging geldt dat, indien de zienswijze uiterlijk woensdag 10 januari 2024 is ontvangen, ontvankelijk is.

Reclamantnummer	Datum van ontvangst	Ontvankelijk
1	12 december 2023	Ja
2	Pro forma 9 januari 2024 aanvulling op 25 januari 2024	Ja
3	Pro forma 2 januari 2024 aanvulling op 6 februari 2024	Ja
4	29 december 2023	Ja
5	8 januari 2024	Ja
6	2 januari 2024	Ja

7	10 januari 2024	Ja
8	19 december 2023	Ja
9	9 januari 2024	Ja
10	27 november 2023	Ja
11	10 januari 2024	Ja
12	10 januari 2024	Ja
13	29 december 2023	Ja
14	18 december 2023	Ja

4. Belang van het bestemmingsplan

Het plan voorziet in een actueel, digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan, waarmee het dienstverleningsniveau richting onze ondernemers en inwoners sterk verbeterd. In dit bestemmingsplan zijn alle postzegelbestemmingsplannen die vanaf 2014 zijn vastgesteld opgenomen. Ook zijn omissies hersteld en regels verduidelijkt. Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard, wat wil zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen in zijn opgenomen en geen nieuw beleid is doorvertaald in de regels (beleidsneutraal), m.u.v. de regels in verband met bestaand gemeentelijk beleid of verplichting om te voldoen aan de Interim Omgevingsverordening. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en inwerking is getreden zal er ook een geconsolideerde versie worden gepubliceerd.

5. Reacties op ingekomen zienswijzen

5.1 Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover

Zienswijze #1

Zienswijze	Reactie gemeente
<i>Onderwerp planologische situatie komt niet overeen met de feitelijke situatie</i>	
De reclamant verzoekt om de bestemming in een deel van de achtertuin te wijzigen van agrarisch (met bouwvlak) naar wonen (zonder bouwvlak).	Het perceel Hoge Dijk 6 waarop het verzoek voorziet zijn (blijkens luchtfoto's) sinds 2003 in gebruik als achtertuin bij een woning. In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), is dit perceel bestemd als agrarisch bouwvlak. Het bestemmen van dit perceel in 2014 als onderdeel van het agrarisch bouwvlak van het nabijgelegen agrarische bedrijf is daarmee een omissie. Het omzetten van agrarisch met bouwvlak naar wonen zonder bouwvlak leidt niet tot een extra belemmering van het ontwikkelingsperspectief van omliggende bedrijven of strijdigheden met wet- en regelgeving (o.a. ten aanzien van externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit). Daarnaast zullen er door het bestemmen als wonen zonder bouwvlak, er ter plaatse van het perceel geen agrarische bouw mogelijkheden meer zijn. Wat bijdraagt aan het behoud van de openheid in het buitengebied

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De bestemming “Agrarisch met bouwvlak” wordt verwijderd ter plaatse van de achtertuin van het perceel Hoge Dijk 6. En de bestemming “Wonen – Lint zonder bouwvlak” wordt opgenomen voor dit deel van de achtertuin.

Zienswijze #2

Zienswijze	Reactie gemeente
<i>Onderwerp Verbod op bebouwing en gebruik ten behoeve van geitenhouderij</i>	
In het ontwerpbestemmingsplan onder artikel 3.2.4, sub c, onder 2, staat “dat toename van bestaande oppervlakte van dierenverblijven niet gebruikt mag worden voor het houden van geiten.” Ook in artikel 3.7.1 sub c wordt expliciet gesteld dat vergroting van een bouwvlak ten behoeve van een geitenhouderij niet is toegestaan. Deze regeling is gebaseerd op het tijdelijk moratorium van de provincie Noord-Brabant. Client van reclamant maakt zich zorgen over dit algehele verbod en vreest voor verregaande belemmeringen in zijn bedrijfsvoering.	Ingevolge de Invoeringswet Omgevingswet moet dit bestemmingsplan voldoen aan de instructieregels van de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant. Waaronder de daarin opgenomen instructieregel ten aanzien van geitenhouderijen. Hierin heeft de gemeente geen beleidsvrijheid. Naar aanleiding van deze zienswijze is de regeling in het ontwerpbestemmingsplan nogmaals bekeken. Daarbij is geconstateerd dat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan onbedoeld strenger is dan de instructieregels. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de instructieregel van de IOV letterlijk overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
<i>Onderwerp afhankelijkheidsrelatie tussen onderzoek</i>	
De eerdergenoemde bepaling in het ontwerpbestemmingsplan is strenger dan het tijdelijk moratorium in de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarin is het verbod op uitbreiding afhankelijk gesteld tot nader onderzoek door het RIVM. In het ontwerpbestemmingsplan worden de toekomstige maatregelen verder beperkt dan in de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant. Verzocht wordt om de beperkende maatregelen in het bestemmingsplan ook afhankelijk te stellen van dat nader onderzoek. Daarvoor wordt voorgesteld om in de Regels op te nemen dat de beperkingen niet meer gelden als het provinciaal verbod zal vervallen. Het is namelijk aannemelijk dat het aanvullende onderzoek in de komende planperiode zal zijn uitgevoerd en er dan nieuwe beleidskeuzes zijn gemaakt. De bedrijfsvoering van de client van reclamant wordt onevenredig aangetast met de ontwerpregeling.	Zoals hiervoor aangegeven wordt de regeling één op één afgestemd op de provinciale instructieregel. Anders dan in de zienswijze lijkt te worden gesteld, is de regeling niet tijdelijk maar permanent. In de provinciale regeling is dan ook geen termijn opgenomen. Wel is in de toelichting op de provinciale regeling aangegeven dat juist vanwege het vervolgonderzoek van het RIVM het tijdelijke vestigings- en uitbreidingsverbod als (instructie)regel is opgenomen voor onbepaalde tijd. Recent is er een nieuw onderzoek uitgekomen van het RIVM 2018 - 2024) waaruit blijkt dat er binnen 2 km reële gezondheidsrisico's zijn. De reële verwachting is dan ook dat de regeling behouden blijft, al dan niet verder wordt aangescherpt. Mocht ondanks deze reële verwachting het verbod op uitbreiding vervallen, dan kan met een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit alsnog medewerking worden verleend.
<i>Onderwerp realiseren van luchtwassers op bestaande dierenverblijven</i>	
Artikel 3.2.4 sub c onder 2 zorgt voor strijd met het provinciaal beleid. Op grond van art. 3.98 IOV juncto 10.9 Omgevingsverordening (hierna OV) Noord-Brabant, de laatstgenoemde is op 1 januari 2024 inwerking getreden, dienen bestaande dierenverblijven aan	Zoals hiervoor gesteld (1) is de gemeente gehouden aan de instructieregeling van de provincie en (2) zal deze één op één worden afgestemd op die instructieregel. Ten overvloede wordt opgemerkt dat indien de luchtwasser los van het dierenverblijf wordt geplaatst (als een bouwwerk, geen gebouw zijnde), de over te nemen provinciale instructieregel geen

het daarin geregelde emissiereductiepercentage te voldoen. Dit vereist het plaatsen van luchtwassers ten behoeve van de dierenverblijven. Luchtwassers nemen ruimte in aan de buitenzijde van de dierenverblijven. Daarmee is er per definitie sprake van een toename van de bebouwde oppervlakte ten behoeve van het houden van geiten en dus in strijd met het (ontwerp)bestemmingsplan. Maar zonder luchtwasser is er strijd met de provinciale regels. De reclamant verzoekt om de regels in het bestemmingsplan beter af te stemmen op de provinciale regels. Voorgesteld wordt om in de planregels van het bestemmingsplan de toename van het oppervlak door luchtwassers (of emissiereductie) uit te zonderen van het verbod op uitbreiding van de geitenhouderij. Hierbij wordt nog gesteld dat “toename van bestaande oppervlakte” feitelijk niet kan mede gelet op artikel 1.20 van het ontwerpbestemmingsplan.	belemmeringen opwerpt. Dit is wel het geval indien de luchtwasser onderdeel is van het dierenverblijf.
Onderwerp dierenwelzijn	
Naast de geldende provinciale eisen ten aanzien van de emissiereductie wordt op andere fronten de wet- en regelgeving steeds strenger. Een voorbeeld is dierenwelzijn. De leef oppervlakte per dier in een dierenverblijf dient steeds groter te worden. Met de huidige regeling in het (ontwerp)bestemmingsplan, namelijk dat de bebouwde oppervlakte voor een geitenhouderij niet mag toenemen (artikel. 3.2.4, sub c., onder 2.), dat bedrijfsgebouwen geen dierenverblijven mogen worden voor geiten (artikel. 3.5.3, sub c.) en geen vergroting van het bouwvlak voor geitenhouderijen is toegestaan (artikel. 3.7.1, sub c.), in relatie tot het aspect dierenwelzijn gedwongen is om in dat geval minder dieren te gaan houden. In de Toelichting wordt gesproken over een consoliderend plan, maar dit is blokkeren. Client van reclamant verzoekt om dierenwelzijn vrij te stellen van het verbod in de planregels.	Nu met de regeling de instructieregel van de IOV in acht zal worden genomen, kan het vergroten van de oppervlakte per dier, vanwege onder andere dierenwelzijn tot gevolg hebben dat er minder dieren kunnen worden gehouden. Dat is echter een gevolg dat voortvloeit uit de instructieregel van de IOV.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De instructieregel ten aanzien van geitenhouderijen uit de Interim Omgevingsverordening wordt letterlijk opgenomen in het bestemmingsplan.

Zienswijze #3

Zienswijze	Reactie gemeente
Onderwerp bebouwde kom	
Reclamant wenst dat zijn woonperceel niet wordt gezien als bebouwde kom, omdat het daarmee onderhevig is aan de specifieke regels ter voorkoming van geurhinder. Dit heeft negatieve gevolgen voor het woonperceel, waarvoor de reclamant een “duurzame woonfunctie” voor ogen heeft.	De regels voor geurhinder worden niet geregeld in een bestemmingsplan, maar in de geurverordening. De geurverordening ligt nu niet voor. Volledigheidshalve wordt er melding van gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in een planologische wijziging van het perceel van de reclamant. Daarnaast geeft een ligging in de bebouwde kom aan woonfuncties juist een hogere bescherming tegen geur dan buiten de bebouwde kom, en is het daarmee in lijn met de wens van reclamant voor een “duurzame woonfunctie”.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze #4

Zienswijze	Reactie gemeente
Onderwerp belemmeringstrook hoofd- aardgastransportleiding (A-531)	
Reclamant geeft aan dat de belemmeringenstrook voor de hoofd-aardgastransportleiding (A-531) te smal is. Deze dient wettelijke 5 meter te zijn en is nu 4 meter. Het verzoek is dat te wijzigen op de verbeelding en in de regels onder artikel 26.	De belemmeringstrook van de buisleiding voor aardgas met figuuraanduiding C en bij de leidingexploitant de tracéaanduiding A-531 heeft per abuis op de Verbeelding en in de regels een breedte van 4 meter aan weersijden van de buisleiding. De belemmeringenstrook zal worden aangepast naar 5 meter op de verbeelding en in de regels.
Onderwerp HTL afsluiterlocatie S-364 met hekwerk ter hoogte van de Rijdsdijk	
Reclamant geeft aan dat binnen en buiten de weergegeven belemmeringenstrook in het ontwerpbestemmingsplan ook een afblaasleiding bij het afsluiterlocatie S-364 ter hoogte van de Rijdsdijk is gelegen. De reclamant verzoekt deze locatie te bestemmen als 'leiding -afsluiterlocatie' en op de verbeelding en in de regels zoals opgenomen in bijlage 1 van de zienswijze.	Bij onderhavige herziening zijn alle leidingen opnieuw ingetekend en voorzien van een standaardregeling. Omdat de afsluiterlocatie al is geborgd in het vigerende bestemmingsplan, is deze niet meegenomen in onderhavige herziening. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de afsluiter alsnog opgenomen in de onderhavige herziening. Hierbij zal de huidige bestemming nutsvoorziening, conform wens van reclamant, worden opgenomen als Leiding – Afsluiterlocatie. De voorgestelde regeling voor de bestemming Leiding – Afsluiterlocatie van de reclamant zal worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
Onderwerp Middels omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels (Leiding-Belemmeringenstrook)	
De reclamant verzoekt om in artikel 26 (Leiding-Belemmeringenstrook) een regeling op te nemen die het mogelijk maakt bouwwerken te plaatsen binnen de belemmeringenstrook. Daarmee wordt beoogd om in bepaalde gevallen toch bouwwerken toe te staan, ook als die niet ten dienste staan van de buisleiding.	In het ontwerpbestemmingsplan is er, net als in het moederplan gelet op het Besluit externe veiligheid buisleidingen, voor de veiligheid en duidelijkheid gekozen om geen bouwwerken toe te staan binnen de belemmeringenstrook en daar ook niet via een omgevingsvergunning van af te wijken. Bouwwerken ten behoeve voorzieningen voor de buisleiding zijn volgens de regels wel mogelijk.

	Daarmee is het belang van reclamant voldoende gediend en is er (gezien het belang bij duidelijkheid en veiligheid) geen reden tot aanpassing van de regeling.
Onderwerp Opnemen van specifieke gebruiksregels	
De reclamant verzoekt om specifieke gebruiksregels op te nemen in artikel 26 waarmee (1) een uitzondering wordt gemaakt voor het opslaan van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding. En (2) wordt voorkomen dat bestaande gebouwen mogen worden gebruikt als een kwetsbaar object.	Ten aanzien van het eerste onderdeel. Het opnemen van een specifieke gebruiksregel is niet nodig. Om de integriteit en werking van de leiding te borgen, is in artikel 26.3.1 voorzien in een omgevingsvergunningsplicht voor onder andere het tijdelijk opslaan van goederen. Dit in verband met mogelijke grondzetting. Op basis van deze regeling kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de integriteit en werking van de leiding is gewaarborgd en advies is ingewonnen bij de reclamant. Voor werken en werkzaamheden die betrekking hebben op de leiding geldt dit verbod niet. Waarmee de gevraagde uitzondering al is opgenomen in de regeling. Het opnemen van de voorgestelde 'specifieke gebruiksregel' bij het eerste onderdeel is dus niet nodig. Ten aanzien van het tweede onderdeel het volgende: De zienswijze is terecht. In het geldende bestemmingsplan is een regeling opgenomen om te voorkomen dat de gronden gelegen binnen de belemmeringenstrook en binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} gebruikt kunnen worden als kwetsbare object. Voor wat betreft het gebied van de belemmeringenstrook is dat geregeld (geen bouwwerken toegestaan). Voor de gebieden binnen de plaatsgebonden risicocontour maar buiten de belemmeringenstrook is de regeling per abuis niet opgenomen. Dat zal worden hersteld.

Conclusie

De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De belemmeringenstrook hoofd- aardgastransportleiding (A-531) wordt aangepast naar 5 meter. Het afsluiterschema S-364 wordt opgenomen in het bestemmingsplan. In artikel 26.2 bouwregels wordt een regeling opgenomen om geen nieuwe kwetsbare objecten te plaatsen of gronden te gebruiken voor kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} .

Zienswijze #5

Zienswijze	Reactie gemeente
Onderwerp in procedure zijnde plannen waartegen zienswijze of beroep is ingesteld	
De reclamant vindt dat met de herziening van het bestemmingsplan niet duidelijker wordt wat nu wel of niet van toepassing is.	In het ontwerpbestemmingsplan is de gehele regeling (zowel van het moederplan als de onderhavige herziening) weergegeven. Waarbij de toegevoegde regels rood zijn gearceerd, en de te verwijderen regels eveneens rood zijn gearceerd maar ook zijn doorgehaald. Op de verbeelding zijn alleen de wijzigingen opgenomen. Hiermee is duidelijk welke wijzigingen er worden aangebracht met dit ontwerpbestemmingsplan.

	Als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden zal er een consoliderende versie worden gepubliceerd, waarin alle onherroepelijke bestemmingsplannen die betrekking hebben op het buitengebied worden samengevoegd tot één bestemmingsplan. Waarmee er maar één plan hoeft te worden geraadpleegd om te weten welke regeling, op welke locatie van toepassing is.
Reclamant wil dat hun zienswijze en beroepen die zijn ingediend tegen lopende ruimtelijke procedures ook hier aan bod komen als deze ruimtelijke procedures ook zijn opgenomen in deze herziening van het bestemmingsplan.	Onderhavige herziening bevat alleen plannen en vergunningen die onherroepelijk zijn.
Onderwerp Bergsebaan	
Reclamant is het niet eens met de wijze waarop de wijziging van de bestemming van het zuidelijke deel van de Bergsebaan is geregeld. Als een deel uit de bestemming "Natuur" onttrokken wordt moet dat worden gecompenseerd. De bestemming "Verkeer" is verruimd en de bestemming "Natuur" is komen te vervallen. De reclamant geef aan dat dit niet klopt.	De t-splitsing van de Bergsebaan/Meerberg is ruim 36 jaar aanwezig. Het gebruik valt daarmee onder het overgangsrecht en is een te herstellen omissie. Deze omissie is in het ontwerp van onderhavige herziening middels toekenning van de bestemming Verkeer. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijze ook geconstateerd dat een deel wat nu de bestemming verkeer heeft, feitelijk in gebruik is als bos. Dit deel wordt gewijzigd in de bestemming Natuur. Door deze omissie te herstellen neemt de oppervlakte bestemming Natuur toe ter plaatse.
Onderwerp Standplaats kamperen	
De reclamant vermoedt dat de gewijzigde planregels voor standplaatsen (kamperen) juridisch niet waterdicht is en vreest dat op die standplaatsen grote recreatiewoningen gebouwd kunnen worden, net zoals bij Katjeskelder en Bergvlietse bossen is gebeurd. Reclamant verzoekt om verdere versterking in het buitengebied door grote recreatiewoningen tegen te gaan.	In het ontwerpbestemmingsplan zijn de begrippen kampeermiddel (1.93), stacaravan (1.149) en recreatiewoning (1.141) duidelijker geformuleerd. Binnen de bestemming recreatieterreinen zijn stacaravans en recreatiewoningen toegestaan. Hierbij is per recreatieterrein vastgelegd het aantal toegestane recreatiewoningen en/of stacaravans en de grootte daarvan. Solitaire recreatiewoningen zijn specifiek bestemd, met daarbij bepaald hoe groot deze mogen zijn. In de onderhavige herziening zijn de aantallen en de grootte overgenomen van onherroepelijke bestemmingsplannen. Van verdere versterking is met dit plan dan ook geen sprake.
Onderwerp teeltondersteunende voorzieningen	
Reclamant maakt bezwaar tegen de aanvulling in het bestemmingsplan voor teeltondersteunende voorziening. Daarmee mogen buiten het bouwvlak <i>steunvoorzieningen voor boom-, planten- en fruitteelt buiten worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 2,5 meter</i> . Reclamant stelt dat met deze wijziging de deur wagenwijd open wordt gezet om het hele buitengebied (buiten het bouwvlak) vol te zetten met palen waarover plastic getrokken wordt. Dit geeft ernstige landschapsvervuiling, is slecht voor de waterhuishouding en de biodiversiteit.	In het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van verduidelijking een onderscheid gemaakt in een steunvoorziening en een teeltondersteunende voorziening. Deze aanpassing kan bij nader inzien worden gezien als een verruiming van het bestaande beleid en is niet in lijn met het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan. De nieuwe regeling wordt bij nader inzien geschrapt uit dit bestemmingsplan. Nadat de herziening is vastgesteld gaat de gemeente met alle belanghebbende partijen in overleg over het bestaande beleid in het buitengebied. Is het opgenomen beleid nog actueel of moet deze worden aangepast. Is er nieuw beleid

	nodig etc. Dan zal dit onderwerp worden geagendeerd.
Onderwerp Verstening van het buitengebied - Sloop Bonus regeling	
Reclamant geeft aan dat de sloopbonusregeling voor woningen niet leidt tot ontstening, maar tot grotere woningen en daarmee een verdere verstening van het buitengebied.	De regeling bepaald dat maximaal 20% van de inhoud van de gesloopte bebouwing mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning (standaard maximaal 750m ³), tot maximaal 900 m ³ . En dat alle overige bebouwing moet worden gesloopt. De regeling voorziet dus in een minimale ontstening van 80%. Volledigheidshalve wordt er melding van gemaakt dat deze regeling geen onderdeel uitmaakte van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), maar wel als beleidsregel in 2016 is vastgesteld en al is ingezet. Daarmee wordt deze toevoeging gezien als beleidsneutraal.
Onderwerp stikstof	
In de toelichting is een passage over de toename van stikstofdepositie opgenomen. Dat is: de stikstofdepositie van een agrarisch bedrijf minus de stikstofdepositie van het gebruik van gronden bouwwerken behorend tot het agrarisch bedrijf. Reclamant is het niet eens met de toelichting daarop. Met deze "stikstofruc" wordt de al vaak toegepaste rekentruc gelegaliseerd. Met deze regeling neemt de stikstofdepositie op de kwetsbare natuur alleen maar toe en kan de natuur niet herstellen. Gesteld wordt dat alleen op de volgende manier intern gesaldeerd dient te worden: "als met een mestboekhouding aangetoond is dat de gronden ook tot op heden inderdaad bemest werden. Van de rekenwaarde dient 30% afgeroomd te worden voor de verbetering van natuur."	Bij nader inzien is gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan, het niet wenselijk om de huidige stikstofregel aan te passen. Ook behoeft er in het kader van standaardisering, vanuit het handboek bestemmingsplannen, geen aanpassing te zijn van deze regeling. De voorgestelde wijzigingen in de regels ten aanzien van stikstof in het ontwerpbestemmingsplan komen dan ook te vervallen, en daarmee ook de toelichting op deze regels. Daarmee behoeft dit deel van de zienswijze geen bespreking meer.
Onderwerp Paardenbakken	
De reclamant maakt bezwaar tegen de wijziging om in bepaalde gevallen paardenbakken ook toe te kunnen staan buiten het bouwvlak, maar aansluitend op de woon- of bedrijfsbestemming. Dat moet binnen het bouwvlak plaatsvinden. Deze regeling stimuleert de verrommeling van het buitengebied.	De regeling ten aanzien van de paardenbakken is een verruiming ten opzichte van het gelende bestemmingsplan en is niet in lijn met het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan. De nieuwe regeling wordt bij nader inzien geschrapt uit dit bestemmingsplan. Het onderwerp paardenbakken buiten bouwvlak zou bij het herijken van beleid buitengebied een onderwerp kunnen zijn. Het onderwerp paardenbakken buiten bouwvlak zou bij het herijken van beleid buitengebied een onderwerp kunnen zijn.
Onderwerp kwaliteitsverbetering van het landschap	
De reclamant verzoekt om de voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in artikel 24.4.1 van het ontwerpbestemmingsplan ook op te nemen in de andere artikelen. Daarin is bepaald om een vereiste landschappelijke	Het ontwerpbestemmingsplan kent geen artikel 24.4.1. Vermoed wordt dat reclamant hier doelt op artikel 24.3.1, lid e. De regeling in dit lid borgt de verplichting voor het landgoed Klein Oosterhout tot het aanleggen en duurzaam beheren van de gronden van het landgoed, conform het "inrichtings-

inpassing ook te realiseren, te onderhouden en in stand te laten. De reclamant vindt dat de regeling kwaliteitsverbetering aangescherpt moet worden. Tot nog toe is deze regeling een flop. Daarnaast dient in alle ontwikkelingen in het landschap geïnvesteerd te worden. De onderverdeling in de categorieën 1-3 moet verdwijnen De verplichting dient vastgelegd te worden in een overeenkomst en in de andere artikelen van het bestemmingsplan.	en beeldkwaliteitsplan Landgoed Klein Oosterhout". De overige locaties waar sprake is van een verplichting tot het aanleggen en in stand houden van een landschappelijke inpassing is geborgd in artikel 36.2 "Voorwaardelijke verplichting". Waarbij, net als bij artikel 24.3.1, lid e, de eis tot aanleg en instandhouding is gekoppeld aan het gebruik van het perceel. Hiermee is de verplichting op eenzelfde manier, duurzaam geborgd. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de bepaling in 24.3.1, lid e verplaatst naar artikel 36, zodat alle voorwaardelijke verplichtingen in een artikel terug te vinden zijn. De regeling voor kwaliteitsverbetering is een provinciale regeling, waaraan de gemeente Oosterhout in dit plan, en bij andere ontwikkelingen, aan moet voldoen en ook voldoet. Dat reclamant de provinciale regeling een flop vindt, is een waardeoordeel die geen betrekking heeft op dit ontwerpbestemmingsplan en daarmee voor kennisgeving wordt aangenomen. Wel wordt opgemerkt dat Oosterhout altijd minimaal een landschappelijke inpassing verlangt bij nieuwe ontwikkelingen, ongeacht de categorie waar men volgens de provinciale regeling in valt. Zoals hiervoor is aangegeven, is de verplichting reeds opgenomen daar waar van toepassing. Het opnemen van de verplichting in een overeenkomst is in strijd met de zogenaamde "twee wegen leer". Deze leer bepaalt dat, daar waar mogelijk verplichtingen via de bestuursrechtelijke weg kunnen worden afgedwongen, die via die weg moet. En niet via een privaatrechtelijke overeenkomst. Reden hiervoor is dat bij een privaatrechtelijke overeenkomst een derde partij zich niet kan beroepen op een overeenkomst tussen de twee partijen, wat weer wel mogelijk is bij het bestuursrechtelijke vastleggen van verplichtingen (lees opname als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan). Dit laatste verdient vanuit rechtsbescherming van belangen van derde, waaronder die waar reclamant zich voor inzet, dan ook sterk de voorkeur.
--	--

Conclusie

De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De nieuwe regelingen ten aanzien steunvoorzieningen, stikstof en de omgevingsvergunning voor hobbymatige paardenbakken worden geschrapt uit het bestemmingsplan. Op de verbeelding zal bij de t-splitsing Bergsebaan/Meerberg de bestemming Natuur en Verkeer worden aangepast aan het feitelijke gebruik. De voorwaardelijke verplichting van het landgoed Klein Oosterhout wordt verplaatst naar artikel 36 zodat alle voorwaardelijke verplichting in artikel te raadplegen zijn.

Zienswijze #6

Zienswijze	Reactie gemeente
Onderwerp bestemming Tuin Provincialeweg 189	

De reclamant is het niet eens met de gedeeltelijke wijziging van de bestemming “Wonen” naar “Tuin” van het perceel Provincialeweg 189 dat grenst aan de Provincialeweg. Dat levert een serieuze beperking op van ons perceel dat wij in het verleden hebben gekocht.	Het bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)” maakte meerdere specifieke ontwikkelingen mogelijk. Eén van deze ontwikkeling is het omzetten van het glastuinbouwbedrijf Provincialeweg 181 - 185 in vier woningen te Oosteind (zie paragraaf 10.1 van de toelichting op het bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)”). Voor al deze ontwikkelingen was dat plan voorzien van een specifieke motivering waarin werd aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor deze locatie betrof dat bijlage 3 bij de toelichting. Volgens deze ruimtelijke motivering (zie paragraaf 4.1, pagina 15, de alinea met betrekking tot de 4^e kavel) zou deze woning zich oriënteren op de provinciale weg. Op verzoek van reclamant is de situering van de woning aangepast, en wel dusdanig dat de woning zich oriënteert op de op de insteekweg en niet op de Provincialeweg. De gronden voor de woningen aan de Provincialeweg die gelegen zijn tussen de weg en de woning zijn voorzien van de bestemming Tuin. Dit was ook al het geval in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind). Reden hiervoor is dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt moet worden voorkomen dat deze gronden (voortuinen) verder worden bebouwd. Een regeling die overigens in alle bebouwde kommen van Oosterhout consequent is toegepast. Echter is bij het mogelijk maken van de realisatie van de 4 woningen geen specifieke regeling opgenomen (bestemmingsvlak Wonen, bouwvlak Wonen en bestemmingsvlak Tuin), zoals elders. Dit om enige flexibiliteit te bieden bij de plaatsing van de woningen, waarbij er wel zou worden getoetst aan de ruimtelijke motivering (bijlage 3 bij het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)) van deze locatie. Waarbij dan op een later moment, bij een eerstvolgende herziening, als de woningen zijn gerealiseerd, deze op de juiste wijze nader zouden worden bestemd. Dit maakt dat voor deze locatie er een tuinbestemming is opgenomen tot aan de woning. Het is immers niet wenselijk om gebouwen of bouwwerken te plaatsen zo dicht op de Provincialeweg en zeker gebouwen en bouwwerken die niet georiënteerd zullen zijn op de Provincialeweg (achterkanten van gebouwen en bouwwerken). Om een balans te zoeken in het borgen van een goed straatbeeld en de belangen van de reclamant, zal de tuinbestemming 5 meter uit de perceelgrens komen te liggen. De rest van de bestemming tuin zal worden bestemd als wonen zonder bouwvlak.
---	---

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De tuinbestemming wordt iets kleiner gemaakt, maar blijft wel bestaan aan de zijde van de Provincialeweg.

Zienswijze #7

Zienswijze	Reactie gemeente
Onderwerp bestemming Tuin Provincialeweg 191a	
De reclamant is het niet eens met de wijziging van de bestemming "Wonen-Lint" naar de bestemming "Tuin" die in het ontwerpbestemmingsplan is toegewezen aan de percelen (kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie V, nummer 1085 en 1089).	Het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)" maakte meerdere specifieke ontwikkelingen mogelijk. Eén van deze ontwikkeling is het omzetten van het glastuinbouwbedrijf Provincialeweg 181 - 185 in vier woningen te Oosteind (zie paragraaf 10.1 van de toelichting op het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)"). Voor al deze ontwikkelingen was dat plan voorzien van een specifieke motivering waarin werd aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor deze locatie betrof dat bijlage 3 bij de toelichting. De percelen sectie V nummer 1085 en 1089 maakte ook onderdeel uit van deze ontwikkeling. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat deze gronden waren voorzien als tuin bij de woning Provincialeweg 191a. In 2019 zijn de gronden pas daadwerkelijk overgedragen aan reclamant. In 2014 zijn de percelen 1089 en 1085 opgenomen in het bestemmingsvlak Wonen - Lint bedoeld voor de herontwikkeling aan de Provincialeweg 181 - 185. Terwijl deze gronden onderdeel hadden moeten uitmaken van het bestemmingsvlak behorende bij het adres Provincialeweg 191A. Naar aanleiding van deze zienswijze zal deze omissie worden hersteld door deze percelen alsnog onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsvlak Wonen-Lint die rust op het adres Provincialeweg 191A. Volledigheidshalve wordt er melding van gemaakt dat met het alsnog toekennen van de bestemming Wonen - Lint op voornoemde percelen, er nog steeds een groenstrook resteert van ongeveer 3 tot 7 meter, waarmee het huidige straatbeeld met groen behouden blijft. De percelen 1089 en 1085 houden net als in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming Wonen-Lint (zonder bouwvlak) maar wordt nu gekoppeld aan het bestemmingsvlak van de woning Provincialeweg 191a.
Onderwerp bestemming Agrarisch Provincialeweg 191a	
De reclamant is niet eens met het feit dat dat een gedeelte van het perceel (kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie V, nummer 1234) nog steeds is bestemd als "Agrarisch".	Het achterste gedeelte van het perceel sectie V nummer 1234 is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, omdat hier geen ontwikkeling heeft gespeeld. Het achterste gedeelte van het perceel (kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie V, nummer 1234) is bestemd als agrarisch zonder bouwvlak (zonder bouwmogelijkheden). Uit luchtfoto's blijkt dat het perceel tot 2019 is gebruikt als weiland achter de bestaande tuin. De bestemming agrarisch is dan ook passend. In 2019 is de woning met het perceel verkocht. De nieuwe eigenaren hebben het weiland betrokken bij hun tuin. Binnen de bestemming agrarisch (zonder bouwvlak) mag een tuin worden aangelegd, maar geen bouwwerken worden opgericht.
De reclamant wenst een bijgebouw te plaatsen op dit perceel en dat kan niet binnen de bestemming "Agrarisch". Gelet op de omliggende percelen lijkt er ook sprake te zijn van willekeur. De reclamant verzoekt om de bestemming van het kadastraal perceel V 1234 alsnog om te zetten naar "Wonen – Lint".	

	Het toekennen van een woonbestemming zonder bouwvlak laat toe dat er ook gebouwen en bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen voorwaarden. Het toekennen van meer uitbreidingsmogelijkheden is in strijd met het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan
--	---

Conclusie

De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De percelen kadastraal bekend als Sectie V nummer 1085 en 1089 worden toegevoegd aan het bestemmingsvlak Wonen – Lint (zonder bouwvlak) behorende bij het adres Provincialeweg 191a.

Zienswijze #8

Zienswijze	Reactie gemeente
Onderwerp geen inhoudelijke opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan	
Rijkswaterstaat Zuid-Nederland heeft aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Er is geen inhoudelijke zienswijze ingediend. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze #9

Zienswijze	Reactie gemeente
Onderwerp Verzoek om de bedrijfswoning Ruiterspoor 8 om te zetten naar burgerwoning	
Reclamant verzoekt om de bedrijfswoning Ruiterspoor 8 om te zetten naar een burgerwoning.	De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Den Hout, wat geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind). Daarmee is de zienswijze niet ontvankelijk. Volledigheidshalve wordt er melding van gemaakt dat de reclamant middels telefonische contact en per mail hierop is gewezen en is geadviseerd een conceptverzoek in te dienen bij de gemeente.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze #10

Zienswijze	Reactie gemeente
Onderwerp geen inhoudelijke opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan	
Waterschap Brabantse Delta heeft aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Er is geen inhoudelijke zienswijze ingediend. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze #11

Zienswijze	Reactie gemeente
Onderwerp erfwindmolen	
Reclamant verzoekt ondanks de beleidsneutrale insteek van het bestemmingsplan om in het kader van energietransitie de mogelijkheid te bieden voor erfwindmolens op het agrarische bedrijf.	Dit bestemmingsplan is inderdaad een beleidsneutraal plan. Er wordt geen nieuw beleid of nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er wordt dus ook geen nieuw beleid ten aanzien van erfwindmolens. Nadat de herziening is vastgesteld gaat de gemeente met alle belanghebbende partijen in overleg over het bestaande beleid in het buitengebied. Is het opgenomen beleid nog actueel of moet deze worden aangepast. Is er nieuw beleid nodig etc. Erfwindmolens is één van de onderwerpen die dan aan bod komt.
Onderwerp kassen en teeltondersteunende voorzieningen	
Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden waarin wijzigingen zijn doorgevoerd voor onder andere glastuinbouw en teeltondersteunende voorzieningen (TOV). De reclamant verzoekt om de deze verruimde mogelijkheden te benutten en in Oosterhout over te nemen.	De wijzigingen van de Omgevingsverordening zijn sinds 1 januari 2024 in werking getreden. Het voorliggende plan is echter gebaseerd op overgangsrecht (oud recht, artikel. 4.6, Invoeringsbesluit Omgevingswet). Voor dit bestemmingsplan blijft dan ook de Interim Omgevingsverordening van toepassing. Daarnaast is dit een consoliderend plan en worden geen nieuwe grote ontwikkelingen of beleidswijzigingen meegenomen. Ook hiervoor geldt dat dat het thema teeltondersteunende voorzieningen en glastuinbouw aan bod komen bij de herijking van het beleid voor het buitengebied.
Onderwerp glastuinbouwconcentratiegebieden	
De provincie heeft de voormalige glastuinbouw vestigingsgebieden en glastuinbouw doorgroeigebieden uit de IOV nu glastuinbouwconcentratiegebieden in de OV genoemd. De gebieden die de provincie heeft aangemerkt als glastuinbouwconcentratiegebieden staan haaks met de plannen van de gemeente Oosterhout die op deze locatie woonontwikkelingen voorziet zoals is vastgelegd in de propositie Oosterhout Oost. De glastuinbouwconcentratiegebieden hebben een regionale functie daarom zal er moeten worden gekeken naar een nieuw glastuinbouwconcentratiegebied op een duurzame locatie.	Zoals hiervoor gesteld, geldt op basis van het overgangsrecht de IOV en niet de OV. En zou een wijziging conform zienswijze in strijd zijn met het geldend recht. Dit, naast het gegeven dat dit een consoliderend plan is. De keuzen met betrekking tot Oosterhout Oost maken geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure. Ook leiden de gemaakte keuzen zijn ten aanzien van Oosterhout Oost, niet tot aanpassing van de nu geldende bestemmingen in dit bestemmingsplan. De bestaande glastuinbouwconcentratiegebieden worden niet geschrapt. Het gesprek over de effecten van Oosterhout Oost op het glastuinbouwconcentratiegebied en de vraag of er een nieuwe gebieden moet komen is een onderwerp van gesprek die gevoerd moet worden in het kader van Oosterhout -Oost, en in overleg met de provincie die deze status in haar OV aan de huidige locatie heeft toegekend.
Onderwerp teeltondersteunende voorzieningen	
De provincie biedt sinds vorig jaar ruimere mogelijkheden voor (permanente) TOV. Om deze mogelijkheden te benutten vraagt de	Zoals hierboven is aangegeven is het bestemmingsplan consoliderend van aard en worden er geen grote nieuwe ontwikkelingen (verdere verruiming) mogelijk gemaakt.

reclamant deze ruimere regeling door te vertalen in dit ontwerpbestemmingsplan.	Teeltondersteunende voorzieningen is een van de thema's die bij de herijking van het beleid van het buitengebied aan bod gaat komen.
Onderwerp veehouderij, glastuinbouw en stikstofregeling	
De reclamant kan zich niet vinden in de nieuwe stikstofregeling. In de oude regeling zou het gaan om een bouwregel (extra uitstoot voorkomen bij bouw). In de nieuwe regeling zou het gaan om een gebruiksregel (voorkomen extra uitstoot bij gebruik van bestaande bebouwing en voorzieningen). De bedrijven met een natuurbeschermingsvergunning-vergunning worden hiervan uitgezonderd. Er zijn voor bedrijven zonder natuurbeschermingsvergunning milieuvergunningen dan wel AMvB-meldingen van kracht met daarin bijvoorbeeld toegestane dieren aantallen en gebouwtypes. Met dit beleid creëert de gemeente een nieuwe referentiedatum, namelijk de vaststellingsdatum van het herziene bestemmingsplan. Hier zullen we onze leden dan actief op moeten wijzen. Ook is er sprake van rechtsongelijkheid wanneer dit beleid dan niet ook van kracht zou worden voor alle andere bedrijvigheid en ontwikkeling die stikstofuitstoot kent en niet beschikt over een NB-vergunning. Dit is een pleidooi om de regel niet op te nemen.	Bij nader inzien is gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan, het niet wenselijk om de huidige stikstofregel aan te passen. Ook heeft er in het kader van standaardisering, vanuit het handboek bestemmingsplannen, geen aanpassing te zijn van deze regeling. De voorgestelde wijzigingen in de regels ten aanzien van stikstof in het ontwerpbestemmingsplan komen dan ook te vervallen, en daarmee ook de toelichting op deze regels. Daarmee hoeft dit deel van de zienswijze geen bespreking meer.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De nieuwe stikstofregeling zoals deze was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan wordt geschrapt.

Zienswijze #12

Zienswijze	Reactie gemeente
Onderwerp	
De reclamant verzoekt om de plangrens van het wijzigingsplan Schransmansdreef 8 te Den Hout conform het vastgestelde wijzigingsplan voor dat perceel op te nemen.	De reclamant heeft een punt. De plangrens van het wijzigingsplan is nog gewijzigd. De plangrens van het wijzigingsplan zal worden aangehouden als uit te knippen plan in dit bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De plangrens van het onherroepelijke wijzigingsplan wordt aangehouden om uit de herziening te knippen.

Zienswijze #13

Zienswijze	Reactie gemeente
Onderwerp bestemmingsplan regels, verbeelding en toelichting	
De reclamant verzoekt om de hoogspanningsverbinding expliciet te bestemmen als leiding-hoogspanningsverbinding en niet op te nemen in een standaardregeling voor alle leidingen in artikel 26. De reden hiervoor is dat de reclamant deze hoogspanningsverbinding ziet als een vitale infrastructuur. Deze infrastructuur moet goed worden beschermd en kan daarom niet samenvallen in artikel 26 met alle andere leidingen. Ook wenst de reclamant dat hoogspanningsverbinding expliciet wordt opgenomen op de verbeelding en in de toelichting van het bestemmingsplan.	In het geldende bestemmingsplan is voor ieder type leiding een specifieke dubbelbestemming opgenomen. Het bestemmingsplan kent de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas', 'Leiding – Hoogspanning', 'Leiding – Olie', 'Leiding – Riool' en 'Leiding – Water'. De hoeveelheid aan dubbelbestemmingen maken het bestemmingsplan onnodig ingewikkeld. De verschillende dubbelbestemmingen regelen allemaal hetzelfde: een bouwverbod (met afwijkmogelijkheid) en een omgevingsvergunningplicht voor werkzaamheden die het veilig functioneren van de leidingen kunnen schaden. Uit praktisch oogpunt is het wenselijk om de dubbelbestemmingen samen te voegen tot één dubbelbestemming. Dit maakt het overzichtelijke en tevens mogelijk om de ligging van de dubbelbestemming af te stemmen op de meest actuele gegevens van de leidingbeheerders. Hierbij komt de bescherming van de leiding niet in het gedrang. De voorbeeldregels van de reclamant borgen dezelfde zaken als in artikel 26 van het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op bovenstaande is er geen aanleiding om de voorgestelde planregels over te nemen en de hoogspanningsverbinding expliciet op de verbeelding en de toelichting aan te passen.
Onderwerp vooroverleg	
De reclamant wenst graag in het kader van het vooroverleg te worden benaderd bij plannen en beleidsdocumenten die keuzes omvatten die relevant zijn voor het landelijke hoogspanningsnet.	Indien er voor het hoogspanningsnet relevante planologische wijzigingen zijn voorzien zal vooraf contact worden opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze #14

Zienswijze	Reactie gemeente
Onderwerp regels	
De reclamant verzoekt om de beperkingsgebieden van de Vliegbasis Gilze-Rijen en de Radar van de reclamant op te nemen op de verbeelding en de planregels.	Op basis van de bouw- en gebruiksregels in het ontwerpbestemmingsplan en de andere, vigerende bestemmingsplannen worden er geen bouw mogelijkheden van gebouwen of andere bouwwerken toegestaan die inbreuk maken op de IHCS of ILS. Bij toekomstige eventuele buitenplanse afwijkingen wordt er getoetst aan het rijksbeleid, waarmee deze beperkingen in acht worden genomen. In overleg met Defensie over deze zienswijze en twee lopende beroepen tegen twee andere bestemmingsplannen binnen onze gemeente is

	overeengekomen om in dit bestemmingsplan alsnog de zoneringen met bijbehorende planregels op te nemen.
--	--

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De beperkingsgebieden van de Vliegbasis Gilze-Rijen en het Radarstation van Defensie worden opgenomen op de verbeelding en in de planregels worden regels met een maximale hoogte opgenomen voor objecten.

6. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten aanzien van respectievelijk de toelichting, regels, verbeelding en de bijlagen bij de plantoelichting en bijlagen bij de regels voorgesteld:

Regels

1. Geitenhouderij

In hoofdstuk 2 onder artikel 1 wordt een nieuw begrip “dierenverblijf voor geiten” opgenomen in lijn met Interim Omgevingsverordening.

Wordt

Dierenverblijf voor geiten:

Een gebouw dat gebruikt mag worden voor het houden van geiten:

a. krachtens een omgevingsvergunning milieu, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder e, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets, bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder i, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of melding, bedoeld in artikel 1.10

Activiteitenbesluit

milieubeheer; en

b. op 7 juli 2017 legaal aanwezig was; of

c. mag worden gebouwd krachtens een vóór 7 juli 2017 verleende vergunning.

2. Dierenverblijf

In hoofdstuk 2 onder artikel 3.2.4 en 4.2.3. “Bebouwing ten behoeve van veehouderij” onder c lid 2 wordt het woord “dierenverblijven” vervangen door het woord “dierenverblijf”.

3. Belemmeringstrook hoofd- aardgas transportleiding A-531

In hoofdstuk 2 onder artikel 26 Leiding – Belemmeringenstrook in tabel 1 wordt de belemmeringstrook van de leiding A-531 aangepast van 4 meter naar 5 meter.

4. Het opnemen van een regeling voor de bestemming “Leiding – Afsluiterlocatie”

De regeling van de reclamant wordt opgenomen in de regels

Artikel 27 Leiding – Afsluiterlocatie’

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Leiding – Afsluiterlocatie’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een afsluitervoorziening ten behoeve van een aardgastransportleiding;*
- b. ondergrondse en bovengrondse leidingen en bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*
- c. bij deze bestemming behorende voorziening, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en groen.*

27.2 Bouwregels

27.2.1. Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste van de bestemming staan.

27.7.2 Gebouwen

Voor gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 4 meter.*

27.7.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.*

5. Kwetsbare objecten niet toestaan binnen de plaatsgebonden contour

In hoofdstuk 2 onder Artikel 26.2 wordt lid c toegevoegd:

In het gebied aangeduid als een plaatsgebonden risicocontour van 10-6 zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan en mogen de gronden niet voor een kwetsbaar object worden gebruikt.

6. Steunvoorzieningen

In hoofdstuk 2 onder artikel 1 wordt het begrip steunvoorziening (1.151) geschrapt, In de artikelen 3.2.5, 3.3.3, 4.2.4, 4.3.2 wordt de regeling van steunvoorziening geschrapt.

7. Stikstof

In hoofdstuk 2 onder artikel 1 wordt het begrip stikstofneutraal niet geschrapt en wordt het begrip toename stikstofdepositie (1.156) geschrapt. In de artikelen 3.2.2, 3.2.3, 3.2.5, 3.7.1, 3.7.4, 3.7.5, 3.7.6, 4.2.2, 4.7.1, 4.7.2, 4.7.3, 4.7.4 wordt de bestaande regeling stikstofneutraal niet geschrapt en nieuwe stikstofregeling geschrapt.

8. Omgevingsvergunning hobbymatige paardenbak buiten bouwvlak

In hoofdstuk 2 In artikel 3 “Agrarisch” en artikel 4 “Agrarisch met waarden – landschap” wordt de binnenplanse “omgevingsvergunning hobbymatige paardenbak buiten bouwvlak” geschrapt in de artikelen 3.5.5 en 4.5.4.

9. Voorwaardelijke verplichting

De voorwaardelijke verplichting voor “Landgoed Klein Oosterhout” in artikel 24.3.1, lid e wordt verplaatst naar artikel 36 (wordt artikel 37 in vastgestelde bestemmingsplan), zodat alle voorwaardelijke verplichtingen in artikel terug te vinden zijn.

10. Defensie

In hoofdstuk 2 wordt het begrip object opgenomen.

Het begrip wordt:

Object

Zaken in, op of boven de grond, waaronder maar niet uitsluitend gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en bomen en voor zover het bestemmingsplan van toepassing is op een obstakelbeheergebied voor een militair luchtvaartterrein ook andere soorten objecten als bedoeld in artikel 2.6.4. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening juncto artikel 16 Besluit militaire luchthavens.

In hoofdstuk 2 in artikel 37 “Algemene aanduidingsregels” (wordt artikel 38 “Algemene aanduidingsregels in vastgestelde bestemmingsplan) worden planregels opgenomen voor de gebiedsaanduidingen “Luchtverkeerzone – ILS”, “Luchtverkeerzone – funnel en IHCS” en “Vrijwaringszone – radar”.

De artikelen worden:

Luchtvaartverkeerzone – ILS-zone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS-zone' mag de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond niet meer bedragen dan 42 meter + NAP.*

- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere objecten in, op of boven de grond ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Gilze en Rijen. Hiertoe dient voorafgaand aan vergunningverlening instemming te worden verkregen van het ministerie van Defensie.

Luchtvaartverkeerzone – funnel en IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – funnel en IHCS' mag de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond niet meer bedragen dan 55 meter + NAP.

Vrijwaringszone – radar

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radar' mag de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond niet meer bedragen dan 90 meter + NAP.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere objecten in, op of boven de grond ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits de objecten geen onaantoonbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Hiertoe dient voorafgaand aan vergunningverlening instemming te worden verkregen van het ministerie van Defensie.

Verbeelding

1. Hoge Dijk 6

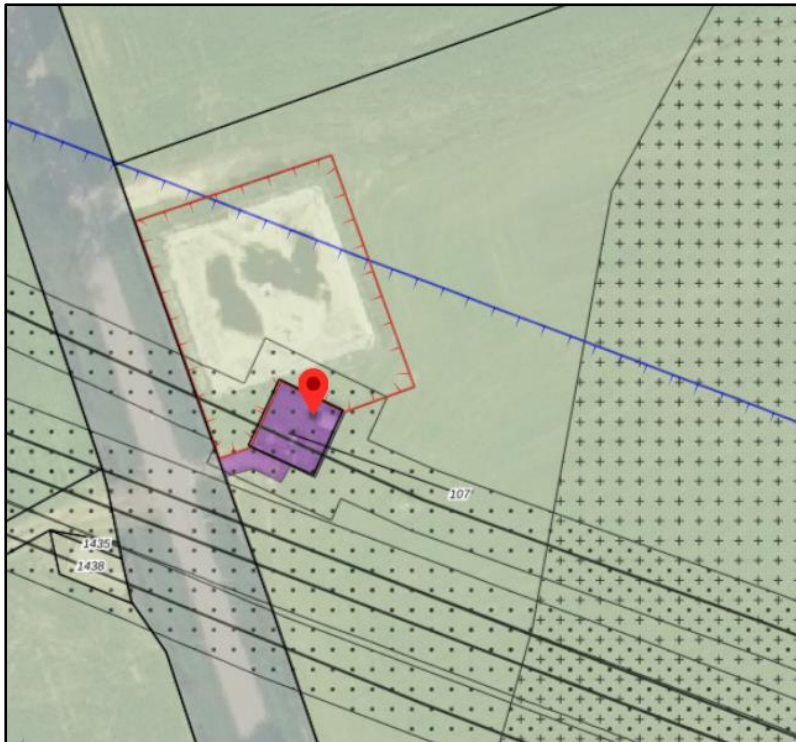
De agrarische bestemming met bouwvlak wordt verwijderd ter plaatse van de achtertuin van het perceel Hoge Dijk 6 en de bestemming Wonen – Lint zonder bouwvlak wordt opgenomen voor dit deel van de achtertuin. In onderstaande figuur is het perceel met gele omlijning aangegeven.



Figuur 1: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan buitengebied gele omlijning krijgt de bestemming Wonen-lint zonder bouwvlak

2. Afsluiterlocatie S-364

Het afsluiter schema S-364 als onderdeel van de buisleiding met een belemmeringenstrook worden opgenomen conform het geldende plan. De bestemming van de gronden van de afsluiterlocatie wordt bestemd "leiding – afsluiterlocatie" op de verbeelding.



Figuur 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan buitengebied paarse vlakje.

3. T-splitsing Bergsebaan

De bestemming 'Verkeer' en de bestemming 'Natuur' worden op de verbeelding conform de feitelijke situatie opgenomen.



Figuur 3: Uitsnede geldende bestemmingsplan verkeersbestemming met rode omlijning krijgt natuur bestemming en het ontwerpbestemmingsplan en de T-splitsing houdt de bestemming verkeer.

4. Provincialeweg 189

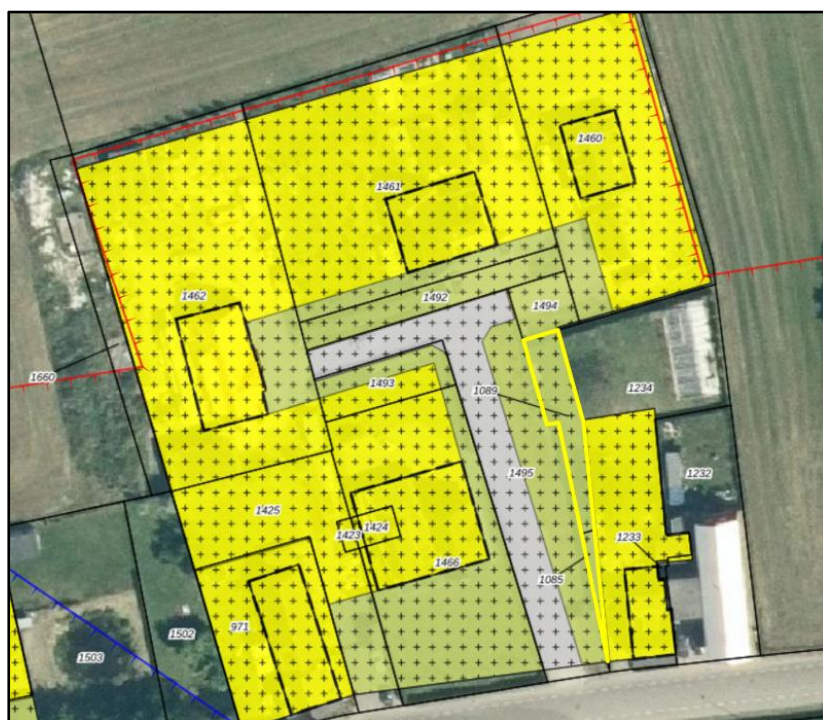
De bestemming "Tuin" ter plaatse van de zijtuin die grenst aan de Provincialeweg wordt teruggebracht tot 5 meter. De rest van de zijtuin wordt bestemd als wonen zonder bouwvlak net als het gelende bestemmingsplan.



Figuur 4: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan buitengebied oranje vlakje.

5. Provincialeweg 191 a

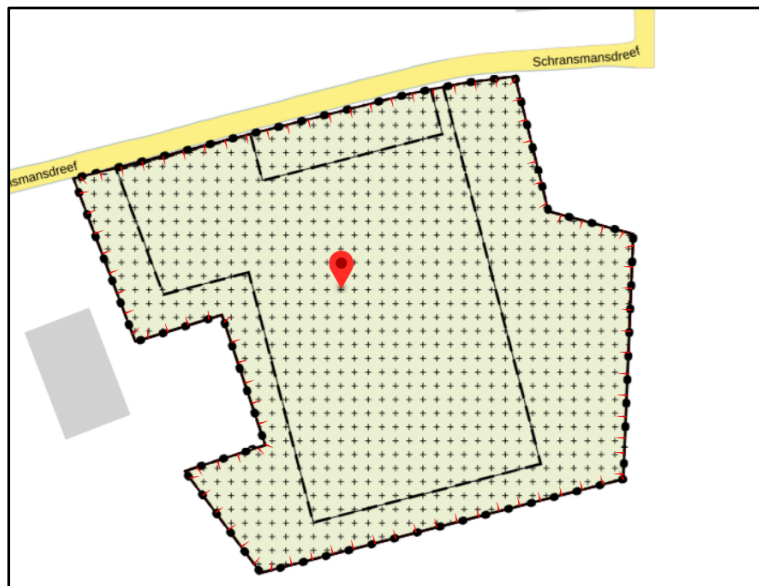
De bestemming tuin op het perceel naast de woning Provincialeweg 191a (kadastraal bekend gemeente Oosterhout Sectie V nummer 1085 en 1089) wordt bestemd als wonen-Lint (zonder bouwvlak). In onderstaande figuur zijn de twee percelen met gele omlijning aangegeven.



Figuur 5: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan buitengebied gele omlijning percelen 1085 en 1089

6. Schransmansdreef 8

De plangrens van het wijzigingsplan Schransmansdreef 8 (zie onderstaande figuur wordt aangehouden als uit te knippen plan in dit bestemmingsplan.



Figuur 6: Uitsnede verbeelding

7. Defensie

Op de verbeelding worden drie gebiedsaanduidingen opgenomen van Defensie namelijk:

- Luchtverkeerzone – ILS
- Luchtverkeerzone – funnel en IHCS
- Vrijwaringszone – radar

Toelichting

1. Steunvoorzieningen

In paragraaf 2.1.2 wordt de alinea “Opnemen van regeling voor steunvoorzieningen voor boom-, planten- en fruitteelt” geschrapt.

2. Stikstof

In paragraaf 2.2 wordt de alinea “aanpassen van de stikstofregeling” geschrapt.

3. Hobbymatige paardenbak

In paragraaf 2.2 wordt de alinea “toevoegen van een regeling voor hobbymatig paardenbak” geschrapt.

7. Aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

De volgende wijzigingen worden doorgevoerd naar aanleiding van ambtshalve overwegingen:

Algemeen

1. De naamgeving van het bestemmingsplan wijzigt

Het bestemmingsplan wordt in 2025 vastgesteld, Voorgesteld wordt om het jaartal in de naam te wijzigen naar 2025. Op deze wijze correspondeert de naamgeving met de vaststelling van het bestemmingsplan.

De naamgeving wordt:

“Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 2025”

2. Onherroepelijke wijzigingsplannen en bestemmingsplannen

Na de ter inzagelegging van het ontwerp van deze herziening zijn er wijzigingsplannen, postzegelbestemmingsplannen en een Rijksinpassingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden deze plannen worden verwerkt in de toelichting, verbeelding, regels en bijbehorende bijlagen. Het gaat om de plannen uit onderstaande tabel.

Plannaam	Identificatienummer	Vastgesteld
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Steenovensebaan 27 (wijzigingsplan)	NL.IMRO.0826.WYZ4BG2013-VA01	8 februari 2022
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 24 (Groenestraat 1-2)	NL.IMRO.0826.BSPHz24BG2013-VA01	27 september 2022
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 25 (Groenendijk 2)	NL.IMRO.0826.BSPHz25BG2013-VA01	28 september 2021
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 27 (Heistraat 18 Oosteind)	NL.IMRO.0826.BSPHz27BG2013-VA01	15 juni 2021
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 28 (Steenovensebaan 26a en 28)	NL.IMRO.0826.BSPHz28BG2013-VA02	28 februari 2023
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 29 (Groenendijk 10)	NL.IMRO.0826.BSPHz29BG2013-ON01	18 april 2023
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 30 (Steenovensebaan 29)	NL.IMRO.0826.BSPHz30BG2013-VO01	26 maart 2024
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), Rijksweg 31 (wijzigingsplan)	NL.IMRO.0826.WYZ5BG2013-VA01	11 januari 2022

(rijks) Inpassingsplan Zuid-West 380 KV Oost	NL.IMRO.0000.EZip15ZW380oost-3000	12 juli 2022
(rijks) Inpassingsplan Zuid-West 380 kv Oost – Wijzigingsbesluit.	NL.IMRO.0000.EZip15ZW380oostWB-3000	4 april 2024

3. Uit te knippen plannen

Tegen twee bestemmingsplannen Statendamweg 100 en CPO Den Hout is beroep ingesteld. Beide plannen maakte nog onderdeel uit van het plangebied. Deze plannen worden nu alsnog eruit geknipt. In de toelichting wordt in paragraaf 1.2 de tabel aangevuld met onderstaande plannen.

Plannaam	Identificatienummer
Buitengebied 2013 (incl. Lint Oostend), herziening 22 (Statendamweg 100)	NL.IMRO.0826.BSPHz22BG2019-ON01
CPO-project en sportpark Den Hout	NL.IMRO.0826.BSPHz1denhout2018-VA01

4. Tekeninstructie leidingen

Het voorstel is om, de “Tekeninstructie leidingen in bestemmingsplannen t.b.v. geo-informatie (v.7, 5.3.2025)” te verwerken op de verbeelding. In deze tekeninstructie is de meest actuele informatie opgenomen van alle leidingen en hoogspanningsverbindingen.

Regels

1. Monumentencommissie

De monumentencommissie heet sinds 1 januari 2024 adviescommissie omgevingskwaliteit. Het voorstel is om in de regels het woord “monumentencommissie” te wijzigen in de woorden “adviescommissie omgevingskwaliteit” zodat er naar de juiste commissie wordt verwezen.

2. Het behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.

In de bestemmingsomschrijving van de artikelen zijn de leden 3.1.1 lid g, 4.1.1 lid g, 5.1.1 lid c, 8.1.1 lid d, 10.1.1 lid d, 12.1.1 lid c, 13.1.1 lid d, 16.1.1 lid e, 17.1.1 lid b, 18.1.1 lid d, 22.1 lid h, 23.1.1 lid c geschrapt. Bij nader inzien zorgt het schrappen van dit lid tot meer onduidelijkheid. Voorgesteld wordt om het lid over het “behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden” te behouden en het lid aan te vullen met “ter plaatse van een gebiedsaanduiding voor landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden” ter verduidelijking.

In de artikelen 3.1.1 lid g, 4.1.1 lid g, 5.1.1 lid c, 8.1.1 lid d, 10.1.1 lid d, 12.1.1 lid c, 13.1.1 lid d, 16.1.1 lid e, 17.1.1 lid b, 18.1.1 lid d, 22.1 lid h, 23.1.1 lid c wordt toegevoegd “behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden, ter plaatse van de gebiedsaanduiding voor landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden”.

3. Agrarisch gebruik mag bedrijfsmatig als hobbymatig

Het voorstel om bij artikel 3.1.1 lid a, artikel 4.1.1 lid b en artikel 5.1.1 lid b in de bestemmingsomschrijving het woord hobbymatig te schrappen in het lid “agrarisch gebruik, zowel bedrijfsmatig als hobbymatig” ongedaan maken. De reden hiervoor is dat in Oosterhout agrarische gronden ook hobbymatige worden gebruikt. Denk aan gronden van stoppende of gepensioneerde agrarische ondernemers, agrarische bedrijven die afbouwen of weilanden waar hobbymatig dieren grazen. Deze vormen zouden door het

schrappen van het woord hobbymatig in strijd zijn met het bestemmingsplan. Dit is niet wenselijk.

In de artikelen 3.1.1 lid a, 4.1.1 lid b en artikel 5.1.1 lid b wordt het woord “hobbymatig” niet geschrapt.

4. Natuur toestaan binnen hoofdbestemmingen

Het is onduidelijk of binnen hoofdbestemmingen ook natuur mag worden gerealiseerd. Dit is altijd wel beoogd geweest. Het voorstel is om bij de bestemmingsomschrijving een lid toe te voegen met “natuur” in de bestemmingsomschrijving van de artikelen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25.

5. Inhoudsmaat herbouw bedrijfswoning

Bij de bestemming wonen (woningen in het buitengebied) geldt dat bij herbouw van de woning de bestaande inhoud van de woning is toegestaan ook als deze groter is dan 750 m³. Het voorstel is om bij de herbouw van een bedrijfswoning ook deze lijn te hanteren, zodat voor alle woningen in het buitengebied dezelfde lijn geldt. In de artikelen 3.2.6 onder a lid 1, 4.2.5 onder a lid 1, 6.2.4 onder a lid 1, 8.2.4 onder a lid 1, 9.2.4 onder a lid 1, 10.2.4 onder a lid 1, 12.2.4 onder a lid 1, 13.2.4 onder a lid 1, 16.2.7 onder a lid 1, 18.2.5 onder a lid 1 wordt aan het lid toegevoegd “ook in het geval van herbouw.”

6. Bijbehorende bouwwerken

Voor een bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning is in de regels niks opgenomen over waar ten opzichte van de bedrijfswoning het bijbehorende bouwwerk mag worden geplaatst. Dit is een omissie. Het voorstel is om dezelfde afstand te hanteren die geldt voor de bestemming wonen (burgerwoningen in het buitengebied). In de artikelen 3.2.8, 4.2.7, 6.2.6., 8.2.6, 9.2.6, 10.2.6, 12.2.6, 13.2.6, 16.2.9, 18.2.7 wordt voorgesteld het volgende lid toe te voegen “bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m. achter de voorgevellijn van de (bedrijfs)woning”;

7. Omgevingsvergunning nevenactiviteiten

In artikel 4.5.1 lid f is de tekst “waarbij er ter plaatse van de specifieke aanduiding saw-1 (perceel Moerstraat 10 (A)), in afwijking van dit lid, geen maximum aantal verblijfsplaatsen van toepassing is” geschrapt. De bestaande planologische rechten van de locatie Moerstraat 10 zijn hierdoor per ongeluk geschrapt in het ontwerpbestemmingsplan. Deze omissie wordt hersteld door het schrappen ongedaan te maken.

8. Kijldijk 1 nevenactiviteit kinderdagverblijf

Voor de locatie Kijldijk 1 is een vergunning verleend voor de nevenactiviteit kinderdagverblijf met een maximale vloeroppervlakte van 176 m². In de tabel van artikel 4.1.2 lid c wordt voorgesteld de vergunning op te nemen.

Afkorting	Aanduiding	Nevenactiviteit	Adres	Huisnummer	Vloeroppervlakte (m ²)
(saw-3)	Specifieke vorm van agrarisch met waarden – 3	Kinderdagverblijf	Kijldijk	1	176

9. Rijksweg 106 nevenactiviteit kinderdagverblijf

Voor de locatie Rijksweg 106 is een vergunning verleend voor de nevenactiviteit kinderdagverblijf met een maximale vloeroppervlakte van 250 m². In de tabel van artikel 3.1.2 lid c wordt voorgesteld de vergunning op te nemen.

Afkorting	Aanduiding	Nevenactiviteit	Adres	Huisnummer	Vloeroppervlakte (m ²)
-----------	------------	-----------------	-------	------------	------------------------------------

(sa-14)	Specifieke vorm van agrarisch – 14	Kinderdagverblijf	Rijksweg	106	250
---------	------------------------------------	-------------------	----------	-----	-----

10. Bavelstraat 7 en Geerstraat 1 te Dorst

De percelen Bavelstraat 7 en Geerstraat 1 te Dorst zijn opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Dorst 2023 en maken geen onderdeel meer uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. In artikel 13 Maatschappelijk onder artikel 13.1.2 “Nadere detaillering van de bestemming” worden de locaties Bavelstraat 7a en Geerstraat 1 geschrapt uit de tabel.

Afkorting	Aanduiding	Nevenactiviteit	Adres	Huisnr	Vloeroppervlakte (m²/%)
(sm-1)	Specifieke vorm van maatschappelijk – 1	Zorgwoning	Bavelstraat	7a	600 m²
(sm-12)	Specifieke vorm van maatschappelijk – 12	Zorgwonen	Geerstraat	1	Volledig bouwvlak

11. Sloopbonus

In artikel 23 onder 23.3.1 “Omgevingsvergunning grotere inhoud en/of grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken (sloopbonus) wordt ter verduidelijking in de regels opgenomen dat het moet gaan over het slopen van legale bebouwing of bebouwing die onder het overgangsrecht valt. Illegale bebouwing kan niet worden ingezet voor deze regeling. Ook in artikel 39.1 “Wijziging ten behoeve van wonen na bedrijfsbeëindiging, al dan niet in combinatie met woningsplitsing of toevoegen van woningen wordt ter verduidelijking in de regels opgenomen dat het moet gaan over het slopen van legale bebouwing of bebouwing die onder het overgangsrecht valt. Illegale bebouwing kan niet worden ingezet voor de sloopbonus regeling. In de regeling was al bepaald dat alle andere bebouwing, maar moet ook nog steeds worden gesloopt volgens de regeling. Overigens moet nog steeds ook

Hiertoe zal in artikel 23.3.1. onder b na sub 3, als sub 4 en artikel 39.1 onder d het volgende worden toegevoegd: “de gesloopte bebouwing moet legaal zijn of onder het overgangsrecht vallen.”

12. Ondergronds bouwen

In artikel 35.1.1 Algemeen wordt lid c toegevoegd met de volgende bepaling “De legale of vergunde ondergrondse bebouwing telt niet mee voor inhoud of oppervlakte”. De reden hiervoor is dat uit jurisprudentie blijkt dat het niet laten meetellen van de inhoud of oppervlakte expliciet moet worden geregeld in de regels en niet bij de wijze van meten als in de regels een oppervlaktemaat of inhoudsmaat van het gebouw is opgenomen. Het is vanuit stedenbouw ook verantwoord, omdat het beeld boven de grond hetzelfde blijft.

Hiertoe zal aan artikel 35.1.1. lid c (wordt artikel 36.1.1. lid c in het vastgestelde bestemmingsplan) worden toegevoegd met legale of vergunde bouwdelen worden niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud of oppervlakte van een bouwwerk;

13. Nachtverblijf is niet toegestaan bij de nevenactiviteit zorg en resocialisatie

De huidige regeling voor de “zorg en resocialisatie” is bedoeld als een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of een manege. Onder zorg en resocialisatie is beoogd dat door middel van mee te helpen op de boerderij of de manege personen kunnen integreren. De nevenactiviteit houdt niet in het nachtverblijf van personen. Het voorstel is om dit explicieter te regelen. Hiertoe zal in artikel 36.1 een nieuw lid h (wordt artikel 37.1.1 lid h in het vastgestelde bestemmingsplan) worden toegevoegd “het gebruik van gronden,

gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor nachtverblijf ten behoeve van de nevenactiviteit zorg en resocialisatie.

14. Zorgbehoevende schrappen in artikel 38.5 omgevingsvergunning huisvesting in verband met mantelzorg

In artikel 38.5 lid c zorgt het woord “zorgbehoevende” onbedoeld dat de huisvesting van de mantelzorg alleen mag zijn voor degene die zorg krijgt, de zorgbehoevende. De huisvesting voor mantelzorg mag ook voor de mantelzorgverlener zijn. Dit is een omissie. Voorgesteld wordt om het woord “zorgbehoevende” te verwijderen uit artikel 38.5 lid c ((wordt artikel 39.5 lid c in het vastgestelde bestemmingsplan).

15. Beeldbepalende woonboerderijen toevoegen aan Artikel 38.6 “Omgevingsvergunning grotere inhoud in cultuurhistorisch waardevolle panden en langgevelboerderijen”.

In het ontwerp is een binnenplanse omgevingsvergunning opgenomen om een grotere inhoud toe te staan bij cultuurhistorische waardevolle panden en langgevelboerderijen. In het provinciale beleid (Interim Omgevingsverordening) is nog een derde vorm van een cultuurhistorisch pand opgenomen namelijk beeldbepalende woonboerderij. Het voorstel is om een beeldbepalende woonboerderij toe te voegen aan artikel 38.6 (wordt artikel 39 in het vastgestelde bestemmingsplan).

16. Pelsdieren

In de gemeente Oosterhout hebben we geen veehouderij met pelsdieren. Bij wet is voor veehouderijen met pelsdieren een uitsterfregeling opgenomen. Er kunnen geen nieuwe veehouderijen met pelsdieren worden gestart. In het begrip “veehouderij” wordt het woord pelsdieren geschrapt.

17. Tekeninstructie leidingen

Het voorstel is om, de “Tekeninstructie leidingen in bestemmingsplannen t.b.v. geo-informatie (v.7, 5.3.2025)” te verwerken in artikel 26 van de regels. In deze tekeninstructie is de meest actuele informatie opgenomen van alle leidingen en hoogspanningsverbindingen.

Verbeelding

1. Plangrens overlapt het bestemmingsplan Dorst 2023 in het zuiden.

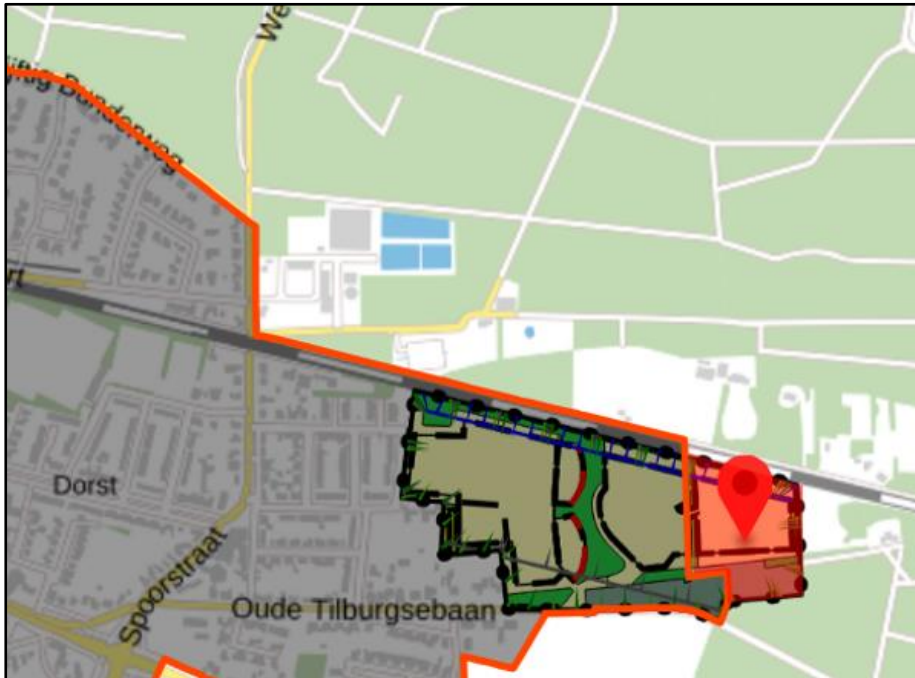


Figuur 7: Uitsnede plangrens ontwerpbestemmingsplan Buitengebied met rode lijn weergegeven

Het rood gearceerde deel is opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Dorst 2023, omdat deze percelen binnen het stedelijke gebied van de provincie vallen.

2. **Plangrens overlapt het bestemmingsplan Dorst Oost 2023 in het oosten.**

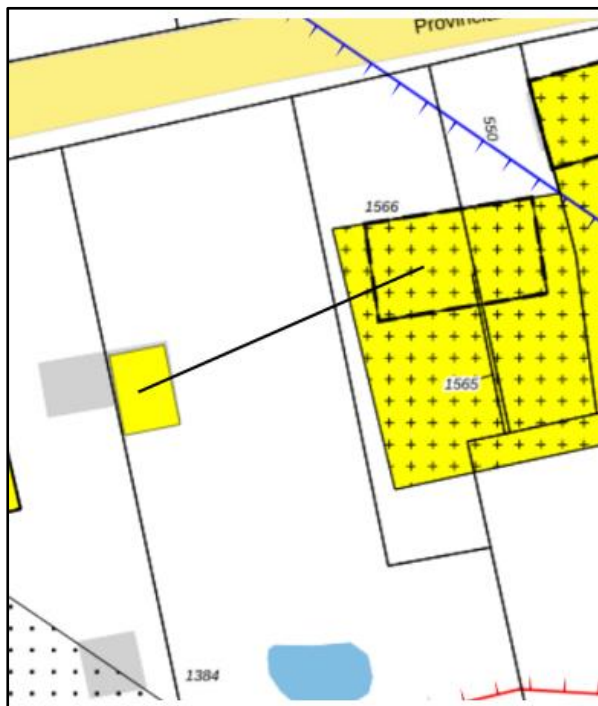
Het rood gearceerde deel is opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Dorst Oost 2023. In dit bestemmingsplan wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Voorgesteld wordt om de plangrens van dit bestemmingsplan hierop aan te passen.



Figuur 8: Uitsnede plangrens ontwerpbestemmingsplan Buitengebied met rode lijn weergegeven

3. **Provincialeweg 172**

Er is in het verleden een vergunning verleend voor een schuur behorende bij de woning Provincialeweg 172. De vergunning van de schuur is vertaald in het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat de schuur behoort bij de woning Provincialeweg 172. Voorgesteld wordt om door middel van een koppelteken de schuur te koppelen aan de woning Provincialeweg 172 conform de verleende omgevingsvergunning.



Figuur 9: Uitsnede Provincialeweg 172 met koppelteken naar berging

4. Bredaseweg 154-154a

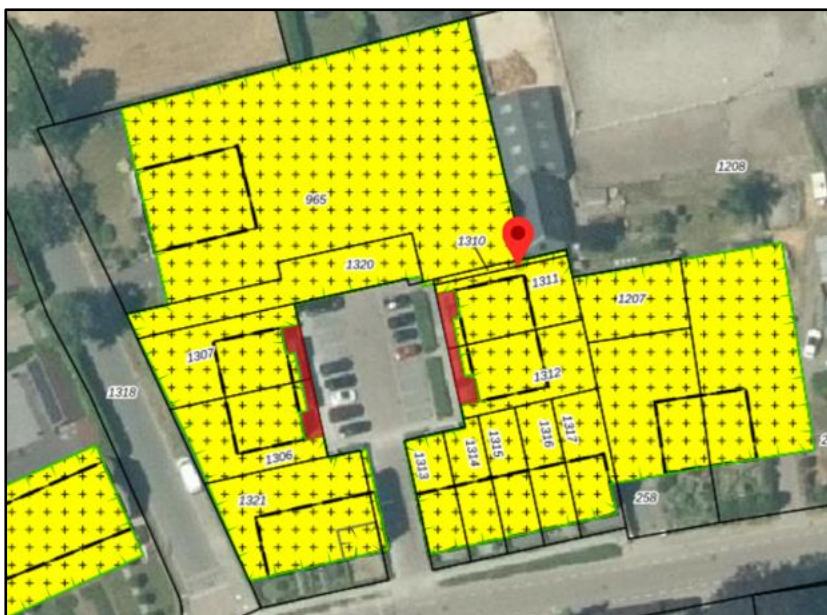
De woning Bredaseweg 154-154a is een burgerwoning en geen bedrijfswoning, deze omissie wordt meegenomen in de herziening.



Figuur 10: Woonbestemming Bredaseweg 154-154 a met geel gearceerd

5. Provincialeweg 151, 151 a, 151 b en 151 c

De verkeersbestemming, rood gearceerd in onderstaande figuur, voor de woningen Provincialeweg 151, 151 a, 151 b en 151 c krijgt een tuinbestemming conform de feitelijke situatie.



Figuur 11: Tuinbestemming Provincialeweg 151, 151a, 151b, 151c met rood gearceerd

6. Kijldijk 1 en Rijksweg 106

Op de verbeelding wordt de functie aanduiding (saw-3) opgenomen voor het perceel Kijldijk 1. Op de verbeelding wordt de functie aanduiding (sa-14) opgenomen voor het perceel Rijksweg 106. Dit om de vergunde nevenactiviteit kinderdagverblijf op te nemen in het bestemmingsplan.

7. Houtse Heuvel 2 en 2a

De percelen Houtse Heuvel 2 en 2a zijn per ongeluk meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze percelen met twee woningen maakt onderdeel uit van het dorp Den Hout. De kadastrale percelen sectie P nummers 2911, 1927 2912 worden uit dit bestemmingsplan geknipt.

8. Veiligheidszone minder zelfredzame personen

De veiligheidszone minder zelfredzame personen ter hoogte van het dorp Dorst is niet correct opgenomen. De zone is nu 360 meter breed, maar dat moet 460 meter zijn. De zonering wordt aangepast.

9. Perceel K 4232 en K 4233 te Dorst

De gemeente heeft op 8 juli 2024 het perceel K 4232 (33 m²) verkocht. Deze gronden werden al gebruikt als siertuin bij het bestaande agrarische bedrijf. Het perceel heeft de bestemming “verkeer” in het bestemmingsplan Dorst 2023. Nu dit perceel is verkocht en hoort bij het agrarische bedrijf zal deze de bestemming “agrarisch zonder bouwvlak” krijgen. Het perceel 4233(1 m²) is aan de gemeente verkocht en zal worden bestemd als verkeer. Het betreft feitelijk de stoep.

10. Aantal wooneenheden bestemming Wonen – Lint

Het aantal wooneenheden binnen de bestemming Wonen-Lint is zijn nogmaals nagelopen. Er zijn omissies geconstateerd en deze worden hersteld.

Het gaat om de volgende adressen:

- Provincialeweg 47 en 49 zijn samen twee wooneenheden en niet een wooneenheid.
- Provincialeweg 124 is een wooneenheid.
- Provincialeweg 229, 231 en 233 zijn samen drie wooneenheden en niet twee wooneenheden.
- Provincialeweg 125 en 127 zijn samen twee wooneenheden en niet een wooneenheid.

- Provincialeweg 172 en 174 zijn samen twee wooneenheden en niet een wooneenheid.
- Provincialeweg 189, het bouwvlak is niet goed ingetekend. De bestaande garage en berging maken nu onderdeel uit van het bouwvlak alleen de woning hoort in het bouwvlak te liggen.
- Provincialeweg 190, 190a en 190b zijn samen drie wooneenheden en niet twee wooneenheden.
- Provincialeweg 192 en 192a zijn samen twee wooneenheden en niet een wooneenheid.
- Provincialeweg 214 is niet goed ingetekend. Het bouwvlak van de woning is ingetekend op de aangrenzende schuur en niet op de woning.
- Looierijstraat 32 en 32a zijn samen twee wooneenheden en niet een wooneenheid.
- Groenendijk 5 en 7 zijn samen twee wooneenheden en niet een wooneenheid.

11. Rijksweg 106

De waarde archeologie is op een deel van het perceel niet opgenomen. Deze omissie wordt hersteld.



Figuur 12: In het oranje gearceerde deel moet de dubbelbestemming archeologie worden opgenomen.

12. Provincialeweg 187

Het kadastrale perceel 1425 is in gebruik als oprit bij Provincialeweg 187 en heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Tuin" gekregen terwijl voorheen dit perceel was bestemd als "Wonen-Lint". Voor de woning Provincialeweg 187 en het aangrenzende kadastrale perceel 1425 ligt al de bestemming "Tuin". Deze omissie wordt hersteld door het perceel 1425 weer te bestemmen als Wonen-Lint zonder bouwvlak.



Figuur 13: Het perceel bij de rode punt wordt weer bestemd als Wonen-Lint.

Toelichting

1. Verdere Procedure

In paragraaf 5.2.2 “Verdere procedure” wordt het verloop van de bestemmingsplanprocedure nader aangevuld.

Bijlagen bij de regels

1. **Bijlage 3 overzicht Wnb -toestemmingen schrappen**
De bijlage kan worden geschrapt, omdat de aangepaste stikstofregeling die verwees naar deze bijlage is geschrapt.
2. **Bijlage 7 Inrichtingsplan woon-zorgcomplex Dorst schrappen**
De plangrens is aangepast en het perceel maakt geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan. Het inrichtingsplan kan dan ook worden geschrapt.