



gemeente **Oosterhout**

**REACTIENOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“LEIJSENAKKERS, HERZIENING 1 – VEERSEWEG 54E”.**

Inhoud

1. Aanleiding	2
2. Omgevingsdialoog	2
3. Inspraak en vooroverleg	2
4. Ingekomen reacties	2
4.1. Inleiding	2
4.2. Lijst indieners inspraakreacties	2
4.3. Samenvatting reacties en gemeentelijk standpunt daarover	3
4.3.1. Reclamant 1	3
4.3.2. Reclamant 2 t/m 6	3
4.3.3. Reclamant 7	5
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende reacties	7
6. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve opmerkingen	7

BIJLAGEN:

1. Verslag omgevingsdialoog;
2. Lijst met reclamanten (vertrouwelijk in verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming);
3. Reactie waterschap Brabantse Delta.

1. Aanleiding

Het plan voorziet in de splitsing van het perceel Veerseweg 54e (kadastraal bekend als R9182) in twee kleinere bouwpercelen. Op elke bouwperceel mag dan een vrijstaande woning worden gebouwd. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door woonpercelen aan weerszijden. Ten zuiden van het perceel liggen gronden die agrarisch worden gebruikt alsmede gronden van de begraafplaats Leijsenakkers.

Binnen het bestemmingsplan Leijsenakkers heeft het betreffende perceel de bestemming Wonen en is middels het bouwvlak de bouw van één vrijstaande woning toegestaan. Voor de bouw van deze woning is enkele jaren geleden een omgevingsvergunning verleend. Omdat voor de onderhavige locatie de gewenste kavelsplitsing niet tot de mogelijkheden behoort, is een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

2. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft de omgevingsdialoog gevoerd. Het door de initiatiefnemer gemaakte verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 1.

3. Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan “Leijsenakkers, herziening 1 – Veerseweg 54e” heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 14 oktober tot en met 10 november 2021 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden op 13 oktober in het huis-aan-huis weekblad “Oosterhout” en op de gemeentelijke website.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging bestond de gelegenheid om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren door de indiening van een zienswijze. Van deze gelegenheid is tijdig gebruik gemaakt door 6 instanties c.q. personen. Een 7^e zienswijze is vooruitlopend op de ter inzage legging ingediend en daarmee buiten de termijn van ter inzagelegging ingediend. Desondanks wordt deze alsnog in deze nota behandeld.

Parallel aan de ter inzage legging vond het wettelijk vooroverleg plaats. Hiertoe is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan het waterschap Brabantse Delta en de Provincie Noord-Brabant. De provincie had geen opmerkingen, aangezien het project niet in strijd is met provinciaal beleid. De reactie van het waterschap is bijgevoegd als bijlage 3 en deze zal worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Dit “Eindverslag inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan “Leijsenakkers, herziening 1 – Veerseweg 54e” zal ter kennisname worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

4. Ingekomen reacties

4.1. Inleiding

Er zijn zeven reacties ingediend, waarbij de reacties 2 t/m 6 gelijk zijn. Deze reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een standpunt van de gemeente. Opgemerkt wordt dat, hoewel de reacties samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

4.2. Lijst indieners inspraakreacties

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) worden de persoonsgegevens van de indieners van reacties uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke bijlage 2 “Lijst indieners inspraakreacties”. Deze persoonsgegevens worden

niet openbaar gemaakt. Voor de inhoud van wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend

Reclamant	Datum ontvangst brief
1	3 augustus 2021
2 en 3	9 november 2021
4, 5 en 6	11 november 2021
7	11 november 2021

4.3. Samenvatting reacties en gemeentelijk standpunt daarover

4.3.1. Reclamant 1

<i>Inspiraakreactie reclamant</i>	<i>Standpunt gemeente</i>
Reclamant constateert dat het plan inbreuk maakt op zijn belangen als eigenaar van het naastliggende perceel. Het voorontwerpplan staat namelijk toe, dat tot op de perceelsgrens gebouwen en overkappingen mogen worden opgericht. Reclamant stelt voor een strook van 2 meter breed, grenzend aan zijn perceel, vrij van bebouwing te laten middels de bestemming 'Tuin'. Ter compensatie zou een zelfde strook aan de Koppelpaardenhof de bestemming 'Wonen zonder bouwvlak' kunnen krijgen.	Het plan is op dit aspect gelijk aan het vigerend bestemmingsplan Leijzenakkers 2020, en zal daarom op dit punt niet worden aangepast. De nieuwe rechten zijn niet anders dan de huidige. Daarnaast betreft dit een regeling uit ons handboek voor de bebouwde kom en geldt deze regeling voor alle vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom.

4.3.2. Reclamant 2 t/m 6

<i>Inspiraakreactie reclamant</i>	<i>Standpunt gemeente</i>
Reclamant verwijst naar de in september 2019 aangenomen raadsnotie over de nog te actualiseren Ontwikkelings- en Beheersvisie Heilige Driehoek. Conform de nieuwe visie zouden alleen ontwikkelingen mogelijk moeten zijn, die niet leiden tot verdere versterking van het gebied, terwijl het ontwerp de bouwvlakoppervlakte met 20% laat toenemen en de bouwhoogte met 23%. Ook bieden twee losse kavels meer mogelijkheden voor vergunningsvrij op het achtererf, met meer versterking tot gevolg.	Het proces om te komen tot een actuele visie, heeft helaas wat vertraging opgelopen. Er heeft inmiddels bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de Stichting Heilige Driehoek over de beste aanpak. Op dit moment ligt een verzoek tot het indienen van een offerte voor het opstellen van die visie bij enkele stedenbouwkundige bureaus. Het besluit van het college, om in principe medewerking aan het initiatief te verlenen, dateert van maart 2019, enkele maanden voorafgaand aan het indienen van de motie.
Reclamant stelt vast dat overleg met de raad in het kader van de actualisatie van de visie Heilige Driehoek, zoals in de motie aangegeven, nog niet heeft plaatsgevonden.	Het gesprek met raad over de actualisatie van de visie zal tijdens het op opstellen ervan plaatsvinden. Het college heeft echter wel, als reactie op de motie, middels een uitgebreide brief aan de raad haar standpunt op dit en andere initiatieven toegelicht.
Reclamant geeft aan dat de raad het college in de motie van september 2019 verzocht geen medewerking te verlenen aan een plan dat strijdig is met het vigerend bestemmingsplan, hetgeen hier wel het geval is.	Het besluit van het college, om in principe medewerking aan het initiatief te verlenen, dateert van maart 2019, enkele maanden voorafgaand aan het indienen van de motie.

Reclamant stelt dat op voorhand duidelijk is dat het voorontwerp uiteindelijk niet op de steun van de raad zal kunnen rekenen en derhalve niet door de raad zal worden vastgesteld.	De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad en deze zal hier een besluit over gaan nemen.
Reclamant geeft aan hij dat tijdens de eerste dialoog met de omgeving niet als belanghebbende is geraadpleegd. Ook is het verslag van deze eerste dialoog niet correct weergegeven. Zo was de reactie van de Stichting Heilige Driehoek tijdens de eerste Omgevingsdialoog negatief en gaf de stichting aan vast te willen houden aan het vigerende bestemmingsplan.	Het eerste punt is inderdaad correct, hetgeen voor het college reden was initiatiefnemer te verzoeken de dialoog nogmaals en meer uitgebreid te voeren. In het verslag van de eerste dialoog is de reactie van de stichting woordelijk opgenomen.
Reclamant stelt dat hij tijdens de eerste dialoog niet is geraadpleegd, en dit samen met enkele andere belanghebbenden bij de wethouder te hebben gemeld. Vervolgens is een tweede dialoog gevoerd, op welk moment reclamant hier niet bij aanwezig kon zijn. Reclamant stelt dat van een volwaardige dialoog geen sprake was en dat hij en anderen die negatief tegenover het plan staan, zijn genegeerd door initiatiefnemer.	In het najaar van 2018 heeft initiatiefnemer een eerste overleg gehad met enkele omwonenden en de Stichting Heilige Driehoek. Aan de vooravond van het starten van de bestemmingsplanprocedure bleek, dat er een aantal gevoeligheden zijn in het gebied. Omdat de gevoerde gesprekken inmiddels van enige tijd geleden dateren en de inzichten in het voeren van een goede dialoog wat veranderd zijn, is de initiatiefnemer verzocht een nieuwe Omgevingsdialoog te voeren, die voldoet aan de huidige richtlijnen. Hieraan is voldaan.
Reclamant geeft aan dat in de gemeentelijke richtlijn voor de Omgevingsdialoog is opgenomen, dat een kwalitatief onvoldoende dialoog reden voor het college kan zijn om medewerking aan een principeverzoek te weigeren. Naar mening van reclamant is dit hier aan de orde en dient het college terug te komen op het positieve principebesluit.	Er is een nieuwe dialoog gevoerd conform de richtlijnen. Op basis van die kwalitatief voldoende dialoog is besloten het voorontwerp ter inzage te leggen en daarmee het principebesluit te herbekrachten.
Reclamant stelt dat het vigerend bestemmingsplan voorziet in een enkel bouwvlak met goot- en nokhoogten die passen bij een langwerpige woonboerderij / schuurwoning zoals historisch eigen aan het gebied. Het vigerend plan dient ter bescherming van de waarden binnen het beschermd gezicht en kan zodoende alleen bij zeer zwaarwegende belangen worden gewijzigd (art. 18 van de planregels).	Momenteel heeft het perceel een woonbestemming voor een enkele woning met hoogte 6,5 meter. In 2010 is voor het perceel Veerseweg 54e een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning. De vergunde woning is een langgerekte, grote rechthoekige woning die niet aansluit op de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek en die het huidige zicht op het achterliggende gebied sterk wegneemt. Door de splitsing van het perceel in twee kleinere delen, zal middels de te bouwen woningen meer aansluiting gezocht worden bij de aanwezige bebouwing van het lint aan de Veerseweg en de tweedelijns bebouwing van de Koppelpaardenhof. Met de in het plan aangegeven nok- en goothoogte van 8 en 4 meter sluit het plan aan op de omringende woningen. Het totale bouwvolume blijft nagenoeg gelijk aan dat van de eerder vergunde woning. Er is dan ook geen sprake van een verdere versterking. Daarnaast zal met het benutten van de

	huidige planologische rechten (al dan niet bouwen conform de verleende onherroepelijke vergunning), meer afbreuk worden gedaan aan de zichtlijnen vanaf de Veerseweg, dan ingeval het huidige bouwperceel wordt gesplitst in twee kleinere bouwpercelen. Dit is mede voor de Stichting Heilige Driehoek een belangrijke reden geweest, om geen bezwaar te hebben tegen het initiatief.
Reclamant geeft aan dat het voorontwerp beoogd om in plaats van een ruimtelijk goed passende schuurwoning / woonboerderij twee hogere, moderne woningen mogelijk te maken die niet passen in het beschermd stadsgezicht en niet gericht zijn op een goede ruimtelijke ordening.	Zie de reactie hierboven; het beeld van de reclamant is niet juist. De destijds vergunde woning betrof geen schuurwoning, maar een grote, hoge en moderne strakke woning. Het nu voorliggende voorontwerp beoogt twee kleinere vrijstaande woningen die veel meer aansluiten bij de omgeving en omliggende woningen.
Reclamant meent dat een positief besluit op het voorontwerp het ongewenste precedent zal scheppen, dat de waarden van het beschermd stadsgezicht op de tweede plaats komen als het gaat om woningbouw.	Zoals hiervoor ook gesteld, zal middels de twee te bouwen woningen meer aansluiting gezocht worden bij de aanwezige bebouwing van het lint aan de Veerseweg en de tweedelijns bebouwing van de Koppelpaardenhof. Het totale bouwvolume blijft nagenoeg gelijk aan dat van de eerder vergunde woning. Er is dan ook geen sprake van een verdere versterking. Daarnaast zal met het benutten van de huidige planologische rechten (al dan niet bouwen conform de verleende onherroepelijke vergunning), meer afbreuk worden gedaan aan de karakteristieken van het beschermd gezicht, dan ingeval het huidige bouwperceel wordt gesplitst in twee kleinere bouwpercelen.

4.3.3. Reclamant 7

<i>Inspraakreactie reclamant</i>	<i>Standpunt gemeente</i>
Reclamant is van mening dat geen goede belangenafweging aan het voorontwerp ten grondslag ligt.	De totstandkoming van het voorontwerp voldoet aan de gemeentelijke richtlijnen, inclusief toetsing aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Uit de toelichting en de behorende onderzoeken van het voorontwerpplan blijkt dat de beoogde ontwikkeling dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het plan dan ook ruimtelijke uitvoerbaar is.
Reclamant stelt dat geen verandering mag worden aangebracht aan de bestaande situatie van de gronden van het beschermd stadsgezicht.	Momenteel heeft het perceel een woonbestemming voor een enkele woning met hoogte 6,5 meter. In 2010 is voor het perceel Veerseweg 54e een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning. De vergunde woning is een langgerekte, grote rechthoekige woning die niet aansluit op de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek en die het huidige zicht op het achterliggende gebied sterk wegneemt. Door de splitsing van het perceel in twee kleinere bouwpercelen, zal middels de te bouwen woningen meer aansluiting gezocht worden bij de aanwezige

	bebouwing van het lint aan de Veerseweg en de tweedelijns bebouwing van de Koppelpaardenhof. Met de in het plan aangegeven nok- en goothoogte van 8 en 4 meter sluit het plan aan op de omringende woningen. Het totale bouwvolume blijft nagenoeg gelijk aan dat van de eerder vergunde woning. Er is dan ook geen sprake van een verdere versterking. Daarnaast zal met het benutten van de huidige planologische rechten (al dan niet bouwen conform de verleende onherroepelijke vergunning), meer afbreuk worden gedaan aan de zichtlijnen vanaf de Veerseweg, dan ingeval het huidige bouwperceel wordt gesplitst in twee kleinere bouwpercelen. Dit is mede voor de Stichting Heilige Driehoek een belangrijke reden geweest, om geen bezwaar te hebben tegen het initiatief.
Reclamant geeft aan geen advies van de Monumentencommissie bij de stukken te hebben aangetroffen.	De advisering van de Monumentencommissie vindt plaats in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen.
Reclamant verwijst naar de Omgevingsvisie waarin het bijzondere karakter van het gebied wordt beschreven en het feit dat verdere verstedelijking niet wenselijk is. In lijn hiermee noemt de visie ook de actualisatie van de Ontwikkelings- en Beheersvisie Heilige Driehoek.	Zoals hierboven reeds omschreven, blijft het totale bouwvolume nagenoeg gelijk aan dat van de eerder vergunde woning. Er is dan ook geen sprake van een verdere versterking. Daarnaast zal met het benutten van de huidige planologische rechten (al dan niet bouwen conform de verleende onherroepelijke vergunning), meer afbreuk worden gedaan aan de zichtlijnen vanaf de Veerseweg, dan ingeval het huidige bouwperceel wordt gesplitst in twee kleinere bouwpercelen. Het proces om te komen tot een actuele visie Heilige Driehoek heeft helaas wat vertraging opgelopen. Er heeft inmiddels bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de Stichting Heilige Driehoek over de beste aanpak.
Reclamant stelt dat de 'Natuurtoets Veerseweg 54e' slechts beschouwd kan worden als een eerste verkenning, waarbij overigens wel beschermde soorten zijn aangetroffen. Hagen aan de oost- en zuidzijde zijn mogelijk verblijfplaatsen, er dient vervolgonderzoek plaats te vinden om te kunnen bepalen of bebouwing wel plaats kan vinden.	De natuurtoets geeft aan dat hagen aan de oost en zuidzijde van het perceel mogelijk verblijfplaatsen bieden en de begroeiing in het noordelijk deel van het plangebied mogelijk onderdeel vormt van het leefgebied. Daarvoor moet aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Tevens geeft de rapportage aan dat het plan uitvoerbaar is maar dat mogelijk op basis van het nader onderzoek ontheffing zal moeten worden aangevraagd. Daarmee is in dit stadium voldoende informatie beschikbaar. Wel zal voordat vergunningen kunnen worden verleend, het genoemde nader onderzoek moeten zijn afgerond. Bij behandeling van deze reactie is door ons geconstateerd dat een deel van genoemde beplantingen reeds zijn verwijderd. In het nader onderzoek zal die omstandigheid worden betrokken.

Reclamant stelt tevens dat ook meer onderzoek gedaan moeten worden naar de bodemlagen en de grondwaterstand vanwege de aanwezige leemlagen. Aanvullend grondonderzoek en infiltratieproeven moeten informatie boven tafel brengen om de doorlatendheid van het gebied te kunnen beoordelen.	In het kader van het bestemmingsplan is een nader onderzoek niet benodigd. In de naastgelegen Koppelpaardenhof liggen ook naar behoren functionerende infiltratievoorzieningen. Onderzoek naar de doorlatendheid van de bodem en grondwaterstand wordt nog uitgevoerd bij de verdere uitwerking van het bouwplan in de aanvraag omgevingsvergunning. Eventuele noodzakelijke maatregelen om de infiltratie te verbeteren worden dan doorgevoerd.
--	---

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende reacties

De ingediende reacties geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het voorontwerp van het bestemmingsplan “Leijzenakkers, herziening 1 – Veerseweg 54e”.

1. Naar aanleiding van de reactie van waterschap Brabantse Delta zijn paragraaf 3.3 en 4,2 aangepast, waarbij het meest recente beleid van het waterschap is verwerkt. Het nieuwe beleid is ook opgenomen in bijlage 6 ‘Watertoets’.

6. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve opmerkingen

1. In paragraaf 3.4.1 is de Omgevingsvisie Oosterhout die op 23 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld opgenomen. De Structuurvisie Oosterhout is hiermee komen te vervallen, de tekst hierover is verwijderd.
2. De nieuwe afvalwaterverordening die door de gemeenteraad is vastgesteld op 23 november 2021 is opgenomen in paragraaf 4.2.