



gemeente **Oosterhout**

**REACTIENOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“Buitengebied (incl. lint Oosteind), herziening 24 (Groenestraat 1-2)”.**

Inhoud

1. Aanleiding	2
2. Omgevingsdialoog	2
3. Inspraakprocedure en vooroverleg	2
4.1. Inleiding	3
4.2. Lijst indieners reacties	3
4.3. Samenvatting reactie en gemeentelijk standpunt daarover	3
4.3.1. Provincie Noord-Brabant	3
4.3.2. Waterschap Brabantse Delta	4
4.3.3. Reclamant 3	4
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende reacties	6

BIJLAGEN:

1. Lijst met reclamanten (vertrouwelijk in verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

1. Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert in de huidige situatie op de locatie Groenestraat 1 en 2 te Dorst een melkrundveehouderij in combinatie met een akkerbouwbedrijf. In 2017 is de intensieve varkenshouderij ter plaatse beëindigd middels de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Hiermee is op een gedeelte van de gronden van Groenestraat 1 een ruimte-voor-ruimte kavel gerealiseerd met de enkelbestemming 'wonen'.

De bestaande stallen t.b.v. de melkveehouderij zijn verouderd. Om te voldoen aan de Brabantse regelgeving is aanpassing van het stalsysteem op korte termijn vereist. Ook moeten de asbestdaken worden gesaneerd. Financieel is dit voor initiatiefnemer niet rendabel. Bovendien is de omvang van het bedrijf voor de toekomst te klein en de ligging op korte afstand van diverse burgerwoningen geen locatie waar uitbreiding van de veehouderij maatschappelijk gewenst is. Dit is de reden dat initiatiefnemer uiteindelijk besloten heeft de totale veehouderij op de locatie te beëindigen. Om voldoende inkomsten te kunnen blijven genereren zal initiatiefnemer de akkerbouw tak voortzetten. Om de kosten voor het beëindigen van de melkveehouderij en de sloop van bebouwing te kunnen financieren was initiatiefnemer voornemens om binnen het noordelijke bouwvlak (Groenestraat 1) twee woningen te realiseren. Op 16 december 2019 heeft uw college van burgemeester positief standpunt ingenomen ten aanzien van de ontwikkeling onder een aantal voorwaarden

2. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemers hebben de omgevingsdialoog gevoerd bij het principe verzoek.

3. Inspraakprocedure en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied (incl. lint Oosteind), herziening 24 (Groenestraat 1-2)" heeft conform de "Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006" met ingang van donderdag 23 april tot en met 20 mei 2020. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden op 22 april 2020 in het huis-aan-huis weekblad en op de gemeentelijke website. Per abuis stond de publicatie in de Staatscourant een week later en is daar de termijn van de ter inzagelegging en het indienen van een reactie ook een week later gestart. Ondanks deze omissie heeft iedereen tijdig een reactie kunnen indienen. In het kader van het vooroverleg is de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta gevraagd om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging bestond de gelegenheid om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren door de indiening van een reactie. Van deze gelegenheid is tijdig gebruik gemaakt door 3 instantie c.q. personen.

De reactienota zal ter kennisname worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

4. Ingekomen reacties

4.1. Inleiding

Er zijn twee schriftelijke vooroverlegreacties en één schriftelijke inspraakreactie ingediend. De reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een standpunt van de gemeente. Opgemerkt wordt dat, hoewel de reacties samengevat zijn weergegeven, een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

4.2. Lijst indieners reacties

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) worden de persoonsgegevens van de indieners van zienswijzen uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke bijlage 1. "Lijst indieners reacties". Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend

Reclamant	Datum reactie
1	Schriftelijke vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant
2	Schriftelijke vooroverlegreactie waterschap Brabantse Delta
3	Inspraakreactie 13 mei 2022

4.3. Samenvatting reactie en gemeentelijk standpunt daarover

4.3.1. Provincie Noord-Brabant

Vooroverlegreactie	Standpunt gemeente
De toevoeging van de twee woningen in een bebouwingsconcentratie is mogelijk op grond van artikel 3.78 van de interim-omgevingsverordening. De plek van de woningen is naar ons oordeel planologisch aanvaardbaar gelet op de ligging in een bebouwingsconcentratie binnen het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar. Op grond van artikel 3.78 IOV dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een fysieke tegenprestatie die vergelijkbaar is met de Regeling Ruimte voor Ruimte. Dat betekent een investering van ca. 125.000 euro per nieuwe woning. Op dit moment wordt nog niet voldaan aan een tegenprestatie van 125.000 voor de tweede woning.	Naar aanleiding van de reactie heeft er nader overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer, ambtenaren van de provincie en ambtenaren van de gemeente. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van deze overleggen besloten het plan aan te passen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet nog maar in de bouw van één woning op het noordelijke perceel in plaats van twee woningen. Op deze wijze wordt er voldaan aan de interim verordening.
In de regels op te nemen dat binnen het bouwvlak van de bestemming wonen maximaal 2 woningen zijn toegestaan.	Het plan wordt aangepast het aantal woningen is teruggebracht van twee woningen naar één woning. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen dat binnen de bestemming wonen één woning mag worden gerealiseerd.

In het voorontwerp bestemmingsplan is nog geen landschappelijk inpassingsplan opgenomen voor de twee woningen.	In het ontwerpbestemmingsplan wordt een landschappelijk inpassingsplan opgenomen voor de totale ontwikkeling. Ook wordt de landschappelijke inpassing geborgd in de regels van het bestemmingsplan.
--	---

4.3.2. Waterschap Brabantse Delta

<i>Inspraakreactie reclamant</i>	<i>Standpunt gemeente</i>
Het waterschap Brabantse Delta geeft een positief Wateradvies af voor het voorontwerp bestemmingsplan.	Voor kennisgeving aangenomen.

4.3.3. Reclamant 3

<i>Inspraakreactie reclamant</i>	<i>Standpunt gemeente</i>
Er is geen sprake van deugdelijke inspraak geweest voor het bestemmingsplan;	Bestreden wordt dat er geen sprake is van deugdelijke inspraak. Als eerste wordt opgemerkt dat de fase van het voorontwerp wettelijk niet verplicht is. Hetzelfde geldt voor het houden van een omgevingsdialoog. Zowel het voorontwerp als de omgevingsdialoog wordt gehouden, omdat de gemeente waarden hecht om voortijdig betrokkenen mee te nemen bij een ruimtelijke ontwikkeling. Het standpunt dat wij geen volledig en correct beeld hebben van de situatie van uw cliënten is feitelijk onjuist. Uw cliënten zijn, voordat het voorontwerp ter inzage gelegd werd, namelijk op het stadhuis uitgenodigd om hun standpunt over het concept voorontwerp bestemmingsplan naar voren te brengen. Ook is conform afspraak het voorontwerp bestemmingsplan, inclusief publicatie, naar uw cliënten gestuurd. Wij zijn dan ook van mening dat er een afgewogen besluitvorming heeft plaatsgevonden waarbij de belangen van uw cliënten zijn meegewogen. Ook hebben wij u persoonlijk geïnformeerd over de ter inzagelegging.
De belangen van cliënt zijn gelet op zijn veehouderij, zijn planologische mogelijkheden en de locatie van de nieuwe woningen onvoldoende meegenomen;	Het bestemmingsplan wordt aangepast, omdat de beoogde ontwikkeling is teruggebracht van twee woningen naar één woning. De beoogde woning zal niet tot meer belemmeringen zorgen voor de bedrijfsvoering van de initiatiefnemer. De toelichting 'paragraaf 4.9 Geurhinder' van het ontwerpbestemmingsplan wordt hierop verduidelijkt.

Bij de op te richten woningen is geen sprake van een deugdelijk woon- en leefklimaat;	Het bestemmingsplan wordt aangepast, omdat de beoogde ontwikkeling is teruggebracht van twee woningen naar één woning. Ook de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. Bij de beoogde woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zowel voor het aspect geur als voor het aspect geluid. De toelichting paragrafen '4.9 Geurhinder' en '4.10 Geluid' worden in het ontwerpbestemmingsplan hierop verduidelijkt.
De ontwikkeling is in strijd met de Wet natuurbescherming;	Het bestemmingsplan wordt aangepast, omdat de beoogde ontwikkeling is teruggebracht van twee woningen naar één woning. Ook voor het onderdeel Wet natuurbescherming wordt paragraaf 4.4 Natuur aangepast, omdat er nog maar sprake is van één woning. Voor de beoogde woning is ondertussen een aerius berekening uitgevoerd deze wordt ook toegevoegd als bijlage van het ontwerpbestemmingsplan. Uit de berekening blijkt dat de bijdrage vanwege de realisatie van één nieuwe woning kleiner is dan 0,00 mol/ha/jaar. Dat betekent dat er geen sprake is van significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Het plan is niet in strijd met het de Wet natuurbescherming.
Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en oneigenlijk gebruik van regelgeving.	Het is juist dat in de praktijk een bestemmingsplan meestal voor een periode van tien jaar van kracht is. Dit neemt echter niet weg dat de raad een bevoegdheid heeft om eerder een nieuw bestemmingsplan vast te stellen als er ontwikkelingen zijn. Een voorwaarde is dat deze nieuwe ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan is aangepast. De beoogde ontwikkeling is teruggebracht van twee woningen naar één woning. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

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 “buitengebied (incl. lint Oosteind), herziening 24 (Groenestraat 1-2)”.

1. Een van de twee nieuwe beoogde woningen op het noordelijke perceel is komen te vervallen. Het bestemmingsplan (de verbeelding, regels en toelichting) wordt aangepast hierop.
2. De paragrafen 4.9 Geur en 4.10 Geluid zijn tekstueel aangepast ter verduidelijking naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant 3.