



REACTIENOTA VOOROVERLEG EN INSPRAAK VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN “’T HOEFKE”)

Inhoudsopgave

Inhoud

1. Aanleiding	2
2. Procedure	2
2.1. Vooroverleg	2
2.2. Omgevingsdialoog	2
2.3. Inspraak	2
3. Reacties vooroverleginstanties	3
4. Ingekomen Inspraakreacties	5
4.1. Inleiding	5
4.2. Lijst indieners inspraakreacties	5
4.3. Samenvatting inspraakreacties en gemeentelijk standpunt daarover	5
5.1 Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende inspraakreacties	7
5.2 Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen	8

Bijlagen

1. Lijst indieners inspraakreacties (vertrouwelijk)

Gemeente Oosterhout

Afdeling Buiten beleid

Maart 2022

1. Aanleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk de bestemming agrarisch te wijzigen naar een landgoed tussen de Hoevestraat en de Seterseweg te Oosterhout. Het plan maakt 5 hectare nieuwe natuur mogelijk en de realisatie van 2 nieuwe landgoedwoningen.

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (Incl. Lint Oosteind)”. Om de realisering mogelijk te maken is het nodig dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voorafgaand aan de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak vrijgegeven.

2. Procedure

2.1. Vooroverleg

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg is de kennisgeving van het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en Staatsbosbeheer.

De reacties van de vermelde instanties zijn onderstaand gebundeld en van een gemeentelijk standpunt voorzien in deze nota.

2.2. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Daarbij zijn de direct omwonenden van het land waarop het landgoed gerealiseerd gaat worden betrokken. Dit betreft eigenlijk alleen de directe burens aan de Hoevestraat 19, maar omdat het dan wel heel summier zou worden, heeft initiatiefnemer ervoor gekozen ook de burens aan te schrijven die enigszins aan het landgoed zullen grenzen. In totaal zijn 7 adressen aangeschreven. Resultaat van de omgevingsdialoog is als volgt.

Twee reacties waren positief. De ontwikkeling van de natuur werd gezien als een aanwinst voor het gebied. Eén reactie was minder positief. Hierbij ging het om het behoud van vrij uitzicht en het onderhoud van het te ontwikkelen landgoed. Ook heeft een andere bewoner die niet was aangeschreven, gereageerd. Zijn reactie was een bezorgdheid over de drukte die de openstelling van het landgoed misschien met zich zal meebrengen. Initiatiefnemer heeft gehoor gegeven aan alle reactie middels een reactie per e-mail.

Het door de initiatiefnemer gemaakte verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.3. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 8 oktober 2020 tot en met 4 november 2020 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden d.d. 8 oktober 2020 in het huis-aan-huis weekblad “Oosterhout” en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren door de indiening van een inspraakreactie. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door 5 instanties c.q. personen.

Deze nota wordt ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad.

3. Reacties vooroverleginstanties

Er is een reactie ontvangen van Staatsbosbeheer, de Provincie Noord-Brabant en van het Waterschap Brabantse Delta.

	Reactie	Standpunt gemeente
1	<i>Staatsbosbeheer</i> De ontwikkeling zoals die is voorgesteld zorgt op hoofdlijnen voor een enorme kwalitatieve natuur- en landschapsimpuls en is in balans met de omgeving. Staatsbosbeheer wil als burens/partner graag betrokken worden bij de wijze van inrichten en beheren van het terrein.	De gemeente neemt deze reactie als kennisgeving aan. Staatsbosbeheer en de initiatiefnemer hebben gezamenlijk overleg hierover.
2	<i>Provincie Noord-Brabant</i> Het beoogde landgoed ligt tegen het Natuur Netwerk Brabant (NNB) aan. De nieuwe natuur sluit aan op bestaande natuur. De invulling van de nieuwe natuur vormt een goede overgang naar het aangrenzende landbouwgebied. De omvang van het landgoed is groter dan de vereiste 10 ha. Wel zijn er een aantal inhoudelijke zaken die moeten worden aangepast of worden aangevuld. Wij verzoeken u de aanduiding 'landgoed' in de Verbeelding op te nemen. Wij plaatsen een kanttekening bij de ruimtelijke eenheid. Er is nu sprake van een tweedeling tussen het agrarische deel enerzijds en het natuurdeel anderzijds. Wij verzoeken u een beeldkwaliteitsplan toe te voegen van de woningen, waarvan de uitvoering wordt geborgd in de planregels.	Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming Waarde – Landgoed opgenomen. Daarnaast worden de woningen bestemd als Wonen-Landgoed. In het beeldkwaliteitsplan en beheerplan wordt het totale landgoed (agrarisch deel en natuur deel) ingepast. Hierdoor ontstaat er een ruimtelijke eenheid. Het voetpad loopt in het noordelijke deel door het natuurdeel en loopt aan de zuidkant tussen natuurdeel en het agrarische deel in. Een beeldkwaliteitsplan van de woningen wordt toegevoegd. De uitvoering, en het duurzaam in stand houden van het landgoed wordt geborgd in de planregels.

	In de planregels wordt gesproken over de bestemming 'agrarisch met waarden – landschap', maar deze bestemming komt niet voor op de verbeelding. Wij verzoeken u de verbeelding aan te passen. In artikel 3.2.2 wordt gesproken over tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen. Het begrip tijdelijk is niet gedefinieerd. Wij verzoeken u dat in de regels op te nemen. Wij verzoeken u de overeenkomst toe te sturen waarin de duurzame instandhouding van het landgoed zoals beschreven in het beheerplan alsmede de openbare toegankelijkheid wordt gewaarborgd.	Verbeelding wordt niet aangepast, omdat het dit niet juist is. Op dit moment heeft dit perceel ook de bestemming 'agrarisch' en hier wijzigt niks. De regels zijn aangepast naar de bestemming agrarisch. Het begrip 'tijdelijk' in tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen wordt nader gedefinieerd in de planregels en is ook opgenomen in de begrippenlijst van het ontwerpbestemmingsplan. De anterieure overeenkomst van 21 februari 2014 is aan de provincie toegestuurd. De borging van de duurzame instandhouding vindt allereerst plaats via de planregels in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De openbare toegankelijkheid is gebord in de anterieure overeenkomst uit 2014.
3	<i>Waterschap Brabantse Delta</i> We adviseren gezien de grilligheid van de GLG en GHG binnen het plangebied aanvullend peilbuismetingen te doen om te komen tot een optimale inrichting van deze waterpartij. We verzoeken u de exacte ligging van de waterpartij nader te specificeren en de volgende voorwaarden toe te voegen aan de waterparagraaf.	In vervolg op de vooroverleg reactie heeft nader overleg plaatsgevonden. De opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Peilbuismetingen worden t.z.t. uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten van deze metingen wordt op een later moment bepaald wat en waar binnen het landgoed aan water gerealiseerd wordt. De exacte ligging is daarmee niet aan de orde.

4. Ingekomen Inspraakreacties

4.1. Inleiding

Er zijn 2 inspraakreacties ingediend. Deze inspraakreacties zijn samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Opgemerkt wordt dat, hoewel de inspraakreacties samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden. Om praktische redenen is er gekozen voor een behandeling per onderwerp en niet voor een behandeling per ingediende brief

4.2. Lijst indieners inspraakreacties

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming worden de persoonsgegevens van de indieners van inspraakreacties uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke bijlage 3 "Lijst indieners inspraakreacties". Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt en zullen uiterlijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan vernietigd. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend

Briefnummer	Datum ontvangst brief
1	27-10-2020
2.	04-11-2020

4.3. Samenvatting inspraakreacties en gemeentelijk standpunt daarover

	Onderwerp reactie	Reactie gemeente
Contact c.q. Omgevingsdialoog		
1.	Indiener is van mening dat geen sprake is van een omgevingsdialoog.	De gemeente heeft de 'Richtlijn omgevingsdialoog bij aanvragen omgevingsvergunningen en principeverzoeken' vastgesteld voor initiatieven waarover het college of de raad een oordeel moet geven. Het is aan de initiatiefnemer om daar invulling aan te geven en verslag van te doen. Aan de omgevingsdialoog is gehoor gegeven middels de brief waarnaar indiener refereert, dit mede in verband met de Corona-maatregelen welke een fysieke bijeenkomst onwenselijk maken. Op basis van de bij brief verstrekte informatie konden vragen worden gesteld of opmerkingen worden gegeven. Voor het verslag verwijzen we naar de bijlage bij de Toelichting van het plan: Verslag omgevingsdialoog Hoevestraat 17 "Landgoed 't Hoefke". Inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.
Zichtlijnen		
1.	Indiener wenst zijn vrije uitzicht te behouden, met zijn zichtlijn is onvoldoende rekening gehouden.	Het is niet de bedoeling een dichte houtwal te plaatsen die geheel vrij zicht zou ontnemen. Bij de nieuwe ontwikkeling worden bovendien bestaande gebouwen gesloopt die momenteel het uitzicht aanzienlijk beperken. In de nieuwe situatie wordt gebruik gemaakt van meerdere zichtlijnen.

		Inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.
Verkeer		
1.	Indiener stelt dat over verkeersveiligheid niet wordt gesproken in het voorontwerpbestemmingsplan.	Voor de recreatieve ontsluiting van het Landgoed wordt aangesloten bij de natuurpoort Hannebroeck. Gezien het beperkt aantal wandelaars en het zicht is geen onveilige situatie te voorzien. Inspraakreactie leidt tot aanvulling van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.
2.	Indiener stelt dat de verkeer aantrekkende werking van het plan onvoldoende is meegewogen.	De verkeer aantrekkende werking van de twee woningen is te verwaarlozen t.o.v. de verkeersintensiteit op de Hoevestraat. De extra aantrekking van het landgoed (wandelaars) is beperkt is t.o.v. de aantrekkende werking van de natuurpoort Hannebroeck. Het landgoed zorgt voor een verbinding, maar voorziet niet in een nieuw recreatiegebied. Inspraakreactie leidt tot aanvulling van de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan.
Ontsluiting hoofdwoning		
1.	Het is volgens indiener niet uitgesloten dat de beoogde ontsluiting vanuit de hoofdwoning deels ligt in het bosgebied wat in eigendom van Staatsbosbeheer is.	Er is géén sprake van ontsluiting op eigendom van Staatsbosbeheer. Kadastraal gezien landen de plannen op eigendom van de initiatiefnemer. Inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.
Beheer en beheerplan		
1. 2.	Indieners merken op dat toezicht op het beheer- en beeldkwaliteitsplan van cruciaal belang is.	In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de uitvoering en het beheer van het landgoed. De gemeente ziet toe op de uitvoering en het in standhouden van het plan. Inspraakreactie leidt tot aanvulling van de planregels met een voorwaardelijke verplichting.
1.	Indiener is van mening dat duidelijke strakke regels (m.b.t. mestbeleid en chemische bestrijdingsmiddelen) hier zeker op zijn plaats zouden zijn.	In het beheerplan van het landgoed zijn de natuur- en landschapstypen maar ook de beheereisen opgenomen ten behoeve van het landgoed. Deze typen en de bijbehorende beheereisen zijn landelijk eisen. Per type is bepaald hoe deze beheerd moeten worden. We zullen geen strengere eisen stellen ten aanzien van de opgenomen beheereisen in het beheerplan. Inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.
Bestemmingsbepaling Agrarisch		
1.	Binnen de bestemming Agrarisch in het landgoed staat vermeld dat er geen woningen mogen worden opgericht. Aanvulling met 'en andere opstallen' is gewenst.	Voor de bestemming agrarisch worden de regels van het handboek aangehouden zoals deze in Oosterhout gelden. Inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.
Water		

1.	Volgens indiener wordt vaststellen van het bestemmingsplan mogelijk belemmerd door het thema water. Hij stelt dat sprake is van een grondwaterbeschermingsgebied.	Op basis van de gemeentelijke planologische situatie is geen sprake van een grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt buiten het grondwaterbeschermingsgebied. Inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.
Bodem		
1.	Volgens indiener wordt vaststellen van het bestemmingsplan mogelijk belemmerd door het thema bodem. Naar zijn mening had veldonderzoek dienen plaats te vinden in het plangebied vanwege (uitgereden) mest.	De bodemkwaliteit is door middel van bureauonderzoek verkend. Hieruit is gebleken dat er geen milieubelastende functies in het verleden ter plekke van de woningen zijn uitgevoerd. Het is dan ook niet aannemelijk dat de gronden dermate verontreinigd zijn, al dan niet door uitgereden mest, dat een woonfunctie ter plekke onuitvoerbaar zou zijn. Nader onderzoek wordt uitgevoerd bij de vergunningaanvraag tot ontwikkeling van de afzonderlijke bouw kavels. Inspraakreactie leidt niet tot aanvulling van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.
Natuur		
1.	Volgens indiener wordt vaststellen van het bestemmingsplan mogelijk belemmerd door het thema natuur. Naar zijn mening is de uitgevoerde QuickScan flora en fauna onvoldoende, gebaseerd op persoonlijke waarnemingen.	Voor de beoogde ontwikkeling is een QuickScan uitgevoerd. De QuickScan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. De QuickScan is zorgvuldig tot stand gekomen door een deskundig adviesbureau. Aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag is niet nodig gebleken. Inspraakreactie leidt tot aanvulling van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

5.1 Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende inspraakreacties

De ingediende inspraakreacties geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het ontwerp van het bestemmingsplan "Landgoed 't Hoefke".

Verbeelding

- De dubbelbestemming 'Waarde - Landgoed' wordt opgenomen op de Verbeelding.
- Water wordt geen afzonderlijke bestemming meer op verbeelding, maar wordt in de regels onder de bestemming Natuur opgenomen.

Regels

- Planregels worden aangevuld met een voorwaardelijke verplichting ter borging van het uitvoeren en beheer van het landgoed.

Toelichting

- Toelichting wordt aangevuld op het onderwerp verkeersveiligheid.
- Toelichting wordt aangevuld op het onderwerp verkeer aantrekkende werking.
- Toelichting wordt aangevuld op het onderwerp natuur.

5.2 Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen

Titel wijzigen van het plan

De naam van het bestemmingsplan is gewijzigd en in lijn gebracht met de standaard benaming voor bestemmingplannen in het buitengebied. De naam “t Hoefke” is gewijzigd in “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 26 (Hoevestraat 17)”. Het IMRO nummer is hetzelfde gebleven.

Verzoek initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft na de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan verzocht om het bestaande agrarische bouwvlak op te nemen in het plangebied en het bouwvlak te verkleinen en te wijzigen in Bedrijf - statische opslag. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze wijziging meegenomen in de regels en verbeelding. En in de toelichting wordt deze onderbouwd.

Planregels

- De planregels worden aangepast aan het handboek van de gemeente.
- De planregels worden aangevuld voor de bestemming bedrijf – statische opslag
- De planregels worden aangevuld voor de bestemming Wonen – Landgoed.
- De planregels worden aangevuld met een voorwaardelijke verplichting voor het uitvoeren en beheren van de landschappelijke inpassing.

Verbeelding

- De verbeelding wordt aangevuld met de bestemming Wonen – Landgoed.
- De verbeelding wordt aangepast. Het bouwvlak van de beoogde landgoed woning aan de Seterseweg wordt 9,5 meter vanaf de Seterseweg verplaatst.
- De verbeelding wordt aangepast. Het plangebied wordt uitgebreid met het voormalige agrarische bouwvlak.
- De verbeelding wordt aangepast. Het voormalige agrarische bouwvlak wordt bestemd als bedrijf – statische opslag (sb-71).
- De verbeelding wordt aangepast. De gebiedsaanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ wordt opgenomen.

Toelichting

- De toelichting wordt herschreven, aangevuld, verduidelijkt en waar nodig meer in lijn gebracht met het handboek van de gemeente.
- De toelichting wordt aangevuld met de uitkomsten van het geluidsonderzoek industrielawaai en geluidsonderzoek verkeerslawaaï en de onderzoeken worden als bijlage bijgevoegd bij de toelichting.
- De toelichting wordt aangevuld op de onderdelen met betrekking tot het wijzigen van het agrarische bouwvlak naar de bestemming bedrijf - statische opslag.