



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

“Buitengebied (incl. lint Oosteind), herziening 26 (Hoevestraat 17)”.

Inhoud

1. Aanleiding	2
2. Omgevingsdialoog	2
3. Inspraakprocedure en vooroverleg	2
4. Ontwerpbestemmingsplan	2
5. Ingekomen zienswijzen	3
5.1. Inleiding	3
5.2. Lijst indieners zienswijzen	3
5.3. Samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt daarover	3
5.3.1. Zienswijze 1	3
5.3.2. Zienswijze 2	3
5.3.3. Zienswijze 3	5
5.3.4. Zienswijze 4	6
6. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijze	7
7. Ambtshalve wijzigingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

BIJLAGEN:

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

1. Aanleiding

Het plan voorziet in een landgoed met 5 ha nieuwe natuur en de realisatie van twee nieuwe landgoedwoningen op nu nog agrarische gronden. Daarnaast wordt het agrarische bouwvlak verkleind en mogen de twee overgebleven agrarische gebouwen worden gebruikt voor statische opslag. Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden meer geboden en de bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een bedrijfswoning behorende bij de statische opslag.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (Incl. Lint Oosteind)” en de herziening uit 2016. Om de realisering mogelijk te maken is het nodig dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

2. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft in 2002 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 via 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.

3. Inspraakprocedure en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in overeenstemming met 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.

4. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied (incl. lint Oosteind), herziening 24 (Groenestraat 1-2)” heeft van vrijdag 29 april tot en met donderdag 9 juni 2022 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden op donderdag 28 april 2022 in het huis-aan-huis weekblad, op de gemeentelijke website en het gemeenteblad.

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 4 instanties c.q. personen.

5. Ingekomen zienswijzen

5.1. Inleiding

Er zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend. De reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een standpunt van de gemeente. Opgemerkt wordt dat, hoewel de reactie samengevat is weergegeven, een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

5.2. Lijst indieners zienswijzen

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 zienswijzen". Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend

Zienswijze	Datum zienswijze
1	Schriftelijke zienswijze 31 mei ontvangen op 31 mei 2022
2	Schriftelijke zienswijze 31 mei ontvangen 31 mei
3	Pro forma 9 juni ontvangen en aanvullende gronden op 23 juni 2022
4	Schriftelijke zienswijze 9 juni ontvangen op 9 juni 2022

5.3. Samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt daarover

5.3.1. Zienswijze 1

Zienswijze	Standpunt gemeente
De provincie ontvangt graag de overeenkomst met de initiatiefnemer waaruit blijkt dat het landgoed openbaar toegankelijk wordt.	De provincie heeft de privaatrechtelijke overeenkomst ontvangen. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
De provincie plaatst een kanttekening van de ruimtelijke eenheid van het landgoed. Met name het agrarische deel van het landgoed lijkt los te liggen. Graag ziet de provincie een verbinding tussen het agrarische deel en de rest van het landgoed.	In overleg met de provincie is het plan aangepast. Door een van de wandelpaden met groene omlijsting te verleggen door het agrarische gedeelte is er meer verbondenheid tussen de twee verschillende functies in het landgoed. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Binnen de bestemming natuur is verharding toegestaan. Met een omgevingsvergunning mag er meer dan 100m ² aan verharding worden gerealiseerd als dit nodig is voor o.a. de agrarische bedrijfsvoering. De provincie vindt dit niet passend voor de bestemming natuur.	Deze regeling is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied en komt overeen met ons handboek. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5.3.2. Zienswijze 2

Zienswijze	Standpunt gemeente
De indiener vraagt zich af voor wie het landgoed toegankelijk wordt? En hoe de toegankelijkheid wordt geregeld?	De voorwaarden om een provinciaal landgoed te ontwikkelen is dat deze openbaar toegankelijk wordt. Dit wordt met een privaatrechtelijk overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente vastgelegd. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
De indiener maakt zich zorgen over eventuele overlast door gebruikers van het landgoed. De indiener ziet graag een fysieke en natuurlijke afscheiding tussen het	Er is een natuurlijke afscheiding voorzien in tussen het recreatieterrein en het beoogde wandelpad op het landgoed. Tijdens een nader overleg tussen de indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer is

landgoed en het perceel van de indiener.	hier nadere toelichting gegeven en er is beloofd dat een dwarsdoorsnede volgt van het wandelpad en het recreatieterrein. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Graag wenst de indiener meer duidelijkheid over de afscheiding van het landgoed en het perceel van de indiener.	Tijdens een nader overleg tussen de indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer is hier nadere toelichting gegeven en er is beloofd dat een dwarsdoorsnede volgt van het wandelpad en het recreatieterrein. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Wat houdt het groene rechthoekige vlak in?	Grasland. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
De indiener verzoekt om geen eikenbomen te plaatsen i.v.m. de eikenprocessierups.	De bomen die worden geplant moeten aansluiten in de omgeving en de typologie van het landschap. Er worden ook eikenbomen geplant want dat hoort in deze omgeving, maar in overleg met de indiener van de zienswijze worden deze zo ver mogelijk van het recreatieterrein geplaatst. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het inrichtingsvoorstel van het landgoed.
Waarom wordt het voetpad zo dicht bij het perceel van de indiener geplaatst? Wordt het voetpad gemarkeerd?	De beoogde wandelpaden zijn voorzien op enige afstand van het recreatieterrein. Aan de westzijde is het pad circa 25 meter gelegen van de erfafscheiding van de indiener. Daarnaast zijn er ook enkele bomen voorzien tussen het pad en de erfafscheiding van het recreatieterrein. Aan de zuidzijde is er een afstand voorzien van circa 11,5 meter. Ook is in deze zone een grondwal met groen beplanting voorzien die zal bijdragen aan de afscherming het recreatieterrein. Het voetpad wordt gemarkeerd. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Wordt er een extra weg aangelegd voor de beheerder van het landgoed? De indiener maakt zich zorgen dat geparkeerd wordt op het terrein van de indiener.	Er wordt geen nieuwe weg aangelegd vanaf de Seterseweg. Alleen een onderhoudspad om het landgoed te kunnen beheren. Bezoekers voor het landgoed kunnen parkeren bij de groene poort Hannebroek en zullen daar ook op worden gewezen. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Een landgoed moet goed worden beheerd. Wie gaat het landgoed beheren en tot wie kan de indiener zich wenden als er zaken spelen op het landgoed.	De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het realiseren van het landgoed en het beheer ervan. De gemeente zal hier op toezien. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
De indiener vindt het jammer dat er geen omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden met hen. Mogelijk heeft deze uitnodiging ons niet bereikt.	In 2002 heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden waarbij ook het recreatieterrein is gevraagd te reageren. Daarna hebben ook nog overleggen plaatsgevonden met de eigenaren van het recreatieterrein. Na het ontvangen van de zienswijze heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de indiener en de initiatiefnemer. De indiener heeft zijn zienswijze nader toegelicht en de initiatiefnemer heeft een nadere toelichting gegeven over de plannen rondom het landgoed. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5.3.3. Zienswijze 3

Zienswijze	Standpunt gemeente
De functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf 70 op de verbeelding komt niet overeen met de regels.	Deze zienswijze is terecht. De functieaanduiding op verbeelding wordt in overeenstemming gebracht met de functieaanduiding in de regels. De specifiek aanduiding wordt: "specifieke vorm van bedrijf – 1" in zowel de regels als de verbeelding. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Kan er een definitie worden opgenomen wat statische opslag inhoudt? Als het gaat om caravanstalling moet er een maximaal aantal caravans worden opgenomen en een verbod om caravans buiten op te slaan.	De volgende definitie wordt opgenomen voor (in) pandige statische opslag: het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd (niet-) agrarisch bedrijf; Deze definitie is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Buitengebied en geldt voor het gehele buitengebied. Er worden geen maximum aantal caravans opgenomen wel moeten de caravans in de bestaande bedrijfsgebouwen worden geplaatst. Ze mogen niet permanent buiten worden gestald. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
De indiener vindt dat toelichting zich met name richt op de onderbouwing van het landgoed en niet om de omschakeling naar de bestemming bedrijf. De bedrijfsbestemming wordt niet getoetst aan de interim verordening van de provincie. Daarnaast is onduidelijk of de bestemming voldoet aan de richtafstanden van de VNG.	In de toelichting wordt de totale ontwikkeling getoetst. Zowel het beoogde landgoed als de omzetting naar statische opslag is getoetst aan de Interim Omgevingsverordening. Zie paragraaf 3.2 van de toelichting. De statische opslag voldoet aan de richtafstanden van de VNG. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Het behoud van een goed woon- en leefklimaat voor de woning van de indiener wordt niet genoemd in het bestemmingsplan.	In dit geval wordt de bestaande agrarische functie veehouderij omgezet naar statische opslag. De sanering en sloop van de stal en de sleufsilo's van de varkenshouderijtak als ook de beëindiging van de andere veehouderijtak leiden tot een beter woon- en leefklimaat ter plaatse en in de omgeving. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
Het toevoegen van een bedrijf in het buitengebied moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.	Het in pandig omzetten van bestaande voormalige agrarische gebouwen naar statische opslag ten behoeve van de opslag van het beheren van het landgoed, het bewerken van de akkerbouw ter plaatse en de stalling van caravans wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
De twee nieuwe woningen worden niet getoetst aan de provinciale verordening.	De twee nieuwe landgoedwoningen vallen onder de regeling Landgoed woningen van

	de provincie Noord-Brabant en worden hieraan getoetst. Zie paragraaf 3.2 van de toelichting
Door de ontsluiting van het landgoed naast het perceel van de indiener te leggen wordt het woongenot van de indiener aangetast.	Na ontvangen van de zienswijzen en het horen van de nadere toelichting op deze zienswijze is door de initiatiefnemer gekozen om het wandelpad met de groene omlijsting dat gelegen was naast het perceel van de indiener te verplaatsen naar het westen. Het wandelpad komt nu op enige afstand van het perceel van de indiener. Het plan is hierop aangepast.
Het is voor de indiener onduidelijk waarom er niet naar alternatieve routes is gekeken, waarmee het perceel van de indiener wordt ontzien.	Deze ontwikkeling loopt al een aantal jaren. De afgelopen jaren zijn er meerdere inrichtingsvoorstellen geweest voor het landgoed. En ook de routes hebben gevarieerd. Na het horen van de nadere toelichting op deze zienswijze en de reactie van de provincie is ervoor gekozen om het wandelpad met de groene omlijsting dat gelegen was naast het perceel van de indiener te verplaatsen naar het westen. Het plan is hierop aangepast.
De indiener vindt de ontsluiting onverantwoord vanuit verkeersveiligheid.	Het wandelpad dat aan de Hoevestraat eindigt wordt in het plan verlegd en komt nu uit tegenover de parkeerplaats van de groene poort Hannebroeck. Ook hier kan overzichtelijk worden overgestoken.
De indiener vreest voor ernstige aantasting van het uitzicht van zijn woning richting het noord/noordwesten. In deze richting is een voedselbos voorzien. De indiener prefereert meer een (kruiden)grasveld of een korenbloemveld. Een voedselbos kan ook worden gerealiseerd achter de gebouwen van de Hoevestraat 17.	Na doornemen van de zienswijze en het aanhoren van een nadere toelichting door de indiener op deze zienswijze heeft de initiatiefnemer in overleg met de landschapsdeskundige de landschappelijke inpassing gewijzigd. Het voedselbos is verplaatst en de bestaande gebouwen worden nu ingepast door fruitbomen. Op deze wijze wordt het zicht minder belemmerd voor de indiener van de zienswijze.
Indiener is bereid in overleg te treden met de ontwikkelaar om tot gezamenlijke oplossingen te komen.	Een nader overleg heeft plaatsgevonden met de indiener en familie. Hier heeft de indiener nogmaals aangegeven wat de voornaamste bezwaren zijn tegen de ontwikkeling.

5.3.4. Zienswijze 4

Zienswijze	Standpunt gemeente
De twee landgoedwoningen zijn op twee verschillende locaties voorzien. Deze keuze is niet onderbouwd. De indiener is van mening dat de woning geclusterd moet worden, omdat dit een meerwaarde heeft voor de natuur.	Rekening houdend met de bestaande natuur en de inrichting van het landgoed met als doel overgangsgebied is ervoor gekozen om de eerste woning te clusteren bij het perceel Hoevestraat 17 achter de bestaande natuur. De tweede woning wordt geclusterd met het bestaande recreatieterrein en de twee bestaande woningen aan de Seterseweg.
De ontsluiting van de landgoedwoning aan de Hoevestraat lijkt door het NNB te gaan. Waarom zijn er geen alternatieven overwogen zoals een gezamenlijke	De ontsluiting van de landgoedwoning is voorzien op de bestaande ontsluiting van de paarden wei. Het betreft geen nieuwe inrit.

ontsluiting via Hoevestraat 17.	
De uitgevoerde QuickScan is gebaseerd op een veldbezoek en is al twee jaar oud. Er dient een nieuw onderzoek plaats te vinden. Negatieve effecten zijn nu niet uitgesloten.	De QuickScan is zorgvuldig uitgevoerd en uit het onderzoek blijkt dat er geen nader onderzoek benodigd is. De houdbaarheid van het onderzoek is 3 jaar, voor de vaststelling van het plan zal een update van het onderzoek plaatsvinden. Gezien het behoud van de bestaande stallen en het huidige gebruik van de gronden als akkerbouw is de verwachting dat er geen bijzonderheden uit de update zullen volgen.
De indiener is het niet eens met de gekozen natuurdoeltype. De indiener is van mening dat er aangesloten moet worden op het naastgelegen NNB en dat er dus bos moet worden gerealiseerd. Dat kan ook duurzamer worden beschermd dan grasland. De indiener is tevens van mening dat de natuur moet worden opgenomen in het NNB.	Het landgoed moet dienen als een overgangsgebied tussen de bestaande bossen en het akkerbouwgebied. Vandaar dat het plangebied ook al overgangsgebied is ingericht met deze natuurdoeltypen. De provincie zal worden verzocht om de nieuw te realiseren natuur in het landgoed op te nemen als Natuur Netwerk Brabant.

6. Planaanpassingen

Omdat het plan opnieuw als ontwerp ter inzage wordt gelegd worden de volgende aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan “buitengebied (incl. lint Oosteind), herziening 26 (Hoevestraat 17)”:

- Het wandelpad met groene omlijsting dat beoogd was naast het perceel Hoevestraat 15 is verplaatst en loopt nu een stuk noordwestelijker over de agrarische gronden van de initiatiefnemer. Deze aanpassing is verwerkt in het beeldkwaliteitsplan, het beheerplan, de toelichting en op de verbeelding.
- Het beoogde voedselbos achter het perceel Hoevestraat 15 is noordelijke verplaatst. De bestaande stal en de schuur op het perceel Hoevestraat 17 worden landschappelijke ingepast met fruitbomen. Deze aanpassing is verwerkt in de landschappelijke inpassing.
- In het beeldkwaliteitsplan zijn drie dwarsdoorsneden opgenomen van de wandelpaden.
- De functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf’ heeft nummer 1 gekregen in de regels als op de verbeelding.
- De definitie ‘statische opslag’ is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
- De regels en de toelichting van het bestemmingsplan zijn in lijn gebracht met de laatste versie van het gemeentelijke handboek.