



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN
“BUITENGEBIED 2013 (INCL LINT OOSTEIND)
HERZIENING 28 (STEENOVENSEBAAN 26A EN 28)”

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	2
2. Procedure en vooroverleg	2
2.1 Omgevingsdialoog	2
2.2 Inspraak	2
2.3 Vooroverleg.....	2
2.4 Vaststellingsprocedure	2
2.5 Vervolgprocedure.....	3
3. Reacties op ingekomen zienswijzen.....	3
3.1. Inleiding	3
3.2. Lijst indieners zienswijzen.....	4
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt.....	4
3.3.1. Zienswijze nummer 1	4
3.3.2. Zienswijze nummer 2	5
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen.....	6
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	6

Bijlagen

1. Reacties vooroverleg
2. Lijst indieners zienswijzen (vertrouwelijk)

1. Aanleiding

Aan de Steenovensebaan 28 was een intensieve veehouderij gevestigd. Deze is door Ruimte voor Ruimte aangekocht. Dat deel van de percelen die de aanduiding 'Bouwvlak' hebben binnen de bestemming 'Agrarisch' maken deel van uit van het onderhavige plan. Bij het bedrijf waren 2 bedrijfswoningen opgenomen (daarvan heeft één woning de aanduiding 'plattelandswoning'). Door de aankoop van de percelen behorende bij huisnummer 28 zal er niet langer sprake zijn van een intensieve veehouderij ter plaatse, maar is er een mogelijkheid om deze locatie, onder strikte voorwaarden, te ontwikkelen naar woningbouw.

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.

2. Procedure en vooroverleg

2.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft de omgevingsdialoog gevoerd. De omgevingsdialoog van Dorst-Oost en onderhavige locatie heeft gelijktijdig plaatsgevonden. Hiervoor hadden alle inwoners van Dorst een bewonersbrief ontvangen. Verzonden namens Ruimte voor Ruimte en gemeente.

Op 27 mei 2020 heeft de digitale omgevingsdialoog plaatsgevonden. Het was een van de eerste digitale bijeenkomsten. De meeste vragen en opmerkingen hadden betrekking op Dorst Oost. Het schetsplan van de voorgenomen ontwikkeling lag daarvoor ter inzage. Er is een toelichting op het plan verstrekt en er zijn vragen over gesteld. De vragen die gesteld zijn hebben niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Daarnaast hebben op 6 juli 2020 fysieke bijeenkomsten plaatsgevonden. De laatste hiervan had betrekking op onderhavige locatie.

2.2 Inspraak

Het schetsplan Steenovensebaan 26a-28 heeft conform de 'Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006' met ingang van 7 mei 2020 tot en met 8 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 8 schriftelijke zienswijzen ingediend. De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het schetsplan en is vertaald aan een ontwerpbestemmingsplan.

2.3 Vooroverleg

In het kader van het voorgeschreven vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

Van de Provincie hebben wij een reactie ontvangen die geen aanleiding vormde om het stedenbouwkundig plan aan te passen, wel vormde de reactie aanleiding om het concept-ontwerpbestemmingsplan te verfijnen en aan te vullen. Dit hebben wij gedaan door in de toelichting nader uiteen te zetten waarom de locatie van de Ruimte voor Ruimte woningen passend is in het lint Steenovensebaan; de bewijsstukken voor het doorhalen van de fosfaatrechten op te nemen in de bijlage van de toelichting en in de regels een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor borging van de landschappelijke inpassing.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft op 24 maart 2021 een positief wateradvies afgegeven.

De genoemde reacties zijn als bijlage 1 aan de onderhavige nota toegevoegd. Het college heeft op 1 juni 2021 besloten dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding gaven tot aanpassingen in de planopzet.

2.4 Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl lint Oosteind) herziening 28 (Steenovensebaan 26a en 28)” is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 10 juni 2021 tot en met 21 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegd bij het gemeentelijk informatiecentrum in het stadhuis. De stukken konden ook geraadpleegd worden op de gemeentelijke website www.oosterhout.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen hebben twee instanties c.q. persoon gebruik gemaakt.

Ook zijn de provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de Wro hebben deze instanties de mogelijkheid om ook zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

Op grond van artikel 3.8, lid 1, onder e, van de Wro beslist de gemeenteraad, indien er zienswijzen worden ontvangen, binnen 12 weken na afloop van de termijn van ter visie legging over de vaststelling van het bestemmingsplan. Vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl lint Oosteind) herziening 28 (Steenovensebaan 26a en 28)” dient dus plaats te vinden voor 12 oktober 2021. Overigens is dit een termijn van orde, aan de overschrijding waarvan geen sancties zijn verbonden. Een gevolg hiervan is wel dat een eventuele aanhouding van een aanvraag om een omgevingsvergunning komt te vervallen.

2.5 Vervolgprocedure

Na de vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Een belanghebbende kan gedurende die termijn van ter visie legging tegen de vaststelling van het bestemmingsplan schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In verband met recente jurisprudentie kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen dit besluit. En is dit eveneens mogelijk voor niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Naast het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan tevens bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State verzocht worden om voorlopige voorziening.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die, waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

3. Reacties op ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl lint Oosteind) herziening 28 (Steenovensebaan 26a en 28)” is door twee instanties c.q. persoon gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is.

Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijzen.

3.2. Lijst indieners zienswijzen

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming worden de persoonsgegevens van de indieners van zienswijzen uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke bijlage 2 “Lijst indieners zienswijzen”. Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt en zullen uiterlijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl lint Oosteind) herziening 28 (Steenovensebaan 26a en 28)” worden vernietigd. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend.

Briefnummer	Datum ontvangst brief
1	13-07-2021
1a	21-7-2021
2	22-7-2021

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

3.3.1. Zienswijze nummer 1

Inhoud zienswijze

1. Aangegeven wordt wat met gemeente is besproken sinds 1990 en wat er in de directe omgeving allemaal heeft plaatsgevonden. Waarom worden voor anderen allerlei mogelijkheden geboden en kunnen zij niet uitbreiden met hun bedrijf tot 500 m²? Dat zou aangepast moeten worden in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan.
2. Een tweede concrete vraag wordt geuit in de aanvullende zienswijze (1a): verplaatsing van het in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak voor hun perceel. Waarbij dat bouwvlak verplaatst zou moeten worden in westelijke richting.

Reactie zienswijze

1. Vooropgesteld dient te worden dat de in gang gezette sanering van de varkenshouderij door iedereen in de omgeving als een positieve ontwikkeling wordt gezien. Op het moment dat een Intensieve veehouderij tak wordt gesaneerd is het een verplichting om tot een passende herbestemming te komen. Ten behoeve van de omzetting van de bestemming dient rekening te worden gehouden met allerlei wet-, en regelgeving. Waaronder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo), Wet ruimtelijke ordening en de Interim omgevingsverordening van de provincie die op 25-10-2019 is vastgesteld. Als gevolg van de geldende wet-, en regelgeving hebben wij geconstateerd dat de bestemming 'Wonen' de meest passende bestemming voor dit deel van het agrarisch bouwvlak is. Het opnemen van deze bestemming betekent dat het huidige gebruik als woning met aan huis verbonden bedrijf op eenzelfde wijze kan worden voortgezet. Uitbreiding van de te gebruiken oppervlakte voor een aan huis verbonden bedrijf behoort niet tot de mogelijkheden. Op dit moment is de omvang van het aan huis verbonden bedrijf nog passend binnen de omgeving. In de regeling voor aan huis verbonden bedrijven is een maximale oppervlakte van 50 m2 opgenomen. Bijzondere omstandigheden vormden aanleiding om vanaf mei 2016 een grotere oppervlakte te gedogen. Met deze grotere oppervlakte werd er in totaal een oppervlakte van 140 m2 toegestaan. Deze oppervlakte is ook in onderhavig ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Met deze regeling wijzigt er niets aan de gebruiksmogelijkheden van uw perceel. Uitbreiding van deze oppervlakte tot een omvang van 500 m2 wordt niet als passend gezien binnen de omgeving. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied is het gemeentelijk beleid verwoord en vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin wordt aangegeven dat vergelijkbare bedrijven met de gevraagde omvang niet passen in een landelijke omgeving maar thuishoren op een bedrijventerrein.

De aangehaald tekst uit de toelichting dient een geheel ander doel. En heeft te maken met het bepalen van de richtafstanden om aan te tonen dat de omliggende (aan huis verbonden) bedrijven geen nadelige invloed hebben op de te realiseren woningen.

2. Door de sanering van de intensieve veehouderij zal enkel het geldende agrarische bouwvlak van een andere bestemming moeten worden voorzien. De gewenste verplaatsing overschrijdt het huidige agrarische bouwvlak en valt daarmee buiten de noodzakelijk procedure om het agrarische bouwvlak van een andere bestemming te voorzien.

Conclusie

De zienswijze geeft *geen* aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is *ongegronnd*.

3.3.2. Zienswijze nummer 2

Inhoud zienswijze

1. Aan artikel 3.80 van de Interim Verordening Ruimte (IOV) wordt niet voldaan. Immers in lid b wordt aangegeven dat kan worden voorzien in een Ruimte-voor-Ruimte-kavel indien deze kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt. Daarvan is sprake als een bebouwing ligt in een kernrandzone, een bebouwingslint of in een bebouwingscluster. In onderhavige situatie is daar geen sprake van. Op de beoogde locatie bouwen betekent opnieuw sprake van verstening van het buitengebied.
2. Artikel 3.80 lid 3 van de IOV zou moeten worden toegepast zodat op een andere locatie (in dit geval Dorst-Oost) de Ruimte-voor-Ruimte kavels moeten worden gerealiseerd zodat sprake is van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst in de enclave Steenoven. Bij de beantwoording van de vragen naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialoog is door college aangegeven dat 'om de sanering van in opdracht van Ruimte voor Ruimte mogelijk te kunnen maken er woningen komen op de plek van de varkenshouderij aan de

Steenovensebaan 28 en in Dorst-Oost'. In totaal zou het gaan 40 Ruimte voor Ruimtekavels. Dit is onaanvaardbaar veel. En derhalve kunnen de kavels aan de Steenovensebaan vervallen.

Onderhavig bestemmingsplan zou dan ook gelijktijdig met bestemmingsplan Dorst-Oost aan raad ter vaststelling moeten worden voorgelegd.

3. Er is onvoldoende rekening gehouden met de verwachtingswaarde archeologie. De bescherming en veiligstelling is onvoldoende geborgd nu geen vervolgonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.
4. Hetzelfde geldt voor de uitgevoerde QuickScan natuur. De conclusie schiet te kort omdat er geconcludeerd wordt dan er als gevolg van de mogelijkheden in het bestemmingsplan geen negatieve effecten zijn te verwachten
5. Er dient met ruimte-voor-ruimte certificaten aangetoond te worden waar de ruimte-voor-ruimtetoningen voor de sloop van de stallen van LAVI gaat plaatsvinden.

Reactie zienswijze

1. In artikel 3.80 IOV wordt gesteld dat wel nieuwe Ruimte-voor-ruimtekavels toegevoegd mogen worden indien de woningen worden gebouwd binnen een bebouwingsconcentratie. Uit de analyse van de Steenovensebaan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een boerenerf in een bebouwingslint en derhalve deel uitmaakt van deze bebouwingsconcentratie. Nu tevens de landschappelijke inpassing is geborgd, middels instandhoudingsverplichting, kan gesteld worden dat voldaan wordt aan artikel 3.80 van de IOV.
2. Zoals bovenstaand is verwoord voldoet het plan aan artikel 3.80 IOV en is derhalve artikel 3.80 lid 3 niet van toepassing.
De voormalige varkenshouderij voldoet aan de vigerende Ruimte voor ruimte regeling uit de IOV. Er is onder andere voor meer dan 7.000 m² stal gesloopt en er zijn varkensrechten doorgehaald. De toelichting daarop is opgenomen in het Bestemmingsplan (bijlage 2). Op de locatie zijn zodoende 7 ruimte voor ruimte titels ontstaan waarvan er slechts 5 op locatie ingezet worden. De 2 overige titels komen op de plank te liggen bij de provincie Noord-Brabant en kunnen door eenieder worden aangekocht.
3. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat voor dat deel waar booronderzoek heeft plaatsgevonden, de dubbelbestemming archeologie verwijderd kan worden. Dit omdat de kans op een (intacte)archeologische vindplaats klein is en daarmee wordt de archeologische verwachting naar beneden bijgesteld. Dit betreft enkel het plangebied waar de stallen hebben gestaan en de nieuwe woningen zijn gepositioneerd. Ondanks dat het plangebied archeologisch wordt vrijgegeven blijft, voor de voorgenomen ontwikkelingen, de meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming van kracht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst).
4. De stallen zijn inmiddels gesloopt. Op het moment dat er gestart wordt met werkzaamheden ten behoeve van de bouw in het plangebied dient men zich te houden aan de daarvoor geldende artikelen uit de Wet natuurbescherming.
5. Er zijn 2 mogelijkheden om Ruimte voor ruimte-titels in te zetten. Enerzijds door het aankopen van titels die beschikbaar zijn bij de provincie Noord-Brabant (daar horen certificaten bij ter onderbouwing) en anderzijds titels die gecreëerd worden door middel van het beëindigen en saneren van een intensieve veehouderij-locatie. In onderhavig plan worden ter plekke van de voormalige intensieve veehouderij 5 van de 7 vrijgekomen titels ingezet omdat bij onderhavige locatie voldaan kan worden aan de voorwaarden zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening. De overige 2 Ruimte voor ruimte-titels komen bij de provincie Noord-Brabant op de plank te liggen.

Conclusie

De zienswijze geeft *geen* aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is *ongegron*d.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl lint Oosteind) herziening 28 (Steenovensebaan 26a en 28)”.

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Abusievelijk wordt bij de paragraaf 5.1.2.2 Analyse van de Toelichting verwezen naar een foutief huisnummer.

Derhalve dient ‘Steenovensebaan 26’ vervangen te worden door ‘Steenovensebaan 26a’

Bijlage 1: Reacties vooroverleg

(achteraf in Word toevoegen)

Gemeente Oosterhout
[REDACTED]
Slotjesveld 1
4902 ZP Oosterhout

Uw schrijven van : 17 maart 2021
Uw kenmerk : Steenovensebaan 26a en 28
Zaaknummer : 403405
Ons Kenmerk : 406063
Behandeld door : [REDACTED]
Doorkiesnummer : [REDACTED]
Datum : 24 maart 2021
Verzenddatum :

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied, herziening 28
(Steenovensebaan 26a en 28) te Dorst in de gemeente Oosterhout

Geachte mevrouw Snoeren,

Op 17 maart 2021 heeft u voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied, herziening 28 (Steenovensebaan 26a en 28) te Dorst in de gemeente Oosterhout toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Binnen het plangebied is er een afname aan verhard oppervlak, waardoor er op basis van het waterschapsbeleid geen retentieplicht geldt. We zijn derhalve blij met de voorwaarde om het water afkomstig van de nieuwe woningen toch zo veel als mogelijk te laten infiltreren in de bodem, conform de voorkeursvolgorde voor het afvoeren van hemelwater.

Wateradvies

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

Overige opmerkingen

In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. Klimaat adaptief bouwen en inrichten biedt een kans om van gebieden een aantrekkelijk leef- en vestigingslocatie te maken met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving en voor meer innovatieve bouwvormen. Hiermee worden ook andere doelen dan klimaatadaptie gediend, zoals een gezonde en veilige leefomgeving, biodiversiteit en het verhogen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Verschillende decentrale overheden en regio's werken actief aan klimaat adaptief bouwen en inrichten. Voorbeelden van concrete maatregelen zijn te vinden op de site van Rijksoverheid www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2020/04/30/handreiking-regelgeving-klimaat-adaptief-bouwen-en-inrichten.

We willen van deze gelegenheid gebruik maken om U er op te attenderen dat de drempelwaarde die het waterschap hanteert voor het nemen van compenserende maatregelen bij een toename aan verhard oppervlak gewijzigd gaat worden van 2000 m² naar 500 m². De gedachtegang hierachter is het steeds grotere belang om water vast te moeten houden, vanwege de toename aan (langdurig) droge perioden. De aanpassing van de algemene regel die dit reguleert ligt momenteel in procedure.

Tot slot wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl).

Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED] van het waterschap via telefoonnummer [REDACTED].

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Teammanager vergunningen,

[REDACTED]

Gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT NB

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. lint Oosteind) herz. 28 (Steenovensebaan)'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. lint Oosteind) herziening 28 (Steenovensebaan). In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in 5 Ruimte-voor-Ruimte (RvR) - woningen in Oosterhout (locatie Steenovensebaan 26a-28 in Dorst). Op deze locatie was tot voor kort een varkenshouderij gevestigd, als onderdeel van het bebouwingslint Steenovensebaan en op korte afstand van het natuurgebied Boswachterij Dorst. Het bedrijf is inmiddels beëindigd en de agrarische opstallen zijn gesloopt. Er was sprake van twee bedrijfswoningen die zullen worden omgezet naar een woonbestemming.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Datum

28 april 2021

Ons kenmerk

C2277834/4879784

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

[REDACTED]

Telefoon

[REDACTED]

Email

[REDACTED]

Bijlage(n)

-

Inhoudelijk standpunt

Het voorontwerp-bestemmingsplan kent een lange geschiedenis. Het laatste overleg dateert van 2019. Naar onze mening is daarbij afgesproken dat een concept van de onderbouwing ambtelijk zou worden besproken. We vinden het jammer dat dit niet is gebeurd en dat het plan direct voor vooroverleg is aangeboden.

In het ambtelijk overleg is geconstateerd dat een erf met 5 woningen voorstelbaar wordt geacht, mits er een goede onderbouwing en visie aan het plan ten grondslag liggen. In de plantoelichting is een gebiedsanalyse opgenomen waarin onder meer een uitleg van het lint opgenomen. Dit is een goede aanzet voor de onderbouwing die we in het voortraject hebben gevraagd, maar geeft nog geen volledig antwoord op de vragen die we graag beantwoord willen zien. Het gaat dan om de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied en de wijze waarop de beoogde ontwikkeling daarin past. Hoe past de ontwikkeling van een erf in de ruimtelijke structuur, ook geredeneerd vanuit de historie?

In een eerder overleg is aangegeven dat de oprijlaan een sterk cultuurhistorische waarde heeft. Dit was de gedachte achter de ontwikkeling van een erf met vijf woningen. Die onderbouwing zien we echter niet terug. Heeft hier ooit vanuit de historie ook bebouwing gestaan? Hoe voorkom je dat ergens in dit lint iemand eenzelfde erf wil maken (precedentwerking).

Vanuit kwaliteitsverbetering van het landschap moet voor de twee om te zetten bedrijfswoningen worden voldaan aan het afsprakenkader van West-Brabant. Het lijkt alsof de twee woningen geen onderdeel uitmaken van de totale landschappelijke inpassing en dat is een gemiste kans. Wij verzoeken u dit nogmaals te bezien. In de planregels ontbreken binnen de bestemming wonen en wonen-RvR voorwaardelijke gebruiksbepalingen die toezien op de uitvoering, onderhoud en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Ten aanzien van de voorwaarden voor het verkrijgen van een RvR-titel verzoeken wij u de bewijsstukken van de doorgehaalde fosfaatrechten nog te overleggen.

Datum

28 april 2021

Ons kenmerk

C2277834/4879784

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

28 april 2021

Ons kenmerk

C2277834/4879784

Provincie Noord-Brabant,



[Redacted name]

projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.