

Reactienota vooroverleg en omgevingsdialoog bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 30 (Steenovensebaan 29)"

Inhoud

Inhoud	1
Bijlagen	1
1. Aanleiding	3
2. Omgevingsdialoog	3
3. Wettelijk vooroverleg	4
4. Aanpassingen naar aanleiding van vooroverleg	5

Bijlagen

1. Verslag omgevingsdialoog 2017
2. Verslag omgevingsdialoog 2022
3. Lijst deelnemers omgevingsdialoog (vertrouwelijk)

1. Aanleiding

Ter plaatse van de Steenovensebaan 29 te Dorst (de Jacobushoeve) ligt het voornemen om een deel van de bestemming te wijzigen van Agrarisch naar een horecabestemming, waarbij de bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten de hoofdactiviteit worden. Onderhavige locatie is in de recreatieve routestructuur van de Open Linie opgenomen als horecapunt. Eveneens is kwaliteitsimpuls van de bestaande recreatiebedrijven in het buitengebied nabij Dorst en Steenoven opgenomen in de Omgevingsvisie van de gemeente Oosterhout. Deze ontwikkeling versterkt het toeristisch-recreatief aanbod in de gemeente Oosterhout en is passend in de visie op het gebied.

De ontwikkeling 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. Daartoe is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerp bestemmingsplan is positief getoetst aan alle relevante aspecten die horen bij een goede ruimtelijke ordening.

Voorafgaand aan de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan, is het voorontwerp bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 30 (Steenovensebaan 29)” voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Tevens heeft de initiatiefnemer de omgevingsdialoog gevoerd.

2. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft in februari 2017 voor het eerst de omgevingsdialoog gevoerd. Tijdens de omgevingsdialoog in 2017 zijn zes omwonende families persoonlijk geïnformeerd. Uit de omgevingsdialoog blijkt dat er vanuit de omgeving geen bezwaren zijn tegen de ontwikkeling.

Wel zijn er enkele vragen gesteld over de uitwerking van de plannen. Zo hechten de burens belang aan het uitzicht op de achtergelegen agrarische gronden. Initiatiefnemer heeft hier rekening mee gehouden met de positionering van de bebouwing. Het door de initiatiefnemer gemaakte verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 1.

Aangezien de eerste omgevingsdialoog lange tijd geleden is gevoerd (2017), heeft de initiatiefnemer in de zomer van 2022 de omgevingsdialoog nogmaals gevoerd met omwonende.

De initiatiefnemer heeft voldaan aan de regels van een omgevingsdialoog. Zo zijn alle eigenaren van aangrenzende percelen en/of eigenaren van panden met direct zicht op het plangebied betrokken bij de omgevingsdialoog. De verslaglegging voldoet aan de gestelde eisen. Het door de initiatiefnemer gemaakte verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 2.

Resultaat van de omgevingsdialoog is dat er in het algemeen positief gereageerd is door omwonende, waarbij er wel vragen zijn gesteld over de uitwerking. De vragen gaan met name over geluid en parkeren. De opmerkingen/ suggesties worden hieronder nader toegelicht.

Geluid

Er is aandacht gevraagd voor de geluidsisolatie van de grote schuur met betrekking tot het organiseren van feesten en partijen. Tijdens de bouw van de grote schuur is hier rekening mee gehouden op basis van een deskundig akoestisch bouwadvies. Daarnaast is de entree voorzien van een hal, is er extra geïnvesteerd in geluidsdempers in de luchtinstallatie en zijn de ramen voorzien van geluidswerend glas.

Ondanks de al gemaakte inspanningen, is het bestemmingsplan na de omgevingsdialoog aangepast waardoor initiatiefnemer verplicht is een geluidsscherm te plaatsen. Deze maatregel kwam voort uit het uitgevoerde geluidsonderzoek (bijlage bij het bestemmingsplan) ter bescherming van de bestaande plattelandswoning die wordt omgezet naar burgerwoning.

Parkeren

Er is verzocht voldoende parkeerplaatsen te realiseren, zodat in de berm parkeren niet meer nodig is op 'piek momenten'. Om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen is het bestemmingsplan na de omgevingsdialoog aangepast. De gronden met de bestemming 'Horeca' zonder bouwvlak zijn uitgebreid ten behoeve van extra ruimte om te parkeren. Het plan voorziet in 134 parkeerplaatsen en voldoet aan de 'Nota Parkeernormen 2022'.

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

3. Inspraakprocedure

In artikel 2, lid 3 sub d van de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2021 is opgenomen dat inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan niet verleend hoeft te worden indien het college van mening is en daartoe expliciet besluit, dat op basis van een gevoerde omgevingsdialoog, en gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, inspraak niet tot een meerwaarde leidt voor het in beeld krijgen van de belangen of een eerste afweging daartoe. Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog, en gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, leidt inspraak niet tot een meerwaarde voor het in beeld krijgen van de belangen of een eerste afweging daartoe. Zodoende wordt er voorgesteld geen inspraak te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan. En direct over te gaan in het opstarten van de vaststellingsprocedure middels het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van 6 weken.

4. Wettelijk vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft er vooroverleg plaatsgevonden. Voor het vooroverleg zijn benaderd de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

Er is een reactie ontvangen van de Provincie Noord-Brabant (28 september 2022) en het Waterschap Brabantse Delta (5 september 2022).

	Reactie	Standpunt gemeente
1	<i>Provincie Noord-Brabant</i> a. De ontwikkeling waarbij een agrarisch bedrijf omschakelt naar een horecabedrijf vinden wij op deze locatie planologisch aanvaardbaar. b. Bij de landschappelijke inpassing worden de plankosten van het inpassingsplan en 10 jaar onderhoud meegenomen. Op basis van de (vernieuwde) afspraken met gemeenten over kwaliteitsverbetering van het landschap kunnen plankosten niet meer worden meegenomen. Verder kunnen onderhoudskosten voor de landschappelijke inpassing maar voor 6 jaar worden opgevoerd in plaats van 10 jaar. Wij verzoeken u het plan hier op aan te passen en te zorgen dat het te investeren bedrag volledig ten goede komt aan fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteiten.	a. Waarvan akte. b. Het plan is aangepast n.a.v. de vooroverlegreactie van de Provincie. Er is een nieuw landschappelijke inpassingsplan opgesteld met een nieuwe berekening van de investering in kwaliteitsberekening van het landschap. Het gewijzigde bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie en 17 oktober 2023 is het aangepaste plan akkoord bevonden door de provincie.

	c. In de nieuwe situatie zullen nog maximaal 10 (zoog)koeien worden gehouden. De eisen inzake een zorgvuldige veehouderij zijn hierop niet van toepassing. Wij gaan er daarbij wel vanuit dat bij de milieuvergunning voor de horeca-inrichting het maximum aantal van 10 koeien worden meegenomen. d. In de planregels staan bij de bestemming 'agrarisch' enkele bepalingen die niet meer van toepassing zijn, zoals bouwregels (artikel 3.2) en teeltondersteunende voorzieningen (artikel 3.2.3). Wij verzoeken u die bepalingen te schrappen.	c. De milieuvergunningen worden aangepast n.a.v. het nieuwe bestemmingsplan. d. De planregels zijn aangepast n.a.v. de vooroverlegreactie. In de planregels artikel 3.2 is opgenomen dat er binnen de bestemming agrarisch geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan. De regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn behouden aangezien het afbakenen van de agrarische gronden met een hekwerk mogelijk moet blijven. Artikel 3.2.3 met betrekking tot de teeltondersteunende voorzieningen is geschrapt.
2	<i>Waterschap Brabantse Delta</i> a. Verzoek om paragraaf 4.4 'Beleid waterschap' aan te passen waarbij het Waterbeheerprogramma 2022-2027 wordt vermeld. Als ondergrens voor de verwerking van hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak is in de paragraaf 2000 m2 aangehouden. Dit is bij beleidswijziging aangepast naar 500 m2. Gelieve dit aan te passen. b. We zijn blij met het voornemen het water van de nieuwe bebouwing te laten infiltreren in de bodem. We zien daar ook ruim voldoende mogelijkheden voor. c. Op pagina 43 is opgenomen dat het waterschap een positief advies heeft afgegeven tav het voorontwerp op 4 november 2019. We vermoeden dat dit een vergissing is en betrekking heeft op een ouder plan. We verzoeken u deze alinea te verwijderen dan wel nader toe te lichten. d. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.	a. De toelichting bij het bestemmingsplan is aangepast, waarbij de doelstellingen van het Waterbeheerprogramma 2022-2027 worden genoemd en het juiste aantal vierkante meters is opgenomen. b. Waarvan akte. c. De alinea is verwijderd. d. Waarvan akte.

5. Aanpassingen naar aanleiding van vooroverleg

In de bestemming 'Agrarisch' is het bouwen van gebouwen en overkappingen uitgesloten. De landschappelijke inpassing en berekening van de investering in kwaliteitsverbetering van het

landschap zijn aangepast aan de hand van de nieuwe regionale afspraken. De toelichting bij het bestemmingsplan is aangepast op voornoemd punt, alsmede paragraaf 4.4 'Beleid waterschap'. Daarin zijn de doelstellingen van het Waterbeheerprogramma 2022-2027 genoemd en de juiste regels opgenomen.