

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) herziening 34 (Hespelaar 14)”

Inhoud

Inhoud	1
Bijlagen	1
1. Aanleiding	2
2. Omgevingsdialoog	2
3. Wettelijk vooroverleg	2
4. Inspraakprocedure	2
5. Vaststellingsprocedure	2
6. Vervolgprocedure	3
7. Reacties op ingekomen zienswijzen	3
8. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	10
9. Aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	10

Bijlagen

1. Lijst indieners zienswijzen (vertrouwelijk)

1. Aanleiding

Het plan voorziet in een Ruimte voor Ruimte woning op het perceel Hespelaar 14. 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. Daartoe is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is positief getoetst aan alle relevante aspecten die horen bij een goede ruimtelijke ordening.

Voorafgaand aan de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer de omgevingsdialoog gevoerd.

2. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft in december 2021 en januari 2022 de omgevingsdialoog gevoerd. Daarbij zijn 9 omwonenden betrokken.

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 en deelnemers aan de omgevingsdialoog hebben de mogelijkheid gekregen te reageren op het verslag.

Het resultaat van de omgevingsdialoog is verwerkt in het verslag omgevingsdialoog Hespelaar Den Hout van 6 jan 2022 dat als bijlage 8 van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Er zijn geen bijzonderheden uit voort gekomen.

3. Wettelijk 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 provincie en het waterschap. Beide overheden kunnen zich vinden in het voorontwerp-bestemmingsplan. Het resultaat van het vooroverleg is verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Inspraakprocedure

Conform artikel 2, lid 3 sub d van de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2021 inspraakverordening 2021 heeft het college op 23 augustus 2022 besloten geen inspraak te verlenen op het bestemmingsplan. Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog, en gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is gesteld dat inspraak niet zou leiden tot een meerwaarde voor het in beeld krijgen van de belangen of een eerste afweging daartoe. Zodoende heeft het college ervoor gekozen geen inspraak te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan. En direct over te gaan tot het opstarten van de vaststellingsprocedure middels het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van 6 weken.

5. Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2013 (Incl. Lint Oosteind) herziening 34 (Hespelaar 14)” is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 8 september tot en met 19 oktober 2022 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 is gebruik gemaakt door 2 personen c.q. instanties.

Ook is de provincie Noord-Brabant in kennis gesteld van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de Wro heeft deze instantie de mogelijkheid om ook zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen, indien zij van oordeel is, dat er zaken worden geregeld, welke mogelijk indruisen tegen provinciaal beleid. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijzen worden in de onderhavige nota van een reactie voorzien.

6. 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 eenieder ter inzage worden gelegd. Een belanghebbende kan gedurende die termijn van ter visie legging van het bestemmingsplan schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden. Niet-belanghebbenden kunnen alleen beroep instellen indien zij tijdig een zienswijze hebben ingediend, en zo niet, dan alleen tegen bij raadsbesluit aangebrachte wijzigingen in het 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.

7. Reacties op ingekomen zienswijzen

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2013 (Incl. Lint Oosteind) herziening 34 (Hespelaar 14)” is door 2 instanties c.q. personen 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.

7.2. 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 34 (Hespelaar 14)” worden vernietigd. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend.

Briefnummer	Datum van ontvangst
1	19 oktober 2022
2	19 oktober 2022

7.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover

Zienswijze #1

Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrontheid
Beschermd dorpsgezicht		
De Rijksdienst Cultuurhistorie wees een groter gebied aan als beschermd dorpsgezicht. Dit perceel zou onderdeel uitmaken van het beschermd dorpsgezicht. De gemeente Oosterhout heeft op eigen initiatief het gebied kleiner gemaakt. Het perceel is nu gelegen aan de rand van het beschermd dorpsgezicht en dient daarom ook beschouwd te worden als beschermd dorpsgezicht.	De Rijksdienst voor het Cultuur Erfgoed heeft destijds het beschermd dorpsgezicht vastgesteld en dit dorpsgezicht is vertaald in onze bestemmingsplannen. Het nu voorliggende plan ligt buiten het beschermd dorpsgezicht en hoeft dan ook niet te worden getoetst hieraan. Wel is het plan beoordeeld of dit een aanvaardbare locatie voor een ruimte voor ruimte woning is en of de woning landschappelijk kan worden ingepast. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dit het geval.	Ongegrond
M.E.R. plichtig		
De ontwikkeling is M.E.R plichtig en er moet een flora en fauna onderzoek te worden verricht.	Voor het plan is geen passende beoordeling vereist als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Er is ook geen aanwijzing in de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant voor een m.e.r-plicht. De activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit stedelijk ontwikkelingsproject komt wel voor in onderdeel D van de genoemde bijlage (D 11.2). Er is echter geen sprake van een kaderstellend plan. Dat betekent dat er geen directe m.e.r-plicht geldt. Er kan nog wel een m.e.r-plicht gaan gelden als er een milieueffectbeoordeling moet worden gemaakt en daaruit wordt geconcludeerd dat er alsnog een m.e.r-plicht moet worden opgesteld. Zoals gesteld komt de activiteit voor als categorie D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Er is geen sprake van een geval (drempelwaarde) als daarbij aangegeven. In beginsel is dan nog art. 2, vijfde lid van toepassing. Echter uit de jurisprudentie blijkt dat niet iedere mogelijke bouw van één woning ook daaronder valt. Het moet o.a. vooral een nieuwe ruimtelijke relevante impact hebben op de omgeving. In dit geval wordt een	Ongegrond

	woning geprojecteerd tussen twee andere woningen met bijgebouwen. Hoewel er sprake is van enige verdichting is er niet van een dusdanige ruimtelijke effect sprake dat het moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is daarom geen milieueffectbeoordelingsplicht of m.e.r-plicht van de orde. Er is in het kader van het bestemmingsplan een Quicksan flora en fauna opgesteld. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.	
Belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven		
De beoogde woning ligt in een geurcirkel van een agrarisch bedrijf. Dit mag niet.	Voor een ruimtelijke ontwikkeling hanteert de gemeente consistent de beleidslijn dat het planologisch toelaten van een nieuwe woning gelegen buiten de bebouwde kom als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij alleen is toegestaan indien een voor een rundveehouderij geldende vaste afstand van 50 m tot dat geurgevoelig object niet wordt overschreden. Indien rekening wordt gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van de veehouderij mag die nooit buiten het agrarisch bouwvlak een stal realiseren. De kortste afstand tussen de veehouderij en het plangebied bedraagt ca. 98 m. Een woning tussen de percelen vormt echter ook nog een belemmering zodat dat de afstand altijd groter zal blijven dan 100 m. Uit paragraaf 4.5.6 van de toelichting van het bestemmingsplan blijkt ook dat de bestaande veehouderijen in de omgeving niet worden belemmerd en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de ruimte voor ruimte woning.	Ongegrond
Precedentwerking		
Door medewerking te verlenen aan dit plan zal er precedentwerking ontstaan en wordt er nog meer afbraak gedaan aan het cultuurhistorisch erfgoed.	Het perceel betreft geen monument en het perceel is ook niet gelegen in het beschermd dorpsgezicht van Den Hout of in de schootvelden van de Zuiderwaterlinie. Deze ontwikkeling doet geen afbraak van het cultuurhistorisch erfgoed en kan dan ook niet leiden tot precedentwerking.	Ongegrond
Grenswaarden wegverkeerslawaa		

Grenswaarden zijn niet voor niets vastgesteld. Er is geen nut en noodzaak om af te wijken van de grenswaarden.	Een plan moet voldoen aan de Wet geluidhinder en er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit onderzoek is gebleken dat de grenswaarde voor de geluidbelasting vanwege verkeerslawaaï op een deel van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen wordt overschreden. De Wet geeft de bevoegdheid om een hogere waarde vast te stellen indien geen of onvoldoende maatregelen kunnen worden getroffen om het geluid te reduceren, dan wel tegen doelmatige maatregelen één of meer wettelijke bezwaren zijn in te brengen. Dit plan betreft slechts één woning. Het is direct in te zien dat het treffen van een doelmatige maatregel stuit op een verkeerskundig, stedenbouwkundig of financieel bezwaar. Een geluidscherm voor de b.g. is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Daarnaast is het niet doelmatig voor een verdieping. Het toepassen van een stiller wegdek stuit op een verkeerskundig bezwaar. Er zou voor een klein stukje wegdek moeten worden vervangen. Dat is vanuit een oogpunt van onderhoud en mogelijke piekeffecten niet aanvaardbaar. De maximale hogere waarde wordt niet overschreden. In dat geval is afwijken toegestaan. Het is noodzakelijk om het plan mogelijk te maken. Er is echter geen dusdanig zwaar belang om geen medewerking te verlenen.	Ongegrond
<i>Legaliteit van de ruimte voor ruimte regeling</i>		
Er lopen twee zaken waarbij de legaliteit van de ruimte voor ruimte regeling ter discussie wordt gesteld. Het plan moet worden getoetst aan de uitspraken die binnenkort volgen.	Het plan is getoetst op de huidige wet- en regelgeving en voldoet hieraan.	Ongegrond

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze #2

Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrontheid
Onderwerp Interim Omgevingsverordening		
De ontwikkeling voldoet niet aan de Interim Omgevingsverordening van de provincie, omdat het nu voorliggende perceel naar mening van de indiener niet op een aanvaardbare locatie is. Een ruimte voor ruimte woning mag volgens de vereniging alleen landen in een bebouwingsconcentratie. Het bouwen op deze locatie en elders in het buitengebied is niet toegestaan. Door aan dit plan medewerking te verlenen wordt er nieuwe versterking toegevoegd in het buitengebied. De indiener is ook bevreesd voor precedentwerking.	De gemeente vindt het perceel Hespelaar 14 een aanvaardbare locatie zoals wordt genoemd in de Interim Omgevingsverordening. De ruimte voor ruimte woning is namelijk beoogd aan het bestaande bebouwingslint ten noorden van Den Hout en wordt ruimtelijk ingepast in het bestaande lint. Den Hout is één kerkdorp. Het dorp is omringd door landbouwgebieden met verschillende buurtschappen, zoals Vrachelen en Hespelaar, in de omgeving. Ondanks de groei van de nabijgelegen kern Oosterhout is het dorp nog steeds herkenbaar als een solitair dorp in het buitengebied. Het dorp Den Hout kent een overwegend groen karakter door de diverse laanbeplanting langs de wegen rondom het dorp en de beplanting op de perceelsgrenzen van de bebouwing. Aan het eind van de 19de eeuw en het begin van de 20ste eeuw werd de lintbebouwing steeds dichter bebouwd. Ook langs de randen van de diverse invalswegen werd de lintbebouwing meer verdicht. Het perceel Hespelaar 14 maakt onderdeel uit van deze lintbebouwing. De provincie Noord-Brabant deelt deze mening ook.	Ongegrond
Onderwerp Bouwcertificaat		
In de bijlage van de toelichting is een toetsingsformulier opgenomen over de sloop van de Hoevestraat 17. Dit is geen bouwcertificaat en er zit geen koppeling in met dit plan. Op deze wijze kan het toetsingsformulier worden hergebruikt.	Het toetsingsformulier wordt vervangen. De Ruimte voor Ruimte locatie Hespelaar 14 te Den Hout wordt toegevoegd op het toetsingsformulier. Overigens houdt zowel de provincie Noord-Brabant als ook de gemeente bij welke bouwtitels zijn ingezet. Op deze wijze kunnen titels niet worden hergebruikt.	Gegronnd
Onderwerp Zienswijze Hoevestraat 17		
De vereniging geeft aan dat ze ook een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwikkeling Hoevestraat 17 te Oosterhout.	De zienswijze op de ontwikkeling Hoevestraat 17 heeft geen betrekking op de nu ingezette ruimte voor ruimte bouwtitel in dit plan. De bouwtitel is tot stand gekomen door het slopen van een stal van 1102 m2 en het doorhalen van fosfaatrechten in 2006 en 2021 van totaal 3500 kg fosfaatrechten. De zienswijze op de	Ongegrond

	Hoevestraat 17 wordt niet meegewogen in deze reactienota, maar zal in de reactienota van de Hoevestraat 17 t.z.t. worden meegewogen.	
Onderwerp Quick Scan Flora en Fauna		
De Quick Scan Flora en Fauna is alleen gericht op de locatie zelf. Dit schiet te kort. De Quick Scan is gebaseerd op een veldbezoek begin maart. De vereniging vindt dat er nader onderzoek moet volgen.	Voor de beoogde ontwikkeling is een QuickScan (bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan) opgesteld. De ontwikkeling omvat de bouw één ruimte voor ruimte woning in de tuin van de initiatiefnemer. De QuickScan is zorgvuldig tot stand gekomen door een deskundig adviesbureau uitgevoerd conform de richtlijnen. Er heeft een bureauonderzoek plaatsgevonden en een veldbezoek ter plaatse. Ter plaatse van de beoogde ruimte voor ruimte woning is het perceel nu in gebruik als tuin van de initiatiefnemer en wordt dan ook op deze wijze gebruikt. Uit de QuickScan blijkt dat er geen belemmeringen zijn, maar dat er wel aandachtspunten zijn voor de uitvoering van het plan. Deze worden in acht genomen bij de aanvraag omgevingsvergunning.	Ongegrond
Onderwerp Landschappelijke inpassing		
De landschappelijke inpassing is te summier naar oordeel van de vereniging.	De gemeente deelt deze mening niet. In artikel 3.9 van de interim omgevingsverordening is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering. Doordat de ruimte-voor-ruimte regeling zelf al bijdraagt aan een investering in het landschap (door sloop van overvloedige agrarische bebouwing binnen de gemeente Oosterhout), wordt voldaan aan de regels uit artikel 3.9. In artikel 3.77 van de interim omgevingsverordening (november 2021) staat eveneens dat aan 3.9 wordt voldaan bij ruimte-voor-ruimte. De gemeente Oosterhout hecht belang aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.	Ongegrond

	De lijn is dat er altijd landschappelijk moet worden ingepast bij o.a. een ruimte voor ruimte woning in het buitengebied. De landschappelijke inpassing (te verplaatsen bestaand struiken en bomen aangevuld met nieuw inheemse struiken) zorgt voor de landschappelijke inpassing van de beoogde ruimte voor ruimte woning. De landschappelijke inpassing is door middel van een aanduiding “overige zone-landschappelijke inpassing” op de verbeelding opgenomen en in de regels is geborgd dat deze moet worden aangelegd en in stand moet worden gehouden.	
Onderwerp Archeologisch onderzoek		
Uit het archeologisch onderzoek is geen conclusie te trekken. De vereniging vindt dat er eerst vervolgonderzoek bekend moet zijn voordat hier bouwactiviteiten mogelijk kunnen zijn.	Het archeologisch onderzoek van Transect is beoordeeld door de Regio Archeoloog West – Brabant. Het onderzoek is goed uitgevoerd en voldoet aan de in de KNA 4.1 gestelde eisen. Het advies van de Regio Archeoloog om in te stemmen met het advies van Transect om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren in het kader van de omgevingsvergunning is door ons college van burgemeester en wethouders overgenomen. De reden hiervoor is dat uit het rapport blijkt dat binnen het plangebied naar alle waarschijnlijkheid geen intact archeologisch niveau aanwezig is. De kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische waarden is daarom klein. Mocht tijdens de bouw- of andere werkzaamheden ondanks het vooronderzoek toch op archeologische resten stuiten dan moet dit alsnog worden gemeld. (zie bijlage 9 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan).	Ongegrond

Conclusie

De zienswijze van indiener geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Bijlage 1 “Certificaat Bouwtitel Ruimte voor Ruimte” van de toelichting van het bestemmingsplan wordt vervangen door een aangepast toetsingsformulier. Uit het nieuwe formulier blijkt dat de Ruimte voor Ruimte bouwtitel van de Hoevestraat 17 te Oosterhout wordt ingezet voor de locatie Hespelaar 14 te Den Hout.

Gegrontheid

De zienswijze is deels gegrond.

8. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (Incl. Lint Oosteind) herziening 34 (Hespelaar 14)”.

Bijlage 1 wordt vervangen door een toetsingsformulier waaruit blijkt dat de bouwtitel van de Hoevestraat 17 wordt ingezet voor de Ruimte voor Ruimte woning op de Hespelaar 14 te Den Hout.

Deze wijziging in de toelichting leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

9. Aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Er worden nog aantal wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van ambtshalve overwegingen.

- Op de verbeelding wordt de 'Veiligheidszone – hoogspanningslijn' geschrapt en in de regels wordt de bijbehorende regel 5.2 geschrapt, omdat deze niet van toepassing is op het perceel.
- Paragraaf 4.6.5 Geur het kopje “Beoordeling en conclusie” en de tekst eronder wordt geschrapt.