



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

**BESTEMMINGSPLAN “BUITENGEBIED 2013 (INCL. LINT
OOSTEIND),**

HERZIENING 7 (BAARSCHOTSESTRAAT 4)”

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Aanleiding	4
2. Procedure en vooroverleg	4
2.1 Vooroverleg	4
2.2 Inspraak.....	4
2.3 Vaststellingsprocedure	4
2.4 Vervolgprocedure	5
3. Reacties op ingekomen zienswijzen	5
3.1. Inleiding	5
3.2. Lijst indieners zienswijzen.....	6
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	6
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	6
Bijlage 1: Reacties vooroverleg	7
Bijlage 2: zienswijzen	8

1. Aanleiding

Het glastuinbouwbedrijf aan de Baarschotsestraat 4 te Dorst wordt gesaneerd. Hierbij wordt er 10.000 m² aan kassen gesaneerd en wordt afgezien van het toepassing geven aan een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen van nog eens 15.000 m² kassen. De bestaande bedrijfsloods (450 m², niet zijnde een kas) wordt gehandhaafd en ingezet voor statische opslag. De huidige bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf zal als bedrijfswoning bij de statische opslag worden ingezet.

Om de sanering mogelijk te maken worden er ter plaatse twee woningen ontwikkeld. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke Ruimte voor Ruimte-regeling voor glastuinbouwbedrijven.

Daarnaast moet in verband met de geluidwaarden (overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voortkomend uit het spoorweglawaai) een besluit "hogere waarde Wet geluidhinder" worden genomen (bevoegdheid college).

2. Procedure en vooroverleg

2.1 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.

Het waterschap heeft 12 november 2015 aangegeven aanleiding te zien voor het maken van meerdere inhoudelijke opmerkingen op de toelichting van het bestemmingsplan. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan.

De provincie heeft op 23 november 2015 aangegeven aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen. De opmerking betrof de wijze van berekenen van de tegenprestatie voor het toevoegen van 2 woningen. Deze zou in strijd zijn met de Verordening ruimte (artikel 8.2.1.c in relatie tot artikel 3.2). Naar aanleiding van deze inspraakreactie is er informeel overleg gevoerd over de interpretatie van de Verordening ruimte, en daarmee de rekenmethode die is gehanteerd. Hierover is consensus bereikt, wat op 11 april 2017 is bevestigd via een informele reactie (e-mail) van de provincie.

De genoemde reacties zijn als bijlage 1 aan de onderhavige nota toegevoegd.

2.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 7 (Baarschotsestraat 4)" heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 29 december 2017 tot en met 25 januari 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen schriftelijke zienswijze ingediend.

2.3 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 7 (Baarschotsestraat 4)" is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 23 februari 2017 tot en met 5 april 2017 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 heeft geen instantie c.q. persoon gebruik gemaakt.

Ook zijn de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Ondanks de bereikte consensus over de te leveren tegenprestatie voor de 2 woningen, is dit voor de provincie aanleiding geweest een zienswijze in te dienen. Deze is als bijlage 2 aan de onderhavige nota toegevoegd. Hierop is op 14 juli 2017 een bestuurlijk overleg gevoerd met de provincie. In dit bestuurlijk overleg is vanuit de provincie aangegeven dat met de e-mail van 11 april 2017 dusdanige verwachtingen zijn gewekt, dat zij in dit specifieke geval de hardheidsclausule behorende bij het regionale afsprakenkader "Kwaliteitsverbetering van het landschap" (d.d. 14 oktober 2014), toepassen. Hiermee wordt voor deze casus ingestemd met de tegenprestatie voor de 2 woningen. Hiermee kan de procedure worden voortgezet.

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

2.4 Vervolgprocedure

Na de vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, bekend worden gemaakt, waarna deze gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt 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. Nu een zienswijze van Gedeputeerde Staten niet volledig is overgenomen, zal vorenstaande bekendmaking (en daarmee aanvang beroepstermijn) op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, met 6 weken worden verdaagd. Gedurende deze 6 weken worden Gedeputeerde Staten in de gelegenheid gesteld te reageren op het vaststellingsbesluit.

Ten aanzien van de ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplanonderdelen kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten, dat hij geen zienswijze in overeenstemming met art. 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht.

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 ontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 7 (Baarschotsestraat 4)" is door de provincie Noord-Brabant gebruik gemaakt.

Deze zienswijze is tijdig ingediend en is dan ook ontvankelijk.

De ingediende zienswijze is 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 zienswijze samengevat wordt 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

Brief nr.	Naam	Brabantlaan 1	31-3-2017
1	Provincie Noord-Brabant	Brabantlaan 1	31-3-2017

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

1. Provincie Noord-Brabant

Inhoud zienswijze

De gehanteerde rekenmethodiek ter bepaling van de tegenprestatie voor de toevoeging van 2 woningen is niet geheel conform artikel 8.2 Vr.

Reactie zienswijze

Naar aanleiding van de zienswijze is overleg gevoerd met de provincie. Daarbij is, naast het bespreken van de gehanteerde rekenmethodiek, ook de eerdere (positieve) reactie van de zijde van de provincie besproken en de daaruit gewekte verwachtingen naar gemeente en initiatiefnemer. Daarbij is geconstateerd dat in verband met gewekte verwachtingen door de provincie in dit specifieke geval de hardheidsclausule behorende bij het regionale afsprakenkader "Kwaliteitsverbetering van het landschap" (d.d. 14 oktober 2014) van toepassing is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan "Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 7 (Baarschotsestraat 4)".

Bijlage 1: Reacties vooroverleg



Gemeente Oosterhout
Afdeling Stadsontwikkeling
De heer D. van Dongen
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT

Uw mail van : 21 oktober 2015
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 15.ZK10094
Ons kenmerk : *15UT011488*
Barcode :

Behandeld door : De heer F. van Oosterwijck
Doorkiesnummer : 076 564 15 82
Datum : 12 november 2015
Verzenddatum : **12 NOV 2015**

Onderwerp: wateradvies vooroverleg bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) herziening 3 (Baarschotsestraat 4) te Dorst

Geachte heer Van Dongen,

Op 21 oktober 2015 heeft u een vooroverleg bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) herziening 3 (Baarschotsestraat 4) te Dorst 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 concept vooroverleg bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

Wij verzoeken u aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden die gelden voor oppervlaktewater op basis van de Keur van het waterschap. Wij stellen het volgende tekstfragment op te nemen in de waterparagraaf: "Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen voor het gebruik gelden.

Tevens heeft u de volgende tekstfragment opgenomen in paragraaf 4.5;

"Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, geen gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt."

Wij verzoeken u deze te vervangen naar het volgende tekstfragment:

"Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt."

Planregels

Geen opmerkingen

Verbeelding

Geen opmerkingen

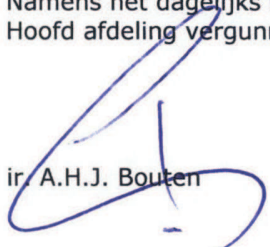
Overige opmerkingen

Wij wijzen u erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. Hierover kunt u contact op nemen met onze afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

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

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer F. van Oosterwijck van het waterschap via telefoonnummer 076 564 1582.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur
Hoofd afdeling vergunningen



ir. A.H.J. Bouten



Postbus 5520, 4801 DZ Breda



TNT Post
Port betaald
Port Payé
Pays-Bas



5520 4801 DZ Breda





Gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



Onderwerp

Vooroverlegreactie bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 5 (Baars)

Datum

23 november 2015

Ons kenmerk

C2179123/3890138

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

Telefoon

(073) 681 23 28

Email

bccoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

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 5 (Baars).

Planbeschrijving

Het plan betreft de sanering van een glastuinbouwbedrijf in ruil voor 2 vrijstaande woningen en het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning. Het perceel ligt op grond van het provinciaal beleid binnen het gebied zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Het bouwen van woningen binnen het gebied zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is op grond van artikel 8.2 alleen mogelijk als er sprake is van een bebouwingsconcentratie. Aan deze voorwaarde wordt voldaan (ter plaatse is sprake van een bebouwingslint). Daarnaast mag er op grond van artikel 8.2 lid 1c geen strijdigheid zijn met de toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De aankoop van een bouwtitel in het kader van deze regeling kost ca. 125.000

euro. Artikel 8.2. lid 1c houdt dan ook in dat er een bijdrage in de kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden geleverd ter waarde van ca 125.000 euro per woning. De gemeente heeft bij het bepalen van de benodigde kwaliteitsverbetering gerekend met de bestemmingswinst. Dit zou uitkomen op een bijdrage kwaliteitsverbetering van 21.650 euro. De sloopkosten en de afwaardering van het bouwblok kunnen worden ingebracht als bijdrage aan de kwaliteitsverbetering. De sloopkosten voor 10.000 m2 glasopstand zijn berekend op 50.000 euro. In totaal wordt er dus voor 71.650 euro aan kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Voor de bouw van twee woningen is echter een bijdrage van ca. 250.000 euro nodig. We verzoeken de gemeente om het plan hier op aan te passen.

Datum

23 november 2015

Ons kenmerk

C2179123/3890138

Conclusie

Wij constateren dat het plan nu in strijd is met artikel 8.2 Verordening.

Cluster Ruimte,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Bijlage 2: zienswijzen

Gemeente Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT NB

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

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

Onderwerp

Zienswijze 'Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2013, herziening 7 Baarschotsestraat 4'

Datum

31 maart 2017

Ons kenmerk

C2204063/4168142

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

Telefoon

(073) 681 23 28

Email

bccoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2013, herziening 7 Baarschotsestraat 4' ligt tot en met 5 april 2017 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp voorziet in sanering van een glastuinbouwbedrijf en omzetten in een bedrijfsbestemming, alsmede de bouw van 2 woningen. Het plangebied is gelegen in het gemengd landelijk gebied met de aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Vooroverleg

Bij brief van 23 november 2015, kenmerk C2179123/3890138, heeft ons Cluster Ruimte gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de provinciale belangen die in het geding zijn.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte 2014 zoals deze, inclusief Veegronde 2016, luidt per 18 november 2016 (hierna aangehaald als Verordening of Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Datum

31 maart 2017

Ons kenmerk

C2204063/4168142

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

De ontwikkeling als zodanig is aanvaardbaar maar ten aanzien van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering zijn wij van mening dat het plan nog in strijd is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Inhoudelijk standpunt

In de vooroverlegreactie is aangegeven dat met de kwaliteitsverbetering landschap niet voldaan wordt aan artikel 8.2 van de Verordening. In dit artikel is bepaald dat bij de ontwikkeling van 2 woningen geen inbreuk gemaakt mag worden op de regeling ruimte-voor-ruimte. In het ontwerpplan heeft u hiervoor een nieuwe onderbouwing opgenomen. Deze onderbouwing is echter nog niet helemaal juist.

Als beoogde kwaliteitsverbetering wordt de sanering van het glastuinbouwbedrijf meegenomen. Het afwaarderen van de bestemming wordt meegenomen in de berekening voor de kwaliteitsverbetering die nodig is voor de omzetting van het glastuinbouwbedrijf, maar nog niet aan de toevoeging van twee woningen in het zoekgebied verstedelijking. Ook de sloopkosten van de kassen zijn niet voldoende als tegenprestatie voor de twee woningen. In de toelichting wordt aangegeven dat het afwaarderen van de bestemming glastuinbouw volstaat voor de investering die moet worden gedaan voor de twee woningen, om niet strijdig te zijn met de RvR regeling. Deze afwaardering is al meegenomen in de basisinspanning en kan niet op deze wijze nogmaals meegenomen worden voor de tegenprestatie van de twee woningen.

Wij willen graag met u op ambtelijk niveau in overleg zodat het bestemmingsplan voor de vaststelling in overeenstemming kan worden gebracht met de Verordening.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen.

Datum

31 maart 2017

Ons kenmerk

C2204063/4168142

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
afdelingshoofd Cluster Ruimte

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.