

Nota van zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Ontwerpwijzigingsplan Oudlandweg ong. (naast nr 19) te Oudenbosch

Datum: 19 september 2023

zaaknummer: 299946

Ter inzage termijn ontwerpwijzigingsplan

De inhoud van het ontwerpwijzigingsplan betreft het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming voor de realisering van twee ruimte-voor-ruimte woningen.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf donderdag 6 april 2023 gedurende zes weken, tot en met 17 mei 2023, ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt in de Halderbergse Bode en het gemeenteblad van woensdag (5 april 2023). Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Ingediende zienswijzen:

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

- Indiener 1, d.d. 14 mei 2023, door ons ontvangen op 15 mei 2023 (ons kenmerk: 583179);
- Indiener 2, d.d. 14 mei 2023, door ons ontvangen op 16 mei 2023 (ons kenmerk: 583570);
- Indiener 3, d.d. 16 mei 2023, door ons ontvangen op 17 mei 2023 (ons kenmerk: 585055).

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting ingediende zienswijzen en beantwoording

De zienswijzen zijn samengevat in deze nota, echter in hun volledigheid beschouwd.

Indiener 1

Reactie 1.1:

Het half open landschap van de Oudlandweg zal worden verstoord door het toevoegen van woningen. Dit zal de omgeving en natuur aantasten.

Beantwoording 1.1:

In de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge uit 2009 is deze locatie aangewezen als gebied voor verdere verdichting. In de stedenbouwkundige inrichting is op de juiste wijze invulling gegeven aan de gebiedsvisie. Daarnaast wordt in de gebiedsvisie aangegeven dat doorzicht naar het landschap belangrijk is, alsook een landschappelijke inpassing. Met de toevoeging van twee woningen kan aan deze voorwaarden worden voldaan. Door middel van een stedenbouwkundige studie is aangetoond dat er voldoende ruimte aanwezig is voor de inpassing van twee woonkavels in een groene setting. De plaatsing van de woningen is bewust zodanig gekozen dat zichtlijnen naar het agrarisch achterland behouden blijven. Ook is zorgvuldig omgegaan met het inpassen van de nieuwe woningen in het landschap aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan.

Verder is in november 2021 een QuickScan Flora en Faunawetgeving uitgevoerd. Hiermee is inzichtelijk gemaakt of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en of door de

geplande ontwikkeling effecten zijn te verwachten op beschermde gebieden. Op basis van het Flora en Fauna onderzoek geldt dat de natuur niet zal worden aangetast.

Reactie 1.2:

De afstand tussen de bedrijven om de huizen heen kunnen niet worden nageleefd. Indiener is benieuwd of dit geen problemen geeft voor de omliggende bedrijven en de nieuwe woningen.

Beantwoording 1.2:

Dit levert geen problemen op. Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn binnen de omgeving bedrijven mogelijk binnen milieucategorie 1 en 2. Dit zijn bedrijven die goed samengaan met woningen. De richtafstanden worden voldoende nageleefd.

Reactie 1.3:

Misschien is het verstandig om iets aan de verkeersbewegingen te doen op de Oudlandweg en niet de huizen verder aan de straat te zetten.

Beantwoording 1.3:

De situering van de woningen ten opzichte van de Oudlandweg tot de weg komt voort uit de huidige geluidseisen voor nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen volgens de Wet geluidhinder (Wgh). In het vigerend bestemmingsplan is een voorgevel rooilijn opgenomen waarbinnen nieuwe woningen gerealiseerd dienen te worden, namelijk op 15 meter uit de as van de weg. Deze contour loopt gelijk met de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van maximaal 48 dB ter plaatse van de voorgevel. Hiermee kan een goed akoestisch klimaat ter plaatse van de woningen worden gewaarborgd (zie ook paragraaf 4.2 Toelichting).

Reactie 1.4

Indiener geeft aan dat, hoeveel mensen ook tegen het bouwen van de woningen zijn, het plan vooralsnog niet kan worden tegengehouden.

Beantwoording 1.4

Doel van de omgevingsdialoog is om de omwonenden te informeren over het plan. De omgevingsdialoog is geen verplichting en dan ook geen grond waarop de haalbaarheid van het plan wordt getoetst. Voor de haalbaarheid van het plan is uitgebreid onderzoek gedaan naar de stedenbouwkundige haalbaarheid van het plan en heeft er uitvoerige toetsing plaatsgevonden door het bevoegd gezag.

Reactie 1.5

Indiener geeft aan dat zij een (simpele) bestemmingsplanwijziging in procedure hebben gebracht in 2020, dat moeizamer verloopt ten opzichte van deze procedure.

Beantwoording 1.5

Wijzigingsplannen kennen dezelfde procedure. Inhoudelijk kan er echter een verschil zijn waardoor de ene procedure sneller gaat dan de nadere. Het plan van Indiener is inmiddels al vastgesteld.

Indiener 2

Reactie 2.1

Er wordt aangegeven dat het bedrijf aan de Oudlandweg 12 een akkerbouwbedrijf is, het bedrijf is echter een vollegrondsteeltbedrijf.

Beantwoording 2.1

Naar aanleiding van deze reactie wordt de tekst in hoofdstuk 4.1 van de toelichting aangepast. Deze verandering heeft echter geen effect op de aangehouden richtafstand. In de lijst bedrijven en milieuzonering van de VNG is geen aparte categorie opgenomen voor vollegrondsteelbedrijven. Gezien de aard van de activiteiten is uitgegaan van een vergelijkbare categorie, namelijk 'akkerbouwbedrijf'.

Reactie 2.2

Indiener geeft aan dat de afstand van het agrarisch bouwvlak tot de voorgevel van de te bouwen woningen ten minste circa 22,5 meter is, waardoor niet rechtstreeks aan de richtafstand wordt voldaan. De bedrijfsactiviteiten aan de Oudlandweg 12 concentreren zich echter in en rondom de agrarische schuren, welke verder van de weg afliggen.' Dit is onjuist, de activiteiten bevinden zich op het gehele bedrijf, dus niet alleen in en rondom de agrarische schuren. Daarmee kan de geluidsgrens van 30 meter niet worden behaald. Echter wordt het hier een aanname gedaan waardoor het punt gemakkelijk geëlimineerd wordt.

Beantwoording 2.2

De afstand van het agrarisch bouwvlak tot de voorgevel bedraagt 22,5 meter. De eerste 7,5 meter van het bouwvlak wordt gebruikt als inrit, binnen deze afstand vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats die geluidhinder veroorzaken. Daarnaast geldt volgens artikel 4.2.1 sub c van het vigerend bestemmingsplan dat de afstand van gebouwen tot de as van de weg waaraan gebouwd wordt niet minder mag bedragen dan 15 m. Het is hierdoor niet mogelijk om nieuwe bebouwing binnen de 22,5 m afstand te realiseren. De afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de afstand waar de activiteiten plaatsvinden bedraagt meer dan 30 meter en geeft geen aanleiding tot het wijzingen van het bestemmingplan.



Daarnaast geldt volgens het vigerend bestemmingsplan de mogelijkheid voor een bedrijf binnen categorie 1 of 2 binnen een rustig gebied. Dergelijke bedrijven zijn goed in een gebied waar ook

wonen mogelijk is. De activiteiten op het perceel vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van twee woningen in het plangebied.

Reactie 2.3

Ten aanzien van het onderstaand wordt de zorg geuit, dat het bedrijf niet op de gewenste manier voort gezet kan worden en het wordt belemmerd, doordat er extra woningen in het buitengebied worden gebouwd. 'Ten aanzien van de agrarische bedrijfsvoering geldt dat andere woningen maatgevend zijn voor de uitbreidingsruimte.' Volgens indiener is het buitengebied bedoeld om een gezond agrarisch bedrijf te hebben, dit wordt bemoeilijkt door de komst van burgers (woningen) in het buitengebied. Dit is een zeer grote teleurstelling.

Beantwoording 2.3

Dit punt heeft betrekking op de afstand tussen de bestaande woningen in het plangebied en het agrarisch bedrijf. Deze woningen zijn maatgevend voor de uitbreidingsruimte. De nieuw te bouwen woningen vormen geen belemmering voor de uitbreiding van het agrarisch bedrijf op de Oudlandweg 12.

De Provincie Noord Brabant beschouwt het buitengebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. Binnen dit gebied vindt functiemenging plaats van wonen, werken, recreatie en toerisme, rekening houdend met de omgevingskwaliteit en de daaraan verbonden regels. In het wijzigingsplan is rekening gehouden met deze omgevingswaarden. Het plan voldoet aan de regels die hierover zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) (zie ook paragraaf 3.2.3 Toelichting)

Reactie 2.4

Er zijn gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer. Indiener voelt zich echter niet erkentelijk hierin. Daarnaast geeft indiener aan niet te weten wat er in de individuele gesprekken is besproken. Zijn de suggesties wel of niet meegenomen in het plan? Wat zijn de gevolgen naar aanleiding van uitkomsten van de gesprekken?

Beantwoording 2.4

Initiatiefnemer heeft op verschillende momenten de omwonenden betrokken gedurende de omgevingsdialoog. Hierin hebben verschillende sessies plaatsgevonden. Alle input is zorgvuldig overwogen, echter niet alle suggesties hebben geleid tot aanpassing van het plan. Een overzicht van de aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen reacties zijn verwerkt in paragraaf 5.2 van de toelichting.

Reactie 2.5

In compromis ziet indiener de realisatie van maximaal een woning. Bij de bouw van twee woningen wordt volgens indiener een enorm zicht en open landschap weggenomen.

Beantwoording 2.5

De woningen zijn zodanig ingepast dat er voldoende zicht behouden blijft naar het achterliggend landschap. Daarnaast worden de woningen gebouwd binnen een gebied wat door de gemeente in haar visie is aangewezen als uitbreidingsgebied voor bebouwingsconcentratie. De realisatie van de woningen is aan deze visie getoetst.

Reactie 2.6

Er zijn gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer. Bezwaren, wensen of opties worden meteen van de tafel geveegd. Daarnaast wordt in de bijlage 'Omgevingsdialoog Oudlandweg te Oudenbosch' met regelmaat terugverwezen dat er gesprekken hebben plaatsgevonden of dat er contact is opgenomen. Echter zijn deze niet terug te zien in het verslag/plan.

Beantwoording 2.6

Er zijn verschillende bijeenkomsten/contactmomenten georganiseerd waarin omwonenden input hebben geleverd op het plan. Persoonlijke gesprekken tussen initiatiefnemer en bewoners hebben met name gediend om inwoners op de hoogte te stellen van de ontwikkelingen. Van alle formele contactmomenten is een verslag opgenomen. Dit zijn de momenten waarop in het kader van de omgevingsdialoog inhoudelijk ingegaan is op het plan en omwonenden in de gelegenheid zijn gesteld om te reageren. De inhoud van het plan is in aanvulling daarop tijdens deze bijeenkomsten gedeeld, en zijn daarom niet meegenomen in het verslag omgevingsdialoog.

Indiener 3

Reactie 3.1

Het halfopen landschap wat op dit moment de Oudlandweg heeft, wordt flink verstoord door het bouwen van huizen naast nr 19. Dit zal de omgeving c.q. aanzicht van natuur aantasten.

Beantwoording 3.1

In de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Halderberge uit 2009 is deze locatie aangewezen als gebied voor verdere verdichting. In de stedenbouwkundige inrichting is op de juiste wijze invulling gegeven aan de gebiedsvisie. Daarnaast wordt in de gebiedsvisie aangegeven dat doorzicht naar het landschap belangrijk is, alsook een landschappelijke inpassing. Met de toevoeging van twee woningen kan aan deze voorwaarden worden voldaan. Door middel van een stedenbouwkundige studie is aangetoond dat er voldoende ruimte aanwezig is voor de inpassing van twee woonkavels in een groene setting. De plaatsing van de woningen is bewust zodanig gekozen dat zichtlijnen naar het agrarisch achterland worden behouden blijven. Ook is zorgvuldig omgegaan met het inpassen van de nieuwe woningen in het landschap aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan.

Verder is in november 2021 een QuickScan Flora en Faunawetgeving uitgevoerd. Hiermee is inzichtelijk gemaakt of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en of door de geplande ontwikkeling effecten zijn te verwachten op beschermde gebieden. Op basis van het Flora en Fauna onderzoek geldt dat de natuur niet zal worden aangetast.

Reactie 3.2

De huidige bebouwing is klein, laag, niet hoog en dicht aan de weg. De meeste zijn gebouwd tussen 1900 en 1950. Daarbij wordt de Oudlandweg veel gebruikt voor sluipverkeer, ook vrachtverkeer met hoge snelheden.

Beantwoording 3.2:

De oppervlaktelaten en situeringseisen van de nieuwe woningen zijn bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het vigerend bestemmingsplan (zie ook beantwoording 1.3 t.a.v. de afstand van de woningen tot de weg). Voor de nieuwe bebouwing is daarnaast rekening gehouden met de daarvoor aangewezen locaties zoals opgenomen in de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentratie. In het geluidsonderzoek (zie bijlage bij Toelichting) is rekening gehouden met het wegverkeer op de Oudlandweg. Door middel van de uitgevoerde onderzoeken is in voldoende mate gemotiveerd dat er sprake is van een goed woonklimaat ter plaatse van het plangebied.

Reactie 3.3

Er is door de eigenaar van het perceel intensief contact geweest met de gemeente over een omgevingsdialoog, welke opgestart zou worden, helaas is er door de deelnemers weinig of niets van terug te zien. Indiener gaat er van uit van de verdere procedure op de hoogte te worden gehouden.

Beantwoording 3.3:

De omwonenden zijn op verschillende momenten geïnformeerd over de inhoud van het plan en de te volgen procedure. De omgeving is om input gevraagd in verschillende formele bewonersavonden en de ingekomen reacties zijn in overleg met de gemeente verwerkt in een verslag bij het wijzigingsplan. Alle relevante input die uit gesprekken met de gemeente en initiatiefnemer zijn gekomen, zijn verwerkt in de presentaties die tijdens de formele bewonersavonden zijn gedeeld en in het ontwerpbestemmingsplan wat ter inzage heeft gelegen. Hiermee heeft initiatiefnemer de omgeving in voldoende mate betrokken bij de planvorming. De vaststelling van het wijzigingsplan wordt openbaar gepubliceerd door de gemeente op de gemeentelijke website. Hiermee worden omwonenden geïnformeerd over de procedure van het wijzigingsplan.

Conclusie

Het college ziet aanleiding tot het laten vaststellen van het wijzigingsplan. De tekst in hoofdstuk 4.1 van de toelichting wordt aangepast. Het bedrijf aan de Oudlandweg 12 is geen akkerbouwbedrijf maar een vollegrondsteelbedrijf. Voor het overige leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het plan.