

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN **“KERKDORP DEN HOUT 2018”**

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 Vervolprocedure	3
3. Reacties op ingekomen zienswijzen	3
3.1. Inleiding	3
3.2. Lijst indieners zienswijzen	3
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	4
3.3.1. Zienswijze nummer 1	4
3.3.2. Zienswijze nummer 2	4
3.3.3. Zienswijze nummer 3	5
3.3.4. Zienswijze nummer 4	9
3.3.5. Zienswijze nummer 5	9
3.3.6. Zienswijze nummer 6	11
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	12
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	12

Bijlagen

1. Overzicht adviezen Monumentencommissie over plan Houtse Heuvel 2
2. Selectiebesluit van de regioarcheoloog van de Regio West-Brabant d.d. 9 juli 2018
3. Lijst indieners zienswijzen (vertrouwelijk)

1. Aanleiding

Het bestemmingsplan voorziet in de actualisatie van het voor Den Hout geldende bestemmingsplan dat is vastgesteld in maart 2008 en een plan voor de bouw van 13 woningen (6 starterswoningen en 7 seniorenwoningen) op het perceel Houtse Heuvel 2.

2. Procedure en vooroverleg

2.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer voor het plan Houtse Heuvel 2 heeft de omgevingsdialoog gevoerd. Daarbij zijn betrokken de direct omwonenden en andere bewoners van Den Hout. Resultaat van de omgevingsdialoog is dat het merendeel van de personen met wie de dialoog is gevoerd, het plan ondersteunt.

2.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Kerkdorp Den Hout 2018” heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 21 juni 2018 tot en met 19 juli 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 5 schriftelijke zienswijzen ingediend. Het college heeft op 11 september 2018 besloten dat één ingediende zienswijzen aanleiding gaven tot aanpassingen in de planopzet.

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.

2.4 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan “Kerkdorp Den Hout 2018” is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 13 december 2018 tot en met 23 januari 2019 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 6 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

Ook is de provincie Noord-Brabant in kennis gesteld van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. 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 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 “Kerkdorp Den Hout 2018” dient dus plaats te vinden voor 17 april 2019. 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. Op de te doorlopen procedure is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat, na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, in het beroepschrift aangegeven moet worden welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen het besluit. Na afloop van de dan geldende beroepstermijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

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 “Kerkdorp Den Hout 2018” is door 6 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.

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 3 “Lijst indieners zienswijzen”. Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt en zullen uiterlijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan “Kerkdorp Den Hout 2018” worden vernietigd. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend.

Briefnummer	Datum ontvangst brief
1	14-1-2019
2	22-1-2019
3	23-1-2019
4	24-1-2019
5	24-1-2019
6	24-1-2019

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

3.3.1. Zienswijze nummer 1

Inhoud zienswijze

Op de plankaart ontbreken twee gebouwen (de schuur en het bijgebouw), inclusief de bouw- en goothoogte. Deze gebouwen moeten met de juiste maten worden opgenomen in het bestemmingsplan. De bouw- resp. goothoogte van de schuur bedraagt (afgerond) resp. 4,5 meter en 3 meter en van het bijgebouw resp. 4 en 2,5/3 meter. Gelet op de staat van de schuur zal deze gerenoveerd, dan wel herbouwd worden. Dit moet in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, aangezien de schuur meer dan een halve eeuw bestaat en in het kadaster is terug te vinden.

Reactie zienswijze

Het betreffende perceel heeft de bestemming "Wonen". Hierbij is voor de woning een bouwvlak opgenomen op de Verbeelding (voorheen plankaart). Op grond van deze bestemming mogen er gebouwen buiten het bouwvlak opgenomen, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen gerelateerd is aan de oppervlakte van het perceel. Gelet op de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, mag de oppervlakte aan (bij)gebouwen niet meer bedragen dan 200 m², waarbij maximaal 150 m² als vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. De aanwezige schuur en bijgebouw hebben een gezamenlijke oppervlakte van ruim 400 m².

Beide gebouwen (waarvan in ieder geval de schuur voorheen een agrarische bestemming had) zijn dus groter dan de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. In artikel 12.2.3 is voor deze situaties een regeling opgenomen, waarin is vastgelegd dat deze gebouwen in de huidige omvang mogen worden gehandhaafd. Hiermee is de juridische status van die bijbehorende bouwwerken in voldoende mate vastgelegd.

Conclusie

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

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

3.3.2. Zienswijze nummer 2

Inhoud zienswijze

1. De sloop van het pand Houtse Heuvel 2 en het kappen van de twee leilinden betekenen een te grote aantasting van het beschermd dorpsgezicht van Den Hout. De bestaande boerderij en beide leilinden zijn een belangrijk cultuurhistorisch onderdeel van het beschermd dorpsgezicht. Dit beschermd dorpsgezicht is van bijzonder belang, omdat het een relatief gaaf en kenmerkend voorbeeld is van een ouder akkerdorp met coherente bebouwing. De karakteristiek van het dorpsgezicht, de coherentie tussen bebouwing, infrastructuur en open ruimten met typische verkaveling zijn niet of nauwelijks aangetast.
2. Het plan wekt ook verbazing, omdat de gemeente in 2015 in een brief aan de Leefbaarheids werkgroep Den Hout het initiatief heeft afgewezen. Gesteld werd dat door woningbouw en parkeren op deze locatie afbreuk werd gedaan aan het karakter

van het beschermd dorpsgezicht. Er zijn geen nieuwe omstandigheden die een wijziging van dit standpunt rechtvaardigen.

Reactie zienswijze

1. Het perceel Houtse Heuvel 2 maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht van Den Hout. Zowel in het bestemmingsplan als in de welstandsnota worden daarom eisen gesteld aan plannen die binnen het beschermd dorpsgezicht worden gerealiseerd. De Monumentencommissie heeft dit plan diverse malen getoetst aan de criteria die van toepassing zijn voor het beschermd dorpsgezicht (zie ook elders in deze reactienota). Naar aanleiding van de door de commissie uitgebrachte adviezen is het plan steeds verder aangepast, waarmee uiteindelijk is voldaan aan voornoemde criteria. De bomen voor het pand Houtse Heuvel 2 staan niet op de lijst met monumentale bomen. Dat betekent dat deze in het bestemmingsplan ook niet planologisch beschermd zijn door middel van een dubbelbestemming "Waarde-Monumentale bomen".
2. Het is inderdaad zo dat in 2015 nog een negatief standpunt door de gemeente werd ingenomen ten aanzien van woningbouwplannen op dit perceel. Zoals ook blijkt uit hetgeen verder in de reactienota is aangegeven is het plan sindsdien aangepast naar aanleiding van adviezen van de Monumentencommissie, waardoor het nu wel als passend in het beschermd dorpsgezicht wordt beoordeeld.

Conclusie

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

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

3.3.3. Zienswijze nummer 3

Inhoud zienswijze

1. De Houtse Heuvel is een erg kostbaar stukje Den Hout dat behouden moet blijven. Er zou niet getwijfeld mogen worden aan de kwetsbaarheid en het hoge waardevolle gehalte van deze dorpskern, maar gemerkt wordt dat er onderhands geknabbeld wordt aan de kern door partijen met persoonlijke of financiële belangen. Men wenst te refereren aan alle beschermende en goedbedoelde documenten die er over Den Hout zijn opgesteld en hierover meer bewustzijn te creëren bij alle betrokkenen, zodat deze erfenis kan worden overgedragen aan de kinderen. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn niet voldoende de kernwaarden zoals respect, bescherming, versterking en goede wil opgenomen t.a.v. de kern en verzocht wordt deze kernwaarden alsnog in het bestemmingsplan op te nemen. In het verleden hebben er grootschalige ontwikkelingen rondom Den Hout plaatsgevonden, waardoor een stuk identiteit van Den Hout verloren is gegaan. Ook heeft Den Hout de belofte gekregen dat er binnen één kilometer rondom de kerk geen verdere ontwikkelingen zou toestaan. De oude kern is ongeveer 4 ha. groot, zodat het mogelijk zou moeten zijn om deze een speciale bestemming te geven en hiervoor een harde begrenzing op te nemen in het bestemmingsplan. Er zouden hiervoor welstandseisen opgenomen moeten worden die aansluiten bij het karakter van het gebied, het totaal aantal woningen zou in de toekomst niet mogen toenemen, bij boerderijen mag geen sloop plaatsvinden maar alleen splitsing en restauratie, onoverkomelijke nieuwbouw moet uit het zicht van de Heuvel plaatsvinden in traditionele stijl en uitgangspunt moet zijn de bevestiging van dit kleine waardevolle stukje Den Hout.
2. Er zijn diverse bestaande documenten die verwijzen naar de bijzondere status van Den Hout en als redenen voor behoud van Den Hout als geheel. Gerefereerd wordt naar de status "beschermd dorpsgezicht Den Hout", waarin voldoende beschermende constatering en aanbevelingen staan. In de "Samenvatting handreiking Duurzame ruimtelijke ontwikkeling (28 oktober 2011)" wordt ingegaan op de onbalans tussen people, planet en profit en dat er dan geen sprake kan zijn van duurzame ontwikkeling. Gevraagd wordt of de ingreep een bijdrage levert aan het realiseren van de kernwaarden of dat het hiermee juist in strijd is. Tot slot wordt verwezen naar het Integraal Dorpsontwikkelingsplan uit 2009 en het voorontwerp-

bestemmingsplan Kerkdorp Den Hout. Uit voornoemde documenten komt de wil om de Houtse Heuvel en omgeving in originele staat te behouden en waar mogelijk te versterken en dit wordt onvoldoende terug gezien in het ontwerp-bestemmingsplan. Er worden juist plannen en initiatieven ontwikkeld die in strijd zijn met het beschermd dorpsgezicht en niet passen bij de mooie oude dorpskern, vaak handig overgoten met een maatschappelijke saus van “sociale woningbouw” of met het motief dat Den Hout dynamisch moet blijven. Met zekerheid kan echter worden gesteld dat Den Hout het meest maatschappelijke en dynamische kerkdorp van Oosterhout is en er zijn genoeg mogelijkheden om deze en andere eigenschappen uit te breiden zonder het oude hart van het dorp aan te tasten. Gevraagd wordt de kansen te benutten die er liggen zonder schade en met respect voor de oude kern.

3. In de Verordening ruimte zijn de gebieden ten zuidoosten en zuidwesten van Den Hout aangewezen als gebieden voor toekomstige woningbouw. Woningbouw hier zou een bedreiging vormen voor het dorps karakter van Den Hout en toekomstige woningbouw zou alleen moeten geschieden op het huidige voetbalveld en het grasveld gelegen tussen het Ruiterspoor en Herstraat (ten zuiden van Den Hout). Verzocht wordt dan ook om beide aangewezen uitbreidingslocaties weg te halen en deze te verplaatsen naar het zuiden van Den Hout.
4. Met name de oostzijde van de Houtse Heuvel is zwaar belast vanwege de commerciële activiteiten die hier plaatsvinden. De parkeerproblemen dienen op eigen terrein te worden opgelost van de betreffende ondernemers. Er is sprake van twee nieuwe ontwikkelingen aan deze zijde van de Houtse Heuvel die aan deze overbelaste oostzijde plaatsvinden, te weten mogelijke horeca in de oude pastorie en een naar verhouding groot bouwplan op het perceel Houtse Heuvel 2. In het eerste geval zijn er geen eigen parkeermogelijkheden en bij de Houtse Heuvel 2 moeten bezoekers ook parkeren langs de Houtse Heuvel. Verder ligt deze locatie op een kruising van wegen in een onoverzichtelijke bocht nabij de oversteekplaats van de school. De vraag is of voldoende rekening is gehouden met de verkeersdruk in deze oude kern en hoe de gemeente dit gaat oplossen.
5. Voor de herontwikkeling van het plan Houtse Heuvel 2 zijn goede alternatieven voorhanden. Er is sprake van een markante beeldbepalende plek in het beschermd dorpsgezicht nabij vier rijksmonumenten en met aan de voorzijde twee markante leilindes. Deze bomen zijn planologisch beschermd en dragen veel bij aan het historische karakter van de Houtse Heuvel. Deze bomen zijn niet meegenomen in de verrichte quick scan natuur, hetgeen alsnog dient te gebeuren. Het plan voor de bouw van 13 woningen op deze unieke plek beschikt niet over voldoende ambitie. Een veel beter plan zou zijn om de 30 meter lange boerderij te handhaven en hierin bijv. drie levensloopbestendige woningen te realiseren. Op het terrein achter deze boerderij zouden zonnepanelen en ruim voldoende parkeerplaatsen (ook voor bezoekers) kunnen worden aangelegd. Door de toevoeging van 13 woningen langs de Houtse Heuvel worden relatief veel woningen aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd, een dergelijk aantal woningen kan beter elders worden gerealiseerd. Dit plan is onvoldoende gemotiveerd op basis van o.a. de regionale behoefte en er ontbreekt tevens een onderbouwing van het plan in het ontwerp-bestemmingsplan. Daarnaast wekt het verbazing dat het plan in 2015 door de gemeente is afgewezen, terwijl er nu geen nieuwe omstandigheden zijn die een wijziging van dit standpunt rechtvaardigen. Tot slot heeft de monumentencommissie geen hoor en wederhoor toegepast en dient de goedkeuring van het plan door de commissie nietig te worden verklaard.

Reactie zienswijze

1. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt in de toelichting omschreven wat de betekenis is van het beschermd dorpsgezicht van Den Hout. Door middel van de dubbelbestemming op de verbeelding en in de regels, wordt de bescherming hiervan juridisch geborgd. Zoals eerder aangegeven betekent de status van beschermd dorpsgezicht, dat de Monumentencommissie adviseert over bouwplannen in dit gebied. In art. 15.2 van het ontwerp-bestemmingsplan is bepaald dat geen verandering mag worden aangebracht in de bestaande situatie ten aanzien van een aantal hierin benoemde karakteristieken en kenmerken. Dit betreft de rooilijnen, goot- en bouwhoogte, bouwmassa en dakhelling van gebouwen. Ieder plan binnen het

beschermd gezicht wordt beoordeeld door de Monumentencommissie, waarbij wordt getoetst aan de welstandscriteria zoals deze zijn benoemd in de Welstandsnota. Hierin is onder meer bepaald dat algehele nieuwbouw slechts is toegestaan voor zover het gebouw geen rijks- of gemeentelijk monument betreft en voor zover de bestaande karakteristiek niet wordt aangetast. Algehele nieuwbouw moet binnen de contouren van de bestaande bebouwing plaatsvinden, tenzij door een geringe verschuiving de karakteristiek van de omgeving wordt verbeterd. Verder dient nieuwbouw aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving en dient de parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend te zijn bij nieuwbouw. Dat wil niet zeggen, dat binnen dat gebied geen enkel initiatief meer mogelijk zal zijn. Met het plan voor Houtse Heuvel 2 wordt aangesloten aan de voorheen hier reeds aanwezige bebouwing en is de oppervlakte van de nieuw geplande bebouwing niet veel groter dan voorheen aanwezig was. De stelling dat er binnen één kilometer rondom de kerk geen verdere ontwikkelingen zou worden toegestaan moet tot slot worden genuanceerd. Deze afstand van 1 km wordt genoemd in de Structuurvisie Vrachelen uit 1994. Deze visie is opgesteld voor de nieuwe woonwijk Vrachelen die destijds in voorbereiding was en waarvan de laatste fase (de Contreie) nu bijna is gerealiseerd. Om te voorkomen dat Den Hout vanwege de eigen karakteristiek zou worden opgeslokt door dit nieuwe woongebied, is in deze visie bepaald dat er een minimale afstand van 1 km vanaf de Houtse Heuvel in acht wordt genomen. Deze afstand van 1 km betekent dus niet dat er binnen deze zone geen nieuwbouw van woningen zou mogen plaatsvinden. Dit zou overigens ook betekenen dat er dan geen nieuwbouw van woningen op het voetbalveld zou mogen plaatsvinden (zie ook punt 3).

2. Er wordt verwezen naar een aantal bestaande documenten. Zo wordt allereerst de status van het beschermd dorpsgezicht benoemd en wordt aangegeven dat deze voor zich spreekt. Zoals hiervoor ook al is gesteld, worden plannen voor nieuwbouw van woningen getoetst aan de welstandscriteria zoals deze zijn benoemd in de Welstandsnota. In de tweede plaats wordt verwezen naar de handreiking Duurzame ontwikkeling (versie 28 oktober 2011). Dat is een brochure van het (toenmalige) ministerie van Infrastructuur en Milieu, bedoeld voor stimulering van duurzame ruimtelijke ontwikkelingen. Hierin staat een groot aantal aanbevelingen hoe het beste kan worden omgegaan met een aantal thema's. Voor wat betreft dit plan kan al worden gesteld dat sprake is van o.a. duurzaam ruimtegebruik, aangezien nu en voorheen ook al veel bebouwing aanwezig was op het perceel. Tevens zal er sprake zijn van waterberging op eigen terrein en moet er uiteraard sprake zijn van een duurzame energievoorziening. In het Integraal Dorpsontwikkelingsplan Den Hout (iDOP) wordt deze locatie niet specifiek benoemd. Ten aanzien van een andere locatie aan de Houtse Heuvel wordt o.a. gesproken over het realiseren van een levensloopbestendige (aanleun) woningen. Daarbij wordt tevens melding gemaakt dat er rekening gehouden moet worden met bewoning door starters. Aan deze uitgangspunten uit het iDOP wordt met de bouw van 13 woningen op het perceel Houtse Heuvel voldaan.
3. Het is inderdaad zo dat in de provinciale Verordening ruimte in Den Hout sprake is van twee zogenaamde zoekgebieden voor verstedelijking: ten zuidwesten van Den Hout (ten zuiden van het Eindsepad en ten zuidoosten van het dorp (ten zuiden van de Vrachelsestraat). Het is niet zo dat de gemeente kan besluiten om deze locaties te verwijderen, dat is een bevoegdheid van de provincie op grond van de Verordening ruimte. Verder wordt in o.a. het iDOP al gesproken over eventuele woningbouw op het voetbalveld dat nu ten zuiden van de Molenakker en ten oosten van het Ruiterspoor is gelegen. In het nu geldende bestemmingsplan Kerkdorp Den Hout is verder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om hier de bouw van woningen mogelijk te maken. Momenteel is de gemeente bezig met een onderzoek tot verplaatsing van dit voetbalveld ten zuiden van Den Hout (nabij het huidige trainingsveld van v.v. Irene). Dit onderzoek is nog niet afgerond, waarbij o.a. van belang is dat een wijziging van de Verordening ruimte plaatsvindt vanwege de voornoemde zoekgebieden voor verstedelijking. Deze ontwikkelingen zijn nog niet dermate concreet, dat deze al kunnen worden opgenomen in dit bestemmingsplan.
4. Bij de toetsing van het plan zijn uiteraard de verkeersaspecten meegenomen. Zo is de ontsluitingsweg als uitrit aangesloten op de Vrachelsestraat/Houtse Heuvel, zodat

de kans op verkeersconflicten ter plaatse zo gering mogelijk is. Ten aanzien van het parkeren is het zo dat er 25 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er wordt hiermee voldaan aan de geldende parkeernormen, in welke normen ook rekening wordt gehouden met parkeerplaatsen voor bezoekers van die woningen. Dit betekent dus dat er geen sprake zal zijn van extra parkeerdruk op de Houtse Heuvel als gevolg van deze ontwikkeling. In het voorontwerp van dit bestemmingsplan is verder geen nieuwe bestemming opgenomen voor de oude pastorie, zodat ook geen rekening behoeft te worden gehouden met hierop betrekking hebbende verkeersaspecten.

5. Hiervoor is geschetst dat in onderzoek is of op het voetbalveld ook woningbouw kan plaatsvinden. Het is momenteel nog onzeker of hier in de toekomst woningen gebouwd kunnen gaan worden, in ieder geval kan dit nog geruime tijd duren. Aangezien voor het plan Houtse Heuvel 2 is voldaan aan de gestelde eisen, zoals bijv. de eisen die vanuit het beschermd dorpsgezicht worden gesteld en de eisen vanuit verkeer en parkeren, heeft het college besloten aan dit plan verdere medewerking te verlenen. Voor wat betreft de rol van de Monumentencommissie, kan gesteld worden dat voor de behandeling van dit plan niet over één nacht ijs is gegaan. Het plan is in de periode 2015-2018 diverse malen behandeld in deze commissie, te weten op 8 december 2015, 18 april 2016, 12 juli 2016 en 26 april 2018 (in het eerstgenoemde advies staat overigens dat het plan ook voor 1 oktober 2015 zou zijn behandeld in de voorganger van deze commissie, dat blijkt niet het geval te zijn). Een overzicht van de uitgebrachte adviezen over dit plan is als bijlage 1 bij deze reactienota opgenomen. Hierbij heeft de commissie steeds getoetst aan de criteria die van toepassing zijn voor het beschermd dorpsgezicht (zie ook elders in deze reactienota). Naar aanleiding van de door de commissie uitgebrachte adviezen is het plan steeds verder aangepast, waarmee uiteindelijk is voldaan aan voornoemde criteria. In dit verband valt te verklaren waarom de gemeente in maart 2015 nog geen medewerking wenste te verlenen aan het plan, maar dat dit later wel is gebeurd. Niet onvermeld mag verder blijven dat gedurende voornoemde periode ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verzocht is advies uit te brengen over het plan. Men heeft daarbij gesteld dat het huidige boerderijvolume langs de Houtse Heuvel uitgangspunt voor de planontwikkeling moet zijn. Tevens werd door de Rijksdienst aanbevelingswaardig geacht om de architectuur hiervan meer onderscheidend te laten zijn van de woningen op het achterterrein (hoofdbebouwing aan de straat versus bouwen in tweede lijn daarachter). Met het uiteindelijk door de Monumentencommissie goedgekeurde plan is aan deze uitgangspunten voldaan. De bomen voor het pand Houtse Heuvel 2 staan niet op de lijst met monumentale bomen. Dat betekent dat deze in het bestemmingsplan ook niet planologisch beschermd zijn door middel van een dubbelbestemming "Waarde-Monumentale bomen". Aangezien deze bomen op particuliere grond staan, kunnen deze overigens zonder vergunning worden geveld. Het is verder niet zo dat de bomen niet zijn meegenomen in de verrichte quick scan natuur. In deze quick scan wordt het plangebied beschreven en naast de leegstaande boerderij zijn in het onderzoek ook (solitaire) bomen meegenomen. Het onderzoek richt zich op eventueel beschermde natuurwaarden van het plangebied en in de directe omgeving daarvan. Voor wat betreft de regionale behoefte aan de woningen tot slot, zijn deze woningen opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma is besproken in het regionale ruimtelijk overleg, waarmee in regionaal verband afspraken zijn gemaakt over (o.a.) de op deze locatie te bouwen woningen.

Conclusie

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

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

3.3.4. Zienswijze nummer 4

Inhoud zienswijze

1. De cultuurhistorische waarden op en rond de Houtse Heuvel moeten voldoende beschermd en gewaarborgd worden in lijn met de status van beschermd dorpsgezicht. Er moet primair gestreefd worden naar restauratie en enige andere aanpak, zoals de sloop van meerdere boerderijen gevolgd door nieuwbouw op de vrijgekomen kavel, dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Verzocht wordt daarom om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de bijzondere status van beschermd dorpsgezicht van het centrum van Den Hout en de Houtse Heuvel recht wordt gedaan.
2. Gevraagd wordt artikel 19.2.1(toegelaten evenementen) aan te passen. Er vinden activiteiten plaats op de Houtse Heuvel die passen binnen de voorwaarden van dit artikel. Een voorbeeld hiervan is Festival onder de bomen, waarbij tijdens de zomervakantie kinderen gedurende 5 dagen een programma krijgen aangeboden, afgesloten met een dorpsmaaltijd.

Reactie zienswijze

1. Door middel van de dubbelbestemming op de verbeelding en in de regels, wordt de bescherming van het beschermd dorpsgezicht juridisch geborgd. Zoals eerder aangegeven betekent de status van beschermd dorpsgezicht, dat de Monumentencommissie adviseert over bouwplannen in dit gebied. In art. 15.2 van het ontwerp-bestemmingsplan is bepaald dat geen verandering mag worden aangebracht in de bestaande situatie ten aanzien van een aantal hierin benoemde karakteristieken en kenmerken. Dit betreft de rooilijnen, goot- en bouwhoogte, bouwmassa en dakhelling van gebouwen. Ieder plan binnen het beschermd gezicht wordt beoordeeld door de Monumentencommissie, waarbij wordt getoetst aan de welstandscriteria zoals deze zijn benoemd in de Welstandsnota. Hierin is onder meer bepaald dat algehele nieuwbouw slechts is toegestaan voor zover het gebouw geen rijks- of gemeentelijk monument betreft en voor zover de bestaande karakteristiek niet wordt aangetast. Algehele nieuwbouw moet binnen de contouren van de bestaande bebouwing plaatsvinden, tenzij door een geringe verschuiving de karakteristiek van de omgeving wordt verbeterd. Verder dient nieuwbouw aan te sluiten bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving en dient de parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend te zijn bij nieuwbouw. Dat wil niet zeggen, dat binnen dat gebied geen enkel initiatief meer mogelijk zal zijn. Met het plan voor Houtse Heuvel 2 wordt aangesloten op de voorheen hier reeds aanwezige bebouwing en is de oppervlakte van de nieuw geplande bebouwing niet veel groter dan voorheen aanwezig was.
2. Het betreffende artikel regelt voor de “zware” evenementen dat kan worden afgeweken van de geluidnorm tot het aangegeven maximum dat overeenkomt met de in het verleden verleende evenementenvergunning. De overige evenementen passen in de praktijk binnen de hoofdregel voor de geluidnorm, waaronder het Festival onder de bomen. Het feit dat dit evenement niet wordt genoemd onder de toegelaten evenementen, levert dus geen beperking voor het festival.

Conclusie

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

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

3.3.5. Zienswijze nummer 5

Inhoud zienswijze

1. De ontwikkellocatie Houtse Heuvel 2 valt binnen het beschermd dorpsgezicht van Den Hout en is niet passend op deze locatie. De bouw van woningen op de fundamente van de bestaande woning zou wel passend zijn.
2. Het mede benutten van de in 2005 gesloopte varkensstal maakt de ontwikkeling te grootschalig. Er wordt betwijfeld of de stal wel een bouwtitel heeft, vermoed wordt dat

deze in het kader van de sloopregeling van de provincie met subsidie is afgebroken, waarbij de bouwtitel is overgegaan naar de Provinciale ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

3. Het is onbegrijpelijk dat de twee markante leilindes van minstens 150 jaar niet worden beschermd in het bestemmingsplan. Zij maken deel uit van de monumentale groenstructuur van de Houtse Heuvel en het plan moet zodanig worden aangepast dat de bomen kunnen worden behouden.
4. De bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden is nu onvoldoende gewaarborgd, nu is besloten geen vervolgonderzoek meer te doen. Uit een goedgekeurd rapport moet blijken dat het archeologisch bodemarchief niet wordt verstoord.
5. De uitgevoerde quick scan natuur en het vervolg onderzoek schieten te kort. Men weet dat er op de locatie een steenuil aanwezig is en er worden geen mitigerende maatregelen voorgesteld.

Reactie zienswijze

1. Het ingediende plan is uitgangspunt geweest voor de toetsing door de gemeente aan de eisen die voortvloeien uit de status van beschermd dorpsgezicht. Deze is voldoende vastgelegd in de gemeentelijke beleidsstukken. Zo is dit juridisch geborgd in het onderhavige bestemmingsplan. En in de gemeentelijke welstandsnota worden alle criteria opgesomd die van toepassing zijn voor nieuw- en verbouwplannen binnen het beschermd dorpsgezicht. Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde uitgangspunten.
2. De varkensstal is inderdaad in 2011 gesloopt in het kader van de ruimte voor ruimte-regeling. Dat betekent niet dat de ontwikkeling hierdoor te grootschalig wordt. Voor dit plan is het voormalige agrarische karakter van het perceel uitgangspunt geweest voor de toetsing en dit plan is mede gelet hierop aanvaardbaar bevonden.
3. De leilindes staan erg dicht bij de boerderij en zullen ook te dicht bij de te bouwen starterswoningen staan. Ondanks het feit dat er sprake is van een monumentale groenstructuur aan de Houtse Heuvel, is aan deze bomen destijds geen monumentale status toegekend.
4. De gemeente Oosterhout heeft in dezen het advies selectiebesluit van de regioarcheoloog van de Regio West-Brabant d.d. 9 juli 2018 overgenomen. Dit selectiebesluit en het advies selectiebesluit zijn als bijlage 2 bij deze reactienota gevoegd. Er is voor het plangebied vastgesteld dat de voor archeologie relevante bodemlagen zijn verstoord. De kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische waarden is daarom klein. De cyclus van de Archeologische Monumentenzorg is afgerond en het plangebied kan worden vrijgegeven voor de geplande bouwactiviteiten. Als men tijdens bouw- of andere werkzaamheden ondanks vooronderzoek toch op archeologische resten stuit, dan moet dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 zo spoedig mogelijk gemeld worden bij de Minister van OC&W (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).
5. Uit de verrichte natuuronderzoeken is niets gebleken van de aanwezigheid van de steenuil. Wel is onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen gedaan, tijdens welk onderzoek is gebleken dat er vlinders (dagpauwogen) gebruik maken van het pand. In het kader van de algehele zorgplicht is men bereid deze te verplaatsen naar een veilige omgeving, voorafgaand aan de uit te voeren werkzaamheden wanneer gewerkt zal worden in de winterperiode.

Conclusie

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

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

3.3.6. Zienswijze nummer 6

Inhoud zienswijze

1. Voorheen werden oude boerderijen in Den Hout opgeknapt of volledig gerenoveerd in hun oorspronkelijke stijl. Zo is het typische dorpsgezicht van Den Hout bewaard gebleven, ondanks het verlies van agrarische activiteiten. Sinds enkele jaren is er echter een trend gaande dat deze worden gesloopt en dat op de vrijkomende locaties een maximaal aantal burgerwoningen wordt gerealiseerd. Ondanks het feit dat Den Hout als beschermd dorpsgezicht is aangewezen, worden authentieke boerderijen vervangen door moderne burgerwoningen. De wet legt niet duidelijk vast wat wel of niet is toegestaan in het beschermd dorpsgezicht, maar de gemeente past wel erg ruime normen toe. De boerderij is niet aangemerkt als monument, maar deze staat wel op een prominente, beeld- en sfeerbepalende locatie. Juist op deze plek worden alle elementen verenigd, die het historische karakter van Den Hout kenmerken. Dit bouwplan past niet op deze plek. Door de vervanging van de langgevelboerderij door zes nieuwe woningen en zeven extra woningen op het achtererf, wordt de huidige doorkijk naar de achtergelegen open velden deels belemmerd en wordt de sfeer veranderd. De ruimte voor ruimte-criteria voor de varkensstal zijn niet van toepassing, aangezien deze jaren geleden reeds met subsidie is gesloopt. Iedereen met enig besef voor cultuurhistorie en sfeer zal beseffen dat hier teveel verloren gaat, als de plannen doorgaan.
2. Voor de bouw van starters- en seniorenwoningen in Den Hout zijn voldoende andere locaties beschikbaar. Zo kunnen deze worden gebouwd op of naast het hoofdveld van de plaatselijke voetbalvereniging of ten zuiden van Den Hout.
3. In de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan wordt onder andere aangegeven dat bomen op de brink een beeldbepalende functie hebben en dat het groene karakter van Den Hout grotendeels wordt bepaald door de groene particuliere voortuinen. Ondanks dat worden er twee beeldbepalende 150-jarige leilindes omgezaagd.
4. Gesteld wordt dat er op de locatie Houtse Heuvel 2 kleinschalige woningbouw plaatsvindt. Gerelateerd aan het bestaand aantal woningen aan de Houtse Heuvel is een aantal van 13 woningen echter niet kleinschalig.
5. Onder 3.2 van de toelichting wordt vermeld dat de voorheen gesloopte varkensstal in het verleden is gesloopt en dat deze een lengte had van meer dan 45 meter en een oppervlakte van ruim 360 m². Nu worden in plaats hiervan zeven woningen op het achtererf gebouwd met de uitstraling van agrarische bedrijfsgebouwen. Deze varkensstal is er echter al jaren niet meer en hieraan kunnen dus geen rechten worden ontleend. Nu nieuwbouw op het achtererf betekent een netto achteruitgang.
6. De monumentencommissie heeft positief over het bouwplan geadviseerd, onder meer door te stellen dat door dit plan meer doorzicht ontstaat naar het achtergelegen weidelandschap. De stedenbouwkundige hoofdopzet van het plan respecteert en versterkt volgens de commissie de ruimtelijke karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht. De hiermee te waarborgen belangen worden niet geschaad. Dit is echter een foute voorstelling van zaken. Nieuwe woningen met ramen en deuren en een ongelijkzijdig dak lijken niet op een boerenschuur. De juist op deze locatie te waarborgen belangen worden absoluut onevenredig aangetast. Helaas is de monumentencommissie geen hoorcommissie, waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend. De commissie heeft een allesbepalende stem, waarbij geen discussie mogelijk is.

Reactie zienswijze

1. De Monumentencommissie heeft met name vanuit de optiek van een langs de straat gelegen boerderij en op het erf gelegen agrarische bedrijfsgebouwen het plan beoordeeld. Om deze reden komen de 6 starterswoningen aan de Houtse Heuvel op dezelfde locatie te staan als de huidige boerderij en blijft de bebouwing hier aansluiten op de overige bebouwing aan de Houtse Heuvel. Om de doorkijk naar het landelijk gebied achter de Houtse Heuvel te behouden zijn de seniorenwoningen op de gekozen locaties gesitueerd. Hiermee zal er vergeleken met de voorheen bestaande situatie juist veel meer sprake zijn van een doorzicht vanaf de Houtse Heuvel. Aangezien er voorheen een stal van ruim 45 meter lang achter de boerderij

stond, werd dit doorzicht hierdoor (vrijwel) geheel geblokkeerd. Juist op onder andere dit punt heeft de Monumentencommissie het plan (op 8 december 2015) beoordeeld en is het plan onder meer op dit aspect aangepast.

2. Er is al geruime tijd behoefte aan starterswoningen en seniorenwoningen in Den Hout. In het hiervoor genoemde iDOP uit 2010 is de noodzaak om deze woningen in Den Hout te bouwen al aangegeven. Er wordt voldaan aan eisen zoals die gelden voor deze locatie, zodat besloten is aan het verzoek medewerking te verlenen. Hiervoor is vermeld dat het nog onzeker is of er inderdaad woningbouw gaat plaatsvinden of op nabij het voetbalveld, laat staan dat bekend is wanneer deze woningen gebouwd kunnen worden. Daarbij is ook nog onbekend of hier inderdaad deze soorten woningen gebouwd kunnen gaan worden.
3. Ondanks het feit dat er sprake is van een monumentale groenstructuur aan de Houtse Heuvel, is aan deze bomen destijds geen monumentale status toegekend.
4. Met kleinschalige woningbouw wordt in dit verband bedoeld op kleinere woningtypen, in ieder geval vergeleken met de grotere woningen op ruime kavels die nu vaak aan de Houtse Heuvel aanwezig zijn.
5. De betreffende varkensstal is gesloopt in 2011. Als hier nog sprake zou zijn geweest van een agrarisch bedrijf zou deze stal hier nog gewoon hebben gestaan, zodat het niet terecht is te stellen dat deze stal niet zou mogen meetellen bij de bepaling van de oppervlakte aan bebouwing zoals deze voorheen aanwezig was. Een vergelijking met de voorheen aanwezige oppervlakte aan bebouwing en de nu planologisch mogelijk te maken oppervlakte leert, dat er dan sprake is van een toename van 50 m² (voorheen ongeveer 835 m² en in de toekomst ongeveer 885 m²).
6. Ten aanzien van dit plan is ook aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verzocht advies uit te brengen over het plan. Men heeft daarbij gesteld dat het huidige boerderijvolume langs de Houtse Heuvel uitgangspunt voor de planontwikkeling moet zijn. Tevens werd door de Rijksdienst aanbevelingswaardig geacht om de architectuur hiervan meer onderscheidend te laten zijn van de woningen op het achterterrein (hoofdbebouwing aan de straat versus bouwen in tweede lijn daarachter). Met het uiteindelijk door de Monumentencommissie goedgekeurde plan is aan deze uitgangspunten voldaan. Reeds aangegeven is dat door de aanwezigheid van de varkensstal achter de boerderij, het zicht naar het achterliggende landschap nagenoeg werd geblokkeerd.

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 "Kerkdorp Den Hout 2018".

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

In artikel 12.2.1 van de regels (bestemming Wonen) is bepaald dat per bouwperceel niet meer woningen mogen worden gebouwd dan ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' is aangegeven. Gebleken is dat deze aanduiding niet in voorkomende gevallen op de verbeelding is opgenomen. Voor de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd (aeg)' en 'twee-aaneen (tae)' wordt de aanduiding 'aantal wooneenheden' alsnog opgenomen.

Bijlage 1: Overzicht adviezen Monumentencommissie over plan Houtse Heuvel 2

8 december 2015

Het vooroverleg betreft het mogelijk slopen van een boerderij en het realiseren van een aantal bouwblokken met woningen op de locatie. Het plan is eerder beoordeeld door de gemeentelijke monumentencommissie in haar samenstelling van voor 1-10-2015. De commissie heeft het geldende beleidskader nagezien en zich tevens ter plaatse op de hoogte gesteld van de stedenbouwkundige structuur en de bestaande situatie nabij de hoek van de Houtse Heuvel en de Vrachelsestraat.

De heer Jongevos (Leefbaarheidswerkgroep Den Hout), dhr Mureau (vertegenwoordiger kaveleigenaar fam. De Jong) en Dhr. Terry van Tilburg (Stroom Architecten) bezoeken de commissie.

Aanhouden.

Naar aanleiding van de in het commissie-overleg gemeenschappelijk geformuleerde bevindingen zal de architect nieuwe, aanvullende deelstudies maken, waarbij de nadruk zal liggen op het doorzicht naar het landschap en aansluiting op de directie omgevingskarakteristiek.

Toelichting:

De toelichtingen van de heren Mureau en Jongevos maken duidelijk wat de relevantie is van nieuwe woningen voor starters en senioren nabij de kern van Den Hout, en wat de gedachten zijn bij een te maken grote parkeervoorziening. Beiden maken voor hen deel uit van een breder, integraal Dorps-ontwikkelingsplan. Voor deze gedachte is bestuurlijke steun gezocht. Architect van Tilburg geeft aan hoe de karakteristiek van de nieuwe volumes gedacht is, rekening houdend met het kavel van de fam. De Jong en het omringende landschap. De commissie geeft aan dat zij kansen ziet voor een betere inpassing van het initiatief door meer behoud van kenmerkende doorzichten naar het landschap en een natuurlijker aansluiting op de bebouwing van de Heuvel.

De volgende afspraken zijn gemaakt:

1. Het beschermde gezicht van Den Hout en de criteria die ter plaatse gelden blijven voor de commissie de basis voor haar advisering.
2. Een tekening van het initiatief in een bredere stedenbouwkundige context ingetekend is wenselijk voor een goede beoordeling.
3. Het maken van een meer agrarisch object aan de Heuvelzijde en meer woongerichte volumes richting Vrachelsestraat is een goed uitgangspunt.
4. Afstemming met verkeersstromen dient gewaarborgd te zijn in de plannen
5. Het heroriënteren van de blokken geeft wellicht mogelijkheden meer doorzicht naar het landschap te behouden.

De initiatiefnemers en de architect beraden zich op de mogelijkheden die in het gesprek aan de orde zijn geweest en komen binnenkort met een aangepast plan terug in de commissie. Het meedenken van de commissie in de planvorming wordt op prijs gesteld.

18 april 2016

Het vooroverleg betreft het mogelijk slopen van een boerderij en het realiseren van een aantal bouwblokken met woningen op de locatie. Het plan is op 8 december 2015 eerder beoordeeld door de gemeentelijke monumentencommissie. De heer Jan Knoop (gemeente Oosterhout) en Dhr. Terry van Tilburg (Stroom Architecten) bezoeken samen de commissie.

Advies:

Positief advies op massa-opzet als basis voor verdere uitwerking. De in het commissie-overleg besproken gewijzigde opzet biedt goede kansen voor een positief te adviseren oplossing voor deze locatie. De karakteristiek van het beschermd gezicht wordt meer gespaard en de dichtheid van het bouwplan is daarbij aanzienlijk afgenomen, wat de relatie met achterliggend buitengebied verbetert. In een nadere uitwerking kan gezocht worden naar optimalisatie van de plaatsing van volumes, het parkeren en het inrichten van de openbare ruimte. De architect zal in nieuwe studies het plan op genoemde aspecten nader uitwerken.

Toelichting:

Architect beraadt zich op mogelijkheden die in het gesprek aan de orde zijn geweest en komt met een aangepaste opzet terug in commissie.

12 juli 2016

Het vooroverleg betreft het mogelijk slopen van een boerderij en het realiseren van een aantal bouwblokken met woningen op de locatie. Het plan is sinds 14 december 2015 meermaals besproken in de gemeentelijke monumentencommissie door de heer Jan Knoop (gemeente Oosterhout) en Dhr. Terry van Tilburg (Stroom Architecten). De nu te beoordelen stukken zijn gedateerd 30-5-216

Advies:

Niet strijdig onder voorwaarden. De commissie kan positief adviseren op het schetsplan onder de voorwaarde dat bij verdere uitwerking de volgende punten worden meegenomen in de doorontwikkeling van het ontwerp:

- Gepresenteerde doorzichten naar het achtergebied duurzaam behouden binnen de planontwikkeling; de afstand tussen woning 8 en 9 dan mogelijk wat groter te kiezen;
- Woning 1 en 2 meer ontwerpen als één samengesteld, wat onopvallend volume met een meer agrarische karakteristiek en dito gootlijn, aansluitend op de Heuvel, en 3 t/m 5 juist meer als een eenvoudig doorgaand bouwblokje onder een karakteristieke kap, aansluitend op de Vrachelsestraat.
- Bij het ontwerp van de lage woningen in de tweede lijn in materiaal en kleurstelling maximaal rekening te houden met een ingetogen aansluiting op het achterliggende landschap;
- De parkeeropzet en de ruimtelijke inrichting van de woonomgeving in opzet en maat nader afstemmen op de inpasbaarheid daarvan in deze compacte locatie. Mogelijk past een doorgaande erfkarakteristiek dan beter dan een doodlopend stratenpatroon; (draaien, ruimtekarakter?)
- Draaiing van bouwblok 9 t/m 12 (evenwijdig erfgrans zuid?) biedt wellicht de mogelijkheid het voorgebied van deze woningen wat ruimer en aantrekkelijker te maken; evt de parkeerplaatsen 22 en 23 dan een kwartslag te draaien?
- Aandacht wordt gevraagd voor de kwaliteit van de erfscheidingen en voorgestelde bijgebouwen in dit gebied; de kwaliteit daarvan bepaalt de kwaliteit van de openbare ruimte zeer sterk.

Voorgesteld wordt dat met verwerking van deze opmerkingen en die opmerkingen die al eerder aan de orde zijn geweest een initiatiefplan wordt ingediend, dat nader kan worden geadviseerd.

26 april 2018

De plannen zijn na eerdere adviezen aangepast. Vervolgens is er (mede naar aanleiding van gesprekken met de omwonenden en gemeente) wederom een wijziging op de plannen doorgevoerd. Deze laatste plannen zijn nu voorgelegd. De commissie stelt de vraag, waarom is gekozen voor twee verschillende vormen voor de volumes op het achtererf. Ten behoeve van het bereiken van een rustig beeld, verdient het de voorkeur te kiezen voor een meer uniforme verschijningsvorm. Om de voorkomen dat men in een later stadium dakkapellen gaat toevoegen, heeft de vorm van het kleinere huizenblok de voorkeur van de commissie. Zonnepanelen op deze twee volumes zijn mogelijk.

Voorts vraagt de commissie aandacht voor de verdere uitwerking van het volume aan de Houtse Heuvel; dit bevindt zich op een belangrijke locatie binnen het beschermd dorpsgezicht en dient zorgvuldig te worden vormgegeven in een sobere architectuur. De locatie en 'inpassing' van voordeuren en vensters dient zorgvuldig te gebeuren. Zonnepanelen aan de zijde van de Houtse Heuvel zijn niet mogelijk; er zal hier moeten worden gezocht naar andere vormen van verduurzaming.

De commissie ontvangt graag een meer uitgewerkt plan waarin bovenstaande is verwerkt.

Bijlage 2: selectiebesluit van de regioarcheoloog van de
Regio West-Brabant d.d. 9 juli 2018