



gemeente **Oosterhout**

EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE VOORONTWERP- BESTEMMINGSPLAN “KERKDORP DEN HOUT 2018”.

1. Aanleiding	2
2. Inspraakprocedure	2
3. Ingekomen zienswijzen.....	2
3.1. <i>Inleiding</i>	2
3.2. <i>Lijst indieners zienswijzen</i>	2
3.3. <i>Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover</i>	3
3.3.1. <i>Zienswijze 1</i>	3
3.3.2. <i>Zienswijze 2</i>	3
3.3.3. <i>Zienswijze 3</i>	4
3.3.4. <i>Zienswijze 4</i>	5
3.3.5. <i>Zienswijze 5</i>	8
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen	9

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.

Voorafgaand aan de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is het voorontwerp-bestemmingsplan "Kerkdorp Den Hout 2018" voor inspraak vrijgegeven.

2. Inspraakprocedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Kerkdorp Den Hout 2018" heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 21 juni 2018 tot en met 18 juli 2018 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden d.d. 20 juni 2018 in het huis-aan-huis weekblad "Oosterhout" en op de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn bestond de gelegenheid om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren door de indiening van een zienswijze. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door 5 instanties c.q. personen.

Tevens vond op 5 juli 2018 een informatie-/inspraakavond plaats. Dit eindverslag inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan "Kerkdorp Den Hout 2018" zal ter kennisname worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

3. Ingekomen zienswijzen

3.1. Inleiding

Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en er is per zienswijze aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Opgemerkt wordt dat, hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

3.2. Lijst indieners zienswijzen

Brief nr.	Naam	Adres	Datum ontvangst brief
1	Zienswijze 1		5-7-2018
2	Zienswijze 2		27-6-2018
3	Zienswijze 3		17-7-2018
4	Zienswijze 4		18-7-2018
5	Zienswijze 5		18-7-2018

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover

3.3.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

- Naast het perceel ligt een strook openbaar groen. Verzocht is deze strook groen in het kader van het reststrokenbeleid aan hem te verkopen. Dit verzoek is door de gemeente afgewezen. Verzocht wordt dit besluit te heroverwegen, tegenover het perceel is de bestemming namelijk ook gespiegeld.
- Een deel van deze strook is al jaren ingericht als verharde inrit naar de garage. Gevraagd wordt de bestemming hiervan te wijzigen van "Groen" naar "Tuin".

Reactie zienswijze

- Bij brief van 31 januari 2018 is aan betrokkene medegedeeld dat deze strook grond niet voor verkoop in aanmerking komt. De betreffende strook grond maakt deel uit van de groenstructuur en de groenvoorziening is van betekenis voor het beeld en de sfeer in de straat. De gemeente huldigt nog steeds dit standpunt en om deze reden wordt het besluit dat is verwoord in voornoemde brief niet heroverwogen.
- Zowel binnen de bestemming "Groen" als de bestemming "Tuin" is de aanleg van een inrit toegestaan. Daarbij duidt de bestemming "Groen" vaak meer op het openbare gebruik van gronden en de bestemming "Tuin" meer op privégebruik van gronden bij woningen. Gelet op het feit dat dit strookje grond al jaren in gebruik is als inrit naar de garage bij de betreffende woning, is het logischer hieraan de bestemming "Tuin" toe te kennen.

Conclusie

De zienswijze geeft deels aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan. Aan het strookje grond dat in gebruik is als inrit naar de garage wordt de bestemming "Tuin" toegekend.

3.3.2. Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

In het bestemmingsplan is een plan opgenomen voor de bouw van 13 woningen op het perceel Houtse Heuvel 2. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt het principe van waterneutraal bouwen gehanteerd, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Verzocht wordt de ontwikkelingen ten aanzien van dit perceel nader toe te lichten.

Reactie zienswijze

De plannen ten aanzien van het perceel Houtse Heuvel 2 worden nader uitgewerkt. In dat verband zal ook onderzoek plaatsvinden ten aanzien van de wateraspecten. De resultaten hiervan zullen worden vertaald in de waterparagraaf welke in het ontwerp-bestemmingsplan zal worden opgenomen. Uiteraard zal hierbij rekening worden gehouden met het beleid van het waterschap.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van (de toelichting van) het ontwerp-bestemmingsplan.

3.3.3. Zienswijze 3

Inhoud zienswijze

- Er wordt in het plan voor het perceel Houtse Heuvel 2 onvoldoende rekening gehouden met art. 15.2 van het bestemmingsplan Kerkdorp Den Hout 2018. De bouwhoogte van de gebouwen komt niet overeen met bouwhoogte van de huidige en voormalige bebouwing op dit perceel.
- Het is niet duidelijk of de bouwhoogte zoals die in het voorontwerp-bestemmingsplan wordt genoemd, is bepaald ten opzichte van het huidige maaiveld of dat er eventueel nog een ophoging van de huidige gronden is toegestaan.
- Er zijn geen eisen gesteld aan de dakopbouw van de woningen op het perceel Houtse Heuvel 2.
- De totale bouwmassa van dit plan is buitenproportioneel en voldoet niet aan het agrarische karakter van de historische omgeving, waardoor aantasting van de karakteristiek van de beschermd dorpsgezicht ontstaat.
- Er zijn geen duidelijke eisen opgenomen over de maximale geluidsproductie van warmtepompen en andere apparatuur als gevolg van aardgasloos bouwen.
- Concluderend wordt ten onrechte afgeweken van de bouwregels zoals benoemd in artikel 15 van het voorontwerp-bestemmingsplan (beschermd dorpsgezicht).

Reactie zienswijze

- Het perceel Houtse Heuvel 2 is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht van Den Hout. In art. 15.2 van het voorontwerp-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. Het plan voor de bouw van de woningen is beoordeeld door de Monumentencommissie, waarbij is getoetst aan de welstandscriteria zoals deze zijn benoemd in de Welstandsnota. Voor het beschermd dorpsgezicht Den Hout is hierin 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. Bij de geplande bebouwing is aangesloten op de bebouwing, welke voorheen aanwezig is en was (zie ook hieronder bij het 4^e punt). Geconstateerd wordt dat daarmee aan de gestelde eisen wordt voldaan.
- Het van toepassing zijnde peil wordt omschreven op blz. 11 van de regels (bij artikel 1: begrippen). De hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdingang van een bouwwerk is het peil. Bij de nadere uitwerking van het plan zal duidelijk worden of ophoging van de huidige gronden nodig zal zijn.
- In het bestemmingsplan zijn zowel de maximaal toegestane goothoogte als de maximaal toegestane bouwhoogte opgenomen. Als sprake is van een dakopbouw, moet voldaan worden aan het bepaalde in art. 13.4 onder c van de regels. O.a. moet deze passen binnen de stedenbouwkundige structuur en het straatbeeld. Door de Monumentencommissie zal dit worden getoetst.
- Qua bebouwd oppervlak is de geplande bebouwing niet veel groter dan de bebouwing die hier nu aanwezig is of was (boerderij, bijgebouw en stal). De bebouwde oppervlakte hiervan bedraagt (bedroeg) ongeveer 835 m², terwijl de te bebouwen oppervlakte in de nieuwe situatie ongeveer 885 m² is.
- Dergelijke eisen worden niet opgenomen in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt de toegelaten bestemmingen en functies die ruimtelijk van belang zijn. Dat impliceert de

voor de bestemming en functies benodigde installaties zoals stookinstallaties of warmtepompen. Het is niet te verwachten dat de geluideffecten daarvan onaanvaardbaar zijn. Voor installaties zijn of worden zo nodig geluideisen in het Bouwbesluit opgenomen.

- Het plan is beoordeeld door de Monumentencommissie. Hierbij is getoetst aan de criteria zoals deze zijn benoemd in de Welstandsnota en op basis hiervan is het plan enkele malen aangepast. O.a. is daarbij gekeken naar de maat en schaal van de volumes in relatie tot de maat en schaal van de omgeving, ook zijn de volumes tijdens dit proces aangepast. Het definitieve uitgewerkte plan - uitgevoerd in een sobere architectuur - zal ook beoordeeld worden door de commissie aan de uitgangspunten in de Welstandsnota.

Conclusie

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

3.3.4. Zienswijze 4

Inhoud zienswijze

- In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt onvoldoende rekening gehouden met de kernwaarden voor de oude kern van het dorp Den Hout, zoals respect, bescherming, versterking en goede wil. Het lijkt erop dat de oude kern niet heilig is voor enkele individuele particuliere initiatieven ten koste van het algemeen belang.
- Er wordt verwezen naar een aantal bestaande documenten betreffende de bijzondere status van Den Hout en de redenen voor behoud van Den Hout als geheel. In het voorontwerp-bestemmingsplan wordt niet de wil teruggezien om de Houtse Heuvel en omgeving in originele staat te behouden en waar mogelijk te versterken. Verzocht wordt om de aanbevelingen uit de genoemde documenten te raadplegen en deze over te nemen in het voorontwerp-bestemmingsplan.
- In de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt o.a. verwezen naar de Verordening ruimte. De gearceerde delen ten zuidoosten en zuidwesten van Den Hout zijn aangewezen als zoekgebieden voor eventuele toekomstige woningbouw. Deze zijn daar niet nodig en ongewenst en vormen een bedreiging voor de beleving van het dorpse karakter. Verzocht wordt deze weg te halen uit het voorontwerp en deze te verplaatsen naar het zuiden van de oude kern tussen Ruiterspoor en Herstraat, waar zonder aantasting van lint en beschermd aanzicht gebouwd kan worden. Alle toekomstige woningbouw moet plaatsvinden op het huidige voetbalveld en het ruim bemeten naastliggende grasveld. De oude kern kan hiermee worden gevrijwaard van alle vormen van nieuwbouw. Met de Ruimte voor ruimte-woningen die in de directe nabijheid van de oude kern verschijnen, wordt voor een groot deel voldaan aan de woningbehoefte in Den Hout. Deze zorgen nu al voor een verdichting van de openheid van het lint en het verloren gaan van kostbare doorzichten. Het besluit om aan een dergelijk plan aan de Achterstraat geen medewerking te verlenen wordt dan ook toegejuicht en moet zeker als precedent gebruikt gaan worden.
- Den Hout ligt op een verkeersgevoelig punt. Vooral de oostzijde is zwaar belast en in het verleden heeft de Raad van State een streep gehaald door een deel van de Houtse Heuvel toegekende parkeerbestemming. De parkeerbehoefte wordt grotendeels veroorzaakt door commerciële activiteiten aan de oostzijde van de Houtse Heuvel. Voor toekomstige initiatieven en ontwikkelingen moet o.a. als voorwaarde worden opgelegd dat men het parkeren op eigen terrein moet laten plaatsvinden. In het voorontwerp is sprake van twee nieuwe ontwikkelingen aan de nu al overbelaste oostzijde van de Houtse Heuvel, te weten mogelijke horeca in de oude pastorie en een naar verhouding groot bouwplan op het perceel Houtse Heuvel 2. Voor het eerste plan zijn er geen parkeermogelijkheden en voor het laatstgenoemde plan alleen parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners. Deze locatie is tevens gelegen op een kruising van wegen in een onoverzichtelijke bocht. De veiligheid voor

met name de schoolgaande jeugd zal hierdoor afnemen. Verzocht wordt aan te geven hoe de grote verkeersdruk hier zal worden opgelost.

- De locatie Houtse Heuvel 2 is niet geschikt en onnodig voor de ontwikkeling die is opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Het plan bevindt zich op een markante beeldbepalende plek binnen een rijksbeschermd monumentaal dorpsgezicht, direct binnen de beïnvloedings sfeer van drie overige rijksmonumenten. Tevens staan aan de voorzijde van de boerderij twee markante leilindes van minstens 150 jaar oud met een stamomtrek van 160 cm. Ze ontleen hun monumentale status aan het feit dat ze zich bevinden in de waardevolle historische groenstructuur zoals aangegeven op de waardenkaart Historisch Groen en dienen zeker behouden te blijven. Het plan voor deze locatie beschikt niet over voldoende ambitie die nodig is voor deze unieke, hoogwaardige en markante plek. De mogelijkheden om oude elementen en cultuurhistorie te behouden en te respecteren worden niet benut. Aangezien pas is besloten om aan een ander plan aan de meer afgelegen Achterstraat geen medewerking te verlenen, wordt voorgesteld om ook aan dit plan geen medewerking te verlenen. Dit om te voorkomen dat met twee maten wordt gemeten om beschuldigd te worden van rechtsongelijkheid.
- Er is een goed alternatief voorhanden door middel van woningbouw of op nabij het voetbalveld. Dat biedt een mooie gelegenheid om voor het perceel Houtse Heuvel alsnog een goed plan te ontwikkelen, waarbij recht wordt gedaan aan deze mooie plek en geen afbreuk wordt gedaan aan het dorpsbeeld. Te denken valt aan bijv. het realiseren van drie levensloopbestendige woningen in de 30 meter lange boerderij, waarbij op het erf zonnepanelen kunnen worden geplaatst. Hier kunnen dan ook parkeerplaatsen voor bezoekers worden gerealiseerd, zodat er geen toename van de parkeerdruk zal zijn op de Houtse Heuvel. Hiermee wordt voldaan aan het coalitieakkoord en de wensen in het iDOP om boerderijen te splitsen.
- Het plan voor het perceel Houtse Heuvel 2 is grootschalig en ingrijpend genoeg om het aan alle mogelijke en verplichte toetsen te onderwerpen. Tevens wordt de locatie te kort gedaan als niet alle kansen worden benut. Daarom wordt verzocht om het plan te toetsen aan recent beleid, aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en het provinciaal beleid (Verordening ruimte).

Reactie zienswijze

- In het voorontwerp-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 voorontwerp-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.

- Er wordt verwezen naar een aantal bestaande documenten. Zo wordt allereerst de status van het beschermd dorpsgezicht benoemd en wordt aangegeven dat deze voor zichzelf 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. Het voorontwerp-bestemmingsplan tot slot geeft in de toelichting aan met welk beleid rekening moet worden gehouden. In het ontwerp-bestemmingsplan zal voor dit plan nader moeten worden ingegaan op de van toepassing zijnde beleidskaders.
- 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). 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.
- Bij de toetsing van het plan zijn uiteraard de verkeersaspecten meegenomen. Zo is de ontsluitingsweg op een zodanige manier gesitueerd dat 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.
- Vanwege het feit dat het perceel Houtse Heuvel is gelegen in het beschermd dorpsgezicht, is het plan beoordeeld door de Monumentencommissie van de gemeente Oosterhout. De commissie heeft het plan meerdere malen beoordeeld in verschillende vergaderingen en naar aanleiding hiervan is het plan steeds verder aangepast. Uiteindelijk is een plan tot stand gekomen, waarbij wordt aangesloten op de bestaande bebouwing aan de Houtse Heuvel en rekening wordt gehouden met de kenmerkende doorzichten naar het landschap. De leilindes staan erg dicht bij de boerderij en zullen ook te dicht bij de te bouwen starterswoningen staan. Aan deze bomen is verder geen monumentale status toegekend.
- 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 in principe verdere medewerking te verlenen.

- Het plan is getoetst aan de genoemde beleidskaders of zal hieraan worden getoetst in het kader van de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken die zullen worden opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Conclusie

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

3.3.5. Zienswijze 5

Inhoud zienswijze

- Den Hout is jaren geleden door het rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De Houtse Heuvel is waardevol vanwege een combinatie van eigenschappen. Eén van de typische elementen aan de Houtse Heuvel betreft de oude boerderijen met ervoor oude lindebomen, er omheen een erf en vaak een doorkijk vanaf de straat naar het open veld daarachter. Vanwege het feit dat het perceel Houtse Heuvel 2 deze kenmerken heeft, draagt dit sterk bij aan het instandhouden van het karakter van de Houtse Heuvel.
- Starterswoningen of levensloopbestendige woningen hoeven niet persé op dit perceel gebouwd te worden. De 13 geplande woningen kunnen prima gebouwd worden op het veld naast het voetbalterrein of het voetbalterrein zelf.
- Er is voor het perceel Houtse Heuvel 2 geen enkele reden af te wijken van de voorschriften die gelden voor het beschermd dorpsgezicht. Er is geen enkele noodzaak om hier lucratieve projectontwikkeling te laten plaatsvinden. Hiermee wordt een ongewenst precedent geschapen voor andere vergelijkbare boerderijen en boerenerven.
- Een plan dat wel gewenst is, moet passen binnen de voorschriften van het beschermd dorpsgezicht. Als de boerderij op een goede manier wordt gerenoveerd en gemoderniseerd, wordt het karakter hiervan en van de Houtse Heuvel versterkt. Het is de absolute plicht van het gemeentebestuur om het dorpsgezicht en –karakter van Den Hout te bewaren. Helaas zijn er de laatste jaren enkele oude boerderijen gesloopt en vervangen door moderne woonhuizen. Met het toestaan van het nieuwbouwplan op het perceel Houtse Heuvel 2 worden in de toekomst meer oude panden opgekocht door projectontwikkelaars, waardoor er nog meer ongewenste ontwikkelingen ontstaan.

Reactie zienswijze

- De Monumentencommissie heeft met name vanuit deze optiek 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 nog steeds sprake zijn van een doorzicht vanaf de Houtse Heuvel. Aangezien er voorheen een stal van ruim 45 meter lang achter de boerderij stond, is er mogelijk zelfs sprake van een meer open relatie met het buitengebied dan vroeger.
- 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 ook deze soorten woningen gebouwd kunnen gaan worden.

- Onder andere door de Monumentencommissie is geoordeeld dat het plan past binnen de kaders die voor deze locatie gelden vanuit de belangen van het beschermd dorpsgezicht. Er is dus geen reden om vanuit dit gezichtspunt geen medewerking aan het plan te verlenen. Mochten er vergelijkbare plannen worden ingediend voor andere locaties in Den Hout, dan betekent dit niet dat hiermee een precedent voor die locaties is geschapen. Ook in die gevallen zal kritisch worden gekeken naar de vraag of hiermee het beschermd dorpsgezicht niet ongewenst wordt aangetast en zal de Monumentencommissie hier per geval over adviseren.
- Dit zou ook een optie geweest kunnen zijn. Het ingediende plan is echter uitgangspunt geweest voor de toetsing door de gemeente en aangezien het plan voldoet aan de eisen, is dit plan in procedure gebracht. Het beschermd dorpsgezicht 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.

Conclusie

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

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het ontwerp van het bestemmingsplan “ Kerkdorp Den Hout 2018”.

- Bij het perceel Herstraat 44 zal de inrit naar de hier aanwezige garage de bestemming “Tuin” krijgen in plaats van de bestemming “Groen”.
- In het ontwerp-bestemmingsplan wordt een waterparagraaf opgenomen ten behoeve van de woningbouwontwikkelingen op het perceel Houtse Heuvel 2.