



gemeente **Oosterhout**

## **REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN**

“Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied (incl. lint Oosteind), herziening 21 (Berkenstraat 12, 13, 15 en ong.)”.

### **Inhoud**

<b>1. Aanleiding</b> .....	2
<b>2. Omgevingsdialoog</b> .....	2
<b>3. Vooroverleg</b> .....	2
<b>4. Zienswijzen</b> .....	2
4.1 <i>Lijst indieners zienswijze</i> .....	2
4.2 <i>Samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt daarover</i> .....	3
4.2.1. Reclamant 1 .....	3
<b>5. Plaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijze</b> .....	5
<b>6. Ambtshalve plaanpassingen</b> .....	5

### **BIJLAGE:**

1. Lijst met reclamanten (vertrouwelijk in verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

## **1. Aanleiding**

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de sanering van twee intensieve veehouderijbedrijven. Eén aan de Berkenstraat 12 en één aan de Berkenstraat 13. De met de sanering verkregen bouwtitels voor een Ruimte voor ruimte-woning (drie in totaal) wordt ter plaatse één ruimte voor ruimte-woning mogelijk gemaakt naast het perceel Berkenstraat 12. De huidige cultuurhistorische waardevolle bedrijfswoning met schuur bij het bedrijf aan de Berkenstraat 12, worden gesplitst in twee burgerwoningen. En de resterende akkerbouwtaak met bijbehorende bedrijfswoning aan Berkenstraat 13 blijven behouden. Ook de plattelandswoning Berkenstraat 15 blijft behouden.

Deze herontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2013". Reden om een procedure tot wijziging van het geldende bestemmingsplan te starten.

## **2. Omgevingsdialoog**

In maart 2017 is er een omgevingsdialoog gevoerd. In het verslag van de omgevingsdialoog is aangegeven dat er één betrokken bezwaar had tegen de boogde ontwikkeling. De overige betrokkenen hadden geen bezwaar, maar wenste op de hoogte te worden gehouden van de procedure.

## **3. Vooroverleg**

Naar aanleiding van de ter inzagelegging en het vooroverleg is er een mondeling inspraakreactie door een reclamant en een vooroverlegreactie door de provincie Noord-Brabant ingediend.

In haar vooroverlegreactie geeft de provincie aan dat de toevoeging van de twee Ruimte voor ruimte-woningen ten oosten van de Berkenstraat 13 stedenbouwkundig en landschappelijk niet aanvaardbaar zijn. Naar mening van de provincie is daar geen sprake van een bebouwingscluster of -lint. Hetgeen voor de toevoeging van een Ruimte voor ruimte-woning een vereiste is uit de provinciale interim-Verordening. In overleg met de initiatiefnemers, de provincie en de gemeente is besloten deze twee Ruimte voor ruimte-woningen te laten vervallen. De initiatiefnemers zullen deze twee bouwtitels op de markt gaan brengen. De ruimte voor ruimte-woning aan de Berkenstraat naast Berkenstraat 12 voldoet wel aan de verordening.

De indiener van de mondelinge inspraakreactie heeft eveneens bezwaren tegen deze twee Ruimte voor ruimte-woningen. De reclamant is van mening dat zijn woon- en leefklimaat zou worden aangetast door deze twee beoogde woningen. Nu deze twee woningen zijn komen te vervallen, is hiermee ook het bezwaar van de reclamant vervallen.

## **4. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied (incl. lint Oosteind), herziening 21 (Berkenstraat 12, 13, 15 en ong)" heeft van donderdag 16 september 2021 tot en met woensdag 27 oktober 2021 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden op woensdag 15 september 2021 in het huis-aan-huis weekblad, op de gemeentelijke website en het gemeenteblad.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging bestond de gelegenheid om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren door de indiening van een zienswijze. Van deze gelegenheid is tijdig gebruik gemaakt door 1 instantie c.q. persoon.

De reactienota wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

### **4.1 Lijst indieners zienswijze**

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) worden de persoonsgegevens van de indieners van zienswijzen uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke bijlage 1. "Lijst indieners reacties". Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke

aan de brieven zijn toegekend

Reclamant	Datum reactie
1	Schriftelijke zienswijze van 27 oktober 2021 en ontvangen op 27 oktober 2021 per fax en op 28 oktober 2021 per post.

## 4.2. Samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt daarover

### 4.2.1. Reclamant 1

Zienswijze reclamant	Standpunt gemeente
<p>Reclamant is van mening dat de beoogde ruimte voor ruimte-woning niet voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Reclamant stelt dat de beoogde ruimte voor ruimte-woning niet is gelegen in een kernrandzone, een bebouwingslint of in een bebouwingscluster. Het plangebied ligt in het buitengebied op ongeveer 800 meter van de bebouwde kom van Dongen en op ongeveer 1000 meter van het Lint van Oosteind. Daarnaast ligt het perceel in de 'groenblauw mantel'. Reclamant vreest dat deze ontwikkeling voor precedentwerking zal zorgen. Reclamant kan zich niet vinden in de ruimtelijke analyse dat het perceel wel zou behoren tot een bebouwingsconcentratie.</p>	<p>De beoogde ruimte voor ruimte-woning voldoet aan de Interim Omgevingsverordening, omdat de beoogde woning is gelegen in de bebouwingscluster Berkenhoeve zoals blijkt uit de notitie "bebouwingsconcentratie Berkenhoeve". Zowel de gemeente als de provincie Noord-Brabant kunnen zich vinden in de notitie waaruit dit blijkt. Met de inpassing van de Ruimte voor Ruimte woning binnen de bebouwingsconcentratie wordt aangesloten op de bestaande landschapsstructuren, waarbij rekening is gehouden met de landschapskarakteristiek. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling waarbij twee intensieve veehouderijen worden gesaneerd, met in samenhang de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning, passende bij de bestaande landschapsstructuren, wordt een aanzienlijke kwaliteitsslag behaald binnen de bebouwingsconcentratie. Maar naast een kwaliteitsslag wordt ook een aanzienlijke milieuwinst behaald door deze ontwikkeling.</p> <p>De beoogde ruimte voor ruimte-woning is niet gelegen binnen de 'groenblauwe mantel'. Het deel van het plangebied dat wel gelegen is binnen de groenblauwe mantel daar vinden geen wijzigingen plaats anders dan het saneren van het bestaande agrarische bouwvlak. Daarom heeft de beoogde herontwikkeling geen negatief effect op de 'Groenblauwe mantel'.</p> <p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>Reclamant stelt dat uit het bestemmingsplan niet blijkt dat er voldaan wordt aan de Ruimte voor ruimte regeling. Waaruit blijkt dat de fosfaatrechten zijn ingetrokken en een toetsingsformulier Ruimte voor ruimte maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.</p>	<p>Het is gebruikelijk bij ruimte voor ruimte-woningen dat tijdens de ontwerpfase het toetsingsformulier van de provincie nog niet is bijgevoegd. Vaak lopen deze procedures parallel, ook in dit geval. Daarnaast wil een initiatiefnemer ook eerst een beeld krijgen van de haalbaarheid van het bestemmingsplan. Er was al een deel gesloopt ten tijde van de ontwerpfase, maar nog niet alles. Na de ontwerpfase zijn alle opstallen gesloopt, de dierenrechten en de milieurechten ingetrokken voor Berkenstraat 12 en de stukken voorgelegd aan de provincie. De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast en als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan wordt het toetsingsformulier van de provincie bijgevoegd. Het toetsingsformulier</p>

	<p>van de provincie moet akkoord zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Door deze sanering en het intrekken van de dieren- en milieurechten wordt aanzienlijke milieuwinst behaald.</p> <p>De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.</p>
<p>Reclamant is van mening dat de kwaliteitsverbetering niet op de correcte manier is toegepast. Op de locatie Berkenstraat 13/15 wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. In de regeling ‘toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant’ is aangegeven dat dat een wijziging van bestemming “agrarisch bedrijf” in de bestemming “Wonen” onder de voorwaarden dat bestemmingsvlak wordt verkleind naar 5000 m<sup>2</sup>, overtollige bebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bebouwing resteert kan worden gezien als een categorie 2 ontwikkeling. Deze kwaliteitsverbetering moet daar plaatsvinden en moet de sloop van de opstallen op deze locatie los worden gezien van de ruimte voor ruimte woning op de Berkenstraat 12.</p>	<p>Het gestelde van de reclamant is niet juist. De sanering vindt plaats op de twee bedrijven namelijk Berkenstraat 13 en Berkenstraat 12. Op het perceel Berkenstraat 13 wordt de intensieve veehouderij gestaakt en zijn de deze opstallen gesloopt en het bouwvlak verkleind. Het perceel Berkenstraat 13 behoudt de bestemming ‘agrarisch’ met een agrarische bedrijfswoning en een gebouw ten behoeve van het bestaande akkerbouwbedrijf. De bestaande plattelandswoning Berkenstraat 15 is conform het geldende bestemmingsplan opgenomen en ondervindt geen wijzigingen.</p> <p>Op het perceel Berkenstraat 12 wordt ook de intensieve veehouderij gestaakt en zijn alle overtollige opstallen gesloopt. De milieurechten en de dierenrechten zijn ondertussen ingetrokken. De bestaande monumentale bedrijfswoning met schuur worden gesplitst naar twee burgerwoningen. Deze twee woningen worden landschappelijk ingepast. De beoogde ruimte voor ruimte-woning naast het perceel Berkenstraat 12 zal ook landschappelijk worden ingepast.</p> <p>Op deze ontwikkelingen is de regeling ‘kwaliteitsverbetering’ van toepassing en is deze ook correct uitgevoerd. Daarnaast is er een landschappelijk inpassing die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.</p> <p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
<p>Reclamant vindt tot slot dat er onvoldoende rekening is gehouden met de natuur in relatie tot ligging in de Groenblauwe mantel en het bosgebied dat op 100 meter afstand ligt. De uitgevoerde QuickScan schiet te kort doordat er maar een veldbezoek heeft plaatsgevonden. Negatieve effecten kunnen niet worden uitgesloten. Dit geldt met name voor de vogels, amfibieën en zoogdieren.</p>	<p>Het perceel van de beoogde ruimte voor ruimte-woning is niet gelegen in de groenblauwe mantel maar in het landelijk gebied stedelijk afweegbaar. Het deel van het plangebied dat wel gelegen is binnen de groenblauwe mantel daar vinden geen wijzigingen plaats anders dan het saneren van het bestaande agrarische bouwvlak. Daarom heeft de beoogde herontwikkeling geen negatief effect op de ‘Groenblauwe mantel’.</p> <p>Voor de beoogde ontwikkeling is een QuickScan uitgevoerd. De QuickScan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. De QuickScan is nog uitgevoerd voor het eerdere plan waarbij er drie ruimte voor ruimte-woningen zouden landen binnen het plangebied. De ontwikkeling omvat nu slechts de bouw van een ruimte voor ruimte woning op het perceel dat tot op heden grotendeels werd gebruikt voor de bedrijfsvoering</p>

	<p>van het agrarische bedrijf. De QuickScan is zorgvuldig tot stand gekomen door een deskundig adviesbureau. Niet aannemelijk is dat tussen het betreffende veldbezoek en ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp dan wel vaststelling van het bestemmingsplan, wijzigingen hebben plaatsgevonden voor wat betreft flora en fauna. Bovendien biedt de beoogde landschappelijke inpassing enkel toegevoegde waarde voor eventueel foeragerende of te vestigen vogels, amfibieën en zoogdieren.</p> <p>De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
--	---

### **5. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijze**

De ingediende zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt de toelichting tekstueel aangepast. Uit de toelichting blijkt dat aan de voorwaarden van de ruimte voor ruimte-regeling wordt voldaan. Het toetsingsformulier van de provincie wordt bijgevoegd als bijlage van de toelichting.

### **6. Ambtshalve planaanpassingen**

Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt de voorgevellijn van de ruimte voor ruimte-woning naar achter verplaatst, zodat deze op minimaal 16 meter vanaf de weg ligt. In de toelichting wordt de paragraaf over de structuurvisie van de gemeente geschrapt en vervangen door een paragraaf over de recent vastgestelde omgevingsvisie.