gemeente Oosterhout

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
"Buitengebied (incl. lint Oosteind), herziening 24 (Groenestraat 1-2)".

Inhoud

1. Aanleiding 2
2. Omgevingsdialoog 2
3. Inspraakprocedure en vooroverleg 2
4. Ingekomen zienswijzen 3
4.1. Inleiding 3
4.2. Lijst indieners zienswijzen 3
4.3. Samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt daarover 3
4.3.1. Zienswijze 1 3
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijze 6

BIJLAGEN:
1. Lijst met indiener (vertrouwelijk in verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming).
2. Kadastrale kaart gemeente met afstandsmaat

Gemeente Oosterhout
1 juli 2022

1. Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert op de locatie Groenestraat 1 en 2 te Dorst een melkrundveehouderij in combinatie met een akkerbouwbedrijf. In 2017 is de intensieve varkenshouderij ter plaatse beëindigd middels de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Hiermee is op een gedeelte van de gronden van Groenestraat 1 een ruimte-voor-ruimtekavel gerealiseerd met de enkelbestemming ‘wonen’.

De bestaande stallen t.b.v. de melkveehouderij zijn verouderd. Om te voldoen aan de regelgeving is aanpassing van het stalsysteem op korte termijn vereist. Ook moeten de asbestdaken worden gesaneerd. Financieel is dit voor initiatiefnemer niet rendabel. Bovendien is de omvang van het bedrijf voor de toekomst te klein en de ligging op korte afstand van diverse burgerwoningen geen locatie waar uitbreiding van de veehouderij maatschappelijk gewenst is. Dit is de reden dat initiatiefnemer uiteindelijk besloten heeft de totale veehouderij op de locatie te beëindigen. Om voldoende inkomsten te kunnen blijven genereren zal de initiatiefnemer de akkerbouwtak voortzetten. Om de kosten voor het beëindigen van de melkveehouderij en de sloop van bebouwing te kunnen financieren was initiatiefnemer voornemens om binnen het noordelijke bouwvlak (Groenestraat 1) twee woningen te realiseren. Op 16 december 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders onder een aantal voorwaarden een positief standpunt ingenomen ten aanzien van de ontwikkeling.

2. Omgevingsdialoog

Op 20 november 2019 is een omgevingsdialoog met de buurt gevoerd in het kader van het principe verzoek waarbij betrokkenen de gelegenheid hebben gehad om vragen te stellen of bezwaren te uiten. Uit dit proces blijkt dat er geen opmerkingen of bezwaren vanuit de buurt naar voren zijn gekomen. Wel is naar aanleiding hiervan contact geweest met een omwonende. Deze omwonende stelt geen brief te hebben ontvangen, maar verzette zich niet tegen het plan indien de bedrijfsvoering van de omwonende niet wordt aantast. Uit de stukken en het advies van de beleidsadviseur milieu ten behoeve van het principeverzoek blijkt dat dit niet het geval is.

3. Inspraakprocedure en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied (incl. lint Oosteind), herziening 24 (Groenestraat 1-2)” heeft conform de “Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006” met ingang van donderdag 23 april tot en met 20 mei 2020. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden op 22 april 2020 in het huis-aan-huis weekblad en op de gemeentelijke website. Per abuis stond de publicatie in de Staatscourant een week later en is daar de termijn van de ter inzagelegging en het indienen van een reactie ook een week later gestart. Ondanks deze omissie heeft iedereen tijdig een reactie kunnen indienen. In het kader van het vooroverleg is de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta gevraagd om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging bestond de gelegenheid om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren door de indiening van een reactie. Van deze gelegenheid is tijdig gebruik gemaakt door 3 instantie c.q. personen.

De ingediende reacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan “buitengebied (incl. lint Oosteind), herziening 24 (Groenestraat 1-2)”.

1. De tweede woning op het noordelijke perceel is komen te vervallen. Het bestemmingsplan (de verbeelding, regels en toelichting) zijn hierop aangepast.
2. De paragrafen ‘4.9 Geur’ en ‘4.10 Geluid’ zijn tekstueel aangepast ter verduidelijking voor de indiener van een inspraakreactie.

De reactienota is ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad.

3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied (incl. lint Oosteind), herziening 24 (Groenestraat 1-2)” heeft van donderdag 14 april tot en met woensdag 25 mei 2022 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden op woensdag 13 april 2022 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. Ingekomen zienswijzen

4.1. Inleiding

Er is een schriftelijke zienswijze ingediend. De reactie is hieronder samengevat en voorzien van een standpunt van de gemeente. Opgemerkt wordt dat, hoewel de reactie samengevat is weergegeven, een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

4.2. Lijst indieners zienswijzen

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 zienswijzen”. Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend

Zienswijze	Datum zienswijze
1	Schriftelijke zienswijze van 10 mei 2022 ontvangen op 11 mei 2022

4.3. Samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt daarover

4.3.1. Zienswijze 1

Zienswijze	*Standpunt gemeente*
Indiener is niet principieel tegen ruimtelijke ontwikkeling in de nabijheid van hun agrarisch bedrijf, maar willen zekerheid hebben dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot schade of frustratie van hun bedrijfsontwikkeling. Ook moet er voldoende kwaliteitswinst worden behaald en worden verzekerd. Indiener verzoekt dit expliciet te bevestigen in het raadsbesluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan.	De beoogde ontwikkeling zal leiden tot een kwaliteitsverbetering op het perceel en zal niet leiden tot nieuwe of extra belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de indiener ten opzichte van de huidige situatie. Beide aspecten staan onderbouwd in het bestemmingsplan dat onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit. Ook deze reactienota maakt onderdeel uit van het raadsbesluit. Door het vaststellen van de reactienota en het ontwerpbestemmingsplan wordt bevestigd dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot nieuwe of extra belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de indiener ten opzichte van de huidige situatie.

Indiener maakt zich zorgen dat de beoogde woning leidt tot een belemmering voor zijn bedrijfsvoering. Indiener geeft aan dat de kaart met afstandseis in het ontwerpbestemmingsplan niet correct is. Hierdoor betwist de indiener dat niet kan worden uitgesloten dat er geen belemmeringen zijn voor hun agrarisch bedrijf. Indiener verzoekt om een bouwverbod ook voor lichtere bouwwerken binnen de benodigde afstandseis van 50 meter. Dit geldt ook voor de aspecten van volksgezondheid en geluid. Indiener is van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan niet voldoende is onderzocht of is gemotiveerd dat de nieuwe beoogde woning niet leidt belemmeringen voor hun bedrijfsvoering.	In de paragrafen 4.8, 4.9 en 4.10 uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de beoogde woning niet tot nieuwe of extra belemmeringen zal leiden voor de bedrijfsvoering van de indiener. De bedrijfsvoering van de indiener wordt op dit moment al belemmerd door drie bestaande (bedrijfs)woningen in de omgeving. De beoogde woning zal niet leiden tot nieuwe of extra belemmeringen ten opzichte van de huidige situatie. Volksgezondheid is niet expliciet in de Toelichting aan de orde gekomen. Gelet op het feit dat er sprake is van een rundveehouderij en paardenhouderij in de omgeving en gelet op een minimale afstand van meer dan 50 m tot een (mogelijke) stal van derden zijn er geen aspecten van volksgezondheid (fijn stof, zoönosen, geur) die onaanvaardbaar zouden zijn. Geluid is in kader van milieuzonering behandeld. De inrichting is gebonden aan geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Gelet op de omgeving wordt de inrichting niet extra belemmerd door de woonkavel, omdat andere woningen dichterbij zijn gelegen. Voor het aspect geur is in de aangegeven paragrafen met een verwijzing naar bijlage 9 bij de Toelichting met tekeningen aangetoond dat er geen sprake is van een extra belemmering van de veehouderij. In bijlage 9 zijn de gebieden aangegeven waarbinnen geen toegelaten emissiepunten van een dierenverblijf aanwezig mogen zijn. Uit het feit dat de afstand van het bouwvlak van de geprojecteerde woning tot de kadastrale grens meer dan 41 m bedraagt (fig. 2) blijkt dat om aan de eis van 50 m te voldoen er 9 m resteert. Uit fig. 1 blijkt dat met die afstand op het perceel van de veehouderij binnen het gearceerde belemmeringengebied wordt gebleven. Het kaartje behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is correct. Zie de gemeentelijke kadastrale kaart in bijlage 2 van deze reactienota.
Kwaliteitsverbetering Indiener is van mening dat de kwaliteitsverbetering niet voldoende is. In dit geval is er geen sprake van de ruimte voor ruimte regeling. Indiener zou een verkleining van het bouwvlak tot ongeveer 2700 m² en de sloop van alle bebouwing op het zuidelijke deel een verbetering vinden. Indiener vraagt af of de open schuur wel wordt	De omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant biedt de mogelijkheid om binnen het gebied verstedelijking afweegbaar een woning te realiseren onder een aantal voorwaarden. Deze ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden en dit blijkt uit paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie Noord-Brabant heeft ook ingestemd met

gesloopt. In het gehouden flora en fauna onderzoek staat dat de open schuur blijft behouden. Dit sluit niet aan bij de andere stukken van het bestemmingsplan. Indiener is van mening dat de initiatiefnemer de verouderde stallen en sleufsilo's dient en af te breken en weer weiland moet maken. Ook moet het bouwvlak worden verkleind tot 2700 m². Tot slot moet hiervoor een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in het bestemmingsplan.	ontwerpbestemmingsplan. Een bouwvlak van 2.700 m² is genoemd tijdens de omgevingsdialoog. Ten tijde van de omgevingsdialoog was het plan nog niet exact ingemeten en ingetekend. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is dit wel gebeurd. Het bouwvlak ten behoeve van de akkerbouwtak heeft een oppervlakte van 2.920 m². Deze is nu planologisch vastgesteld. In artikel 4.2.5 onder a in de regels van het ontwerpbestemmingsplan is al vastgelegd dat de nieuwe woning pas mag worden gebouwd als onderstaande bouwwerken met een rode kruis zijn afgebroken.  In artikel 4.2.5 onder b in de regels van het ontwerpbestemmingsplan is ook opgenomen dat de landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na het gereedkomen van de bouw van de woning moet zijn gerealiseerd, maar ook moet worden beheerd en in stand moet worden gehouden. De gemeente ziet hierop toe. In het flora en fauna onderzoek staat inderdaad dat de open schuur wordt behouden. Dit is niet correct. Het flora en fauna onderzoek wordt op dit ondedeel aangepast.

Toekomstige ontwikkeling Indiener wil benadrukken dat hij zich zal verzetten als er in de toekomst alsnog een tweede woning wordt gerealiseerd op het perceel als deze leidt tot een belemmeringen voor hun agrarische bedrijf.	Het realiseren van een tweede woning is nu niet aan de orde. Mocht in de toekomst een nieuw verzoek worden ingediend voor de bouw van een nieuwe woning op het westelijke deel dan zal dit plan worden getoetst aan het dan geldende provinciale en gemeentelijke beleid. Een nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot belemmeringen voor bestaande (agrarische) bedrijven in de omgeving.

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijze

De ingediende zienswijze geeft aanleiding om de volgende wijziging door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan “buitengebied (incl. lint Oosteind), herziening 24 (Groenestraat 1-2)”.

1. De tekst boven afbeelding 6 pagina 13 van bijlage 2 van de toelichting wordt aangepast. Uit de tekst zal blijken dat ook de openschuur wordt gesloopt. Deze aanpassing leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.