gemeente Oosterhout

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN LEIJSENAKKERS 2020

Inhoudsopgave

1. Aanleiding 2
2. Procedure en vooroverleg 2
2.1 Omgevingsdialoog 2
2.2 Inspraak 2
2.3 Vooroverleg 2
2.4 Vaststellingsprocedure 3
2.5 Vervolgprocedure 3
3. Reacties op ingekomen zienswijzen 4
3.1. Inleiding 4
3.2. Lijst indieners zienswijzen 4
3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt 5
3.3.1. Zienswijze 1 5
3.3.2. Zienswijze 2 5
3.3.3. Zienswijze 3 8
3.3.4. Zienswijze 4 9
3.3.5. Zienswijzen 5 t/m 11 10
4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen 12
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen 14

Bijlagen

Lijst indieners zienswijzen (vertrouwelijk)

Gemeente Oosterhout
Team Buiten Beleid
17 november 2020

1. Aanleiding

Het plan voorziet in de actualisatie van het huidige bestemmingsplan Leijsenakkers (door de gemeenteraad vastgesteld op 14 juli 2009). De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door de Bovensteweg, aan de oostzijde door de A27, aan de zuidzijde door het Wilhelminakanaal en aan de westzijde door de Tilburgseweg - St. Antoniusstraat - Abdis van Thornstraat - Pasteurlaan. Voorafgaand aan de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan is het voorontwerp-bestemmingsplan “Leijsenakkers 2019” voor inspraak vrijgegeven.

2. Procedure en vooroverleg

2.1 Omgevingsdialoog

Zoals hiervoor aangegeven, betreft het de actualisatie van het bestemmingsplan Leijsenakkers uit 2009. Er is één nieuw initiatief opgenomen, te weten de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw (en de sloop van een oud bedrijfsgebouw) op het perceel Vijfhuizen 7. De initiatiefnemer heeft in augustus 2017 de omgevingsdialoog gevoerd. Daarbij zijn betrokken de direct omwonenden van dit perceel. Resultaat van de omgevingsdialoog is dat men te kennen gaf geen bezwaren te hebben tegen deze ontwikkeling.

2.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Leijsenakkers 2019” heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 27 juni 2019 tot en met 24 juli 2019 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden op 26 juni 2019 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. Overigens zijn ook zienswijzen die na deze termijn zijn ingediend, meegenomen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door 8 instanties c.q. personen.

Dit “Eindverslag inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan Leijsenakkers 2019” is ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad.

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, Rijkswaterstaat en het Waterschap Brabantse Delta.

Rijkswaterstaat heeft op 15 juli 2019 laten weten aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. Deze hebben o.a. betrekking op de vrijwaringszone langs de A27 en de bestemmingen langs het Wilhelminakanaal. De provincie heeft op 29 juli 2019 onder meer aangegeven dat het plangebied niet alleen in bestaand stedelijk gebied is gelegen en heeft een aantal opmerkingen gemaakt ten aanzien van de hier gevestigde agrarische bedrijven. Het Waterschap Brabantse Delta heeft op 15 juli 2019 verzocht om te verwijzen naar actueel beleid van het waterschap en de waterrelevante criteria te toetsen aan het aspect water.

2.4 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan “Leijsenakkers 2020” is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 4 juni 2020 tot en met 15 juli 2020 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 in totaal 12 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 gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijzen worden in de onderhavige nota van commentaar en van een conclusie over de gegrondheid voorzien. De gegeven gemeentelijke reactie wordt gegeven per zienswijze. De zienswijzen 6 tot en met 12 zijn geheel gelijkluidend en zienswijze 5 is nagenoeg gelijk aan die andere 7 zienswijzen. De zienswijzen 5 tot en met 12 worden dan ook als één geheel van commentaar voorzien.

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 Leijsenakkers 2020 dient dus plaats te vinden voor 8 oktober 2020. 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.

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 “Leijsenakkers 2020” is door 12 instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

De zienswijzen 1 tot en met 11 zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard. Zienswijze 12 is eerst op 28 juli 2020 ontvangen, dus ruim na afloop van de termijn (tot en met 15 juli 2020) voor indiening van zienswijzen. Zienswijze 12 is derhalve niet tijdig ingediend en is dan ook niet-ontvankelijk verklaard.

De (gelijke) zienswijzen 6 tot en met 12 zijn ingediend door bewoners van het gebied van het beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek. Deze zienswijzen betreffen enkel de in het ontwerp-bestemmingsplan meegenomen ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Vijfhuizen 7. De meeste indieners wonen op aanzienlijke afstand van dat perceel, waardoor de vraag rijst, of deze bewoners wel kunnen worden ontvangen in hun zienswijzen. Omdat één van die indieners evenwel een directe buurtbewoner van het perceel Vijfhuizen 7 betreft, en dus zonder meer ontvangen moet worden in zijn zienswijze, vindt inhoudelijke behandeling plaats van die gelijke zienswijzen. Er is daarom ook van afgezien om te overwegen om deze andere zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren.

De zienswijzen worden hieronder afzonderlijk behandeld. De gelijke zienswijzen 5 tot en met 11 worden als één geheel van commentaar voorzien. 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 “Leijsenakkers 2020” worden vernietigd. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers, welke aan de brieven zijn toegekend.

Briefnummer	Datum ontvangst brief
1.	19 juni 2020
2.	14 juli 2020
3.	15 juli 2020
4.	15 juli 2020
5.	15 juli 2020
6.	15 juli 2020
7.	16 juli 2020

8.	16 juli 2020
9.	16 juli 2020
10.	16 juli 2020
11.	16 juli 2020
12.	28 juli 2020

3.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

3.3.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze
Aan de tegen het voorontwerp-bestemmingsplan Leijsenakkers 2019 ingediende inspraakreactie is niet geheel voldaan, nu een strook grond aan de insteekweg Koppelpaardenhof (naast perceel Veerseweg 54e) ten onrechte niet als Groen is bestemd. Nu het voorliggende bestemmingsplan een actualisering van het geldende bestemmingsplan uit 2009 betreft en in dat laatste plan die strook wel als Groen is bestemd, wordt verzocht die strook alsnog als zodanig te bestemmen.

Reactie zienswijze
Inderdaad is per abuis het betreffende deel van het perceel in het ontwerp-bestemmingsplan niet als Groen bestemd. Dit dient alsnog te gebeuren.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.

Gegrondheid
De zienswijze is gegrond.

3.3.2. Zienswijze 2

Inhoud zienswijze
1. Het bestemmingsplan dient een actueel en toekomstgericht ruimtelijk kader te vormen, op basis van een goede inventarisatie en analyse. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan ontbreekt een duidelijke, complete en samenhangende beschrijving van het gebied en alle voorkomende waarden op cultuurhistorisch (vooral Erfgoedkaart), archeologisch, landschappelijk, bouwkundig en ecologisch vlak. Het wordt jammer gevonden, dat niet eerst is gekomen tot een actualisering van de verouderde Beheers- en Ontwikkelingsvisie Heilige Driehoek, waarna die nieuwe visie gebruikt kan worden als basis voor een nieuw bestemmingsplan. Gepleit wordt voor het voortvarend oppakken van de actualisatie van de visie, waarbij het uitstel van de invoering van de Omgevingswet geen aanleiding mag vormen tot vertraging van die visievorming.
2. Uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het perceel Vijfhuizen 7 wordt niet passend geacht binnen het karakter en de draagkracht van het gebied. Ook de aard van de bedrijvigheid (kledinginzameling) past niet in het beschermd stadsgezicht.
   De regeling in het vigerende bestemmingsplan gaat uit van bedrijfsbebouwing van in totaal ca. 1.250 m2, verdeeld over 3 bouwvlakken. De noodzaak voor vergroting van de bebouwing is niet aangetoond, zodat niet duidelijk is of vervangende nieuwbouw binnen de bestaande mogelijkheden vanuit zorgvuldig ruimtegebruik geen optie is.
   In de ruimtelijke onderbouwing wordt ten onrechte niet ingegaan op de voorwaarden, die de provincie in de Interim-Omgevingsverordening stelt aan de uitbreiding van niet-agrarische functies in het (gemengd) landelijke gebied.

Aan de provinciale regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap wordt niet voldaan. Met deze ontwikkeling tot het verplaatsen en vergroten van een bouwvlak voor een niet-agrarische functie in het landelijk gebied moet tevens minimaal een landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan zijn geregeld. Dat inrichtingsplan moet vervolgens goed geborgd zijn in het bestemmingsplan.
Er ontbreekt in de regels een juridische regeling, waarin wordt geborgd, dat de bestaande loods wordt gesloopt, nadat de nieuwe loods is gebouwd. Het archeologisch onderzoek voor deze concrete ontwikkeling had in het kader van dit bestemmingsplan moeten plaatsvinden en moet niet worden doorgeschoven naar het moment van de omgevingsvergunning. Dit speelt te meer, nu voor dat gebied een archeologische verwachtingswaarde geldt.

3. De in het gebied van het beschermd stadsgezicht voorkomende waarden worden met het opgenomen aanlegvergunningstelsel onvoldoende beschermd. Zo worden binnen zowel de agrarische bestemming als de dubbelbescherming Waarde – Beschermd stadsgezicht de historische kavelpatronen en de nog aanwezige bolakkers niet beschermd. Ook dienen alle aanwezige (wezenlijke) groenstructuren (niet alleen de historische) en de waterlopen beschermd te worden. Ook binnen de bestemming water dient een aanlegvergunning voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden (minimaal voor het dempen en vergraven van waterlopen) te worden opgenomen. Gepleit wordt voor een goed dekkend en werkbaar aanlegvergunningstelsel, waarin alle voorkomende bodemkundige, landschappelijke, cultuurhistorische (w.o. historische perceelgrenzen), archeologische, verkeerskundige (bestrating en paden) en monumentale waarden (kortom de samenhangende waarden van het gebied) worden beschermd.

<u>Reactie zienswijze</u>

1. Doel van het nu vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied Leijsenakkers is om ook voor dat gebied op korte termijn een moderne juridische regeling ter beschikking te hebben. Ook de digitale beschikbaarheid van het bestemmingsplan dient aan de meest moderne technieken te voldoen. Het eerst actualiseren van de huidige Beheers- en Ontwikkelingsvisie Heilige Driehoek vergt een lang traject. Ook biedt het nieuwe systeem van de Omgevingswet meer mogelijkheden, nu die visie als een programma in het kader van de Omgevingsvisie vorm kan worden gegeven, Er is dan ook voor gekozen om eerst het geldende bestemmingsplan inhoudelijk te moderniseren en te digitaliseren. Om die redenen wordt in dit ontwerp-bestemmingsplan aangehaakt bij het in het vigerende bestemmingsplan vermelde beleid. Ook worden daarom geen nieuwe ontwikkelingen (op één uitzondering na) mogelijk gemaakt, ook niet van eventuele ontwikkelingen, welke op basis van de verouderde visie wel mogelijk zouden zijn. Het vervaardigen van een nieuwe visie hoeft niet te wachten op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Met die visievorming wordt dan ook op korte termijn een start gemaakt.
2. Op basis van de op 17 september 2019 aangenomen raadsmotie en de reacties van diverse belanghebbenden op de vele voorliggende initiatieven in het gebied van het beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek, heeft het college op 3 maart 2020 een standpunt bepaald. Daarbij is aangegeven, dat medewerking aan het plan Vijfhuizen 7 wordt verleend en dat dit plan zal worden meegenomen bij de actualisering van het bestemmingsplan ‘Leijsenakkers 2020’. Hierbij dient te worden opgemerkt, dat feitelijk en jarenlang dit perceeldeel is afgescheiden van de rest van het perceel en dus als afzonderlijke situatie dient te worden beoordeeld. Als motivering is hierbij gesteld, dat dit bouwplan een beperkte impact op het gebied heeft, de bestemming en ook het huidige gebruik van de loods ten behoeve van kledinginzameling niet wijzigt en de perceelsituatie ten opzichte van de huidige situatie aanzienlijk zal worden verbeterd.

Hierbij speelt mede, dat het perceel al erg achteraf aan een doodlopend straatje en dus uit het zicht ligt, alsmede dat het bouwplan is beoordeeld door de Monumentencommissie en akkoord bevonden. Hierbij moet nog worden opgemerkt, dat op basis van ingediende zienswijzen alsnog een landschappelijke inpassing van het perceel zal moeten plaatvinden, hetgeen opnieuw leidt tot een verbetering van de situatie ter plaatse. Al deze aspecten in ogenschouw nemend is het gewenst, dat het voorliggende bouwplan voor het perceel Vijfhuizen 7 op korte termijn kan worden gerealiseerd, mede gelet op de huidige staat van de bebouwing. Het wachten op een nieuwe visie voor het gebied van het beschermd stadsgezicht is hiervoor niet noodzakelijk. Wel moet worden geconstateerd, dat aan de provinciale regeling voor kwaliteitsverbetering landschap niet wordt voldaan. Met de indiener van de zienswijze moet worden vastgesteld, dat categorie 1 van het Afsprakenkader voor de regio West-Brabant hier niet van toepassing is, zodat alsnog een verantwoording van de vereiste kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden. Er is aan de ruimtelijke onderbouwing alsnog een inpassingsplan landschap bijgevoegd, waarbij aan die kwaliteitsverbetering nadere vorm is gegeven. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit alsnog vermeld. In het bestemmingsplan (zowel op de verbeelding als in de regels) is vervolgens geborgd, dat die kwaliteitsverbetering ook daadwerkelijk zal plaatsvinden. Wat betreft de borging van de sloop van de bestaande bebouwing wordt het volgende geconstateerd. Hoewel via een overeenkomst geregeld is, dat het huidige gebouw zal worden gesloopt bij realisering van de nieuwe bebouwing, is het niettemin gewenst die sloop ook in de regels van het bestemmingsplan te regelen. Om die reden zal alsnog een voorwaardelijke verplichting in de regels van de bestemming ‘Bedrijf’ worden opgenomen, dat binnen 6 maanden na realisering van de nieuwe bebouwing op het perceel Vijfhuizen 7 de bestaande bebouwing dient te zijn verwijderd. Tenslotte wordt opgemerkt, dat de nieuwe bebouwing op een zodanige wijze wordt gerealiseerd, dat de fundering niet dieper dan 0,50 meter zal zijn. In dat geval is archeologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig. Bij de beoordeling van het ingediende bouwplan zal dit aspect nader worden bezien en kan worden beoordeeld, of alsnog nader archeologisch onderzoek vereist is.

3. De nu in de regels opgenomen bescherming voor de diverse relevante waarden in het gebied van het beschermd stadsgezicht is inderdaad beperkt. De regeling binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd stadsgezicht’ verdient dan ook aanscherping. Ook kavelpatronen, bolakkers, aanwezige groenstructuren, waterlopen en meer aspecten verdienen aandacht en bescherming. Deze regeling dient in die dubbelbestemming plaats te vinden, nu deze ook betrekking hebben op bescherming van het beschermd stadsgezicht. Regeling in de bestemmingen ‘Agrarisch’ of ‘Water’ is hierbij niet noodzakelijk, nu de dubbelbestemming geldt naast de enkelbestemmingen. Aan beide bestemmingen dient te zijn voldaan, voordat aan een bepaalde ontwikkeling medewerking kan worden verleend.

<u>Conclusie</u>
De zienswijzen onder 2. (deels) en 3. vormen aanleiding om het bestemmingsplan (zowel verbeelding, regels als toelichting) te wijzigen.

<u>Gegrondheid</u>
De zienswijzen onder 2. (deels) en 3. zijn gegrond.

3.3.3. Zienswijze 3

Inhoud zienswijze

1. Op het perceel Vijfhuizen 7 wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, waarbij ca. 100 m2 aan bedrijfsbebouwing wordt toegevoegd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Voor een dergelijke ontwikkeling dient een verantwoording te worden opgenomen, hoe met de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap wordt omgegaan. Er is (in tegenstelling tot wat in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven) geen sprake van een zgn. categorie 1 uit het Afsprakenkader voor de regio West-Brabant, zodat die verantwoording niet achterwege kan blijven. Opgemerkt wordt, dat een versterking van de landschappelijke inpassing middels een inpassingsplan (bestaand en aanvullend in een groenbestemming) mogelijkheden biedt om aan het vereiste van kwaliteitsverbetering nader vorm te geven en dit ook te borgen in de planregels.
2. De bestemmingen van de percelen Monnikendreef 12a en Hoogstraat 37 zijn in het ontwerp-bestemmingsplan gewijzigd van een bedrijfsbestemming resp. een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Omdat deze percelen, waarop die wijzigingen betrekking hebben, zijn gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een verantwoording, als bedoeld in art, 3.9 (kwaliteitsverbetering) en 3.69, lid c (afwijkende regels wonen) van de provinciale Interim- Omgevingsverordening in het ontwerp-bestemmingsplan te zijn opgenomen.
3. De regels van de bestemming ‘Agrarisch’ zijn onduidelijk en mogelijk in strijd met de regels van de (bestaande) veehouderijbedrijven uit de provinciale Interim-Omgevingsverordening. De agrarische bedrijven hebben op de verbeelding en in art. 3.1, lid b, de aanduiding ‘grondgebonden’ gekregen als grondgebonden agrarische bedrijven. In art. 3.1, lid a, is evenwel opgenomen, dat binnen de gebiedsbestemming de gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen en glastuinbouwbedrijven. Door het ontbreken van een begripsbepaling voor grondgebonden agrarisch bedrijf in art. 1 van de regels is juridisch niet duidelijk, of ter plaatse van de agrarische bedrijfslocaties met de aanduiding ‘grondgebonden’ nu wel of niet een veehouderij is toegelaten gezien art. 3.1, lid a, van de regels.

Reactie zienswijze

1. Er moet worden geconstateerd, dat aan de provinciale regeling voor kwaliteitsverbetering landschap niet wordt voldaan. Met de indiener van de zienswijze moet worden vastgesteld, dat categorie 1 van het “Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant” hier niet van toepassing is, zodat alsnog een verantwoording van de vereiste kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden. Er is aan de ruimtelijke onderbouwing alsnog een inpassingsplan landschap (Landschappelijke inpassing Vijfhuizen 7 Oosterhout) bijgevoegd, waarbij aan die kwaliteitsverbetering nadere vorm is gegeven. Daarbij is de rekenmethodiek toegepast als bedoeld in de Handreiking Kwaliteitsverbetering voor het landschap. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit alsnog vermeld. In het bestemmingsplan (zowel op de verbeelding als in de regels) is vervolgens geborgd, dat die kwaliteitsverbetering ook daadwerkelijk zal plaatsvinden.
2. De percelen Monnikendreef 12a en Hoogstraat 37 hebben in het nieuwe plan een woonbestemming gekregen. Op het perceel Hoogstraat 37 was tot voor kort een glastuinbouwbedrijf aanwezig, met 1 ha. aan glasopstanden. Deze glasopstanden zijn in 2018 inmiddels verwijderd, hetgeen een aanzienlijke verbetering voor het beschermd stadsgezicht betekent. De eigenaar heeft hierbij geen gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimte-regeling, maar heeft alleen de wens, dat zijn overblijvende perceel een woonbestemming verkrijgt. Ter honorering van deze wens is het bouwvlak verkleind.

Bedroeg de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak eerst ongeveer 12.500 m2, nu bedraagt het bouwvlak voor de beoogde woonbestemming ongeveer 1.500 m2. Met de verkleining van het bouwvlak en de sloop van de kassen wordt voldaan aan de noodzakelijke kwaliteitsverbetering vanwege deze bestemmingswijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Verwezen wordt naar het "Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant". Uit hoofdstuk 4 van dit afsprakenkader blijkt dat er sprake is van kwaliteitsverbetering als er sprake is van de sanering van kassen en/of de verkleining van bouwvlakken. Op het perceel Monnikendreef 12a was in het verleden een honden- en kattenpension gevestigd. Om die reden is in 2009 hier de toen al aanwezige woonbestemming gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', met de nadere aanduiding 'honden- en kattenpension'. Inmiddels is het perceel weer in gebruik als woning en zijn de buitenrennen en andere opstallen voor dat pension verwijderd, in feite wordt de oorspronkelijke woonbestemming weer hersteld. De nu bij de woning aanwezige bebouwing past binnen de toegestane maat aan bijgebouwen en is ook als bijgebouw bij die woning in gebruik. Ten aanzien van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering is het zo dat de aanwezige bebouwing reeds landschappelijk is ingepast. Aan alle zijden wordt de aanwezige bebouwing omgeven door groepen bomen, waardoor de bebouwing vanuit de omgeving niet is waar te nemen. Ten aanzien van landschappelijke inpassing wordt in het voornoemde "Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" in hoofdstuk 4 onder a gesteld dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 5 % beslaat van de oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 1.100 m2, waarvan een oppervlakte van ongeveer 600 m2 is beplant met bomen. De oppervlakte van de aanwezige bebouwing bedraagt 280 m2. Ter waarborging van de instandhouding van de hier aanwezige bomen zal een aanduíding 'overige zone – landschappelijke inpassing' worden opgenomen op de verbeelding. Hieraan gekoppeld wordt in de regels de verplichting opgenomen dat deze landschappelijke inpassing als zodanig wordt beheerd en in stand wordt gehouden. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan voornoemde eis van 5%. Daarbij komt dat door de eigenaren van dit perceel nog een stuk grond wordt bijgekocht, welk perceel ook geheel groen wordt ingericht.
De hiervoor gegeven motivering voor de percelen Hoogstraat 37 en Monnikendreef 12 zal alsnog in de toelichting van het bestemmingsplan als verantwoording voor de vereiste kwaliteitsverbetering worden opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde provinciale eisen.

3. Er is in het plangebied sprake van slechts enkele percelen met de bestemming 'Agrarisch". In alle gevallen betreft het agrarische bedrijven waar rundvee wordt gehouden. Derhalve is in de betreffende bestemmingsomschrijving abusievelijk aangegeven dat deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen. Geconcludeerd moet worden dat de regels van de bestemming 'Agrarisch' niet helemaal scherp zijn geformuleerd en aanleiding kunnen vormen voor misverstand en mogelijk in afwijking zijn van provinciaal beleid. Om die reden zijn deze regels, zowel binnen die bestemming als bij de begripsbepalingen, aangescherpt.

Conclusie
Alle onderdelen van deze zienswijze geven aanleiding om het bestemmingsplan (zowel verbeelding, regels als toelichting) te wijzigen.

Gegrondheid
De zienswijze is gegrond.

3.3.4. Zienswijze 4

Inhoud zienswijze

De huidige agrarische bestemming van (een groot deel van) de achtertuin op het perceel Eikenlaan 115 dient te worden omgezet in een woonbestemming. Naast de aanwezige bebouwing hoeft er geen verdere nieuwbouw te worden toegestaan. Wel moet het mogelijk zijn ter plaatse een zwembad te bouwen en eventuele andere aanpassingen van de tuin te kunnen doen. Tevens wordt gevraagd om in de tuin staande bomen, die scheef / wild groeien en gevaar vormen voor de opstallen van de buren, te mogen kappen.

Reactie zienswijze

Met de gevraagde verviervoudiging van de oppervlakte van de woonbestemming wordt een in het verleden zonder vergunning en dus illegaal opgericht gebouw binnen die woonbestemming gebracht. Hierdoor worden de bouwmogelijkheden op dit huidige agrarische perceel aanzienlijk verruimd ten opzichte van alle andere buurpercelen. Vanwege de ligging binnen het beschermd stadsgezicht is het niet gewenst de woonbestemming en daardoor de bouwmogelijkheden aanzienlijk te vergroten. Bovendien kan dit leiden tot precedentwerking, nu ook achter meerdere percelen illegale bouwsels staan, waardoor de begrenzing van het beschermd stadsgezicht ongewenst wordt opgeschoven. Gebruik als tuin alleen, evenals het kappen van bomen, is zonder meer toegestaan. Voor deze zaken is het niet noodzakelijk, dat ter plaatse een woonbestemming geldt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gegrondheid

De zienswijze is ongegrond.

3.3.5. Zienswijzen 5 t/m 11

Inhoud zienswijze

1. Bezwaar wordt gemaakt tegen het opnemen van meer bouwmogelijkheden voor het perceel Vijfhuizen 7. Door de raad is op 17 september 2019 een motie aangenomen, om voor het gebied van het beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek alle ontwikkelingen, welke in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, tegen te houden in afwachting van een nieuwe visie voor dat gebied. Nu er aan deze nieuwe visie wordt gewerkt, is het onbegrijpelijk, dat de gemeente niet wil wachten met de ontwikkeling op het perceel Vijfhuizen 7, totdat de omgevingsvisie, na afweging van alle belangen, zijn beslag heeft gekregen. De urgentie om nu al medewerking aan deze plannen te verlenen is niet aangetoond.
2. Over het plan voor Vijfhuizen 7 is in het verleden noch over het eerste plan noch op basis van het gewijzigde bouwplan, een omgevingsdialoog met de buurt gevoerd.
3. De toename van het bouwoppervlak van de loods van 150 naar 250 m2, alsmede de grotere hoogte van 4 naar 6,5 meter, kan niet als beperkt worden gekwalificeerd, maar is verontrustend groot. Nu ook naast deze vergroting van de loods 13 parkeerplaatsen zijn gepland, betekent dit ook meer activiteiten ter plaatse en dus meer verkeer en overlast voor de woonomgeving. Ook leidt dit tot een verdere aantasting van het landelijke karakter van de Heilige Driehoek.
4. Nu een bestemmingsplan geen specifieke functie van een gebouw, maar alleen de categorie van bedrijvigheid kan regelen, is het zeer de vraag of in de toekomst ter plaatse niet alsnog een bedrijfsverzamelgebouw zal kunnen ontstaan.

5. In het bestemmingsplan is niet geborgd, dat de bestaande loods bij bouw van de nieuwe loods ook daadwerkelijk zal worden gesloopt. Deze juridische borging dient te zijn opgenomen in de regels.
6. In de ruimtelijke onderbouwing voor het plan voor Vijfhuizen 7 wordt meermaals melding gemaakt, dat onderzoeken naar verschillende aspecten niet nodig zijn, omdat het louter betreft een verplaatsing van de bestaande loods en dezelfde bedrijfsactiviteit. Evenwel wordt gebouw veel groter en wordt gesitueerd op een andere plaats op het perceel. Dit betekent meer bedrijfsactiviteiten, meer verkeer, meer geluidsoverlast, mindere luchtkwaliteit etc. Verwacht wordt, dat de gemeente alsnog gedegen onderzoek laat uitvoeren naar alle te toetsen onderwerpen.

<u>Reactie zienswijze</u>

1. Op basis van de op 17 september 2019 aangenomen raadsmotie en de reacties van diverse belanghebbenden op de vele voorliggende initiatieven in het gebied van het beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek, heeft het college op 3 maart 2020 een standpunt bepaald. Daarbij is aangegeven, dat medewerking aan het plan Vijfhuizen 7 wordt verleend en dat dit plan zal worden meegenomen bij de actualisering van het bestemmingsplan ‘Leijsenakkers 2020’. Als motivering is hierbij gesteld, dat dit bouwplan een beperkte impact op het gebied heeft, de bestemming op zich niet wijzigt en de perceelsituatie ten opzichte van de huidige situatie aanzienlijk zal worden verbeterd. Hierbij speelt mede, dat het perceel al erg achteraf aan een doodlopend straatje en dus uit het zicht ligt, alsmede dat het bouwplan is beoordeeld door de Monumentencommissie en akkoord bevonden. Hierbij moet nog worden opgemerkt, dat op basis van ingediende zienswijzen alsnog een landschappelijke inpassing van het perceel zal moeten plaatvinden, hetgeen opnieuw leidt tot een verbetering van de situatie ter plaatse. Al deze aspecten in ogenschouw nemend is het gewenst, dat het voorliggende bouwplan voor het perceel Vijfhuizen 7 op korte termijn kan worden gerealiseerd, mede gelet op de huidige staat van de bebouwing. Het wachten op een nieuwe visie voor het gebied van het beschermd stadsgezicht is hiervoor niet noodzakelijk.
2. Door de initiatiefnemer is met de directe buurtbewoners een omgevingsdialoog gevoerd. Op basis van het verslag van die gevoerde dialoog is besloten aan dit bouwvoornemen verdere medewerking te verlenen. In het kader van deze omgevingsdialoog kan van een initiatiefnemer niet worden verlangd, dat hij alle bewoners in het beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek bij die omgevingsdialoog betrekt. Ook is een omgevingsdialoog niet bedoeld als een mogelijkheid voor buurtbewoners, om medewerking aan initiatieven te verlenen, of allerlei randvoorwaarden aan initiatieven te kunnen verbinden. Doel is enkel om de mening van de directe omgeving te kunnen betrekken bij de besluitvorming, of aan een initiatief verdere medewerking kan worden verleend. Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog is hier besloten tot die verdere medewerking.
3. In onderdeel 1 is aangegeven, waarom sprake is van een beperkte impact van dit bouwvoornemen op het gebied, zelfs van een verbetering van de perceelsituatie ter plaatse. Ook is de oppervlakte en hoogte van het te bouwen gebouw niet zodanig, dat dit schade zal berokkenen aan het beschermd stadsgezicht. De huidige bedrijfsactiviteiten voor kledinginzameling zullen worden gecontinueerd, zodat ook hierdoor de hinder voor de omgeving niet zal toenemen.
4. In het bestemmingsplan is opgenomen, dat ter plaatse alleen bedrijven in milieu-categorie 2 zijn toegestaan, dus in het bijzonder voor opslagdoeleinden en passend in een woonomgeving. Daarnaast is in bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan een staat van bedrijven opgenomen. Aan deze lijst wordt getoetst, of in de toekomst eventueel een andere vorm van bedrijf (vallend onder milieu-categorie 2) kan worden

toegestaan op die plek. Ook wijkt de regeling niet af van de regeling, als opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

5. Hoewel via een overeenkomst geregeld is, dat het huidige gebouw zal worden gesloopt bij realisering van de nieuwe bebouwing, is het niettemin gewenst die sloop ook in de regels van het bestemmingsplan te regelen. Om die reden zal alsnog een voorwaardelijke verplichting in de regels van de bestemming ‘Bedrijf’ worden opgenomen, dat binnen 6 maanden na realisering van de nieuwe bebouwing op het perceel Vijfhuizen 7 de bestaande bebouwing dient te zijn verwijderd.
6. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd. Op het moment, dat de nieuwe plannen nauwelijks meer negatieve gevolgen voor de omgeving hebben dan de bestaande bebouwing, kan nader onderzoek achterwege blijven. Per thema is dit nader gemotiveerd in die ruimtelijke onderbouwing. Op het onderdeel van de kwaliteitsverbetering landschap bleek alsnog nader onderzoek noodzakelijk te zijn. Hiernaar is alsnog onderzoek gedaan en dat onderzoek is alsnog toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie
De zienswijze onder 5 vormt aanleiding om de regels van het bestemmingsplan te wijzigen.

Gegrondheid
De zienswijze onder 5 is gegrond. De overige onderdelen van deze zienswijze zijn ongegrond.

4. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan “Leijsenakkers 2020”.

Verbeelding:
Naar aanleiding van zienswijze 1:
Op een strook grond, gelegen oostelijk van de insteekweg Koppelpaardenhof, evenwijdig aan het perceel Veerseweg 54e wordt de bestemming ‘Groen’ gelegd.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onderdeel 2 en zienswijze 3, onderdeel 1
Om te voldoen aan de provinciale regeling voor kwaliteitsverbetering en ter borging van de uitvoering van het inpassingsplan landschap, dient op de verbeelding op een deel van het perceel Vijfhuizen 7 een aanduíding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ te worden opgenomen. Dit geldt voor die perceeldelen, waarbij in het inpassingsplan landschap nieuwe groenelementen zijn aangeduid.

Naar aanleiding van zienswijze 3, onderdeel 2
Om te voldoen aan de provinciale regeling voor kwaliteitsverbetering en ter borging van de uitvoering van het inpassingsplan landschap, dient op de verbeelding op een deel van het perceel Monnikendreef 12a een aanduíding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ te worden opgenomen. Dit geldt voor die perceeldelen, waar nu bomen aanwezig zijn welke de hier aanwezige bebouwing landschappelijk inpassen.

Regels:
Naar aanleiding van zienswijze 2, onderdeel 2 en zienswijze 3, onderdeel 1:
In artikel 4.1 ‘Bestemmingsomschrijving’ wordt een lid q. toegevoegd, luidende:

q. ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ een landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen.

Er wordt een nieuw artikel 4.6 ingevoegd, luidende:

4.6 Voorwaardelijke verplichtingen perceel Vijfhuizen 7

4.6.1 Landschappelijke inpassing
Het bouwen en het gebruik ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf' voor het perceel Vijfhuizen 7 is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de verplichting, dat de landschappelijke inpassing binnen 6 maanden na het gereed komen van de nieuwbouw op dat perceel, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden, conform het document ‘Landschappelijke inpassing Vijfhuizen 7 Oosterhout’ zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

Aan de regels wordt een bijlage 2 toegevoegd: ‘Landschappelijke inpassing Vijfhuizen 7 Oosterhout’.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onderdeel 2 en zienswijzen 5 t/m 11, onderdeel 5:

Om te borgen, dat de bestaande loods van 140 m2 op het perceel Vijfhuizen 7 ook daadwerkelijk wordt gesloopt, wordt er onder 4.6 ‘Voorwaardelijke verplichtingen’ een lid 4.6.2 ‘sloop bestaande bedrijfsbebouwing’ toegevoegd, luidende:

4.6.2 Sloop bestaande bedrijfsbebouwing
Het bouwen en het gebruik ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf’ voor het perceel Vijfhuizen 7 is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de verplichting, dat binnen 6 maanden na realisering van de nieuwe bebouwing op het perceel Vijfhuizen 7 de nu aanwezige loods, met een oppervlakte van 140 m2, is verwijderd.

Naar aanleiding van zienswijze 2, onderdeel 3:
In de bestemming ‘Waarde – Beschermd stadsgezicht’ (artikel 18) wordt de regel in artikel 18.4.1 ‘Omgevingsvergunning’ als volgt gewijzigd:

18.4.1 Omgevingsvergunning
Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op deze percelen de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
a. het geheel of gedeeltelijk slopen van op of in deze gronden gelegen bebouwing;
b. het vellen of rooien van houtopstanden en houtgewas;
c. het beplanten van gronden met houtopstanden en houtgewas;
d. het wijzigen van de bestaande perceelindeling en kavelpatronen, zoals door sloten, greppels, paden, wegen en beplantingselementen is aangegeven;
e. het dempen van poelen, sloten en greppels, het aanleggen van drainage en het verlagen van het grondwaterpeil;
f. het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem, alsmede het diepploegen en diepwoelen van deze bodem;
g. het aanleggen van oppervlakteverhardingen, groter dan 50 m2;
h. het verleggen van bestaande wegen en paden;
i. het omzetten van grasland in bouwland / het scheuren van grasland.

Naar aanleiding van zienswijze 3, onderdeel 2

In artikel 15.1 ‘Bestemmingsomschrijving’ wordt een lid m. toegevoegd, luidende:

q. ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – landschappelijke inpassing’ een landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen.

Er wordt een nieuw artikel 15.6 ingevoegd, luidende:

15.6 Voorwaardelijke verplichtingen perceel Monnikendreef 12a

15.6.1 Landschappelijke inpassing
Het bouwen en het gebruik ten behoeve van de bestemming 'Wonen’ voor het perceel Monnikendreef 12a is uitsluitend toegestaan, indien voldaan wordt aan de verplichting, dat de aanwezige landschappelijke inpassing in de vorm van bomen rond de aanwezige bebouwing als zodanig wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

Naar aanleiding van zienswijze 3, onderdeel 3:

Er is in het plangebied sprake van slechts enkele percelen met de bestemming ‘Agrarisch”. In alle gevallen betreft het agrarische bedrijven waar rundvee wordt gehouden. Derhalve is in de

betreffende bestemmingsomschrijving abusievelijk aangegeven dat deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen. Geconcludeerd moet worden dat de regels van de bestemming ‘Agrarisch’ niet helemaal scherp zijn geformuleerd en aanleiding kunnen vormen voor misverstand en mogelijk in afwijking zijn van provinciaal beleid. Om die reden zijn deze regels, zowel binnen die bestemming als bij de begripsbepalingen, aangescherpt.

Toelichting:
Naar aanleiding van zienswijze 2, onderdeel 2 en zienswijze 3, onderdelen 1 en 2
Naar aanleiding van ingediende zienswijzen ten aanzien van de bouw van een loods op het perceel Vijfhuizen 7 is een onderzoek naar de kwaliteitsverbetering verricht (inpassingsplan landschap). Dit is als bijlage toegevoegd aan de regels. In de toelichting wordt in paragraaf 3.3 ‘Nieuwe ontwikkelingen’ hiervan melding gemaakt.

Naar aanleiding van zienswijze 3, onderdeel 2:
Er wordt een nieuwe paragraaf 3.4 toegevoegd, met de titel: ‘Gewijzigde bestemmingen’. Hierin wordt op basis van de in deze reactienota gegeven motivering een verantwoording voor de vereiste kwaliteitsverbetering opgenomen in verband met de gewijzigde bestemmingen voor de percelen Monnikendreef 12a en Hoogstraat 37.

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Verbeelding:

a. Voor een deel van het bedrijfsgebouw aan de Wilhelminakanaal – Noord is de aanduiding ‘religie’ opgenomen. Voor deze functie ter plaatse is enkel een tijdelijke vrijstelling verleend. Het is niet de bedoeling, dat die functie daar na verloop van de toegestane termijn zal blijven voortbestaan. Om die reden kan deze aanduiding worden geschrapt.
b. Op het perceel Leijsenstraat 38 is een woning aanwezig, waarvan het bouwvlak niet de gehele woning omvat. Het bouwvlak zal zodanig worden aangepast dat de woning binnen het bouwvlak komt te vallen.

Regels:

a. In artikel 3 ‘Agrarisch’ is na artikel 3.5.4 de nummering van artikel 3.6 weggevallen. Deze dient als volgt te worden gecorrigeerd:

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

3.6.1 Omgevingsvergunning

3.6.2 Toelaatbaarheid

3.6.3 Uitzonderingen

b. In artikel 4.3, lid b, dient verwezen te worden naar lid 4.2.4, sub g.

c. In de artikelen 10.4.2 en 10.4.3 dient verwezen te worden naar sub 10.4.1 en 10.1;

d. In artikel 24.3.2 dient verwezen te worden naar 24.3.1 sub b;

e. In artikel 24.4.2 dient verwezen te worden naar 24.4.1 sub b;

f. In artikel 24.5.3 dient verwezen te worden naar 25.5.2

In artikel 3 ‘Agrarisch’ wordt een gebruiksregel voor stikstofdepositie toegevoegd:

1. De berekende stikstofdepositie op relevante hexagonen van Natura 2000-gebieden mag vanwege de stikstofemissie van activiteiten gelegen binnen de bestemming agrarisch niet met meer dan 0,00 mol/ha/jaar toenemen, vergeleken met de stikstofdepositie van de stikstofemissie van activiteiten gelegen binnen dat gebied op de dag voor de vaststellingsdatum van dit plan.
2. De stikstofdepositie als bedoeld in het eerste lid wordt berekend als verschilberekening met een daarvoor geschikt, landelijk erkend en recent rekenprogramma voor stikstofdepositie, zoals de Aerius-calculator.

In artikel 15 ‘Wonen’ komt artikel 15.6.4 als volgt te luiden:

15.6.4 Omgevingsvergunning toevoegen woningen

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde binnen deze bestemming teneinde woningen toe te voegen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de toevoeging van de woningen is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
1. de extra woningen komen in een pand met een monumentenstatus of in een anderszins cultuurhistorisch waardevol pand. Over het aspect, of sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object wordt onafhankelijk deskundig advies ingewonnen;
2. de extra woningen zijn uitsluitend toegestaan, indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld onder 1; hieromtrent wordt deskundig advies ingewonnen;
3. het pand mag (ten behoeve van de extra woningen) niet worden uitgebreid.
b. de toevoeging van de woningen is stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en milieukundig (w.o. woon- en leefmilieu) aanvaardbaar;
c. de toevoeging van de woningen leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient voldaan te worden aan het bepaalde in artikel 26.2.

Toelichting:

Over het onderwerp stikstofdepositie wordt de volgende tekst opgenomen in de toelichting:

In het bestemmingsplan Leijsenakkers zijn nog enkele veehouderijen gelegen voor niet intensieve veeteelt. Daarvoor geldt een agrarische bestemming. Gelet op de Wet natuurbescherming en de Beleidsregels natuurbescherming van Noord-Brabant mag een plan alleen worden vastgesteld indien er geen significante gevolgen zijn voor een Natura 2000-gebied. Vanwege de afstand van het plangebied tot de dichtst bijgelegen Natura 2000-gebieden (o.a. Biesbosch, Langstraat Waalwijk en Ulvenhoutse bos) zijn andere verstoringen dan stikstofdepositie uitgesloten.

Stikstofemissie is het gevolg vanwege verkeer, mobiele werktuigen, houden van vee, mest, etc. Als gevolg daarvan kan stikstofdepositie plaatsvinden op grote afstand van de bron. Uit onderzoek in het kader van het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) is indertijd gebleken dat de Natura 2000-gebieden in de omgeving overbelast zijn voor stikstofdepositie. Sindsdien is daarin gemiddeld geen relevante verbetering opgetreden. Dat betekent dat een plan of omgevingsvergunning geen toename daarvan mag veroorzaken. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Oosterhout. Daarom is daarin indertijd een stikstofregeling opgenomen.

Op 29 mei 2019 en daarna heeft de Raad van State belangrijke uitspraken gedaan waardoor de onderbouwing van de landelijke Programma aanpak stikstof 2015 als ontoereikend is benoemd. Daardoor kunnen besluiten niet meer daarop worden gebaseerd. Hoewel dat vooral betekenis heeft voor het verlenen van natuurvergunningen en omgevingsvergunningen (bouw, milieu, planologisch) hebben de uitspraken ook gevolgen voor planologische besluiten (plan). Op basis daarvan geldt nu dat iedere bijdrage vanwege een project boven de 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied natuurvergunningplichtig is. Tevens

geldt dat een toename van meer dan 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied vanwege het project niet is toegestaan. Daarvoor wordt het toekomstige plan vergeleken met de feitelijke, legale, planologische situatie van het huidige plan. Deze voorwaarden gelden voor het gehele plan, maar is vooral van belang voor de veehouderij en glastuinbouw.

Gelet daarop is er nu ook in dit plan een stikstofdepositieregeling opgenomen voor de veehouderijen die een agrarische bestemming hebben die in lijn is met de huidige regelgeving en jurisprudentie. Die komt erop neer dat iedere toename niet is toegestaan. Het gaat hier om een netto toename op een hexagoon in een Natura 2000-gebied die overbelast is. Een hexagoon is een vastgelegd gebied van 1 ha waar het totaal van alle bijdragen uit de omgeving wordt bepaald.

Ná de uitspraak van de Raad van State is extern salderen in beginsel weer mogelijk. Daarmee worden stikstofdepositierechten van een gever overgezet naar een ontvanger. Daarvoor zijn inmiddels beleidsregels opgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dat betekent dat uitbreiding mogelijk is onder de geldende voorwaarden. Netto neemt de stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied af omdat ook 30 % als recht moet worden doorgehaald. Concluderend: In de toekomstige situatie mag de stikstofdepositie op enig hexagoon niet toenemen. Uit een verschilberekening met de Aerius-calculator kan dat op hexagoon niveau worden doorgerekend en aangetoond.