



Reactienota zienswijzen bestemmingsplan CPO-project en sportpark Den Hout

Inhoud

Inhoud	1
Bijlagen	1
1. Aanleiding	2
2. Omgevingsdialoog	2
3. Wettelijk vooroverleg	2
4. Inspraakprocedure	2
5. Vaststellingsprocedure	2
6. Vervolgprocedure	3
7. Reacties op ingekomen zienswijzen	3
8. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	16
9. Aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	16

Bijlagen

1. Verslag omgevingsdialogen
2. Lijst indieners zienswijzen (vertrouwelijk)

1. Aanleiding

Het realiseren van genoemd plan past niet binnen de huidige bestemmingsplannen Kerkdorp Den Hout 2018 en Buitengebied. Om de realisering mogelijk te maken is het nodig dat er voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Daartoe is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan is positief getoetst aan alle relevante aspecten die horen bij een goede ruimtelijke ordening.

Voorafgaand aan de formele vaststellingsprocedure is hierover een omgevingsdialoog gevoerd.

2. Omgevingsdialoog

De gemeente heeft op 1 juni 2022 en 6 oktober 2022 de omgevingsdialoog gevoerd. Daarbij zijn betrokken omwonenden, andere belangstellenden en belanghebbenden. Daarnaast hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met belanghebbenden. Het plan is als gevolg hiervan ook op een aantal punten aangepast.

Er is voldaan aan de regels van een omgevingsdialoog. Zo zijn alle eigenaren van aangrenzende percelen en/of eigenaren van panden met direct zicht op het plangebied betrokken bij de omgevingsdialoog. De verslaglegging voldoet aan de gestelde eisen en deelnemers aan de omgevingsdialoog hebben de mogelijkheid gekregen te reageren op het verslag.

Het resultaat van de omgevingsdialogen is verwerkt in het verslag van de omgevingsdialogen (bijlage 1).

3. Wettelijk 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 provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta. Er zijn enkele kleinere opmerkingen gemaakt door de vooroverleginstanties, waarmee rekening is gehouden in het ontwerpbestemmingsplan en de verdere uitwerking van de plannen.

4. Inspraakprocedure

Conform artikel 2, lid 3 sub d van de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2021 heeft het college op 29 augustus 2023 besloten geen inspraak te verlenen op het voorontwerp bestemmingsplan. Op basis van de gevoerde omgevingsdialoog, en gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is gesteld dat inspraak niet zou leiden tot een meerwaarde voor het in beeld krijgen van de belangen of een eerste afweging daartoe. Zodoende heeft het college ervoor gekozen geen inspraak te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan. En direct over te gaan tot het opstarten van de vaststellingsprocedure middels het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van 6 weken.

5. Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan "CPO-project en sportpark Den Hout" is in het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 28 september tot en met 8 november 2023 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 is gebruik gemaakt door vier personen c.q. instanties.

Ook is de provincie Noord-Brabant in kennis gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis van de Wro heeft deze instantie de mogelijkheid om ook zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen, indien zij van oordeel is, dat er zaken worden geregeld, welke mogelijk indruisen tegen provinciaal beleid. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

De ingediende zienswijzen worden in de onderhavige nota van commentaar voorzien.

6. Vervolprocedure

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 van het bestemmingsplan schriftelijk beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden. Niet-belanghebbenden kunnen alleen beroep instellen indien zij tijdig een zienswijze hebben ingediend, en zo niet, dan alleen tegen bij raadsbesluit aangebrachte wijzigingen in het bestemmingsplan.

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.

7. Reacties op ingekomen zienswijzen

Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan “CPO-project en sportpark Den Hout” is door vier instanties c.q. personen gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn dan ook ontvankelijk verklaard.

De ingediende zienswijzen zijn in de onderhavige nota samengevat en er is aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gegeven gemeentelijke reactie.

Op basis van het vorenstaande worden conclusies getrokken over het geheel, gedeeltelijk of niet gegrond zijn van de zienswijzen.

7.2. Lijst indieners zienswijzen

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming worden de persoonsgegevens van de indieners van zienswijzen uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke bijlage 2 “Lijst indieners zienswijzen”. Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt en zullen uiterlijk na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan “CPO-project en sportpark Den Hout” worden vernietigd. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend.

Briefnummer	Datum van ontvangst
1	7 november 2023
2	7 november 2023
3	8 november 2023
4	8 november 2023

7.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover

Zienswijze 1

Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrontheid
Onderwerp: beleid		
De procedure tot herbegrenzing van het NNB wordt aangevochten. De status van NNB is door de provincie geschrapt, omdat is geconcludeerd dat de zomertortel niet meer aanwezig zou zijn. Men heeft echter verzuimd om een ecologisch vervolgonderzoek hiernaar te verrichten. Men heeft ook bezwaar tegen de voorgenomen kap van bomen in het plangebied.	In september 2022 heeft hierover afzonderlijke, ambtshalve besluitvorming plaatsgevonden door de provincie. Van een grenswijziging als bedoeld in artikel 6.2 IOV is geen sprake. Voor wat betreft de aanwezigheid van de zomertortel is uit de opgestelde "Quickscan flora en fauna en bomeninventarisatie" niet gebleken dat deze vogel zich bevindt in dit gebied. Aangezien er een nieuwe kantine met kleedlokalen moet worden gebouwd ter plaatse van het aanwezige bosje ten zuiden van het bestaande oefenveld, dient hier een aantal bomen te worden geveld. De te vellen bomen worden echter in ruime mate gecompenseerd binnen het plangebied.	Ongegrond
Onderwerp: natuur		
Het leefgebied voor de steenuil wordt aangetast en men denkt dat hiervoor geen ontheffing kan worden verleend. In ieder geval dient de noodzaak van de aanleg van het sportpark te worden aangetoond, dit is niet gebeurd.	De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied leidt volgens een onafhankelijke rapportage (Quickscan flora en fauna en bomen-inventarisatie) niet tot vernietiging of directe aantasting van nestplaatsen van (onder meer) de steenuil. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied, ter plaatse van het nieuw te realiseren voetbalveld, kan in beginsel een functie vervullen als foerageergebied van steenuil. De hier aanwezige percelen kennen echter in de bestaande situatie een intensief agrarisch gebruik (maïsteelt), waardoor deze geen optimaal geschikt leefgebied vormen. Bovendien maakt dit gebied slechts een (zeer) klein deel uit van een veel groter potentieel leefgebied voor deze soort. Den Hout wordt immers aan alle kanten omringd door agrarisch gebied, dat in vergelijkbare of hogere mate geschikt leefgebied vormt voor steenuilen. Het voornemen leidt daarmee niet tot significante negatieve effecten op de functionele leefomgeving van de steenuil. Het verkrijgen van een ontheffing is ook niet nodig.	Ongegrond
Onderwerp: natuur		
Het natuuronderzoek voor de locatie van het nieuwe sportveld schiet tekort. Er heeft geen cameraonderzoek naar marterachtigen plaatsgevonden en voor het hele plan dient ontheffing te worden aangevraagd voor vleermuizen, huismussen en marterachtigen.	Er is wel degelijk aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd (Rapportage aanvullend ecologisch onderzoek). Het onderzoek heeft zich gericht op marterachtigen, huismus, ransuil en vleermuizen. Het onderzoek naar marterachtigen is uitgevoerd middels het plaatsen van 2 cameravallen in de periode juni - augustus 2022. Hiermee is voldaan	Ongegrond

	aan de onderzoeksmethodiek zoals beschreven in de 'Handreiking Kleine marsters in relatie tot soortbescherming' van de provincie Noord-Brabant. Het onderzoek naar vleermuizen is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2021, middels vijf gerichte veldinventarisaties in de periode mei - september 2022. Het onderzoek naar huismus is uitgevoerd conform de methodiek zoals beschreven in het kennisdocument huismus van BIJ12, middels 2 gerichte veldbezoeken in mei 2022. Voor het onderzoek naar ransuil zijn de telrichtlijnen voor de soort van SOVON gevolgd, en zijn twee gerichte veldinventarisaties uitgevoerd in mei 2022. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn geen ontheffingen nodig. Marterachtigen en ransuil zijn niet aangetroffen, waarmee de aanwezigheid van belangrijk leefgebied van deze soorten kan worden uitgesloten. Ten aanzien van huismus is vastgesteld dat zich nestplaatsen en functionele leefomgeving van de soort bevindt in de directe omgeving van het plangebied. Deze nestplaatsen en functionele leefomgeving worden met het voornemen niet vernietigd, wel kan mogelijk sprake zijn van verstoring. Met inachtneming van maatregelen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt deze verstoring echter voorkomen, waardoor geen ontheffing nodig is. Ten aanzien van vleermuizen zijn binnen het plangebied geen vaste verblijfplaatsen vastgesteld. Wel wordt het gebied in beperkte mate gebruikt als foerageergebied (niet-essentieel), en bevindt zich hier daarnaast een baltsterritorium van gewone dwergvleermuis. Door werkzaamheden uitsluitend overdag uit te voeren en gebruik te maken van vleermuisvriendelijk lichtbeheer, wordt een overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen voorkomen. Een ontheffing is dus niet nodig.	
Onderwerp: sport		
De giftige componenten in kunstgras kunnen schadelijk zijn voor zowel de mens als de natuur. Niet is onderbouwd waarom voor kunstgras is gekozen.	Er is niet gekozen voor kunstgras, maar voor een hybridesysteem: dat is een combinatie van kunstgras met gewoon gras. Dit wordt ingezaaid als een 'gewoon' grasveld. Er is geen sprake van giftige componenten, er wordt voldaan aan de normen. Bovendien betreft dit een uitvoeringsaspect dat niet in het bestemmingsplan geregeld wordt.	Ongegrond
Onderwerp: milieu		

Door het bouwrijp maken vindt er een emissie plaats van 389 kg NOx en 4 kg NH3. Er wordt niets gedaan om deze emissie te compenseren.	Het plan moet voldoen aan de Wet natuurbescherming. Daaruit blijkt niet dat de stikstofemissie die binnen de grenswaarde mogelijk is moet worden gecompenseerd. Van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige onderdelen van Natura 2000-gebieden is geen sprake.	Ongegrond
Onderwerp: beleid		
Het is onbegrijpelijk dat voor de bouw van 28 woningen geen aanvullende landschappelijke kwaliteitsverbetering nodig zou zijn. Dit staat los van compensatie en mitigerende maatregelen voor aanwezige bomen en natuurwaarden.	In tegenstelling tot het (nieuwe) sportveld zijn de geplande woningen niet in het landelijk gebied gelegen, maar in het stedelijk gebied. Om deze reden hoeft voor de woningbouw op de locatie van het huidige voetbalveld geen landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld.	Ongegrond

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 2

Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrontheid
Onderwerp: economische uitvoerbaarheid		
Er zijn twijfels over de economische uitvoerbaarheid van het plan. Zo is er een sprake van een tekort van 2 ton en bestaat het risico op stijgende (bouw)kosten. Verder valt op dat er geen exploitatieplan is opgesteld en geen anterieure overeenkomst is gesloten met de ontwikkelende partij.	Voor de dekking van het tekort zal een voorstel aan de gemeenteraad worden gedaan. Voor het risico van stijgende bouwkosten is een post opgenomen. Aangezien de gemeente eigenaar is van de gronden, hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld of anterieure overeenkomst te worden gesloten.	Ongegrond
Onderwerp: wonen		
De in de woningbouwstrategie belangrijk gevonden levensloopbestendige woningen zijn op geen enkele wijze geborgd in het ontwerpbestemmingsplan.	Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het niet nodig dat er in het plangebied levensloopbestendige woningen gerealiseerd worden. Het CPO-project zorgt voor woningen die aan de behoefte van de nieuwe bewoners voldoen. Daarvan kunnen ook levensloopbestendige woningen onderdeel uitmaken, maar dit wordt niet voorgeschreven.	Ongegrond
Onderwerp: wonen		
Verzocht wordt tot een heroverweging te komen, op grond waarvan er meer woningen in het plangebied worden geprojecteerd en meer mensen uit Den Hout kans te laten maken op een betaalbare woning.	De raad heeft bij de behandeling van de Woningbouwvisie van Dorpsbelang Den Hout aangegeven welke punten van belang waren, daaraan wordt tegemoet gekomen. Daarnaast is het plan opgesteld in samenwerking met belanghebbenden uit het dorp. Tenslotte zullen nog meer woningen leiden tot een tekort aan ruimte ten behoeve van parkeren en komt de gewenste kwaliteit tevens in het gedrang.	Ongegrond
Onderwerp: wonen		

In de door de gemeenteraad vastgestelde woonvisie wordt o.a. aangegeven dat er aandacht moet zijn voor goedkope en middeldure huurwoningen. Deze worden echter niet gerealiseerd. Hoe is dit te verantwoorden?	De kracht van een CPO project is dat mensen zelf ontwikkelen en dat daarmee het CPO project klantgericht en goedkoper is dan een ontwikkeling via een commerciële ontwikkelaar. Naar onze inschatting zal circa 40% van dit project leiden tot betaalbare woningen. Er wordt hiermee zo goed mogelijk tegemoet gekomen aan de uitdrukkelijke wens uit Den Hout om zelf te kunnen bouwen en om betaalbare woningen.	Ongegrond
Onderwerp: beleid		
Er is alleen voor het sportpark een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Waarom is dit niet gebeurd voor de woningbouw?	In tegenstelling tot het (nieuwe) sportveld zijn de geplande woningen niet in het landelijk gebied gelegen, maar in het stedelijk gebied. Om deze reden hoeft voor de woningbouw op de locatie van het huidige voetbalveld geen inpassingsplan te worden opgesteld.	Ongegrond
Onderwerp: bodem		
Er is nog geen onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.	Er is in november 2023 bodemonderzoek verricht ter plaatse van de locatie van het nieuwe sportveld. Hieruit is gebleken dat de grond hier geschikt is voor de beoogde functie. Voor de locatie waar de woningen gebouwd zullen worden, zal dit onderzoek pas kunnen worden verricht na de verplaatsing van het voetbalveld. Uit het historisch bodembestand is gebleken dat hier geen historisch verdachte activiteiten bekend zijn, dat geldt ook voor een straal van 25 meter buiten het plangebied. Mocht uit het te verrichten onderzoek blijken dat er toch sprake is van (ernstige) bodemverontreiniging waarvan sanering noodzakelijk is, dan zal deze sanering worden uitgevoerd, voordat met de woningbouw wordt gestart. In de exploitatieopzet is een voorziening opgenomen voor onvoorziene kosten.	Ongegrond
Onderwerp: stedenbouw		
Er wordt totaal voorbij gegaan aan de vigerende bestemmingen. De aanwezige waarden worden aangetast door de realisering van het sportpark en daarom is het noodzakelijk kritisch te kijken naar de beoogde locatie voor het sportpark. Zo wordt niet ingegaan op de bepaling in het bestemmingsplan dat er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de landschappelijke openheid.	Onderdeel van de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Den Hout is de vrije ligging in het landschap. In de Omgevingsvisie Oosterhout is een kilometerzone opgenomen tussen Den Hout en de stadsrand van Oosterhout. Deze kilometerzone is gemeten vanaf (de kerk aan) de Houtse Heuvel en is in het leven geroepen om de stadsrand van Oosterhout op voldoende afstand te houden. Met de uitbreiding van het sportpark aan de zuidrand van Den Hout ruikt de stadsrand niet verder op richting Den Hout. De beoogde uitbreiding van het sportpark heeft momenteel een agrarische bestemming en heeft de aanduiding 'waardevol reliëf'. Het beleid is gericht op het behoud van het waardevol reliëf. Ter plaatse van de aanduiding	Ongegrond

	'wetgevingszone - omgevingsvergunning openheid' is het beleid gericht op het behoud van de landschappelijke waardevolle openheid. De uitbreiding van het sportpark ligt deels buiten én deels in deze zone. Het bouwvlak ten behoeve van een sportkantine en een deel van het nieuwe sportveld is gelegen buiten de wetgevingszone 'omgevingsvergunning openheid'. Een deel van het beoogde sportveld en de landschappelijke inpassing rondom het veld is gelegen binnen de zone openheid. Met name de landschappelijke inpassing met bomen (om zodoende het sportveld, kantine en verlichting aan het beeld te onttrekken vanaf het landschap) strookt niet met het beleid om de landschappelijk waardevolle openheid te behouden. Daarom is getoetst of deze planologisch beschermde openheid ook in de praktijk aanwezig is en of de uitbreiding van het sportveld met landschappelijke inpassing een aantasting betekent van deze openheid. Het landschap aan de zuidzijde van de kern Den Hout is open en weids. Vanaf het omringende landschap is zicht op de randen van de kern en vanaf de straten Ruiterspoor en Herstraat is zicht op het open landschap. De meeste percelen zijn in gebruik als grasland, maar worden ook gebruikt voor akker- en tuinbouw. Met name het telen van mais verkleint plaatselijk het open landschap tot aan de oogstfase. De grens tussen de kern en het open landschap aan de zuidzijde van het dorp is rafelig met een tenniscomplex en ruigte ten zuiden daarvan met omzomende beplanting aan de Herstraat, woningen aan de Ruiterspoor 24, 26 en 28 en bedrijfskavels aan het Ruiterspoor 47 en 49 (diverse opstallen, opslag van bouwmaterialen, beplanting en erfafscheidingen). Deze elementen zorgen ervoor dat er ter plaatse geen openheid is. Omdat het beoogde sportpark ligt in de oksel tussen het huidige voetbalveld met omringend bosperceel, het tennispark en de bedrijfskavels zal dit geen voelbare aantasting van de openheid opleveren. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning waardevol reliëf' is het beleid gericht op het behoud van het waardevol reliëf. In de omgeving van Den Hout is nog steeds een terreinglooiing goed herkenbaar. Deze terreinglooiing loopt van Vrachelen, via Den Hout naar Eind van Den Hout. Deze glooiing verbindt het	
--	--	--

	terraslandschap van de Houtsche Akkers met het lager gelegen terraslandschap tussen Den Hout en Made. De terreinglooiing is zichtbaar in de landschappelijke omgeving van Den Hout. Omdat de beoogde uitbreiding van het sportpark direct tegen de kern ligt en niet in het open landschap zal deze ontwikkeling geen negatieve invloed hebben op de zichtbaarheid van de aanwezige terreinglooiing.	
Onderwerp: stedenbouw		
Waarom wordt met dit plan afbreuk gedaan aan het behoud van de waardevolle openheid en zichtlijnen vanuit de Houtse Akkers en het Ruiterspoor?	Een kenmerkend aspect van het landschap rond Den Hout is de openheid. Met de ontwikkeling van voorliggend ontwerpbestemmingsplan is gekeken of de openheid en aanwezige zichtlijnen worden aangetast. De grens tussen de kern en het open landschap aan de zuidzijde van het dorp is rafelig met een tenniscomplex en ruigte ten zuiden daarvan met omzomende beplanting aan de Herstraat, woningen aan de Ruiterspoor 24, 26 en 28 en bedrijfskavels aan het Ruiterspoor 47 en 49 (diverse opstallen, opslag van bouwmaterialen, beplanting en erfafscheidingen). Deze elementen zorgen ervoor dat er ter plaatse geen openheid is. Omdat het beoogde sportpark ligt in de oksel tussen het huidige voetbalveld met omringend bosperceel, het tennispark en de bedrijfskavels zal dit geen voelbare aantasting van de openheid opleveren. Ten noorden van Ruiterspoor 47 ligt een kavel met agrarische bestemming. Het kavel ligt bijna geheel buiten de 'wetgevingszone – omgevingsvergunning openheid'. Momenteel is dit in gebruik als hertenwei en daardoor geeft het een open aanblik vanaf het Ruiterspoor. Door de realisatie van een parkeerterrein met beplanting aan het Ruiterspoor zal de openheid plaatselijk afnemen. Het kavel maakt echter geen onderdeel uit van het omringende landschap omdat het wordt begrensd door woningen aan de Ruiterspoor 26 en 28, het bosje ten noorden van het perceel, de aanwezige bosopstand rond het bestaande sportveld en de opstallen, beplanting en erfafscheiding van het aangrenzende bedrijfskavel. Bovendien is het kavel nagenoeg geheel niet beschermd als 'wetgevingszone – omgevingsvergunning openheid' en is het planologisch mogelijk om dit kavel te gebruiken voor agrarische doeleinden waardoor de huidige openheid van het kavel niet gegarandeerd kan worden. Met name de geïsoleerde ligging	Ongegrond

	maakt dat er van landschappelijke aantasting geen sprake is.	
Onderwerp: regels		
In de bestemming Sport is geen nadere definiëring of beperking opgenomen van hetgeen hier zal zijn toegestaan. Hiermee zijn (geluid)overlast gevende activiteiten mogelijk.	De bestemming Sport houdt in dat alle sportactiviteiten mogelijk zijn, inclusief de activiteiten die daaraan direct zijn gekoppeld (b.v. toernooi, etc.). Het sportterrein is ook een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Dat houdt in dat ook het Activiteitenbesluit van toepassing is. Dat betekent dat activiteiten moeten worden gemeld en dat moet worden voldaan aan de (algemene) geluidnormen in dat besluit. Daarop kan ook worden gehandhaafd.	Ongegrond
Onderwerp: beleid		
De Ladder voor duurzame verstedelijking beperkt zich enkel tot de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Waarom zijn in dit verband geen andere eventuele locaties voor woningbouw beoordeeld?	In de door de gemeenteraad op 24 mei 2022 vastgestelde woningbouwstrategie is bepaald dat de komende jaren woningbouw mogelijk wordt gemaakt door middel van het opstarten van een CPO-project op de locatie van v.v. Irene '58 (na verplaatsing van het voetbalveld). Dit bestemmingsplan betreft een uitwerking van dit besluit. Om te beoordelen of is voldaan aan de zogeheten Laddertoets zoals bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro, is op 14 december 2023 de "Laddertoets CPO-project Den Hout" opgesteld, welke als bijlage bij deze reactienota is gevoegd. Hieruit blijkt onder andere dat de woningen die op basis van dit bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd, voorzien in de woningbehoefte in Oosterhout, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht. In de rapportage wordt geconcludeerd dat het woningbouwplan in lijn is met de Ladder.	Ongegrond
Onderwerp: beleid		
De nieuwe locatie van het sportpark ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Gevraagd wordt waarom de provincie niet is geconsulteerd in de voorfase. Verder ontbreekt een herbegrenzingsbesluit.	Een herbegrenzing naar Stedelijk gebied is hiervoor niet nodig. De ontwikkeling is onderbouwd met gebruikmaking van artikel 3.71 in de Interim Omgevingsverordening (IOV): "Bestaande niet agrarische functie in landelijk gebied". In dit artikel is aangegeven dat een redelijke uitbreiding van dergelijke functies is toegestaan, mits sprake is van een gebiedsgerichte benadering, wordt aangegeven welke effecten de ontwikkeling heeft op andere aspecten en de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op blz. 14 e.v. onderbouwd aangegeven dat aan de in art. 3.71 gestelde voorwaarden wordt voldaan. In de voorfase heeft hierover overleg plaatsgevonden met de provincie. Het	Ongegrond

	plan heeft de provincie geen aanleiding gegeven om hiertegen zienswijzen in te dienen.	
Onderwerp: ecologie		
In de regels van het bestemmingsplan zijn geen mitigerende maatregelen opgenomen om te voldoen aan de eisen welke zijn opgenomen in de quickscan flora en fauna.	De uit de quickscan flora en fauna voortkomende mitigerende maatregelen zijn opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan (p. 29 t/m 32). Het gaat daarbij om maatregelen die alleen nodig zijn tijdens het uitvoeren van werkzaamheden ter realisatie van het bestemmingsplan. Voor de te kappen bomen is in de toelichting van het bestemmingsplan gesteld dat hiervoor een herplantplicht geldt en dat deze ruimschoots worden gecompenseerd in de brede bosstrook rondom het nieuwe voetbalveld. In het opgestelde landschappelijk inpassingsplan is aangegeven dat de hier te planten bos wordt aangeplant met bomen uit de omgeving, aangevuld met andere soorten ter bevordering van de biodiversiteit. Dit is in de regels geborgd, onder andere in artikel 6.4.2 (Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing). Hierin is bepaald dat 'het gebruik van de sportvelden en bijbehorende voorzieningen uitsluitend is toegestaan na realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing binnen de bestemmingen 'Natuur' en 'Sport' in overeenstemming met het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen als Bijlage 2 bij deze regels.	Ongegrond

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3

Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrontheid
Onderwerp: sport		
Er is geen aandacht besteed aan de noodzaak van een nieuw hoofdveld en 2 ^e veld voor de voetbalvereniging, onder meer op basis van de toekomstige ontwikkeling van het ledenaantal.	Er is een behoeftebepaling opgesteld op basis van het huidige aantal teams. Hieruit blijkt dat er twee wedstrijdvelden en één trainingsveld nodig zijn. Het huidige kunstgrasveld wordt ingezet als wedstrijdveld én trainingsveld, dus is een extra veld noodzakelijk om aan de (technische en organisatorische) behoefte te voldoen. In feite vindt hier een clustering plaats met het hier al aanwezige oefenveld van de voetbalvereniging en de accommodatie van de plaatselijke tennisvereniging. In de	Ongegrond

	sportnota 'Samenwerken aan sporten en bewegen (2013)' is bepaald dat de clustering van (nieuwe) sportaccommodaties vanuit het oogpunt van doelmatigheid gewenst is. Hierin is ook bepaald dat elk kerkdorp over een eigen voetbalvereniging beschikt i.v.m. de maatschappelijk/sociale functie van een dergelijke voorziening.	
Onderwerp: verkeer		
De uitrit van het sportpark is gepositioneerd tegenover de woning Ruiterspoor 28, waardoor overlast zal ontstaan van lichtoverlast van auto's. Gepleit wordt voor een alternatieve ontsluiting achter de woning Ruiterspoor 47 en naastliggend bedrijf.	De uitrit van het parkeerterrein van het sportpark is niet gesitueerd tegenover de woning Ruiterspoor 28, maar ten zuiden hiervan. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is de uitrit juist al naar het zuiden verlegd. Hierdoor zal nauwelijks sprake zijn van lichtoverlast van auto's die het parkeerterrein verlaten. De voorgestelde alternatieve ontsluiting is niet mogelijk, aangezien de gemeente de hiervoor benodigde grond niet in eigendom heeft. Daarnaast zou hiertoe een veel langer wegtracé moeten worden aangelegd, dan nu het geval is. Dit zou tot een onnodige aantasting van het landschap leiden en een onnodig duurdere ingreep leiden.	Ongegrond
Onderwerp: verkeer		
De huidige wegversmalling wordt door de gemeente in zuidelijke richting verplaatst. Vanwege het feit dat het Ruiterspoor een drukke weg is, ligt deze nog te dicht bij de uitrit van het sportpark. Verzocht wordt de wegversmalling te verplaatsen naar de uitrit naast het bedrijfspand.	De nieuwe versmalling komt te liggen voor de bebouwing aan het Ruiterspoor (25 á 30 meter) Dit is ook een logische plek voor de nieuwe komgrens. Verkeer dat Den Hout uitrijdt heeft voorrang bij de versmalling ten opzichte van verkeer dat Den Hout inrijdt. Verkeer dat het parkeerterrein verlaat heeft hierdoor geen hinder van wachtende auto's voor de versmalling. Daarnaast heeft het verkeer op het Ruiterspoor voorrang op het verkeer dat het parkeerterrein verlaat via de uitrit.	Ongegrond
Onderwerp: verkeer		
Aangezien de kans bestaat dat op drukke dagen op het sportpark wordt geparkeerd in de bermen van het Ruiterspoor, wordt verzocht hier een parkeerverbod in te stellen.	Gezien de overcapaciteit van het parkeerterrein is dit niet de verwachting.	Ongegrond
Onderwerp: stedenbouw		
Langs het Ruiterspoor worden bomen ingeplant om het zicht op het hier te realiseren parkeerterrein te ontnemen. Omdat er dan nog steeds overlast zal zijn, wordt verzocht hier een aarden wal aan te leggen.	De groenstrook tussen het parkeerterrein en het Ruiterspoor wordt aangelegd om het zicht op het parkeerterrein vanaf het Ruiterspoor en belendende woningen te ontnemen. De groenstrook wordt ingericht als dicht bosperceel en sluit aan op het aanwezige en te realiseren bosgebied aan de noordzijde van het plangebied. Er wordt niet gekozen om een aarden wal aan te leggen omdat dit een gebiedsvreemd element zou zijn langs het Ruiterspoor. Bovendien zou het	Geground

	talud dermate hoog moeten zijn (minimaal 1,5 meter) met steile taluds waardoor bosaanplant bemoeilijkt wordt. Een alternatieve oplossing wordt gevonden in de uitvoering van het hekwerk. Het parkeerterrein wordt rondom afgesloten met een transparant hekwerk van ca. 2 meter hoog. Om te voorkomen dat koplampen van auto's, die zich op het parkeerterrein bevinden, richting de tegenovergelegen woning (Ruiterspoor 28) schijnen wordt het tussenliggende hekwerk dicht uitgevoerd. Daarmee is het niet nodig om een aarden wal van vergelijkbare hoogte aan te leggen. Hiertoe zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in het bestemmingsplan.	
Onderwerp: openbare orde		
De vrees bestaat dat hier mensen zullen komen dit geen relatie hebben met het sportpark. Gevraagd wordt om het sportpark met een hekwerk en poort af te sluiten.	In het voorlopig ontwerp is een afsluitbaar hek opgenomen.	Ongegrond
Onderwerp: verkeer		
Als maatregel wordt genoemd het oprekken van de grens van de bebouwde kom tot aan de nieuwe wegversmalling. Het is onduidelijk wat dit betekent voor de betreffende bewoners.	Dit heeft geen gevolgen voor de betreffende bewoners. Door het verschuiven van deze grens naar het zuiden verandert de maximale snelheid op dat deel van 60 km/uur naar 50 km/uur. Deze verschuiving van de bebouwde komgrens wordt overigens niet in het bestemmingsplan geregeld.	Ongegrond
Onderwerp: milieu		
Er ontbreekt een geluidsmeting bij de bestaande woningen aan het Ruiterspoor. Verzocht wordt deze alsnog uit te voeren.	Uit het geluidrapport blijkt dat de geluidbelasting iets toeneemt op de woningen gelegen aan het Ruiterspoor (2140 motorvoertuigen/etmaal per weekdag in 2034, incl. autonome groei van 1 %) omdat vanwege het plan het verkeer toeneemt met maximaal 209 motorvoertuigenbewegingen per etmaal (weekdag). Daaruit kan met een vuistregel worden afgeleid dat de toename van de geluidbelasting 0,4 dB is indien 100 % van het planverkeer in één richting zou vertrekken. Een dergelijke geringe toename is aanvaardbaar bij de bestaande woningen omdat het gelet op de berekende geluidbelasting bij de nieuwe woningen aan de Ruiterspoor ca. 58 dB bedraagt, hetgeen ca. 5 dB lager is dan de maximaal toegestane hogere waarde van 63 dB Wet geluidhinder.	Ongegrond
Onderwerp: groen		
Verzocht wordt om nieuwe bomen te planten die passen bij de bestaande bomen in het bosje.	In het opgestelde landschappelijk inpassingsplan is aangegeven dat het hier te planten bos wordt aangeplant met bomen uit de omgeving, aangevuld met	Ongegrond

	andere soorten ter bevordering van de biodiversiteit.	
Onderwerp: groen		
Op het nieuwe parkeerterrein groeien enkele giftige planten, zoals de doornappel en Jacobskruiskruid. Omdat de grond is geroerd vanwege het onderzoek naar explosieven, zijn deze planten vermenigvuldigd. Aandacht wordt gevraagd voor de bestrijding en het onderhoud hiervan.	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Desondanks wordt daarop als volgt gereageerd. De doornappel is een eenjarige plant waarvan de zaden vele tientallen jaren kiemkrachtig blijven. De plant kan na grondverzet of sloopwerk massaal optreden, ook als jaren daarvoor geen enkele doornappel aanwezig was. De plant is giftig in alle delen maar de zaden bevatten extra gifstof. Dieren zullen van nature de plant niet eten; het blad en de stengels stinken, de zaaddoos is sterk stekelig en oneetbaar. Dat maakt dat het risico voor dieren verwaarloosbaar is. Ook voor mensen is de plant niet heel aantrekkelijk; vanwege de geur en de vorm zullen mensen er niet van eten. Aanraking leidt zelden tot nooit tot een vergiftigingsrisico. Als de groundbewerkingen stoppen zullen geen nieuwe planten kiemen. In akkers of tuinen is de plant makkelijk door wieden te bestrijden en is ze niet als hardnekkig onkruid te beschouwen. Ook Jacobskruiskruid is een soort die wordt gestimuleerd door grondverzet; hij kiemt graag op kale plekken. Ook lijkt de plant te profiteren van met de opwarming van het klimaat. Het eten van blad en bloemen kan tot vergiftigingsverschijnselen leiden. Huisdieren en vee eten van nature niet van de plant. Als de plant wordt gemaaid en in het hooi terecht komt kunnen dieren er van eten omdat ze de plant gedroogd niet herkennen. De plant is voor mensen niet aantrekkelijk om te eten of iets dergelijks. Ook hier geldt dat de kans op vergiftiging voor mensen vrijwel is uit te sluiten. Het voorkomen van Jacobskruiskruid en Doornappel is voor ons geen reden voor het treffen van bijzondere maatregelen. Als de werkzaamheden zijn afgerond en de groundbewerkingen en het grondverzet zijn beëindigd zal een nieuwe stabiele situatie ontstaan waarin beide soorten zeker niet overdadig aanwezig zullen zijn.	Ongegrond

Conclusie

De zienswijze geeft op één punt aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en voor het overige geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is deels gegrond en voor het overige ongegrond.

Zienswijze 4

Zienswijze	Reactie gemeente	Gegrontheid
Onderwerp: beleid		
De realisering van het sportpark kan pas plaatsvinden, nadat er een herbegrenzing heeft plaatsgevonden op basis van de Interim Omgevingsverordening (IOV). Stedelijke functies in het buitengebied zijn niet toegestaan. Niet voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn opgenomen in art. 3.71 van de IOV. Er is hier geen sprake van een redelijke uitbreiding, maar van nieuwvestiging.	Allereerst dient de vraag te worden beantwoord in hoeverre hier sprake is van een stedelijke functie. Dit zijn functies die zich kenmerken door een intensief ruimtegebruik, zoals wonen, werken (kantoren en bedrijvigheid) en voorzieningen (vooral winkels en horeca). Indien wordt verondersteld dat sprake hier sprake zou zijn van een andere stedelijke voorziening, dan wordt hieronder in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro, verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. Gelet op het voorgaande is het standpunt van de gemeente dat het hier uit te breiden sportpark geen stedelijke voorziening is. Los van het voorgaande is hier geen sprake van nieuwvestiging, maar van verplaatsing van de nu in het dorp aanwezige functies en gebouwen van de voetbalvereniging (hoofdveld, parkeerterrein en kantine/kleedlokalen). Hiermee ontstaat een concentratie van alle bij het sportpark horende voorzieningen en zal hierdoor sprake zijn van minder overlast voor de (woon)omgeving. Om deze reden is het standpunt dat een herbegrenzing naar stedelijk gebied hiervoor niet nodig is en dat de ontwikkeling in het bestemmingsplan voldoende is onderbouwd met gebruikmaking van artikel 3.71 van de Interim Omgevingsverordening (IOV). Verwezen wordt naar blz. 14 e.v. van de toelichting van het bestemmingsplan.	Ongegrond
Onderwerp: beleid		
De ontwikkeling leidt niet tot een versterking van de omgevingskwaliteit, er wordt niet voldoende geïnvesteerd in het landschap.	In het opgestelde landschappelijk inpassingsplan is op blz. 12 een berekening te vinden van de benodigde investering in ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Van de meerwaarde die deze ontwikkeling oplevert, dient tenminste 20% te worden geïnvesteerd in ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Aan deze eis wordt voldaan.	Ongegrond
Onderwerp: beleid		
Betrokkene heeft een perceel in eigendom dat straks feitelijk deel uitmaakt van de kern Den Hout. Hij wil dat de herbegrenzing ook plaatsvindt voor zijn	Niet duidelijk is wat met deze zienswijze wordt bedoeld, bijvoorbeeld welke functie/bestemming aan dit perceel	Ongegrond

perceel, zodat hieraan een nieuwe functie kan worden toegekend.	zou moeten worden toegekend. Daarbij komt dat dit perceel aan de westzijde van het Ruiterspoor ligt, terwijl het plangebied ten oosten van het Ruiterspoor is gelegen. Voor wat betreft de westzijde van het Ruiterspoor verandert er dus niets.	
---	--	--

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gegrontheid

De zienswijze is ongegrond.

8. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan CPO-project en sportpark Den Hout:

- In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat een dichte erfafscheiding wordt aangebracht ten westen van het parkeerterrein van het sportpark. De regels zullen als volgt worden aangevuld:
Begripsbepalingen
1.27 dichte erfafscheiding:
een erfafscheiding waarmee lichthinder, veroorzaakt door motorvoertuigen, bij omliggende woningen wordt voorkomen.
Artikel 5 Natuur
5.2 Bouwregels
5.2.1 Algemeen
 - a. Op of in deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd.
 - b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag een dichte erfafscheiding worden gebouwd.
- 5.2.2 Maatvoering
 - b. De bouwhoogte van de erf- en terreinafscheiding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- 6.4 Specifieke gebruiksregels
6.4.3 Voorwaardelijke verplichting dichte erfafscheiding
Het gebruik van de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' als bedoeld in lid 6.1 is uitsluitend toegestaan na realisatie en instandhouding van een dichte erfafscheiding met een minimale hoogte van 2 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' binnen de bestemming 'Natuur'.

9. Aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

De volgende wijzigingen worden doorgevoerd naar aanleiding van ambtshalve overwegingen:

- In de bestemming Sport wordt de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen:
Artikel 6 Sport
6.1 Bestemmingsomschrijving
 - g. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- Als bijlage bij het bestemmingsplan wordt de "Laddertoets CPO-project Den Hout" toegevoegd.

Bijlagen:

- Laddertoets CPO-project Den Hout d.d. 14 december 2023 (Stec Groep)