

## **Zienswijze op het ontwerp van de Omgevingsvisie Oosterhout**

**door Dorpsbelang Den Hout**

**d.d. 15 maart 2021**

Ons kerkdorp Den Hout is door het Rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Daar mogen wij als totale gemeente Oosterhout trots op zijn.

De gemeente Oosterhout heeft de verantwoordelijkheid om de karakteristieke, ruimtelijke kwaliteit van Den Hout ook in de toekomst te handhaven. Den Hout en haar omgeving is gewild om in te wonen en heeft een toeristische aantrekkingskracht. Uit het feitelijke gedrag van de gemeente Oosterhout blijkt helaas niet dat zij zorgdraagt voor de vereiste handhaving van ons beschermd dorpsgezicht Den Hout.

Zo heeft onze gemeente tot nu toe nagelaten om een beschermend bestemmingsplan op te stellen. De gemeente Oosterhout heeft van het rijk de plicht gekregen om dit plan op te stellen. Naast de gebruikelijke voorschriften staan in dit bestemmingsplan ook regels om de waardevolle historische en ruimtelijke karakteristieken van Den Hout te beschermen.

De gemeente Oosterhout staat daarentegen toe:

- dat in de directe omgeving van Den Hout grootschalige woningbouw (de drie woonwijken Vrachelen 1, 2 en 3) en De Contreie) is gerealiseerd,
- dat er een Spa met grote aantallen bezoekers van buiten Oosterhout is gebouwd,
- dat er een golfterrein is gerealiseerd met een groot aantal bezoekers,
- dat de golfclub ook bruiloften en ander evenementen organiseert met eveneens een groot aantal bezoekers,
- dat er een recreatieterrein is gerealiseerd met 80 recreatiewoningen voor de verhuur,
- dat nabij de put van Caron grootschalige horeca plaatsvindt op twee locaties.

Deze realisaties leiden tot overlast van verkeer door en rondom Den Hout. Het gevolg is dat de gemeente Oosterhout momenteel de wegen aanpast zodat het verkeer naar de genoemde locaties ongehinderd doorgang kan vinden.

Het moge duidelijk zijn dat de gemeente Oosterhout in de nabije toekomst geen verdere recreatieve ontwikkelingen meer kan toestaan. Dit zal nog meer schade berokkenen aan de beoogde balans in het buitengebied met haar belangrijke landschappelijke waarden.

## **Zorgdragen voor de samenhang tussen de grenzen van Den Hout en de aangrenzende omgeving.**

De toegestane ontwikkelingen in de directe omgeving van Den Hout tasten het landelijke karakter van Den Hout als beschermd dorpsgezicht aan en zijn in strijd met het besluit van het Rijk dat de gemeente Oosterhout de status van Den Hout als beschermd dorpsgezicht hoort te handhaven.

De gemeente Oosterhout schrijft in haar Omgevingsvisie: "In het buitengebied is sprake van een grote recreatiedruk. Een belangrijke uitdaging voor het buitengebied is het werken aan een balans tussen behoud van de landschappelijke kwaliteit, de ecologische waarden, het recreatief & toeristisch gebruik en het agrarisch gebruik."

Het moge duidelijk zijn dat het ook een belangrijke uitdaging vormt om ook de status van Den Hout als beschermd dorpsgezicht te handhaven.

In deze kenschets moet de gemeente Oosterhout uitspreken dat zij belang hecht aan het behoud van het beschermd dorpsgezicht, dat zij het als haar verantwoordelijkheid beschouwt om bij de keuze en de uitvoering van haar beleid het beschermd dorpsgezicht van Den Hout te handhaven.

Qua landschappelijke waarden betekent dit dat we voor de omgeving van Den Hout een landschapsplan moeten gaan opstellen en dat het onderwerp "natuur" in de omgevingsvisie meer aandacht krijgt en niet op de huidige versnipperde en onderbelichte wijze bij de behandeling van andere thema's.

Een aantal onderwerpen die betrekking hebben op Den Hout zijn ondergebracht op verschillende kaarten. Dit komt de integraliteit niet ten goede. Dit geldt bijvoorbeeld voor de verdroging van de gronden bij Ter Aalst, wat in direct verband staat met de waterstand van het Markkanaal. Deze zaken worden op andere kaarten belicht, waardoor een integraal beeld ontbreekt. Een ander voorbeeld betreft de stankcirkel bij Weststad. Er staat niet op de deelkaart van Den Hout dat hier sprake is van overlast.

Qua woningbouw heeft Den Hout niet de intentie en mogelijkheid om op grootschalige wijze woningen te realiseren.

Het realiseren van woningen in vrijkomende agrarische gebouwen is natuurlijk wel verantwoord. Toch moeten we daarbij wel rekening houden met het feit dat voor toekomstige natuur inclusieve landbouw, meer gronden benodigd zijn.

Om optimaal invulling te geven heeft het dorp de behoefte dat de gemeente Oosterhout aangeeft op welke locaties de ruimte voor ruimteregeling kan worden toegepast.

Ook worden schuren in andere delen van de provincie gebruikt om in Den Hout te kunnen bouwen. Dat mag niet de bedoeling zijn.

Het beschermd dorpsgezicht is uitgangspunt voor Den Hout. Echter niet alleen van binnen naar buiten zijn de zichtlijnen van belang, ook van buiten naar binnen. Den Hout wil haar open structuur en de historische relatie tussen het bebouwde dorp en het omringende open landschap behouden. Bebouwing direct aan de randen past daar niet in.

Dit betekent qua verkeer dat er duidelijke keuzes gemaakt moeten worden voor langzaam verkeer in Den Hout en de omgeving van Den Hout. Dorpsbelang onderschrijft de keuze van de gemeente voor het realiseren van 30 km wegen in geheel Den Hout.

Dorpsbelang Den Hout stelt dan ook voor dat de maximale snelheid in de directe omgeving van Den Hout aanzienlijk verminderd wordt om een geleidelijke overgang te bewerkstelligen naar Den Hout als 30 km gebied en het doorgaande verkeer te ontmoedigen om Den Hout als doorganglocatie te gebruiken.

De directe omgeving rondom Den Hout moet een buffer gaan vormen met verkeersremmende maatregelen. Eigenlijk is het alleen maar mooi voor iedereen die de omgeving van Den Hout binnenrijdt: met veel historie, groen, hagen, smallere wegen met echte drempels waar je vanzelfsprekend je snelheid vermindert.

Met betrekking tot de specifieke thema's stelt Dorpsbelang Den Hout voor:

### **Koepelthema Duurzaam, Energieneutraal en Klimaatbestendig:**

De akkers rondom Den Hout zijn karakteristiek voor Den Hout en vallen (gedeeltelijk) onder het beschermend dorpsgezicht. Het zou dramatisch zijn als deze zouden worden gebruikt als zonneweide, terwijl er zoveel dakoppervlak van industriële en particuliere gebouwen beschikbaar is in de gemeente Oosterhout. De meeste elektriciteit is niet voor het buitengebied nodig, maar vooral voor de woningen en bedrijven in de bebouwde kom. Wek stroom meer lokaal op en benut de daken van de bedrijven op Weststad. Dit scheelt transport (kabels!) en ruimte.

Naast daken zouden alternatieve locaties voor zonnepanelen kunnen zijn: geluidswallen, taluds van viaducten (zoals bij het nieuwe viaduct Bovensteweg over de A27) of gevels van gebouwen.

### **Koepelthema Identiteit en Ruimtelijke kwaliteit**

We missen in de omgevingsvisie de samenwerking met buurgemeenten als het om reduceren/verdelen van verkeersdruk en recreatie gaat. Ontwikkelingen op recreatief gebied in buurgemeenten kunnen een flinke verkeersdruk leggen op een kerkdorp als Den Hout. Wij missen alle vorm van samenwerking in deze omgevingsvisie.

### **Koepelthema Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen:**

Het laten groeien van Den Hout mag geen doel op zich zijn. De lokale woningbouwbehoefte is leidend bij woningbouw in Den Hout. Dorpsbelang heeft recente cijfers beschikbaar over de lokale behoefte. Deze zullen in de Woningbouwstrategie Den Hout verder uitgelegd worden.

Verder missen we nog steeds de toevoeging van het toepassen van enkel een lokale ruimte-voor-ruimteregeling. Dus geen stallen elders slopen, waardoor vervolgens in het buitengebied van Den Hout gebouwd kan/mag worden.

Voor een meer inhoudelijke visie op woningbouw in Den Hout, verwijzen we naar onze Woningbouwstrategie die medio april 2021 wordt opgeleverd.

*"Daarnaast vormt de grondgebonden landbouw een belangrijke drager van de groenstructuur en de cultuurhistorische waarden. Behoud hiervan staat voorop, in goede balans met de waarden in het gebied en gevoelige functies zoals wonen."*

Dorpsbelang Den Hout stelt voor om bovenstaande tekst (uit het deelgebied Oosteind) ook op te nemen in de tekst die over Den Hout gaan.

*"Dit betekent niet dat er in de stadsrand geen ontwikkelingen plaats kunnen vinden. De Woningbouwstrategie zal hier duidelijkheid over bieden."*

Dorpsbelang Den Hout wijst erop dat deze tekst voor Den Hout moet worden aangevuld met de zin "dit altijd met in achtname van de kilometerzone en de nog aan te leggen ecologische verbindingzone voor het noodzakelijke behoud van de natuur." De kilometerzone reikt vanaf de Houtse kerktoren tot aan de hoek Vrachelsestraat-Achterstraat, net voorbij het trainingsveld van Irene en de tennisbanen en hoek Stelvenseweg/Hespelaar. De gemeente heeft de verplichting om de oorspronkelijke opzet van de EVZ uit te voeren. Daardoor kunnen de zichtlijnen richting Den Hout behouden blijven en ook de vrije ligging van Den Hout. Bebouwing tussen de nog aan te leggen EVZ en het beschermd dorpsgezicht moet worden voorkomen.

Dorpsbelang Den Hout wijst op het belang van een eigen basisschool in het hart van het dorp. Ondanks dat er in omringende wijken niet voldoende capaciteit is op de basisscholen, of zelfs geen basisschool aanwezig is, moet de Achthoek in de eerste plaats een Houtse school, een dorpschool blijven met korte lijnen naar de aanwezige sociale voorzieningen. De basisschool is een sociaal hart van het dorp en vervult een belangrijke rol als het gaat om integratie van nieuwe bewoners, aansluiting bij lokale activiteiten en voorzieningen.

### **Identiteit en ruimtelijke kwaliteit.**

*Een complicerende factor voor het treffen van voorzieningen gericht op duurzame energiewinning in en rondom Den Hout betreft het beschermde dorpsgezicht.*

#### *Thema Duurzaam*

Het wordt tijd dat het als iets moois wordt gezien om rijksbeschermd dorpsgezicht te zijn. Het zou niet meer dan terecht zijn dat Oosterhout in deze tekst schrijft dat zij trots is op de status van rijksbeschermd dorpsgezicht van Den Hout. Dorpsbelang Den Hout vindt het uit den boze dat hier de term "complicerende factor" wordt gehanteerd. Onze gemeente Oosterhout wil in deze tijd toch niet de indruk wekken dat zij alleen maar belang hecht aan woningbouw; ten koste van al die mooie waarden die wij nu nog kunnen behouden en koesteren?!

Dorpsbelang wijst erop dat Ter Aalst in de omgevingsvisie nog steeds valt onder deelgebied Vrachelen in plaats van Den Hout

*"Groei van kerkdorpen is mogelijk, aansluitend op lokale, actuele behoefte, met respect voor behoud identiteit, landschappelijke en cultuurhistorische waarden."*

Volgens Dorpsbelang is het niet de ambitie van Den Hout om te groeien. Den Hout wil groots zijn door klein te blijven.

Het kleine aantal boeren wat we nu nog hebben, hebben nu alle gronden nodig voor de exploitatie van hun bedrijf, en in de toekomst waarin ze misschien meer en meer gedreven worden tot natuurinclusieve landbouw, hebben ze die grond zeker hard nodig. Inleveren van landbouwgrond voor andere doeleinden is dan ook niet wenselijk, omdat Den Hout het agrarische karakter wil behouden.

We beseffen dat wat we vragen ook voor de Gemeente Oosterhout een behoorlijke opgave is. Tegelijk is Den Hout het waard om als historisch dorp de aandacht te krijgen die ze verdient. Vanuit Dorpsbelang willen we daarom graag met de Gemeente Oosterhout samenwerken om deze cultuurhistorische waarden te behouden voor de toekomst.

Samenvattend stelt Dorpsbelang Den Hout het volgende voor:

- In deze kenschets vragen we van de gemeente Oosterhout dat zij expliciet kenbaar maakt dat zij belang hecht aan het behoud van het beschermd dorpsgezicht, dat zij het als haar verantwoordelijkheid beschouwt om bij de keuze en de uitvoering van haar beleid het beschermd dorpsgezicht van Den Hout te handhaven. Dit doet zij door een beschermend bestemmingsplan op te stellen.
- Geen grootschalige woningbouw in Den Hout. Alleen hetgeen wat in de woningbouwstrategie van het dorp wordt genoemd.
- De snelheid op de wegen de directe omgeving van Den Hout aanzienlijk te verlagen om een geleidelijke overgang te bewerkstelligen naar Den Hout als 30 km. gebied en het doorgaande verkeer te ontmoedigen om Den Hout als doorganglocatie te gebruiken.
- De gemeente Oosterhout beschouwt het als een belangrijke opgave dat zij de landelijke status van Den Hout als Beschermd Dorpsgezicht handhaaft en draagt daarvoor ook zorg voor samenhang tussen Den Hout en het omringende landschap.
- Het is belangrijk dat de gemeente Oosterhout tot uitvoering van haar voornemen overgaat om de ecologische verbindingszone te realiseren tussen Den Hout en de gerealiseerde woonwijken. Dorpsbelang wilt weten of de gemeente Oosterhout een toezegging heeft gedaan aan de bewoners van de Contreie om de afgesproken ecologische verbindingszone te veranderen in een recreatief uitloopgebied. Dit zou betekenen dat er geen sprake meer zal zijn van een ecologische verbindingszone en dat deze zone ook niet kan dienen als groene landschappelijke overgangszone tussen Den Hout en de gerealiseerde woonwijken.
- Geen zonneweides in Den Hout.
- Behoud van de basisschool in de dorpskern, als dorpschool.
- De Dorpsvisie (inclusief woningbouwstrategie) van Den Hout is het uitgangspunt voor Den Hout en de directe omgeving en dient als kader voor het beschermd bestemmingsplan.