

Zienswijze op het ontwerp van de Omgevingsvisie Oosterhout door Dorpsbelang Den Hout

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 feitelijk gedrag van de gemeente Oosterhout blijkt helaas niet dat zij zorgdraagt voor de vereiste handhaving van ons beschermd dorpsgezicht Den Hout.

De gemeente Oosterhout staat 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.

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.

Dit betekent bijvoorbeeld qua woningbouw dat Den Hout niet de mogelijkheid heeft om op grootschalige wijze woningen te realiseren. Alleen het realiseren van woningen in vrijkomende agrarische gebouwen, het realiseren van kleinschalige woningbouw op inbreidingslocaties voor mensen die wonen in Den Hout zijn verantwoord.

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 worden gemaakt 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 het aantal toegestane kilometers 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 doorgangslocatie te gebruiken.

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

Samenvattend stelt Dorpsbelang Den Hout het volgende voor:

- 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.
- Geen grootschalige woningbouw in Den Hout. Alleen het realiseren van woningen in vrijkomende agrarische gebouwen en het realiseren van kleinschalige woningbouw op inbreidingslocaties voor mensen die wonen in Den Hout zijn verantwoord om de status van Den Hout als beschermd dorpsgezicht te handhaven.
- Het aantal toegestane aantal kilometers in 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 doorgangslocatie 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 zone te realiseren tussen Den Hout en de gerealiseerde woonwijken.
- De Dorpsvisie van Den Hout is het uitgangspunt voor Den Hout en de directe omgeving.

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

Koepelthema Duurzaam, Energieneutraal en Klimaatbestendig:

De meeste stroom is niet voor het buitengebied nodig, maar vooral voor de woningen en bedrijven in de bebouwde kom. Wek stroom meer lokaal op. Dit scheelt transport (kabels!) en ruimte.

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

Koepelthema Identiteit en Ruimtelijke kwaliteit

Tevens missen we 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:

P.10

"Wanneer uit het onderzoek blijkt dat we binnen het bestaand stedelijk gebied (stad en kerkdorpen) onvoldoende mogelijkheden hebben om de woningbehoefte op de geambieerde kwalitatief hoogwaardige wijze te realiseren, dan wordt de vraag actueel of het wenselijk/noodzakelijk is om buiten het bestaand stedelijk gebied te bouwen."

Dorpsbelang Den Hout vraagt zich af over welk onderzoek het hier gaat. In 2019/2020 is er in Den Hout reeds een enquête geweest onder de inwoners waaruit de woningbehoefte in aantallen en soorten is gekomen. Dit zijn dus de lokale behoeften. Waarom vinden we deze aantallen niet terug?

Die cijfers uit deze enquête hebben al aangegeven dat het niet noodzakelijk is om buiten de bestaande bebouwde kom te bouwen. Het huidige voetbalveld van Irene '58 biedt voldoende ruimte om aan de lokale vraag te voldoen.

Het laten groeien van Den Hout mag geen doel op zich zijn.

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.

Een mogelijke strategie is het verplaatsen van de voetbalvelden naar de zuidrand van het dorp ten gunste van woningbouw.

Welke strategie wordt gekozen is mede afhankelijk van de omvang van de woningbehoefte voor Oosterhout als geheel en de mate waarin daar invulling aan gegeven kan worden in de kern Oosterhout. Dit vormt onder andere onderdeel van de Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 welke de komende periode opgesteld wordt.

Werkgroep sociaal welzijn voorziet problemen:

- Brede Basisschool de Achthoek kampt momenteel al met een huisvestingsprobleem. De school is te klein en de groepen 7-8 krijgen les in een unit die is geplaatst op het schoolplein. Om voldoende speelruimte te hebben, wordt nu uitgeweken naar het speeltuintje aan de Molenakker in de pauze. De school heeft op de huidige locaties minimale uitbreidingsmogelijkheden. Een uitbreiding van het dorp, naast de "natuurlijke" verjonging die momenteel op flinke schaal plaatsvindt (60+ vertrekt, en in de veelal grote woningen komen jonge (vaak grote) gezinnen wonen) kan de school op deze locatie niet aan. Daarnaast willen wij de school wel graag in de dorpskern behouden. Naast de onderwijsfunctie wijzen wij op de sociale verbinding tussen school en Den Brink, Zorgboerderij en alle activiteiten die rondom de Houtse Heuvel plaatsvinden.
- De Houtse basisschool herbergt ook een flink aantal kinderen uit m.n. de Contreie en andere omliggende woonwijken.

In vervolg op de Woningbouwstrategie, wordt voor het kerkdorp Den Hout een locatie-onderzoek gestart, welke in beeld brengt waar gezien de aanwezige kwaliteiten, woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit zal plaatsvinden in overleg met de samenleving.

Dorpsbelang Den Hout heeft een prachtige woningbouwvisie liggen (in concept) en een onderzoek naar de behoefte. Dorpsbelang Den Hout zal deze woningbouwvisie op korte termijn bij de gemeente neerleggen in overleg met de Houtenaren. Nader onderzoek voor Den Hout is voor wat betreft Dorpsbelang Den Hout dus niet nodig.

Wij adviseren met klem dat de gemeente Oosterhout een duidelijke visie toont waarbij zij de oprechte intentie heeft om de landelijke status van beschermd dorpsgezicht te handhaven en de daarmee samenhangende dorpsvisie van Den Hout als vaststaand beleid te hanteren.

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 ook op te nemen in de teksten 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 moet worden aangevuld met de zin "dit altijd met in achtneming van de km zone 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. Het belang van de EVZ langs De Contreie is hierdoor duidelijk. De gemeente zal dus de oorspronkelijke opzet van de EVZ moeten uitvoeren. Daardoor kunnen de zichtlijnen richting Den Hout behouden blijven en ook de vrije ligging van Den Hout.

Identiteit en ruimtelijke kwaliteit.

Een complicerende factor voor het treffen van voorzieningen gericht op duurzame energiewinning in en rondom Den Hout betreft het beschermd 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?!

Ter Aalst valt nog steeds onder deelgebied Vrachelen in plaats van Den Hout

Op het industrieterrein zijn zware bedrijven actief, waaraan een hinderzone gekoppeld is. De opgave is om deze niet te laten conflicteren met een goed en gezond woon- en leefklimaat in de wijken. Naar de oostzijde is er sprake van een buffer in de vorm van het kanaal en het bedrijventerrein Statendam. Aan de zuidzijde van Weststad voorziet bedrijventerrein De Wijsterd met zijn woonwerkkavels en lichte bedrijvigheid voor de wenselijke buffer met de aangrenzende woonwijk.

Hoe valt dit te rijmen met de plannen voor de voedseltuin? Mogelijk zoekt de gemeente inmiddels naar een andere locatie. Op dit moment is het nog aan de orde dat Dorpsbelang Den Hout haar zorg uitspreekt over de plannen met de voedseltuin in de omgeving van deze industrie.

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.

Woningbouw – bebouwing in het nu open gebied rond het beschermd dorpsgezicht moet worden voorkomen. Dat geldt ook voor verdere invulling van onbebouwd terrein aan de Vrachelsestraat. Een ononderbroken lintbebouwing (zoals b.v. in Oosteind) doet afbreuk aan het vrijliggende karakter van Den Hout. De Gemeenteraad van Oosterhout heeft hier in het verleden ook duidelijke uitspraken over gedaan. Het open karakter van de Vrachelsestraat moet behouden blijven.

Ook verdere bebouwing langs de Ruiterspoor net buiten de bebouwde kom valt hieronder.

Verder dient de gemeente beleid te ontwikkelen om het landschap middels houtwallen en singels terug te brengen tot de oorspronkelijke uitstraling.