

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 26 september 2023
Zaaknummer raadsvoorstel 1007227
Portefeuillehouder Kastelijns

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "De Contreie 2017, herziening 1 (Vrachelsestraat nabij 33)"

Voorgesteld besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan "De Contreie 2017, herziening 1 (Vrachelsestraat nabij 33)";
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Naast de bestaande woning ter plaatse van Vrachelsestraat 33 te Den Hout (gelegen in Contreie) ligt het voornemen om één woning op te richten. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

Als onderdeel van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Er is gedurende de ter inzagelegging geen zienswijze bij uw raad ingediend. Ook is er geen reden tot het aanbrengen van ambtshalve wijzigingen. Derhalve wordt uw raad voorgesteld het bestemmingsplan, ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Om het plangebied van de Contreie af te kunnen ronden, is door de eigenaar van (een klein deel van) de benodigde gronden de voorwaarde gesteld dat er naast zijn bestaande woning aan de Vrachelsestraat een extra woning mogelijk kan worden gemaakt.

Kader

De Wet ruimtelijke ordening biedt het juridisch kader voor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het niet vaststellen van een exploitatieplan. Voor de geheimhouding op persoonsgegevens is de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming van toepassing.

Wat willen we bereiken?

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "De Contreie 2017, herziening 1 (Vrachelsestraat nabij 33)" komt de afwikkeling van het totale woongebied De Contreie een stap dichterbij. Immers hierdoor kan de locatie Lanspunt ontwikkeld worden.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Al vanaf de start van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de Contreie is bebouwing op de locatie Lanspunt voorzien. Omdat niet alle gronden van de gemeente en/of ontwikkelaar waren, heeft het deel van de locatie Lanspunt niet direct een bestemming gekregen waarmee bebouwing mogelijk werden, maar is een wijzigingsbevoegdheid voor ons college opgenomen. Inmiddels heeft een ontwikkelaar aangegeven de locatie Lanspunt te willen ontwikkelen. Hiertoe zijn door de ontwikkelaar en de gemeente gesprekken gevoerd met de eigenaar van een deel van de gronden die hiervoor benodigd zijn. De eigenaar van de benodigde gronden heeft de o.a. de voorwaarde gesteld dat de grond pas verkocht wordt op het moment dat er naast zijn perceel aan de Vrachelsestraat 33 een mogelijkheid is om één woning op te richten. Met de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan ontstaat de mogelijkheid om tot afronding van het gehele woongebied de Contreie te komen.

Om een extra bouwkaavel naast Vrachelsestraat 33 mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan heeft ten behoeve van de vaststellingsprocedure 6 weken ter inzage gelegen.

Goede ruimtelijke ordening

Het plan is getoetst aan alle relevante aspecten die horen bij een goede ruimtelijke ordening en voldoet daaraan.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Daarmee zijn er geen argumenten tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inspraak en participatie

Participatie (omgevingsdialoog)

Conform de Oosterhoutse richtlijnen is er op 8 maart 2022 een omgevingsdialoog gevoerd. De omwonenden zijn uitgenodigd bij de initiatiefnemer thuis. Hier is het door de gemeente opgestelde kavelpaspoort gepresenteerd en toegelicht. Daarna was er gelegenheid tot het stellen van vragen. De eindconclusie luidt dat het initiatief prima past in het huidige straatbeeld. In bijlage 3 bij het ontwerpbestemmingsplan is het verslag van de omgevingsdialoog terug te lezen.

Wettelijk vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft er vooroverleg plaats gevonden. De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het plan.

Ter inzage voorontwerp

Gezien de gevoerde omgevingsdialoog en de aard en omvang van de ontwikkeling, zijn wij van mening dat het toepassen van inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan niet tot een meerwaarde leidt voor het in beeld krijgen van de belangen of een eerste afweging daartoe. Op basis van artikel 2.3.d van de 'Algemene inspraakverordening Oosterhout 2021' hebben wij dan ook besloten geen voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen, maar direct over te gaan tot de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Ter inzage ontwerp

In het kader van de wettelijke voorschriften vaststellingsprocedure heeft het bestemmingsplan als ontwerp, met ingang van 15 juni 2023 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een belanghebbende een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen bij uw raad. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Er is een mogelijkheid om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit zou betekenen dat de locatie

Lanspunt dan op dit moment niet verder ontwikkeld kan worden en daarmee het totale woongebied De Contreie niet kan worden afgerond.

Financiën

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor alle kosten (waaronder eventueel uit te keren planschade) met de initiatiefnemer worden verrekend. Hiermee is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Vervolg

Het besluit van uw raad, en de wijze waarop beroep kan worden aangetekend, zal middels een publicatie in weekblad Oosterhout, Gemeenteblad en de gemeente website worden bekendgemaakt.

Na bekendmaking zal uw vaststellingsbesluit (inclusief het bestemmingsplan) gedurende 6 weken ter inzage liggen. Gedurende deze ter inzage legging kan beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden aangevraagd (heeft een schorsende werking).

26 september 2023,

Burgemeester en wethouders.

Bijlage(n)

1. Ontwerpbestemmingsplan en bijlagen.

RAADS BESLUIT

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "De Contreie 2017, herziening 1 (Vrachelsestraat nabij 33)"

Zaaknummer: 1007227

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 6 juni 2023,

BESLUIT:

1. het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan "De Contreie 2017, herziening 1 (Vrachelsestraat 33)" met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz1Contreie-VA-01;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2023,

de raad voornoemd,

, voorzitter

ValidSigned door Mark Buijs
op 26-09-2023

, griffier

ValidSigned door Eric Kaarsemaker
op 26-09-2023