

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 24 mei 2022
Zaaknummer raadsvoorstel 328361
Portefeuillehouder Kastelijns

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan “Leijsenakkers, herziening 1 (Veerseweg 54e)”

Voorgesteld besluit

1. Ten aanzien van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen, te besluiten conform het gestelde in de “Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leijsenakkers, herziening 1 (Veerseweg 54e)”;
2. Het bestemmingsplan “Leijsenakkers, herziening 1 (Veerseweg 54e)” gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd ontwerpbesluit;
3. Te besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

De eigenaar van het perceel Veerseweg 54e (kadastraal bekend als R9182) wil dit perceel splitsen in twee afzonderlijke woonpercelen. Op het perceel mag nu één grote woning worden gebouwd. Zodoende is bijgaand ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp is getoetst aan de regelgeving en het bijzondere karakter van het gebied; twee kleinere woningen passen daar beter bij. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 februari tot en met 16 maart ter inzage gelegen. Ook is het plan voorgelegd aan de Monumentencommissie, vanwege de ligging in het beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek. Er zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan er drie uniek zijn. Een punt dat elke reclamant heeft aangehaald, is de met het plan voorgestelde toename van het bouwvolume ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan zal het plan gewijzigd worden vastgesteld, zoals nader toegelicht in de “Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leijsenakkers, herziening 1 (Veerseweg 54e)” (bijlage 6). Hiermee wordt een verdere versterking van dit karakteristieke gebied voorkomen.

Aanleiding

De eigenaar van het perceel Veerseweg 54e (kadastraal bekend als R9182) wil dit perceel splitsen in twee afzonderlijke woonpercelen.

Kader

De Wet Ruimtelijke Ordening biedt de basis voor de planologische toets en het kostenverhaal. De Algemene Wet Bestuursrecht en de gemeentelijke inspraakverordening regelen dat het plan ter inzage wordt gelegd.

Wat willen we bereiken?

Binnen het bestemmingsplan heeft onderhavige locatie de enkelbestemming Wonen. Conform de bevoegdheden van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk ter plaatse een tweede woning te realiseren. Middels een herziening van het bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt. Hiertoe is bijgaand ontwerpbestemmingsplan opgesteld, waaruit blijkt dat het initiatief voldoet aan het relevante provinciale en gemeentelijke beleid, en niet in strijd is met andere aspecten van een goede ruimtelijke ordening. In lijn met het gestelde in de reactienota wordt uw raad gevraagd het plan gewijzigd vast te stellen.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

In 2010 is voor het perceel Veerseweg 54e een bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning. De vergunde woning is een langgerekte, grote rechthoekige woning die niet aansluit op de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht Heilige Driehoek. Door de splitsing van het perceel in twee kleinere delen, zal middels de te bouwen woningen meer aansluiting gezocht worden bij de aanwezige bebouwing van het lint aan de Veerseweg en de tweedelijns bebouwing van de Koppelpaardenhof. Het totale bouwvolume blijft gelijk aan dat van de eerder vergunde woning, zodat er geen sprake zal zijn van een verdere versterking. Dit is mede voor de Stichting Heilige Driehoek een belangrijke reden geweest, om geen bezwaar te hebben tegen het initiatief.

Aan de hand van de ontvangen zienswijzen dient het ontwerpbestemmingsplan te worden gewijzigd op het aspect van de voorgestelde toename van het bouwvolume ten opzichte van het vigerende plan. Middels de in de reactienota voorgestelde wijzigingen blijven de oorspronkelijke bouw mogelijkheden vanuit het vigerend bestemmingsplan leidend en leidt het plan niet tot een verdere versterking van het gebied. Dit is een belangrijk gegeven met het oog op de strekking van de raadsnotie uit 2019, de lijn in de Omgevingsvisie en de Ontwikkelings- en Beheersvisie Heilige Driehoek, die momenteel wordt geactualiseerd.

Inspraak en participatie

Omgevingsdialoog

In het najaar van 2018 heeft initiatiefnemer een eerste overleg gehad met enkele omwonenden en de Stichting Heilige Driehoek. Nadat het bestemmingsplan was aangeleverd, is aan de vooravond van het starten van de procedure gebleken dat er wat gevoeligheden zijn in het gebied.

Omdat de gevoerde gesprekken inmiddels van enige tijd geleden dateren en de inzichten in het voeren van een goede dialoog veranderd zijn, heeft initiatiefnemer in mei 2021 een Omgevingsdialoog gevoerd die voldoet aan de huidige richtlijnen. Uit het verslag van de dialoog kwam naar voren dat de enkele jaren terug verleende vergunning voor de massieve villa op het perceel vragen en weerstand oproept; zo heeft de Stichting Heilige Driehoek destijds bezwaar gemaakt tegen het plan, wat echter geen gevolg voor de vergunningverlening heeft gehad. Het onderhavige initiatief dat het perceel wil splitsen en de bouw massa over twee kleinere hoofdbouvlakken verdeelt, ontmoet minder bezwaren. Door de aanwezigen wordt aandacht gevraagd voor de kwaliteit van de te bouwen woningen. Het wordt belangrijk gevonden de te ontwikkelen woningen aan te laten sluiten bij de bouwstijl van de omgeving en hieraan hoge eisen te stellen.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan is vrijgegeven voor de vaststellingsprocedure op 2 februari 2022 en heeft van 3 februari tot en met 16 maart ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan er drie uniek zijn. Alle zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke standpunt voorzien in de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leijzenakkers, herziening 1 (Veerseweg 54e)".

Aan de hand van de ontvangen zienswijzen dient het ontwerpbestemmingsplan te worden gewijzigd. Een punt dat elke reclamant heeft aangehaald, is de met het plan voorgestelde toename van het bouwvolume ten opzichte van het vigerende plan. Middels de in de reactienota voorgestelde wijzigingen blijven de oorspronkelijke bouw mogelijkheden vanuit het vigerend bestemmingsplan leidend en leidt het plan niet tot een verdere versterking van het gebied. Dit is een belangrijk gegeven met het oog op de strekking van de raadsnotie uit 2019, de lijn in de Omgevingsvisie en de Ontwikkelings- en Beheersvisie Heilige Driehoek, die momenteel wordt geactualiseerd.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

n.v.t.

Financiën

Het is niet nodig om een afzonderlijk exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Vervolg

Het besluit van uw raad zal worden toegezonden aan de indieners van zienswijzen. Hierbij zal tevens de ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan worden aangegeven en de mogelijkheden tot beroep dan wel een verzoek om voorlopige voorziening worden vermeld.

Het vastgestelde bestemmingsplan zal binnen 2 weken na besluitvorming voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk om beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen een verzoek om voorlopige voorziening indienen als een beroepschrift is ingediend.

Oosterhout 19 april 2022,

Burgemeester en wethouders.

Bijlage(n)

1. Ontwerpbesluit
2. Ontwerpbestemmingsplan
3. Verslag omgevingsdialoog
4. Reactienota inspraak en vooroverleg
5. Ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)
6. Concept reactienota zienswijzen
7. Lijst indieners zienswijzen (vertrouwelijk)

RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan “Leijsenakkers, herziening 1 (Veerseweg 54e)”

Zaaknummer 328361

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 april 2022,

overwegende dat:

- een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan “Leijsenakkers, herziening 1 (Veerseweg 54e)”;
- het ontwerp van dit bestemmingsplan, op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 3 februari 2022 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen door vijf personen en/of instanties gebruik is gemaakt;
- de ingediende reacties deels ontvankelijk zijn;
- vooraleer over de vaststelling van het bestemmingsplan een beslissing genomen kan worden, een oordeel gevormd moet worden over de ingekomen zienswijzen;
- ten aanzien van de ingekomen zienswijzen de ‘Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan “Leijsenakkers, herziening 1 (Veerseweg 54e)” is opgesteld, waarin per zienswijze een reactie is gegeven;
- deze reactienota onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;
- naar zijn oordeel, op grond van het gestelde in Hoofdstuk 5 van deze reactienota, 5 zienswijzen gegrond, 8 zienswijzen ongegrond en 1 zienswijze deels gegrond, deels ongegrond dienen te worden verklaard;
- in verband met de gegrondverklaring van zienswijzen, wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan moeten plaatsvinden, welke wijzigingen zijn verwoord in Hoofdstuk 5 (‘Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen’) van de reactienota zienswijzen;
- gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan ook overigens aanpassing c.q. verbetering behoeft, zulks conform het gestelde in Hoofdstuk 6 (‘Planpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen’) van de reactienota zienswijzen;

BESLUIT:

1. ten aanzien van de ingediende zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen, te besluiten conform het gestelde in de “Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Leijsenakkers, herziening 1 (Veerseweg 54e)”;

2. het bestemmingsplan “Leijsenakkers, herziening 1 (Veerseweg 54e)” gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegd ontwerpbesluit;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 mei 2022,
de raad voornoemd,

, voorzitter

Signed By: Buijs, M. <mark.buijs@oosterhout.nl>
24/05/2022 22:42:07 CEST
ID: 40d58c6f-e05e-43b6-8579-59c24e82741f
Auth: Scribble



, griffier

Signed By: Kaarsemaker, E. <e.kaarsemaker@oosterhout.nl>
24/05/2022 22:40:38 CEST
ID: 40d58c6f-e05e-43b6-8579-59c24e82741f
Auth: Scribble

