

## **RAADSVOORSTEL**

Datum raadsvergadering 27 september 2022  
Zaaknummer raadsvoorstel 357883  
Portefeuillehouder Kastelijns

### **Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2).

### **Voorgesteld besluit**

1. De reactienota zienswijzen "bestemmingsplan Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2) vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2) ongewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Samenvatting**

Ter plaatse van Groenestraat 1-2 te Dorst ligt het voornemen om de veehouderijtak te staken en te saneren en de akkerbouwtak met bijbehorende opstallen en de bedrijfswoning te behouden. Daarnaast is het voornemen om een nieuwe woning mogelijk te maken aan de noordzijde van de Groenestraat. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is gedurende de ter inzagelegging één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in bijgaande reactienota samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Uw raad wordt voorgesteld deze reactienota en het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

### **Aanleiding**

Ter plaatse van het perceel Groenestraat 1-2 te Dorst is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf bestaat uit twee bedrijfstakken: akkerbouw en veehouderij. Het voornemen is om de veehouderijtak te staken en de gebouwen en bouwwerken van de veehouderijtak te slopen en de verharding weg te halen. De akkerbouwtak met bedrijfswoning blijft behouden. Op het noordelijke perceel is een nieuwe woning voorzien. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

### **Kader**

De Wet ruimtelijke ordening biedt het juridisch kader voor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het niet vaststellen van een exploitatieplan.

### **Wat willen we bereiken?**

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2)" wordt het planologisch mogelijk gemaakt om de veehouderijtak te beëindigen, de leegstaande gebouwen en bouwwerken van de veehouderijtak te slopen en de bijbehorende verharding weg te halen. De gebouwen en de bedrijfswoning ten behoeve van de akkerbouwtak blijven behouden. Op het noordelijke perceel wordt een nieuwe woning teruggebouwd. Het akkerbouwbedrijf en de woning worden landschappelijk ingepast.

## **Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit**

### *De veehouderij wordt beëindigd*

In 2017 is de intensieve varkenshouderij op deze locatie beëindigd en is op de locatie Groenestraat 1 een Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd met enkelbestemming wonen. De bestaande stallen t.b.v. de veehouderij op de locatie Groenestraat 1 en 2 zijn verouderd. Om te voldoen aan de regelgeving is aanpassing van het stalsysteem op korte termijn vereist. Ook moeten de asbestdaken worden gesaneerd. Financieel is dit voor initiatiefnemer niet rendabel. Bovendien is de omvang van het bedrijf voor de toekomst te klein en de ligging op korte afstand van diverse burgerwoningen en maatschappelijke functies geen locatie waar uitbreiding van de veehouderij maatschappelijk gewenst is. Dit is de reden dat initiatiefnemer besloten heeft de totale veehouderij op de locatie te beëindigen.

### *Initiatiefnemer wil de kosten van beëindiging compenseren met woningbouw*

Om voldoende inkomsten te kunnen blijven genereren zal initiatiefnemer de akkerbouwtak voortzetten. Om de kosten voor het beëindigen van de melkveehouderij en de sloop van bebouwing te kunnen financieren was de initiatiefnemer voornemens om binnen het noordelijke bouwvlak (Groenestraat 1) twee woningen te realiseren. Op 16 december 2019 heeft ons college van burgemeester een positief standpunt ingenomen ten aanzien van de ontwikkeling onder een aantal voorwaarden. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding hiervan een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en dit plan heeft ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie en het besluit van ons college dat er geen geld in een groenfonds kan worden gestort voor het verkrijgen van de tweede bouwtitel, heeft de initiatiefnemer de keuze gemaakt onderhavig plan aan te passen en in plaats van twee woningen slechts één nieuwe woning te realiseren ter plaatse van het noordelijke bouwvlak. Deze wijziging is destijds opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

### *Het woon- en leefklimaat wordt beter*

Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied (incl. Lint Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2)" wordt het planologisch mogelijk gemaakt om de veehouderijtak te staken en te saneren, de akkerbouwtak met schuren en de bedrijfswoning te behouden. Daarnaast wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt op het noordelijke perceel. Deze ontwikkeling zal leiden tot een beter woon- en leefklimaat voor de omgeving met meerdere burgerwoningen en maatschappelijke functies. Ook leidt het tot een kwaliteitsverbetering door het ontstenen (slopen van oude stallen, het weghalen van verharding en het weg bestemmen danwel verkleinen van de agrarische bouwvlakken). Daarnaast worden de nieuwe woning en de akkerbouwtak landschappelijk ingepast. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat ze kan instemmen met de ontwikkeling.

### *Goede ruimtelijke ordening*

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het bestemmingsplan ruimtelijk uitvoerbaar is.

### *De zienswijze leidt niet tot aanpassing*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in bijgaande reactienota samengevat en voorzien van een concept-standpunt. De zienswijze richt zich in hoofdzaak op de zorg dat de bedrijfsactiviteiten van de reclamant worden beperkt door het mogelijk maken van een nieuwe woning op het noordelijke perceel. Uw raad wordt conform bijgaande reactienota geadviseerd deze zorg weg te nemen, omdat uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de nieuwe woning niet leidt tot nieuwe of extra belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de reclamant ten opzichte van de bestaande situatie. Op dit moment zijn er al belemmeringen voor het bedrijf door een aantal bestaande (bedrijfs)woningen in de omgeving.

### *Een kleine verschrijving wordt hersteld*

In het flora en fauna onderzoek staat nog een kennelijke verschrijving. Deze verschrijving wordt hersteld. Deze kleine aanpassing leidt overigens niet tot een gewijzigde vaststelling, omdat er geen inhoudelijke wijzigingen worden doorgevoerd in de regels of verbeelding van het bestemmingsplan.

Daarmee zijn er geen argumenten tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## **Inspraak en participatie**

### *Participatie (omgevingsdialoog)*

Op 20 november 2019 is een omgevingsdialoog gevoerd. Uit het verslag blijkt dat er geen opmerkingen of bezwaren vanuit de buurt naar voren zijn gekomen. Wel is naar aanleiding hiervan contact geweest met een omwonende. Deze omwonende stelde geen brief te hebben ontvangen, maar verzet zich niet tegen het plan indien de rechten van omwonende niet wordt aangetast. Uit de stukken en het advies van de beleidsadviseur milieu ten behoeve van het principeverzoek bleek dat dit niet het geval was.

### *Wettelijk vooroverleg*

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft er wettelijk vooroverleg plaats gevonden met die overheden die een belang (zouden kunnen) hebben bij dit bestemmingsplan. Het waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies afgegeven. De reactie van de provincie heeft geleid tot een aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan. Het aantal te bouwen woningen op het noordelijke perceel wordt van twee woningen teruggebracht naar één woning.

### *Ter inzage voorontwerp*

Conform de Algemene inspraakverordening Oosterhout 2006 heeft het bestemmingsplan als voorontwerp met ingang van 23 april 2020, voor de duur van 4 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie worden ingediend. Hiervan is door één personen/ instanties gebruik gemaakt. De inspraakreactie richtte zich in hoofdlijnen op de zorg voor eventuele belemmeringen voor de bedrijfsvoering van het bedrijf van de indiener. De ingediende inspraakreactie heeft tot aanpassing geleid van het bestemmingplan. De aanpassing voorzag erin dat de toelichting van het bestemmingsplan is verduidelijkt. Uit de toelichting blijkt dat er geen nieuwe belemmeringen zijn voor de indiener van de inspraakreactie en ook dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal zijn voor de nieuwe beoogde woning. In de reactienota inspraak en vooroverleg is de reactie samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. In bijlage 10 van het bestemmingsplan zijn de inspraakreacties en het standpunt van ons college terug te lezen.

### *Ter inzage ontwerp*

In het kader van de wettelijke voorschreven vaststellingsprocedure heeft het bestemmingsplan als ontwerp, met ingang van 14 april 2022 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. Hiervan is door één personen/ instanties gebruik gemaakt. De ingediende zienswijze is samengevat in bijgaande reactienota en voorzien van een concept-standpunt. We stellen u voor de reactienota vast te stellen en in lijn daarmee het bestemmingplan ongewijzigd vast te stellen.

## **Alternatieve oplossingsrichting(en)**

Het alternatief is om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Als het plan niet wordt vastgesteld dan blijven de planologische rechten (gebruik en bouwen) van de melkveehouderijtak bestaan voor deze percelen en zal de woning niet worden gebouwd. De kwaliteitsverbetering zal dan niet worden behaald. De kans op ongewenste activiteiten in de vrijgekomen agrarische gebouwen of verloedering van deze gebouwen wordt dan groter. Dit is geen wenselijke situatie.

## **Financiën**

Aan deze ontwikkeling zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12.1 Wet ruimtelijke ordening is uw gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor alle kosten (waaronder eventueel uit te keren planschade) met de initiatiefnemer wordt 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 op de gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt, waaronder toezending van het besluit aan de indiener van een zienswijze. Na bekendmaking zal uw vaststellingsbesluit (inclusief het bestemmingsplan) gedurende 6 weken ter inzage liggen. Gedurende deze ter inzagelegging kan beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden aangevraagd (heeft een schorsende werking).

Oosterhout 23 augustus 2022,

Burgemeester en wethouders.

**Bijlagen**

1. Concept raadsbesluit;
2. Reactienota zienswijze "Buitengebied (incl. Lint Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2)";
3. Geanonimiseerde zienswijze;
4. Lijst indiener zienswijze (i.v.m. de Algemene verordening gegevensbescherming niet openbaar);
5. Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied (incl. Lint Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2)" met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz24BG2013-ON01 en bijlagen.

## RAADSBESLUIT

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2) te Dorst.

Zaaknummer 357883

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 aug 2022,

overwegende dat:

- 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 14 april 2022 gedurende een termijn van 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen gebruik is gemaakt;
- deze zienswijze in de Reactienota "Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2)" is samengevat en is voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- er sprake is van 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 wordt verrekend. Hiermee is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk,

### BESLUIT:

- 1 de reactienota zienswijzen "Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2)" vast te stellen;
- 2 het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2)" met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz24BG2013-ON01 zoals weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, verbeelding en regels, ongewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan "Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 24 (Groenestraat 1-2)" met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz24BG2013-VA01;
- 3 voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 september 2022,

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier