

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 28 september 2021
Zaaknummer raadsvoorstel 303733
Portefeuillehouder Kastelijns

Onderwerp

Vaststelling van bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 25 (Groenendijk 2)”.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 25 (Groenendijk 2)” vast te stellen;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan voor de locatie Groenendijk 2 te Oosteind wijzigt de agrarische bedrijfsbestemming van de monumentale langgevelboerderij naar een woonbestemming, gesplitst in twee woningen. Daarmee wordt de huidige bewoning gelegaliseerd. Een anterieure overeenkomst voorziet in het verhalen van de exploitatiekosten, zodat een exploitatieplan niet nodig is.

Aanleiding

In het huidige bestemmingsplan heeft de monumentale langgevelboerderij een agrarische bestemming. De agrarische bedrijfsvoering is reeds beëindigd. Al vele jaren is sprake van dubbele bewoning van de boerderij. Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan.

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. De beleidsvisie externe veiligheid (Oosterhout, 2017) is van belang door de aanwezigheid van de gasbuisleiding.

Wat willen we bereiken?

Het opheffen van het strijdig gebruik door het wijzigen van de huidige bestemming en het legaliseren van de splitsing van de boerderij naar twee woningen.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Na het wijzigen van de bestemming is agrarische bedrijfsvoering niet meer mogelijk, waardoor het woon- en leefklimaat in de omgeving verbeterd. Het splitsen van de monumentale langgevelboerderij in twee woningen draagt bij aan de instandhouding van het monument.

Het toevoegen van een woning binnen het invloedsgebied van een gasbuisleiding is in strijd met de beleidsvisie externe veiligheid 2017 van Oosterhout. Echter is aangetoond dat de tweede woning al tientallen jaren feitelijk aanwezig is, ver voor de kaders van externe veiligheid zijn vastgesteld. De woning wordt niet zodanig veranderd dat het risico toeneemt. Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan de doelstellingen van deze beleidsvisie en is de legalisatie planologisch aanvaardbaar.

Om deze nieuwe bestemming mogelijk te maken, nam het college een besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder.

Inspiraak en participatie

Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp van bijgaand bestemmingsplan 4 weken ter inzage gelegen. Hierop is geen inspraakreactie ingediend. Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners; de Gasunie heeft een reactie ingediend, die is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp is vervolgens, samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder, 6 weken ter inzage gelegd. Hierop is geen zienswijze ingediend.

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is de initiatiefnemer in overleg gegaan met direct omwonenden (de zogenaamde omgevingsdialoog). De initiatiefnemer heeft in juni 2020 een omgevingsdialoog gevoerd; 28 omwonende families zijn persoonlijk bezocht door de initiatiefnemer om een inhoudelijke toelichting te geven op het initiatief. Uit deze dialoog is naar voren gekomen dat de direct omwonenden geen bezwaar hebben tegen deze ontwikkeling. Op 23 juni 2021 bent u middels een raadsbrief hiervan in kennis gesteld.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Doordat de situatie al geruime tijd afweek van het bestemmingsplan en de huidige situatie planologisch verantwoord is gebleken, is een andere oplossingsrichting dan legaliseren niet wenselijk. De oplossingsrichting draagt tevens bij aan het behoud van een monumentaal pand en verbetert het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Financiën

Aan deze ontwikkeling zijn voor de gemeente geen kosten verbonden.

Vervolg

Dit besluit wordt bekend gemaakt, waarna de beroepstermijn van 6 weken start.

Oosterhout, 24 augustus 2021

Burgemeester en wethouders.

Bijlagen

1. raadsbesluit
2. ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 25 (Groenendijk 2)", met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz25BG2013

RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling van bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 25 (Groenendijk 2)”.

Zaaknummer 303733

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2021,

overwegende dat:

- een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 25 (Groenendijk 2);
- 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 24 juni 2021 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;
- met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is aangegaan, waardoor de kosten (ex artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening) anderszins zijn verzekerd, en er dientengevolge geen noodzaak is tot het vaststellen van een exploitatieplan,

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 25 (Groenendijk 2)”, met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz25BG2013 vast te stellen, zoals ook weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, verbeelding en regels
2. voor het bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 25 (Groenendijk 2)” geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 september 2021,

de raad voornoemd,

, voorzitter

Signed By: Buijs, M. <mark.buijs@oosterhout.nl>
28/09/2021 22:26:50 CEST
ID: 34fb0b83-9044-4fcf-b8db-8d891d7233c6
Auth: Scribble



, griffier

Signed By: Kaarsemaker, E. <e.kaarsemaker@oosterhout.nl>
28/09/2021 20:15:26 CEST
ID: 34fb0b83-9044-4fcf-b8db-8d891d7233c6
Auth: Scribble

