

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 31 januari 2023
Zaaknummer raadsvoorstel 1002594
Portefeuillehouder Kastelijns

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 34 (Hespelaar 14)"

Voorgesteld besluit

1. De reactienota zienswijze "Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 34 (Hespelaar 14)" vast te stellen;
2. Conform deze reactienota, het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan "Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 34 (Hespelaar 14)" met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz34BG2013-VA01;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Ter plaatse van Hespelaar 14 te Den Hout ligt het voornemen om een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn gedurende de ter inzagelegging twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in bijgaande concept-reactienota samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Uw raad wordt voorgesteld deze concept-reactienota vast te stellen en daarmee het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

De ontwikkeling voorziet in een Ruimte voor Ruimte woning aan de Hespelaar 14 te Den Hout. Op het perceel is reeds een woning aanwezig. De eigenaar wenst een levensloopbestendige woning te realiseren voor henzelf. De bestaande woning op het perceel zal worden gaan bewoond door een van de kinderen van de eigenaar.

Kader

De Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet geluidhinder bieden 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 34 (Hespelaar 14)" wordt het planologisch mogelijk gemaakt om een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren op het perceel Hespelaar 14 te Den Hout.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Een nieuwe woning in het buitengebied

Nieuwe woningen in het buitengebied zijn niet toegestaan in het kader van provinciaal en gemeentelijk beleid. Een uitzondering is een Ruimte voor Ruimte woning. Een Ruimte voor Ruimte woning mag op een aanvaardbare locatie worden gerealiseerd, onder de voorwaarde dat er een sanering van een intensieve veehouderij heeft plaatsgevonden. In dit geval betreft het een sanering van een voormalige intensieve veehouderij aan de Hoevestraat 17 binnen de gemeente Oosterhout. Ter plaatse van de

Hoevestraat 17 is een verbetering van het woon- en leefklimaat te weeg gebracht door deze sanering. Het perceel Hespelaar 14 wordt als een aanvaardbare locatie gezien voor het laten landen van een Ruimte voor Ruimte woning.

Goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het past binnen de kaders van het nationale, provinciale en lokale beleid. Voor de beoogde woning is door ons college een "Hogere waarden Wet geluidshinder" vastgesteld.

Omgevingsdialoog, vooroverleg en zienswijzen

Uit het verslag van de omgevingsdialoog blijkt dat er geen bezwaren zijn uit de omgeving. Ook zijn er geen opmerkingen gemaakt in het kader van het wettelijke vooroverleg. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich in hoofdzaak op aantasting van het beschermd dorpsgezicht, het niet voldoen aan de Interim Omgevingsverordening van de provincie, omdat de woning is beoogd op niet aanvaardbare locatie, de landschappelijke inpassing, de onderzoeken voor archeologie en flora en Fauna. Onderstaand wordt kort samengevat aangegeven wat de voorgestelde conceptreacties hierop zijn:

- Het perceel is gelegen buiten het Beschermd Dorpsgezicht aan het bestaande bebouwingslint. Er is geen sprake van een aantasting van het Beschermd Dorpsgezicht.
- Het perceel ligt conform de interim omgevingsverordening op een aanvaardbare locatie, namelijk aan het bestaande bebouwingslint ten noorden van Den Hout; De provincie Noord-Brabant deelt deze mening ook.
- De beoogde woning wordt landschappelijk ingepast in zijn omgeving door het verplaatsten van enkele bestaande bomen en struiken aangevuld met nieuwe inheemse struiken.
- Zowel het Flora en Fauna onderzoek als het archeologisch onderzoek zijn conform de richtlijnen opgesteld door een deskundig adviesbureau.

De zienswijzen zijn samengevat in bijgaande reactienota en voorzien van een concept-standpunt. Een zienswijze leidt tot een kleine aanpassing van de toelichting van het plan.

Ambtshalve wordt paragraaf 4.6.5 Geur tekstueel aangepast. Daarnaast wordt op de verbeelding de 'Veiligheidszone – hoogspanningslijn' geschrapt en in de regels wordt de bijbehorende regel 5.2 geschrapt, omdat deze niet van toepassing is op het perceel.

Daarmee zijn er geen argumenten tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan. Uw raad wordt voorgesteld conform bijgaande reactienota te besluiten over de ingediende zienswijze en in lijn daarmee het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inspraak en participatie

Participatie (omgevingsdialoog)

Conform de Oosterhoutse richtlijnen is er in januari 2022 een omgevingsdialoog gevoerd. Omwille van de toenmalige coronamaatregelen en restricties is ervoor gekozen om geen bijeenkomst te organiseren. De initiatiefnemer heeft omwonenden benaderd voor een persoonlijk overleg. Tijdens deze overleggen zijn er geen bijzonderheden naar voren gekomen. Dorpsbelang Den Hout is per mail benaderd en heeft aangegeven geen individuele initiatieven te kunnen beoordelen. In bijlage 8 bij het ontwerpbestemmingsplan is het verslag van de omgevingsdialoog terug te lezen.

Wettelijk vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft er wettelijke vooroverleg plaatsgevonden. Er zijn geen opmerkingen gemaakt door de provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta.

Ter inzage voorontwerp

Gezien de gevoerde omgevingsdialoog, en de aard en omvang van de ontwikkeling, is door ons college besloten op basis van artikel 2.3.d van de Algemene inspraakverordening Oosterhout 2021 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 ontwerpbestemmingsplan met ingang van 8 september 2022 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een schriftelijke of mondelinge zienswijze worden ingediend. Hiervan is door twee personen/instanties gebruik gemaakt. De ingediende zienswijzen zijn in bijgaande reactienota samengevat en voorzien van een concept-standpunt.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Er is een mogelijkheid om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit zou betekenen dat er geen woning mag worden gerealiseerd door de initiatiefnemer op het perceel Hespelaar 14 en dat de Ruimte voor Ruimte bouwtitel van de Hoevestraat 17 vrijkomt. Er zijn geen (ruimtelijke) argumenten om in dit geval niet over te gaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan.

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.

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 en leges) 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 middels een publicatie in het weekblad Oosterhout, het gemeenteblad en de gemeente website worden bekendgemaakt. Daarnaast zal uw besluit worden toegezonden aan de indieners 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 20 december 2022,

Burgemeester en wethouders.

Bijlage(n)

1. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan, inclusief geanonimiseerde zienswijzen en NAW-gegevens reclamanten (i.v.m. de Algemene verordening persoonsgegevens niet openbaar);
2. Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 34 (Hespelaar 34)" en bijlagen.

RAADSBESLUIT

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan “Buitengebied 2013(incl. Lint Oosteind), herziening 34 (Hespelaar 14)”

Zaaknummer: 1002594

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 december 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 8 september 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 zienswijzen in de reactienota “Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 34 (Hespelaar 34)” zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- in de reactienota “Buitengebied (inclusief lint Oosteind) herziening 34 (Hespelaar 34)” de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen;
- er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waardoor alle kosten (waaronder eventueel uit te keren planschade en plankosten) met de initiatiefnemer worden verrekend. Hiermee is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk,

BESLUIT:

- 1 de reactienota “Buitengebied 2013 (inclusief Lint Oosteind), herziening 34 (Hespelaar 14)” vast te stellen;
- 2 conform deze reactienota, het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan “Buitengebied 2013 (inclusief Lint Oosteind), herziening 34 (Hespelaar 14)” met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz34BG2013-VA01;
- 3 voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 januari 2023,

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier