

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 28 januari 2025
Zaaknummer raadsvoorstel <zaaknummer>→ kan pas als B&W is afgerond
Portefeuillehouder v/d Zanden

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Slotjes - Oud-West 2024"

Voorgesteld besluit

1. Voor de wijken Slotjes Midden, Slotjes West, Oud West en de vaste wal van Zwaaiikom (Laverie) over een actueel, gedigitaliseerd, planologisch regime te beschikken en daarom;
2. De "Reactienota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Slotjes - Oud-West 2024" vast te stellen;
3. Conform deze reactienota, het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan "Slotjes - Oud-West 2024" met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPSlotjesOudW2024-VA01;
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;

Samenvatting

Om zich voor te bereiden op de Omgevingswet en om de dienstverlening te verbeteren, actualiseert en digitaliseert de gemeente Oosterhout alle bestemmingsplannen. Daarom is voor de woonwijken Slotjes Midden, Slotjes West, Oud West en Laverie (vaste wal bestemmingsplan Zwaaiikom 2017) van de kern Oosterhout het ontwerpbestemmingsplan "Slotjes / Oud-West 2024" opgesteld. Dit bestemmingsplan is consoliderend van aard, wat wil zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen in zijn opgenomen.

Er is gedurende de ter inzagelegging één zienswijze ingediend die ziet op het opnemen van een functieaanduiding die in het geldende bestemmingsplan al aanwezig is en in het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk niet is opgenomen. Daarnaast vormt het ontwerpbestemmingsplan aanleiding tot het aanbrengen van ambtshalve wijzigingen die onder andere zien op het omissies die zijn geconstateerd na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en het opnemen van 2 onherroepelijke bestemmingsplannen. De zienswijze en ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de reactienota zienswijzen. Derhalve wordt de raad voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan inclusief reactienota gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Om gemeentebreed te beschikken over actuele bestemmingsplannen die digitaal raadpleegbaar zijn, worden alle bestemmingsplannen geactualiseerd. Zo ook het bestemmingplan "Slotjes / Oud-West 2024". De basis voor deze actualisatie is het Handboek bestemmingsplannen Oosterhout, dat als basis dient voor alle bestemmingsplannen binnen Oosterhout. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf dat moment krijgen gemeenten vooralsnog tot 1-1-2032 de gelegenheid om alle bestemmingsplannen om te zetten naar omgevingsplannen. Ter voorbereiding op het omzetten naar een omgevingsplan is het noodzakelijk te beschikken over een actueel, gedigitaliseerd, planologisch regime.

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 "Slotjes / Oud-West 2024" worden de wijken Slotjes Midden, Slotjes West, Oud West en Laverie binnen de kern Oosterhout voorzien van een actueel, digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan. Dit laatste is relevant voor het dienstverleningsniveau richting onze inwoners. Tevens wordt er een goede basis gelegd voor het, in het kader van de Omgevingswet, te zijner tijd omzetten van bestemmingsplannen naar omgevingsplannen.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het past binnen de kaders van het lokale beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie en de gemeentelijke woningbouwstrategie (en evt. anders lokale beleidsstukken).

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze heeft betrekking op het opnemen van de parkeerregeling zoals deze is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Slotjes West 2017', het aanvullen van de regeling waarbij ook vergunningsvrije werkzaamheden moeten voldoen aan de parkeernormering en het opnemen van de functieaanduiding 'parkeergarage' ter plaatse van het adres Stadhouderslaan 18.

Reactie op zienswijze

De parkeerregeling in het ontwerpbestemmingsplan kent een iets andere opbouw dan de parkeerregeling in het geldende bestemmingsplan. Echter zijn de parkeernormen ook geborgd in de regeling die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, zowel bij het bouwen als bij een functiewijziging, hier zit geen verschil in ten opzichte van de regeling in het geldende bestemmingsplan. Ten behoeve van vergunningsvrije uitbreidingen of andere vergunningsvrije activiteiten geldt geen vergunningplicht en daarmee ook geen toetsing aan de parkeernormen. Dit is in de huidige situatie al het geval en wordt derhalve niet opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan is abusievelijk niet de aanduiding 'parkeergarage' opgenomen. Deze ommissie wordt derhalve ambtshalve alsnog opgenomen op de verbeelding.

Ambtshalve wijzigingen

1. Herstel van omissies (in verbeelding en planregels) die geconstateerd zijn na ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Onduidelijkheden op de kaart voor wat betreft bouwvlakken en maatvoering aanduidingen.
3. Kleine verschuivingen van enkelbestemmingen in de openbare ruimte (groen/verkeer) en op woonpercelen (tuin/wonen).
4. Het op juiste wijze doorvertalen van het bestemmingsplan 'Slotjes-West 2017, herziening 1 (Bouwlingstraat 83)' dat op 28 mei 2024 is vastgesteld en inmiddels onherroepelijk is geworden.
5. Het op juiste wijze doorvertalen van het bestemmingsplan 'Slotjes, herziening 6' dat op 22 oktober 2019 is vastgesteld en onherroepelijk is en die abusievelijk niet goed is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Deze ambtshalve wijzigingen maken nog steeds geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Daarmee zijn er geen ruimtelijke overwegingen tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Uw raad wordt voorgesteld conform bijgaande reactienota te besluiten met in achtneming zienswijze over de voorgestelde ambtshalve wijzigingen en in lijn daarmee het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Inspraak en participatie

Het bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Conform de Oosterhoutse richtlijnen is er dan ook geen omgevingsdialoog gevoerd. Om dezelfde reden is (conform artikel 2.3.a van de Algemene inspraakverordening Oosterhout 2021) geen voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd en is direct overgegaan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Wel heeft het wettelijk vooroverleg plaats gevonden.

Wettelijk vooroverleg

Parallel aan de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) het bestemmingsplan aangeboden aan de provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta en de regionale brandweer. Hierop zijn geen bezwaren ontvangen.

Ter inzage ontwerp

In het kader van de wettelijke voorschreven vaststellingsprocedure heeft het bestemmingsplan als ontwerp, met ingang van 28 december 2023 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een belanghebbende een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. Hierop is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is deels gegrond en deels niet gegrond en leidt tot een kleine aanpassing van het bestemmingsplan.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Het alternatief is om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit zou betekenen dat er bij het overgaan naar een omgevingsplan voor de gehele gemeente verschillende regelingen dan wel uitgangspunten per wijk zouden kunnen gelden. Dit zorgt voor mogelijke onduidelijkheid en zelfs ongelijkheid binnen dezelfde gemeente. Dit is niet wenselijk. Dat wordt middels de verschillende actualisaties voorkomen.

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 kosten te verhalen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Met uitzondering van ambtelijke uren voor het opstellen van het bestemmingsplan, het begeleiden van de procedure, en de kosten voor het publiceren van de bekendmakingen, zijn er aan dit besluit geen specifieke kosten verbonden.

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 gemeentelijke 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).

16 december 2024,

Burgemeester en wethouders.

Bijlage(n)

1. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan;
2. Ontwerpbestemmingsplan en bijlagen.

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Slotjes / Oud-West 2024

Zaaknummer: <zaaknummer>

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 december 2024,

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 28 december 2023 gedurende een termijn van 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen gebruik is gemaakt;
- er redenen zijn tot het aanbrengen van ambtshalve wijzigingen.
- Deze zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de “Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Slotjes - Oud-West 2024” en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- er geen sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, en daarmee geen plicht tot het verhalen van kosten, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

BESLUIT:

1. Voor de woonwijken Slotjes Midden, Slotjes West, Oud West en Laverie (vaste wal bestemmingsplan Zwaaikom 2017) over een actueel, gedigitaliseerd, planologisch regime te beschikken, en daarom:
2. De “Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Slotjes - Oud-West 2024” vast te stellen;
3. Conform deze reactienota, het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen als bestemmingsplan “Slotjes - Oud-West 2024” met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPSlotjesOudW2024-VA01;
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 januari 2024,

de raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier