



gemeente **Oosterhout**

Collegevoorstel

Zaak : Vrijgeven ontwerpbestemmingsplan 'De Contreie 2017, herziening 1 (Vrachelsestraat nabij 33)'
Zaaknummer : 1007227

Datum: 30-05-2023	Auteur: SSNO	Bereikbaar 14 0162
Status: Openbaar	Team: Buiten Beleid	Handtekening

Onderwerp:

Vrijgeven ontwerpbestemmingsplan "De Contreie 2017, herziening 1 (Vrachelsestraat nabij 33)" voor de vaststellingsprocedure.

Geraadpleegde vakgebieden: RO, Milieu, Grondzaken

Conclusie raadpleging: Men is akkoord.

Communicatie: ja d.m.v.: Publicatie gemeenteblad, weekblad Oosterhout, de gemeentelijke website en het verzenden van een brief/ mail aan de initiatiefnemers

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☒ Brief aan gemeenteraad
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 41
- ☒ Nota voor de raad → kettingregeling
- ☒ Overige bijlagen:
 - bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan
 - bijlage 2: Verslag omgevingsdialoog

Behandeling in / door:

- ☐ Raad
- ☐ Ondernemingsraad

Datum:

Nader te bepalen

Aard behandeling:

besluitvormend

Portefeuillehouder

Kastelijns

Geheimhouding op	Titel	Grondslag art. 5.1 Woo	Tot wanneer	Moet raad bekrachtigen?

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 1007227 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 30-05-2023	Openbaar	Bis-nummer:
Onderwerp: Opstarten vaststellingsprocedure bestemmingsplan “De Contreie 2017, herziening 1 (Vrachelsestraat nabij 33)”		

Voorstel:

1. Gezien de gevoerde dialoog, op basis van artikel 2, lid 3, sub d van de inspraakverordening Oosterhout 2021, geen inspraak te verlenen op het voorontwerp bestemmingsplan;
2. Het ontwerpbestemmingsplan “De Contreie 2017, herziening 1 (Vrachelsestraat nabij 33)” voor de duur van 6 weken ter inzage te leggen;
3. De raad middels bijgaande conceptbrief in kennis stellen van uw besluit tot het opstarten van de vaststellingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan.
4. Indien tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze wordt ingediend, de raad conform bijgaand concept raadsvoorstel verzoeken het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting (circa 10 regels)

In het geldende bestemmingsplan ‘De Contreie 2017’ is voor een deel van de nog te ontwikkelen locatie Lanspunt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van deze grond om te zetten zodat de gehele locatie Lanspunt ontwikkeld kan worden. De grond waar deze bevoegdheid op ligt is in eigendom van een particulier. De ontwikkelaar die de gehele Lanspunt gaat ontwikkelen, heeft overeenstemming bereikt met deze particulier om de grond aan te kopen zodat deze grond deel uit kan maken van de totale ontwikkeling Lanspunt. De huidige eigenaar heeft o.a. de voorwaarde gesteld dat de grond pas verkocht wordt op het moment dat er naast zijn perceel aan de Vrachelsestraat 33 een mogelijkheid is om een woning op te richten. Derhalve is er verzocht om planologisch medewerking te verlenen aan het creëren van een bouwvlak ten behoeve van de bouw van één extra woning naast de bestaande woning aan de Vrachelsestraat 33. Om dit mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Hiervoor is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het plan is getoetst aan alle relevante aspecten die horen bij een goede ruimtelijke ordening en voldoet daaraan. Voorgesteld wordt om gelijk de vaststellingsprocedure op te starten en om in dit geval af te zien van inspraak.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

De Algemene inspraakverordening Oosterhout 2021 artikel 2 lid 3 onder d biedt het juridisch kader om geen inspraak te verlenen voor dit bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt het juridisch kader voor het besluit om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Aanleiding

Al vanaf de start van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de Contreie is bebouwing op de locatie Lanspunt voorzien. Omdat niet alle gronden van de gemeente en/of een ontwikkelaar waren, heeft het deel van de locatie Lanspunt niet direct een bestemming gekregen waarop gebouwd kan worden. De gemeente heeft in het verleden diverse malen geprobeerd om de benodigde grond aan te kopen. Dit is echter nooit gelukt.

Inmiddels heeft de projectontwikkelaar, die het gehele deelproject Lanspunt gaat ontwikkelen, een overeenkomst met de huidige eigenaar van de genoemde grond om deze aan te kopen. Met aankoop van de grond ontstaat de mogelijkheid om - na het doorlopen van een wijzigingsprocedure – het woongebied Lanspunt in zijn totaliteit te ontwikkelen (11 woningen). Een voorwaarde om de grondverkoop effectief te laten worden, is dat voor de huidige grondeigenaar een bouwvlak ten behoeve van de bouw van één extra woning gecreëerd wordt naast zijn bestaande woning, te weten Vrachelsestraat 33.



Figuur 1 nieuwe planologische situatie

Welke data is gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?

N.v.t.

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

Participatie (omgevingsdialoog)

Conform de Oosterhoutse richtlijnen heeft op 8 maart 2022 de omgevingsdialoog plaatsgevonden. Tijdens deze avond is in het kort en globaal door de initiatiefnemer aangegeven wat de oorsprong van de ontwikkeling is in relatie tot de Lanspunt. Daarna is het kavelpaspoort voor de locatie aan de Vrachelsestraat toegelicht. Algehele conclusie van de avond is dat de genodigden het allereerst prettig vonden om, voorafgaande aan daadwerkelijke publicatie van het plan, geïnformeerd te worden. Daarnaast gaven ze aan dat er de afgelopen jaren in de Vrachelsestraat al meer is veranderd en dat deze aanpassing prima past in het huidige straatbeeld. Er zijn een aantal praktische vragen gesteld door omwonenden. In bijlage 2 van deze nota is het verslag van de Omgevingsdialoog terug te lezen.

Wettelijk vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft er vooroverleg plaatsgevonden met Waterschap Brabantse Delta en de provincie. Beiden hebben geen opmerkingen over de planologische mogelijkheid die met dit plan wordt beoogd. Het waterschap heeft wel aangegeven dat in de toelichting van het concept bestemmingsplan nog wordt verwezen naar oud beleid. De gemaakte opmerking is verwerkt in voorliggend plan.

Vervolgprocedure

Gezien de gevoerde omgevingsdialoog (bijlage 2), de aard en omvang van de ontwikkeling, zou het toepassen van inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan niet tot een meerwaarde leiden voor het in beeld krijgen van de belangen of een eerste afweging daartoe.

Uw college wordt dan ook voorgesteld op basis van artikel 2.3.d van de Algemene inspraakverordening Oosterhout 2021 geen voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Wat willen we gaan doen?

De vaststellingsprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan 'De Contreie 2017, herziening 1 (Vrachelsestraat nabij 33)' te starten door het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage te leggen. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, de raad conform bijgaand concept raadsvoorstel te verzoeken het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk om één woning toe te voegen aan de Vrachelsestraat. Het gevolg hiervan is dat de eigenaar van Vrachelsestraat 33 een deel van zijn grond verkoopt ten behoeve van de ontwikkeling Lanspunt. Daarmee voorziet deze ontwikkeling in het mogelijk maken van de afronding van het gehele plangebied De Contreie.

Milieueffectbeoordeling

In dit geval wordt er een woning mogelijk gemaakt in een relatief open gebied, maar zijn er ook al bestaande woningen aanwezig. Gelet op de vaste jurisprudentie is er met één woning in zo'n omgeving geen sprake van een relevant ruimtelijk effect. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Besluit milieueffectrapportage. Dat betekent dat er geen m.e.r. en geen m.e.r.-beoordeling is vereist.

Goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is door de gemeente een kavelpaspoort opgesteld met daarin stedenbouwkundige randvoorwaarden waaraan de toekomstige bebouwing dient te voldoen, zodat deze past binnen de bestaande omgeving. De voorwaarden uit dit kavelpaspoort zijn uitgewerkt in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

Ambtelijk is getoetst of het plan mogelijk/wenselijk is. Dit blijkt het geval. Gezien de gelegenheid die dit biedt om het bouwplan Contreie af te ronden naar het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan en het feit dat ruimtelijke gezien geen belemmering bestaat voor de realisatie van een extra bouwvlak, wordt voorgesteld medewerking te verlenen.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor alle kosten (waaronder eventueel te betalen planschade) door de initiatiefnemer worden betaald. Hiermee is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Risico's?

De risico's van iedere planologische procedure zijn ook hier aan de orde. Er kunnen zienswijzen ingediend worden bij de gemeenteraad en na vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Gezien de inhoud en aard van de omgevingsdialoog en de uitkomst van het vooroverleg is dit risico laag.

Het toevoegen van een extra bouwkel maakt onderdeel uit van de afspraken rondom de Lanspunt, waarvoor nog een wijzigingsprocedure moet worden gevoerd. In het slechtste scenario komt die procedure niet rond, terwijl de procedure voor een extra bouwkel aan de Vrachelsestraat wel rond komt. In dat geval is echter nog steeds sprake van een acceptabele ruimtelijke situatie omdat de extra bouwkel stedenbouwkundig past binnen de directe omgeving. Bovendien komt, door medewerking te verlenen, de grond van de Lanspunt in eigendom van de ontwikkelaar.

Communicatie/ Kernboodschap:

Het college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan 'De Contreie 2017, herziening 1 (Vrachelsestraat nabij 33)' voor 6 weken ter inzage te leggen. Het plan voorziet in de realisatie van een bouwvlak ten behoeve van de bouw van één woning naast Vrachelsestraat 33. Na de ter inzagelegging zal het bestemmingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.