

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 25 februari 2025
Zaaknummer raadsvoorstel
Portefeuillehouder Van der Zanden

Onderwerp

Herstelbesluit vastgesteld bestemmingsplan "Buitengebied (incl. Lint Oosteind) herziening 21 (Berkenstraat 12, 13, 15 en ong.)"

Voorgesteld besluit

Het bestemmingsplan "Buitengebied (incl. Lint Oosteind) herziening 21 (Berkenstraat 12, 13, 15 en ong.)" met het planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz21BG2013-VA02 vast te stellen conform de voorgestelde wijzigingen die zijn opgenomen in het raadsbesluit.

Samenvatting

Op 22 februari 2022 heeft uw gemeenteraad een bestemmingsplan voor de locatie Bekenstraat 12, 13, 15 en ong. vastgesteld, waarin onder andere de sanering van twee intensieve veehouderijen en de ontwikkeling van een nieuwe woningen werd voorzien. De Milieuvereniging Oosterhout stelde beroep in bij de Raad van State, die op 31 december 2024 een tussenuitspraak deed. Vier van de vijf beroepsgronden werden afgewezen. Eén beroepsgrond daar is nog geen definitieve uitspraak gedaan door de Raad van State, omdat de Raad van State meer duidelijkheid wenst over de landschappelijke inpassing ter hoogte van het Maaierspad.

Aan uw gemeenteraad wordt gevraagd om een aanpassing door te voeren in het bestemmingsplan ten aanzien van de landschappelijke inpassing ter hoogte van het Maaierspad. Dit herstelbesluit is nodig om het plan in lijn te brengen met de uitspraak van de Raad van State. Het herstelbesluit moet verdere vertraging en vernietiging van het plan te voorkomen.

Aanleiding

Op 22 februari 2022 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan "Buitengebied (incl. Lint Oosteind) herziening 21 (Berkenstraat 12, 13, 15 en ong.)" vastgesteld. Dit plan maakt de sanering van twee intensieve veehouderijen, het behoud van een akkerbouwbedrijf met bedrijfswoning, de omzetting van een gemeentelijk monument naar twee woningen, en de toevoeging van een "ruimte voor ruimte" woning mogelijk. De Milieuvereniging Oosterhout heeft tegen dit bestemmingsplan beroep ingesteld bij de Raad van State. Op 3 december 2024 is het beroep behandeld tijdens een zitting bij de Raad van State. Op 31 december 2024 is door de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. Vier van de vijf beroepsgronden zijn in het voordeel van de gemeente beoordeeld. Het enige punt waarop de Raad van State nog geen uitspraak heeft gedaan, betreft de landschappelijke inpassing ter hoogte van Maaierspad. Hier vraagt de Raad van State om meer duidelijkheid te bieden.

Hieronder een korte samenvatting van de vijf beroepsgronden die zijn behandeld bij de Raad van State:

1. Het bestemmingsplan maakt gebruik van twee sloopregelingen dat mag niet. De Raad van State oordeelt dat er gebruik wordt gemaakt van één sloopregeling, namelijk de provinciale ruimte voor ruimte regeling. De gemeente wordt in het gelijk gesteld.
2. De Ruimte voor Ruimte woning voldoet niet aan de Interim Omgevingsverordening van de provincie, omdat de beoogde Ruimte voor Ruimte woning niet is gelegen in een "bebouwingsconcentratie". De Raad van State oordeelt dat de gemeente heeft gemotiveerd dat er ter plaatse sprake is van een bebouwingscluster en dus een bebouwingsconcentratie. De Milieuvereniging heeft geen informatie aangedragen dat de motivering van de gemeente weerlegt. De gemeente wordt in het gelijk gesteld.
3. Fysieke tegenprestatie en landschappelijke inpassing:

- De Ruimte voor Ruimte woning: de fysieke tegenprestatie is niet voldoende. De Raad van State oordeelt dat er wel sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit door de sanering van twee intensieve veehouderijen. De gemeente wordt in het gelijk gesteld.
 - Omzetten van de bedrijfswoning in twee burgerwoningen: de fysieke tegenprestatie is niet voldoende. De Raad van State oordeelt dat de fysieke tegenprestatie mag door middel van een landschappelijke inpassing conform het regionale afspraken kader “Kwaliteitsverbetering van het landschap” zoals in dit bestemmingsplan is gedaan. De gemeente wordt in het gelijk gesteld.
 - Invulling van de landschappelijke inpassing aan de zuidzijde is niet voldoende. De Raad van State vindt het onduidelijk of de bomenrij langs het Maaierspad in de landschappelijke inpassing kan worden doorgezet. Daarnaast vindt de Raad van State het onduidelijk of er een geschoren haag is voorzien aan de zijde van het Maaierspad. Deze onduidelijkheden komen door onder andere het schetsmatige karakter van de landschappelijke inpassing. Uw raad wordt verzocht om hier meer duidelijkheid over te geven. Daarnaast wordt uw raad verzocht om in de regels over de landschappelijk inpassing een verwijzing te maken naar bijlage 4 “Beplantingslijst”.
4. Invulling van de landschappelijke inpassing aan de achterzijde van de drie woningen (de voormalige bedrijfswoning en de Ruimte voor Ruimte woning) is niet voldoende. De Raad van State oordeelt dat de landschappelijke inpassing voldoende is aan deze zijde. De gemeente wordt in het gelijk gesteld.
 5. De QuickScan Flora en Fauna is achterhaald. De milieuvereniging heeft een tijdsverloop aangedragen, maar heeft niet onderbouwd waarom uw raad zijn besluit niet op de QuickScan had mogen baseren. De Raad van State gaat niet mee met dit deze beroepsgrond en stelt de gemeente in het gelijk.

De gehele tussenuitspraak is te lezen in bijlage 1 van dit raadsvoorstel.

Kader

De Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht bieden het juridisch kader voor het herstelbesluit. Voor de geheimhouding op persoonsgegevens is de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming van toepassing.

Wat willen we bereiken?

Met het nemen van een herstelbesluit wordt voldaan aan het verzoek van de Raad van State om het geconstateerde gebrek (onduidelijkheid) in het bestemmingsplan te herstellen. Hierdoor is de kans groter dat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt na de definitieve uitspraak van de Raad van State waardoor de geplande ontwikkeling doorgang kan krijgen.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

Met het herstelbesluit voldoet de gemeente aan de tussenuitspraak van de Raad van State. Als er geen, of te laat, gehoor wordt gegeven aan de tussenuitspraak zal de Raad van State het bestemmingsplan naar verwachting vernietigen. Dit betekent dat de intensieve veehouderij bestemmingen weer gaan rusten op de percelen Berkenstraat 12 en 15 en de geplande ontwikkeling nabij Berkenstraat 12 niet door kan gaan.

Het geconstateerde gebrek door de Raad van State kan worden hersteld door de landschappelijke inpassing ter hoogte van het Maaierspad te verduidelijken op de verbeelding, regels, toelichting en bijbehorende bijlagen van het bestemmingsplan. Bij de aanpassing in de regels wordt het handboek regels in acht genomen.

Door de aanpassingen uit bijgaand raadsbesluit door te voeren wordt het geconstateerde gebrek (rechtsoverweging 8.4.1 van de tussenuitspraak van 31 december 2024) door de Raad van State hersteld. Vervolgens zal de Raad van State worden verzocht om het bestemmingsplan, althans de rechtsgevolgen ervan, in stand te laten.

Inspraak en participatie

Omdat dit herstelbesluit niet leidt tot een aanpassing of wijziging van de ontwikkeling zelf, hoeft op basis van jurisprudentie het herstelbesluit niet opnieuw als ontwerp ter inzage worden gelegd. De Raad van State heeft in de tussenuitspraak verzocht de uitkomst van het herstelbesluit te delen met

de Raad van State, de Milieuvereniging en de initiatiefnemers. Daarnaast moet het gewijzigde besluit op de wettelijke voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt. Deze stappen worden uitgevoerd na de besluitvorming van uw gemeenteraad.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

Als het herstelbesluit niet wordt genomen, kan het eerder vastgestelde bestemmingsplan, worden vernietigd of deels vernietigd. Dit betekent dat de intensieve veehouderij bestemmingen weer gaan rusten op de percelen Berkenstraat 12 en 15 en de geplande ontwikkeling (drie burgerwoningen) nabij Berkenstraat 12 niet door kan gaan.

Financiën

Behalve ambtelijke inzet, zijn aan dit herstelbesluit voor de gemeente geen extra kosten verbonden. De kosten van het herstelbesluit worden uit de reguliere exploitatie betaald.

Vervolg

Het besluit en de wijze waarop beroep kan worden aangetekend, wordt gepubliceerd in het weekblad Oosterhout, het gemeenteblad en de gemeentelijke website. Daarnaast zal uw besluit worden toegezonden aan de Raad van State, de Milieuvereniging en de initiatiefnemers. Dit is in lijn met het verzoek van de Raad van State.

Oosterhout 21 januari 2025,

Burgemeester en wethouders.

Bijlage(n)

- 1) Tussenuitspraak Raad van State 31 december 2024 zaak 202202389/1/R2
- 2) Aangepaste bijlage 3 van de regels "Landschappelijke inpassing".
- 3) Aangepaste bijlage 4 van de regels "Beplantingslijst".

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Herstelbesluit vastgesteld bestemmingsplan “Buitengebied (incl. Lint Oosteind) herziening 21 (Berkenstraat 12, 13, 15 en ong.)”

Zaaknummer:

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 januari 2025,

BESLUIT:

Het bestemmingsplan “Buitengebied (incl. Lint Oosteind) herziening 21 (Berkenstraat 12, 13, 15 en ong.)” met het planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz21BG2013-VA02 vast te stellen, zodat de onderdelen van de toelichting, regels en verbeelding als volgt worden gewijzigd:

Regels

- In artikel 4.4.2. “Landschappelijke inpassing en hemelwater” verwijzen naar bijlage 4 “Beplantingslijst”.
- Artikel 4.4.2 “landschappelijke inpassing en hemelwater” wordt in overeenstemming gebracht met het handboek voor de regels ten aanzien van de landschappelijke inpassing.
 - Was
 - 4.4.2 Landschappelijke inpassing en hemelwaterinfiltratie
 - a. het gebruik van het bestemmingsvlak conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing van de woningen Berkenstraat 12 en 15, zoals weergegeven in [Bijlage 3 Landschappelijke inpassing](#) binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, is aangelegd;
 - b. het gebruik van het bestemmingsvlak conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte kavels, zoals weergegeven in [Bijlage 3 Landschappelijke inpassing](#) is aangelegd na het eerste plantseizoen (november tot en met februari) na gereedmelding van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als bedoeld in lid 4.2.2;
 - c. De landschappelijke inpassing zoals weergegeven in [Bijlage 3 Landschappelijke inpassing](#) dient na aanleg duurzaam in stand te worden gehouden.
 - d. Het gebruik van het bestemmingsvlak conform de bestemming is uitsluitend toegestaan, indien op eigen terrein wordt voorzien in een berging- of infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater van het verhard oppervlak wordt gebergd dan wel geïnfiltreerd. De berging/ infiltratievoorziening dient een capaciteit te hebben van ten minste 7m³ respectievelijk 4m³ per 100 m² verhard oppervlak
 - Wordt
 - 4.4.2 “Landschappelijke inpassing en hemelwater”

- a. *Het gebruik als bedoeld in 4.1 is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' de landschappelijke inpassing is gerealiseerd na het eerste plantseizoen (november tot en met februari) na gereedmelding van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als bedoeld in lid 4.2.2, wordt beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden;*
 - b. *Onder de landschappelijke inpassing zoals bedoeld onder a. wordt verstaan het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 "Landschappelijk inpassing" en bijlage 4 "Beplantingslijst" bij deze regels, of een daarvan afwijkend landschappelijke inpassingsplan zoals verkregen bij de omgevingsvergunning landschappelijke inpassing als bedoeld in 4.5.6.*
 - c. *Het gebruik van het bestemmingsvlak conform de bestemming is uitsluitend toegestaan, indien op eigen terrein wordt voorzien in een berging- of infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater van het verhard oppervlak wordt gebergd dan wel geïnfiltreerd. De berging/ infiltratievoorziening dient een capaciteit te hebben van ten minste 7m³ respectievelijk 4m³ per 100 m² verhard oppervlak*
- Artikel 4 .5.6 Omgevingsvergunning landschappelijke inpassing wordt toegevoegd in overeenstemming met het handboek voor de regels ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

4.5.6 Omgevingsvergunning landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.2, teneinde af te wijken van de landschappelijke inpassing en de beplantingslijst zoals opgenomen in bijlage 3 "Landschappelijke inpassing" en bijlage 4 "Beplantingslijst" van deze regels, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. *het nieuwe landschappelijke inpassingsplan voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing van bouwwerken en voorzieningen;*
 - b. *de financiële investering dient minimaal gelijk te zijn aan de financiële investering die gepaard zou gaan met de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan en beplantingslijst zoals opgenomen in Bijlagen 3 en 4;*
 - c. *ter toetsing of er voldaan wordt aan lid b wordt de aanvraag voorzien van een begroting die inzage geeft in de financiële investering die gepaard gaat met de aanleg van het landschappelijk inpassingsplan met beplantingsplan zoals voorzien in bijlage 3 "Landschappelijke inpassing" en bijlage 4 "Beplantingslijst" en het nieuwe landschappelijk inpassingsplan.*
- In artikel 3 "Agrarisch" onder artikel 3.4.2 wordt de landschappelijke inpassing en beplantingslijst tevens geborgd in overeenstemming met het handboek voor de regels.

"3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. *Het gebruik als bedoeld in 4.1 is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing' de landschappelijke inpassing is gerealiseerd na het eerste plantseizoen (november tot en met februari) na gereedmelding van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als bedoeld in lid 4.2.2, wordt beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden;*
- b. *Onder de landschappelijke inpassing zoals bedoeld onder a. wordt verstaan het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 "Landschappelijk inpassing" en bijlage 4 "Beplantingslijst" bij deze regels, of een daarvan afwijkend landschappelijke inpassingsplan zoals verkregen bij de omgevingsvergunning landschappelijke inpassing als bedoeld in 4.5.6."*

Bijlage bij de regels

- Bijlage 3 "Landschappelijke inpassing" is nader aangevuld met een concretere invulling van de landschappelijke inpassing ter hoogte van het Maaierspad (bijlage 2 bij dit raadsvoorstel).
- Bijlage 4 "Beplantingslijst" is nader aangevuld (bijlage 3 bij dit raadsvoorstel).

Verbeelding

De beoogde landschappelijke inpassing met zomereiken langs het Maaierspad wordt op de verbeelding opgenomen. Ook de geschoren haag voor de drie woningen (Berkenstraat) wordt op de verbeelding opgenomen.

Toelichting

- De gewijzigde voorstellen in de regels en verbeelding en de bijlage van de regels worden verwerkt in de toelichting. Ook het proces van het herstelbesluit wordt verwerkt in de toelichting.
- Paragraaf 3.4.5 Landschappelijke inpassing wordt tekstueel gewijzigd:

Het was:

“3.4.5 Landschappelijke inpassing

De gepresenteerde landschappelijke inpassing ondersteunt de open opzet van deze bebouwingscluster langs de Berkenstraat en laat lange zichtlijnen tussen de -bestaande en nieuwe bebouwing toe. De boombeplanting langs het smalle pad aan de zuidzijde wordt doorgezet tot aan de aansluiting op de Berkenstraat en bestaat uit Zomereik (*Quercus robur*). De woningen aan deze zijde van de Berkenstraat worden ingepast middels een brede houtsingel aan de boven- en achterzijde. Deze houtsingel bestaat uit minimaal 4 rijen struikvormers. Denk daarbij aan soorten als Vlier (*Sambucus nigra*), Hazelaar (*Corylus avellana*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Sleedoorn (*Prunus spinosa*) en Krentenboompje (*Amelanchier lamarckii*). Eventueel kunnen de struikvormers worden aangevuld met enkele boomvormers, zoals Zomereik (*Quercus robur*), Hollandse linde (*Tilia europaea*), Noorse esdoorn (*Acer platanoides*), Boskriek (*Prunus avium*) of Grauwe els (*Alnus incana*). De overige inpassing van de woningen vindt plaats middels geschoren hagen aan de voorzijde en tussen de percelen. “

Het wordt:

“3.4.5 Landschappelijke inpassing

*De gepresenteerde landschappelijke inpassing ondersteunt de open opzet van deze bebouwingscluster langs de Berkenstraat en laat lange zichtlijnen tussen de bestaande en nieuwe bebouwing toe. De boombeplanting langs het Maaierspad aan de zuidzijde wordt doorgezet tot aan de aansluiting op de Berkenstraat en bestaat uit Zomereik (*Quercus robur*). De drie beoogde woningen nabij Berkenstraat 12 worden ingepast middels een brede struiksingel aan de boven- en achterzijde. Deze struiksingel bestaat uit struikvormers en boomvormers. De overige inpassing van deze woningen vindt plaats middels geschoren hagen aan de zijde Maaierspad, voor de drie woningen en tussen de percelen. De landschappelijke inpassing is opgenomen op de verbeelding met de aanduiding “overige zone – landschappelijke inpassing” en is geborgd in de regels binnen artikel 3 “Agrarisch” en artikel 4 “Wonen” en de bijhorende bijlage 3 “Landschappelijke inpassing” en 4 “Beplantingslijst” van de regels.*

- Toevoegen paragraaf 8.2.5 Beroep. In deze paragraaf wordt het herstelbesluit procesmatig toegelicht.

De volgende tekst wordt toegevoegd:

“8.2.5 Beroep

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep ingesteld tegen het plan. In de tussenuitspraak van 31 december 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld (zie de uitspraak onder 8.4.1) dat er onduidelijkheid is over de landschappelijke inpassing ter hoogte van het Maaierspad. In dit bestemmingsplan is deze onduidelijkheid hersteld.

De verbeelding en de artikelen 3 “Agrarisch” en 4 “Wonen” van de regels zijn aangepast/aangevuld, zodat de landschappelijke inpassing ter hoogte van het Maaierspad voldoende is geborgd. Daarnaast is bijlage 3 “Landschappelijke inpassing” en bijlage 4

“Beplantinglijst” nader aangevuld. Tot slot wordt in de artikelen 3 “Agrarisch” en 4 “Wonen” verwezen naar bijlage 4 “Beplantingslijst”.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 februari 2025,
de raad voornoemd,

, voorzitter

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

, griffier

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}