

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 23 april 2024
Zaaknummer raadsvoorstel 1041946
Portefeuillehouder Kastelijns

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan CPO-project en sportpark Den Hout

Voorgesteld besluit

1. De bouw van 28 woningen in CPO en de realisering van een sportpark planologisch mogelijk te maken, en diens gevolg;
2. De 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan CPO-project en sportpark Den Hout' vast te stellen;
3. Conform deze reactienota het ontwerpbestemmingsplan deels gewijzigd en voor het overige ongewijzigd vast te stellen als 'bestemmingsplan CPO-project en sportpark Den Hout' met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz1denhout2018-VA01;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
5. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 uit de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Samenvatting

Een bewonersinitiatief in Den Hout heeft geleid tot een plan om 28 woningen te bouwen in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap op de plek van het huidige hoofdveld van voetbalvereniging Irene '58. Het hoofdveld wordt verplaatst naar het zuiden van het dorp, waarna het hoofd- en trainingsveld samen een nieuw sportpark gaan vormen. Het ontwerpbestemmingsplan, dat deze woningbouw en het nieuwe sportpark mogelijk maakt, was aanleiding voor vier zienswijzen. Naar aanleiding daarvan is onder meer geregeld dat bij het parkeerterrein een dicht hekwerk wordt geplaatst om hinder van autolichten te voorkomen. De zienswijzen zijn verder ongegrond. Het ontwerpbestemmingsplan waarin het CPO-project en het nieuwe sportpark mogelijk worden gemaakt, heeft tot en met 8 november 2023 ter inzage gelegen. Door de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren, wordt de beroepsfase versneld.

Aanleiding

Uw raad heeft op 24 mei 2022 ingestemd met de woningbouwvisie Den Hout. Deze visie is opgesteld door Dorpsbelang Den Hout en kon rekenen op brede steun vanuit Den Hout. In de visie is aangegeven dat er behoefte is aan woningbouw voor de inwoners van Den Hout. In het dorp is het initiatief genomen voor een woningbouwproject in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (verder: CPO). Na het raadsbesluit is de planvorming voor het verplaatsen van vv Irene naar de zuidkant van het dorp van start gegaan, alsmede de planontwikkeling voor CPO op de huidige locatie van vv Irene. Ons college heeft op 16 mei 2023 besloten de randvoorwaarden voor CPO vast te stellen en ter inzage te leggen ten behoeve van de verkoop van de gronden (terinzagelegging heeft inmiddels plaatsgevonden per 10 juli 2023), de behoeftecapaciteit voor de bebouwing voor vv Irene vast te stellen, de haalbaarheidsfase af te sluiten als haalbaar en een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de CPO-vereniging Den Hout.

Kader

De Wet 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. Voor de

geheimhouding op persoonsgegevens is de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming van toepassing. Voor de versnelling van de beroepsfase de Crisis- en herstelwet.

Wat willen we bereiken?

Een ruimtelijke ontwikkeling in Den Hout mogelijk maken, waarmee vanuit collectief particulier opdrachtgeverschap in een woonbehoefte van starters en senioren wordt voorzien en de voorzieningen voor de voetbalvereniging op één locatie worden samengebracht.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van 28 woningen in CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) voor met name starters en senioren op de locatie waar nu het hoofdveld van v.v. Irene '58 is gelegen. Het hoofdveld, alsmede de aanwezige bebouwing (kantine en kleedlokalen) en de parkeergelegenheid zullen worden verplaatst naar de zuidkant van het dorp nabij het trainingsveld van de voetbalvereniging. Het nieuwe sportpark is ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen vanaf 28 september tot en met 8 november 2023.

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. Daarnaast wordt hiermee uitvoering gegeven aan de door de raad op 24 mei 2022 vastgestelde woningbouwvisie Den Hout.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich in hoofdzaak op de volgende onderwerpen.

- Natuur en ecologie: er is sprake van aantasting van de hier aanwezige natuurwaarden en deze worden niet in voldoende mate gecompenseerd, tevens wordt onvoldoende geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering.
- Stedenbouw: door de aanleg van het sportpark worden de hier aanwezige waarden aangetast.
- Verkeer: gevreesd wordt voor verkeersoverlast als gevolg van het gebruik van het sportpark.

Onderstaand wordt kort samengevat aangegeven wat de voorgestelde reacties hierop zijn:

- Natuur en ecologie: ten behoeve van de bouw van de kantine en kleedlokalen, dient een aantal bomen ten zuiden van het aanwezige oefenveld te worden geveld. Deze zullen in ruime mate worden gecompenseerd. De bestaande houtsingel die nu dient te worden geveld heeft een oppervlakte van 1.450 m², terwijl de nieuwe houtsingel rondom het nieuwe voetbalveld een oppervlakte van 4.942 m² zal hebben. Op basis van het landschappelijk inpassingsplan zal verder ruim voldoende worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap.
- Stedenbouw: de uitbreiding van het sportpark vindt plaats op een logische plek ten zuiden van het hier reeds aanwezige voetbalveld (oefenveld). Het bestaande probleem met betrekking tot parkeeroverlast bij het huidige voetbalveld (hoofdveld) wordt hiermee opgelost. Hier aanwezige waarden worden hiermee niet aangetast, dan wel in voldoende mate gecompenseerd of gemitigeerd.
- Verkeer: er zal geen sprake zijn van de gevreesde verkeer- of parkeeroverlast, onder andere door het treffen van bepaalde voorzieningen.

De ingediende zienswijze zijn samengevat in bijgaande reactienota en voorzien van een concept-standpunt. Voorgesteld wordt om één zienswijzen gegrond en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren. Daarmee zijn er geen ruimtelijke overwegingen tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan. Uw raad wordt voorgesteld conform bijgaande reactienota te besluiten over de ingediende zienswijzen en in lijn daarmee het bestemmingsplan deels gewijzigd en voor het overige ongewijzigd vast te stellen.

Inspraak en participatie

Participatie (omgevingsdialoog)

Conform de Oosterhoutse richtlijnen heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden (tijdens twee avonden in juni en oktober 2022) en daarnaast overleg met Dorpsbelang Den Hout (hierna te noemen dorpsraad) en het bestuur en de adviseur van de CPO-vereniging in oprichting. Tevens hebben diverse individuele gesprekken plaatsgevonden.

Wettelijk vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening heeft er vooroverleg plaatsgevonden. Er zijn enkele kleinere opmerkingen gemaakt door de vooroverleginstanties, waarmee rekening is gehouden in het ontwerpbestemmingsplan en de verdere uitwerking van de plannen.

Ter inzage voorontwerp

Gezien de gevoerde omgevingsdialoog, en de aard en omvang van de ontwikkeling, zou het toepassen van inspraak op een voorontwerp niet tot een meerwaarde leiden voor het in beeld krijgen van de belangen of een eerste afweging daartoe. Op basis van artikel 2.3.d van de Algemene inspraakverordening Oosterhout 2021 heeft ons college dan ook besloten geen voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen. En direct over te gaan tot de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Ter inzage ontwerp

In het kader van de wettelijke voorschriften vaststellingsprocedure heeft het bestemmingsplan als ontwerp, met ingang van 28 september 2023 voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft er op 26 oktober 2023 een informatieavond in de vorm van een inloopavond plaatsgevonden. Gedurende deze termijn was er gelegenheid tot het indienen van een schriftelijke of mondelinge zienswijze. Hiervan is door vier personen/ instanties gebruik gemaakt. De ingediende zienswijzen zijn samengevat in bijgaande reactienota en voorzien van een concept-standpunt. Hiervoor is aangegeven op welke onderwerpen de zienswijzen in hoofdzaak betrekking hebben.

Alternatieve oplossingsrichting(en)

In de vastgestelde woningbouwstrategie Den Hout wordt gesproken over 20 tot 25 woningen, een optimale verkaveling van het gebied heeft geleid tot 28 woningen. Ingevolge het gestelde in de woningbouwstrategie is er verder voor gekozen om geen woningen te bouwen in het naastgelegen park. Er is tot slot een mogelijkheid om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit zou betekenen dat het CPO-project en het sportpark niet kunnen worden gerealiseerd.

Financiën

De kosten en opbrengsten van de woningbouwlocatie zijn in een grondexploitatie opgenomen en deze wordt separaat aan uw raad ter opening voorgelegd. Het voorstel tot kredietvotering voor de kosten van de aanpassingen van het sportpark zal tevens separaat plaatsvinden, waarbij naast bovengenoemde posten ook het positief resultaat uit de grondexploitatie als dekking zal worden voorgesteld. Aangezien de gronden eigendom zijn van de gemeente, wordt verder voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

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 inzage legging kan beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden aangevraagd (heeft een schorsende werking).

Indien u de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaard, zal de rechter binnen 6 maanden na binnenkomst van een eventueel beroepsschrift moeten beslissen. Daarnaast is er geen mogelijkheid om na afloop van de termijn van zes weken nieuwe beroepsgronden aan te voeren of aangevoerde beroepsgronden aan te vullen (zogenaamde pro-forma beroepsschrift).

Oosterhout, 25 maart 2024

Burgemeester en wethouders.

Bijlage(n)

1. Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan;
2. Geanonimiseerde zienswijzen;
3. Ontwerpbestemmingsplan.

RAADSBESLUIT

Onderwerp bestemmingsplan CPO-project en sportpark Den Hout

Zaaknummer 1026475

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 maart 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 september 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;
- deze zienswijzen in de reactienota bestemmingsplan CPO-project en sportpark Den Hout zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;

BESLUIT:

1. De bouw van 28 woningen in CPO en de realisering van een sportpark planologisch mogelijk te maken, en diensgevolge;
2. De 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan CPO-project en sportpark Den Hout' vast te stellen;
3. Conform deze reactienota het ontwerpbestemmingsplan deels gewijzigd en voor het overige ongewijzigd vast te stellen als 'bestemmingsplan CPO-project en sportpark Den Hout' met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPHz1denhout2018-VA01;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
5. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 uit de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 april 2024,

de raad voornoemd,

, voorzitter
{{Signer1}}

, griffier
{{Signer2}}