

NOTA VOOR DE RAAD

Datum:	Nummer raadsnota: BI.0160508
Onderwerp: Vaststelling van bestemmingsplan 'De Contreie 2017'.	

Portefeuillehouder: Willemssen	Bijlagen: 1. een ontwerp besluit 2. de 'Reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan De Contreie 2017'	Ter inzage: 1. het vast te stellen bestemmingsplan met toelichting, waarin verwerkt de voorgestelde wijzigingen 2. de ingediende zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'De Contreie 2017' 3. vast te stellen exploitatieplan
--	---	--

Voorstel:

1. In te stemmen met bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Contreie 2017'.
2. Het bestemmingsplan 'De Contreie 2017' vast te stellen conform bijgevoegd ontwerpbesluit.
3. Te besluiten om voor dit bestemmingsplan het exploitatieplan 'De Contreie januari 2017' vast te stellen.

Samenvatting

Sinds 2010 geldt er een bestemmingsplan voor de nieuwbouwwijk De Contreie. Voor de nieuwbouwwijk De Contreie zijn vervolgens diverse herzieningen en wijzigingen van bestemmingsplannen vastgesteld. De laatste bestemmingsplanherziening betrof de Kreeklocatie en dateert van januari 2016. De door u vastgestelde plannen betreffen slechts een gedeelte van de totale nieuwbouwwijk en waren voor het merendeel ingegeven door de veranderende woningmarkt. Alle herzieningen tezamen hebben geleid tot een veelheid aan plannen, waarbij per plan ook nog eens sprake is van een net iets andere regeling. Aldus is voor de burgers de leesbaarheid van de plannen voor dit gebied niet optimaal en is de toetsing van bouwplannen lastig. Met het oog op uniformiteit en goede leesbaarheid van de plannen voor de burgers bestaat de behoefte aan een integrale herziening van het bestemmingsplan. Op deze wijze kan ook worden aangesloten bij het onlangs vastgestelde 'Handboek digitale bestemmingsplannen gemeente Oosterhout'. De locaties binnen het plan, welke reeds zijn gerealiseerd, of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zijn op detailniveau (positie hoofdgebouw, voortuin) bestemd. Voor de nog niet gerealiseerde locaties, waarvoor in het nu nog geldende bestemmingsplan een globale regeling of een afwijkings-, uitwerkings- of wijzigingsbevoegdheid was opgenomen, worden nu weer van een flexibele regeling voorzien. Nieuwe ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient een exploitatieplan jaarlijks geactualiseerd te worden. Omdat nu sprake was van een integrale herziening van het bestemmingsplan 'De Contreie 2017', vindt in het exploitatieplan afstemming plaats op de integrale herziening van het bestemmingsplan en doorlopen beide plannen gelijktijdig de procedure.

Beide ontwerpplannen hebben vanaf 13 oktober 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ontvangen. Op het ontwerpexploitatieplan zijn geen zienswijzen ontvangen.

De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast is bij nadere bestudering van de stukken gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan nog enige aanpassingen behoeft.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'De Contreie 2017' gewijzigd en het exploitatieplan 'De Contreie januari 2017' ongewijzigd vast te stellen conform het bijgevoegde concept raadsbesluit.

Wat willen we bereiken?

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan hebben wij ook in De Contreie een bestemmingsplan dat gestoeld is op het 'handboek digitale bestemmingsplannen Oosterhout' waarna gemeente breed sprake is van een eenduidige regeling en binnen het plangebied de leesbaarheid van de regels beter wordt. Tevens heeft dit bestemmingsplan een flexibele regeling voor locaties waar nog geen realisatie heeft plaatsgevonden.

De herziening van het exploitatieplan is gebaseerd op enerzijds de wettelijk verplichte jaarlijkse actualisatie en anderzijds de opgenomen, gewijzigde, bestemmingen in het bestemmingsplan. Om deze reden is ook een herziening nodig.

Wat gaan we daarmee doen?

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Contreie 2017' heeft met ingang van 13 oktober 2016 voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend.

Een van de zienswijze is ingediend door een bewoner van de Herweg. Binnen het bestemmingsplan is onduidelijk welke groep verkeersdeelnemers geschaard worden onder 'Langzaam verkeer' nu daar in het bestemmingsplan geen begripsomschrijving voor is opgenomen. Voorkomen moet worden dat landbouwverkeer gebruik gaat maken van dat deel van de Herweg met de aanduiding 'Langzaam verkeer'. Tevens wordt voorgesteld om een extra calamiteitenroute mogelijk te maken via de geplande ecologische verbindingzone (evz).

Een tweede zienswijze is afkomstig van het Waterschap Brabantse Delta. De bescherming van de primaire waterkering zou onvoldoende geborgd zijn in de regels. Daarnaast is in de toelichting niets verwoord over de aanwezigheid van deze waterkering.

Op basis van het algemeen spraakgebruik is de term 'langzaam verkeer' zodanig duidelijk, dat hiervoor geen aparte definitie in de regels behoeft te worden opgenomen. Dat hierbij ook landbouwvoertuigen vallen onder 'langzaam verkeer' is geen reden om een van een spraakgebruik afwijkende definitie te hanteren. De functie van die weg wordt verder verrijnd door het nemen van verkeersbesluiten. Voor de Herweg is op 17 november 2015 al een verkeersbesluit genomen, om het gebruik van die weg door landbouwvoertuigen te voorkomen.

Vanwege de door appellant voorgestelde situering van de extra calamiteitenroute door de ecologische verbindingzone, vindt een ongewenste aantasting van die evz plaats. Daarenboven is er ook geen behoefte aan deze calamiteitenroute.

Daar waar het geldende bestemmingsplan uitgaat van een verbod voor alle bouwwerken, laat de nu voorliggende regeling in de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe, welke ten dienste staan van de waterkering. Gebouwen zijn dus sowieso niet rechtstreeks toegestaan. Om de regeling duidelijker te maken en tegemoet te komen aan het standpunt van het waterschap is de in artikel 21.3, onder b. vermelde voorwaarde aangescherpt zodat voorkomen wordt een advies van het waterschap wordt genegeerd.

Daarnaast hebben wij geconstateerd dat in bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan een bijlage ontbreekt en dat in artikel 7.5 van de regels gesproken wordt over 'WRO-zone – Wijzigingsgebied' daar waar over een 'Wetgevingszone-wijzigingsgebied' moet worden gesproken.

Voorgesteld wordt om, mede op basis van het verwoorde in de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan 'De Contreie 2017', te besluiten tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'De Contreie 2017', conform bijgevoegd concept-raadsbesluit.

Ook wordt voorgesteld te besluiten om voor dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Binnen het plangebied hebben meer gronden een directe bouwtitel gekregen, daar waar eerder nog geen directe bouwtitel was opgenomen. Daarom dient tevens het exploitatieplan te worden gewijzigd. Dit betekent dat het ontwerpexploitatieplan samen met het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp exploitatieplan. Voorgesteld wordt om het ontwerp exploitatieplan 'De Contreie januari 2017' ongewijzigd vast te stellen.

Wat mag het kosten?

De kosten bestaan uit het opstellen van het bestemmingsplan en het actualiseren van een aantal onderzoeken worden betaald uit de grondexploitatie van De Contreie.

Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?

Op het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan is in 2009 inspraak geboden. Het nu voorliggend vast te stellen bestemmingsplan betreft geen inhoudelijke wijzigingen, maar heeft enkel betrekking op technische aanpassingen. Daarnaast liggen er harde afspraken met diverse ontwikkelaars. Gelet hierop hebben wij besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer:

DE RAAD VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Gelezen het voorstel van het college van 12 december 2016;

Overwegende, dat een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Contreie 2017' en het Exploitatieplan 'De Contreie januari 2017';

dat het ontwerp van zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan 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 13 oktober 2016 gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan gebruik is gemaakt door een tweetal personen en/of instanties;

dat vooraleer over de vaststelling van het bestemmingsplan een beslissing genomen kan worden, een oordeel gevormd moet worden over de ingekomen zienswijzen;

dat de ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan binnen de gestelde termijn van 6 weken zijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk zijn;

dat ten aanzien van de ingekomen zienswijzen de 'Reactienota zienswijzen inzake ontwerpbestemmingsplan 'De Contreie 2017' is opgesteld, waarin per zienswijze een reactie is gegeven;

dat deze reactienota onderdeel uitmaakt van dit raadsbesluit;

dat naar zijn oordeel, op grond van het gestelde in Hoofdstuk 3 (Reacties op ingekomen zienswijzen") van deze reactienota, 1 zienswijze gegrond, en 1 zienswijze ongegrond dienen te worden verklaard;

dat in verband met de gegrondverklaring van zienswijzen, wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan moeten plaatsvinden, welke wijzigingen zijn verwoord in Hoofdstuk 4 ('Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen') van meer bedoelde reactienota;

dat gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan ook overigens aanpassing c.q. verbetering behoeft, zulks conform het gestelde in Hoofdstuk 5 ('Planpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen') van meer bedoelde reactienota;

dat van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen op het ontwerp exploitatieplan geen gebruik is gemaakt;

BESLUIT:

1. ter zake van de ingediende zienswijzen te besluiten, overeenkomstig het gestelde in hoofdstuk 2 van de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Reactienota zienswijzen inzake ontwerp bestemmingsplan 'De Contreie 2017';

2. het bestemmingsplan 'De Contreie 2017', met planidentificatienummer NL.IMRO.0826.BSPde contreie2017-ON01 vast te stellen, zoals ook weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, verbeelding en regels, waarin verwerkt zijn de wijzigingen als bedoeld in de hoofdstukken 4 en 5 van de onder 1 bedoelde reactienota;
3. voor het bestemmingsplan 'De Contreie 2017' het exploitatieplan 'De Contreie januari 2017' vast te stellen, zoals ook weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, verbeelding en regels;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 januari 2017.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier