



gemeente **Oosterhout**

## Nota voor de raad

Zaaknummer : 152888

Zaaknaam: Bestemmingsplan opstelling Bestemmingsplan  
Kerkdorp Den Hout 2018

*Met algemene stemmen  
gewijzigd aangenomen.*  
*ER*

<b>Datum:</b> 1 maart 2019	Nummer raadsnota: 152888
<b>Onderwerp:</b> Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kerkdorp Den Hout 2018"	

<b>Portefeuillehouder:</b> Witte	<b>Bijlagen:</b> 1. - 2.	<b>Ter inzage:</b> 1. Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Kerkdorp Den Hout 2018
-------------------------------------	--------------------------------	---

<b>Voorstel:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Conform het gestelde in de Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Kerkdorp Den Hout 2018 te besluiten ten aanzien van de ingediende zienswijzen</li><li>2. Het bestemmingsplan "Kerkdorp Den Hout 2018" vaststellen</li><li>3. Besluiten voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen</li></ol>
---

### Samenvatting

Het bestemmingsplan "Kerkdorp Den Hout" dateert uit 2008. In het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied van Oosterhout, dient dit bestemmingsplan derhalve geactualiseerd te worden. Met het actualiseren van alle bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied van Oosterhout beschikken we voor de komende 10 jaren over adequate bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied. In dit raadsvoorstel wordt ingegaan op de gevolgde procedure ten aanzien van dit bestemmingsplan en worden voorstellen gedaan met betrekking tot de ingediende zienswijzen inzake het ontwerp-bestemmingsplan Kerkdorp Den Hout 2018.

### Wat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan Kerkdorp Den Hout 2018 voorziet in de actualisatie van het bestemmingsplan, dat dateert uit 2008. Er wordt één nieuwe ontwikkeling hierin meegenomen: de bouw van 13 woningen op het perceel Houtse Heuvel 2. Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 13 december 2018 tot en met 23 januari 2019 ter inzage gelegd. Met de vaststelling van het bestemmingsplan geldt er voor Den Hout weer een actueel bestemmingsplan en wordt hiermee een planologische basis gevormd voor de bouw van 13 woningen op het perceel Houtse Heuvel 2.

### Wat gaan we daarvoor doen?

Gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn er zes zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat in bijgevoegde "Reactienota zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Kerkdorp Den Hout 2018". De ingediende zienswijzen hebben met name betrekking op het perceel Houtse Heuvel, waarbij de voornaamste bezwaren zijn:

- De bouw van deze woningen past niet op deze locatie in het beschermd dorpsgezicht van Den Hout.
- De status van beschermd dorpsgezicht is onvoldoende vastgelegd in het bestemmingsplan.
- Een betere locatie voor deze woningen zou de locatie van het huidige voetbalveld zijn of een locatie ten zuiden van Den Hout.

In de concept-reactienota wordt hierover het volgende gesteld:

- Vanwege de status van beschermd dorpsgezicht is het plan getoetst door de Monumentencommissie. Hierbij is getoetst aan de criteria zoals deze zijn benoemd in de Welstandsnota en het plan is op hoofdlijnen positief beoordeeld.
- Het beschermd dorpsgezicht is als dubbelbestemming vastgelegd in het bestemmingsplan en de Monumentencommissie heeft tot taak om alle bouwplannen binnen het beschermd dorpsgezicht te toetsen aan de criteria die hiervoor gelden.
- Het onderzoek naar woningbouw op het voetbalveld is nog gaande. Nog niet zeker is of dit plan doorgaat, terwijl woningbouw hier ook nog geruime tijd kan duren.

Voorgesteld wordt de zienswijzen ongegrond te verklaren, op grond van stedenbouwkundige en planologische overwegingen. In de reactienota zijn de hierover in te nemen standpunten verwoord. Daarnaast zijn in de reactienota enkele ondergeschikte ambtshalve wijzigingen aangegeven. Dit betreft zaken, waarvan is gebleken dat deze niet helemaal juist zijn aangegeven in het ontwerp-bestemmingsplan en waartegen geen zienswijzen zijn ingediend. Het is echter wel gewenst dat deze zaken correct in het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen. Ten aanzien van deze zaken wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Resumerend wordt voorgesteld in te stemmen met de voorstellen die ten aanzien van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen worden gedaan. Verder wordt voorgesteld om het bestemmingsplan "Kerkdorp Den Hout 2018" vast te stellen.

#### **Wat mag het kosten?**

Het opstellen van het bestemmingsplan past binnen de begroting. Ten aanzien van de ontwikkeling op het perceel Houtse Heuvel 2 is met de projectontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten.

#### **Op welke manier is/wordt vormgegeven aan burgerparticipatie?**

Voor het bouwplan op het perceel Houtse Heuvel 2 is door de projectontwikkelaar een omgevingsdialoog gevoerd. In het kader van de inspraakverordening heeft het voorontwerp van dit bestemmingsplan in ter inzage gelegen en heeft een inspraakprocedure plaatsgevonden.

Vervolgens is in het kader van de wettelijk voorgeschreven procedure het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd.



gemeente **Ooster**

## BESLUIT VAN DE RAAD

Nummer: ZN152888

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 1 maart 2019;

overwegende, dat een besluit moet worden genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan "Kerkdorp Den Hout 2018";

dat het ontwerp van dit bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 13 december 2018 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat van de geboden mogelijkheid om zienswijzen in te dienen gebruikt is gemaakt door zes personen c.q. 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 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 Kerkdorp Den Hout 2018" 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 2 (Reacties op ingekomen zienswijzen) van deze reactienota, ?? zienswijzen gegrond en zes zienswijzen 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 (wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen) van meerbedoelde reactienota;

dat gebleken is dat het ontwerp-bestemmingsplan ook overigens aanpassing c.q. verbetering behoeft, zulks conform het gestelde in hoofdstuk 5 (wijzigingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen) van meerbedoelde reactienota;

**BESLUIT:**

het bestemmingsplan "Kerkdorp Den Hout 2018" vast te stellen met uitzondering van het plangebied Houtse Heuvel 2 zoals is aangeduid in de bijlage.

het college op te dragen:

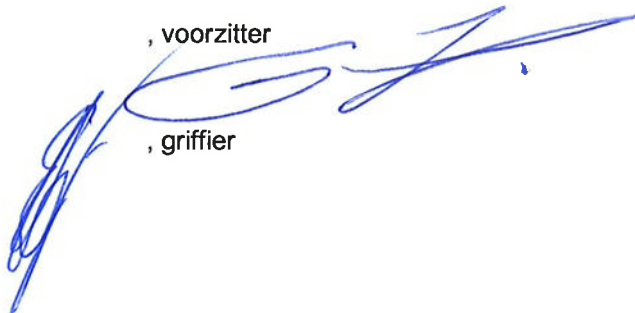
1. De behoefte aan woningbouw (starters en seniorenwoningen) in Den Hout in beeld te brengen.
2. Locaties voor mogelijke woningbouw te onderzoeken (waaronder woningbouw op de locatie Irene '58 en naastgelegen gronden).
3. Een omgevingsdialoog te voeren met de Houtse gemeenschap om deze vragen het beste te kunnen beantwoorden.
4. De uitkomsten hiervan aan de raad voor te leggen.
5. Op basis van de omgevingsdialoog en de onderzoeken te komen tot passende plannen voor woningbouw in Den Hout.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 maart 2019.

DE RAAD VOORNOEMD,

, voorzitter

, griffier



## Amendement Houtse Heuvel 2

De raad van de gemeente Oosterhout, in vergadering bijeen op 26 maart 2019, behandelend raadsnota Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kerkdorp Den Hout 2018",

overwegende dat:

- de Houtse Heuvel onderdeel is van het beschermd dorpsgezicht;
- voor de leefbaarheid van het dorp gewenst is dat er woningbouw voor starters en senioren gerealiseerd wordt;
- er diverse alternatieve locaties zijn voor woningbouw die nog niet uitgewerkt zijn (zoals de huidige locatie van Irene '58 en naastgelegen grond);
- om een goede afweging te kunnen maken er een gedragen plan moet komen;
- hierbij het voeren van een omgevingsdialoog met de Houtse gemeenschap uitgangspunt is;
- het plan Houtse Heuvel 2 om die reden uit het bestemmingsplan te halen;

besluit:

Het bestemmingsplan "Kerkdorp Den Hout 2018" vast te stellen met uitzondering van het plangebied Houtse Heuvel 2 zoals is aangeduid in de bijlage.

het college op te dragen:

1. De behoefte aan woningbouw (starters en seniorenwoningen) in Den Hout in beeld te brengen;
2. Locaties voor mogelijke woningbouw te onderzoeken (waaronder woningbouw op de locatie Irene '58 en naastgelegen gronden);
3. Een omgevingsdialoog te voeren met de Houtse gemeenschap om deze vragen het beste te kunnen beantwoorden;
4. De uitkomsten hiervan aan de raad voor te leggen;
5. Op basis van de omgevingsdialoog en de onderzoeken te komen tot passende plannen voor woningbouw in Den Hout.

A.A.C. Mulders  
VVD

W.P.J.M. Hoosemans  
Gemeentebelangen

H. Broekhoven  
Gezond Burger Verstand

J. Boers  
GroenLinks

M. Helsloot  
D66

Groen Brabant  
C.J. Noltee

Bijlage: plangebied Houtse Heuvel 2