

**GEMEENTE OOSTERHOUT**

**BESTEMMINGSPLAN**

**KERKDORP DEN HOUT**

**HERZIENING III**

**2011**

**(Houtse Heuvel 44a)**

## **TOELICHTING**

### **INLEIDING**

Op 13 juli 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Kerkdorp Den Hout, herziening II 2010 (Houtse Heuvel 44a)" vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt aan dit perceel een bedrijfsbestemming toegekend. Tegen dit besluit is beroep aangetekend bij afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan is een bedrijfsbestemming toegekend aan het perceel, waarbij de toegestane hoogte de hoogte is welke het pand had voordat het in 2003 werd verbouwd. Aan het pand is een bedrijfsbestemming toegekend, omdat dit naar de mening van de raad de meest geschikte bestemming is vanwege de omvang van het pand en gelet op het feit dat het voorheen ook als bedrijfsruimte (werkplaats) werd gebruikt. Een woonbestemming is door de raad niet aanvaardbaar geacht, omdat hiermee de privacy van de burens zou worden aangetast.

De Raad van State heeft in haar uitspraak aangegeven dat de gemeenteraad niet heeft kunnen motiveren, waarom een bedrijfsbestemming passend zou zijn in de omgeving van het perceel, die hoofdzakelijk bestaat uit woningen. Voorts is niet voldoende gemotiveerd waarom de afstand van 5,5 meter tussen dit pand en de woning van de burens uit het oogpunt van privacy niet aanvaardbaar is, indien het pand als woning zou worden gebruikt.

Gelet op deze uitspraak dient aan dit perceel een woonbestemming te worden toegekend, aangezien de meest passende bestemming in deze omgeving.

### **PLANOPZET/JURIDISCHE UITVOERBAARHEID**

In deze partiële bestemmingsplanherziening wordt aan het perceel Houtse Heuvel 44a een woonbestemming toegekend. De toegestane goot- en nokhoogte van het pand is bepaald op resp. 4.20 en 7 meter. Omdat dit een wijziging betreft die enkel betrekking heeft op het perceel Houtse Heuvel 44a is sprake van een korte toelichting, hebben de planregels enkel betrekking op de bestemmingen Tuin, Wonen en de algemene regels en is er een Verbeelding (plankaart) opgenomen die alleen betrekking heeft op het perceel Houtse Heuvel 44a.

Aan het perceel is een gedetailleerde bestemming toegekend. Bij vervaardiging van een bestemmingsplan dient als eerste referentie het Handboek (digitale) bestemmingsplannen van de gemeente Oosterhout gebruikt te worden. Hierin zijn specifieke -voor de gemeente Oosterhout- geldende planonderdelen zijn opgenomen. Zo niet, dan dienen altijd de RO Standaarden 2008 te worden toegepast. De Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen (SVBP 2008) -onderdelen van de RO Standaarden 2008 en verankerd in nieuwe wetgeving- bevat bepalingen omtrent de opbouw en verbeelding van bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen kunnen hierdoor eenvoudig, duidelijk en op een vergelijkbare wijze worden geraadpleegd. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het genoemde handboek en met de SVBP 2008.