

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Dorpsstraat 25, Oosterhout

Ons kenmerk: 2022-013390

Nummer.

Elst, 29 augustus 2023

AAN DE RAAD

### **1. Voorstel**

1. Het bestemmingsplan “Oosterhout, Dorpsstraat 25” analoog en digitaal vast te stellen voor de omzetting van de huidige bestemmingen ‘dienstverlening’ en ‘bedrijfswoning’ naar de bestemming ‘wonen’ op het perceel Dorpsstraat 25 in Oosterhout en de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning op het naastgelegen perceel;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### **2. Inleiding**

Op 21 oktober 2021 ontvingen wij een verzoek voor herziening van het bestemmingsplan op het perceel Dorpsstraat 25 te Oosterhout. De initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe vrijstaande woning te realiseren en een bestaande bedrijfswoning om te zetten naar woning, inclusief het omzetten van de bestaande bestemmingen ‘dienstverlening’ en ‘bedrijfswoning’ naar de bestemming ‘wonen’ met toevoeging van een nieuw bouwvlak. Op 6 april 2021 heeft het initiatief ter integrale ambtelijke advisering gelegen. Het integraal ambtelijk advies is positief. Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan “Oosterhout” noodzakelijk.

Op 17 mei 2022 besloot het college van B&W medewerking te verlenen aan het opstarten van een procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor dit initiatief en heeft het college van B&W ingestemd met het aangaan van de brief- en planschadeovereenkomst. Op 9 mei 2023 besloot het college van B&W in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, geen inspraakprocedure te volgen en het plan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Gedurende de zienswijzetermijn zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee kan het plan ongewijzigd worden doorgeleid ter vaststelling.

### **3. Doel en beoogd effect**

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan op het perceel Dorpsstraat 25 te Oosterhout, waarmee de wijziging van bestemming op het perceel Dorpsstraat 25 en het oprichten van een vrijstaande woning op het naastgelegen perceel mogelijk wordt. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

#### **4. Argumenten**

##### ***1.1 Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt.***

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 mei 2023 tot en met 6 juli 2023 ter inzage voor zienswijzen gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

##### ***1.2 Onder voorwaarden is het mogelijk om een woning te realiseren op het naastgelegen perceel.***

De locatie is gelegen op een zichtlocatie, op de hoek van de Dorpsstraat en de Van Woerkomstraat, schuin tegenover de kerk. De Dorpsstraat is een straat met lintbebouwing. Er komen veel vrijstaande woningen voor en met enige regelmaat een twee-onder-een-kapwoning. De voorgevelrooilijn van belendende woningen verspringt meestal. De woningen zijn uniek vormgegeven en bestaan uit 1 tot 2 lagen met kap. Aan het kruispunt staat de bebouwing wat verder van de weg af. Er wordt ruimte gezien voor een nieuwe woning om de hoek Dorpsstraat – Van Woerkomstraat af te maken.

Onderstaande uitgangspunten zijn opgenomen in het plan:

- De nieuwe woning krijgt een volume en footprint vergelijkbaar met de woning aan de Dorpsstraat 18;
- De woning heeft een massaopbouw van één laag met zadeldak haaks op de Dorpsstraat (aansluiting op divers straatbeeld aan de Dorpsstraat en markering van de hoek);
- Er is afstemming gezocht in positionering met andere woningen ten opzichte van de kruising die op ruimere afstand hiervan staan;
- Er is ingespeeld op de verspringende rooilijn aan de Dorpsstraat;
- Hoofdoriëntatie en ontsluiting van de woning wordt gerealiseerd op de Dorpsstraat.

##### ***1.3 Uitgevoerde onderzoeken leveren geen belemmeringen op voor het uitvoeren van het initiatief.***

De onderzoeken welke op basis van de wettelijke benodigdheden en het regiekameradvies zijn uitgevoerd, hebben geen belemmeringen voor het uitvoeren van het initiatief als resultaat opgeleverd. De ontwikkeling past binnen de gestelde maten.

##### ***2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.***

Voor bestemmingsplannen waarin een bouwplan mogelijk wordt gemaakt, zoals de bouw van een woning, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een kostenverhaals- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

#### **5. Kanttekeningen en risico's**

Er zijn geen kanttekeningen te benoemen in het kader van deze bestemmingsplanherziening.

#### **6. Financiën**

De kosten van de bestemmingsplanprocedure zijn op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten. Daarmee is het kosten verhaal verzekerd.

## 7. Duurzaamheid

De nieuw op te richten woning dient te voldoen aan de gestelde BENG-eisen in het Bouwbesluit en dient tevens aardgasloos gerealiseerd te worden. Dit draagt bij aan een verduurzaming van de woonvoorraad in de gemeente. Tevens door het toevoegen van een 'Tuin' bestemming waar eerder bestemming 'Dienstverlening' aanwezig was, met op de locatie volledige bestrating, wordt er bijgedragen aan het realiseren van een groen karakter.

## 8. Vervolg

### *Planning*

Na uw besluit conform advies publiceren wij uw vaststellingsbesluit in hét GemeenteNieuws en het Gemeenteblad. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met de ingang van de dag die na waarop de beroepstermijn afloopt.

### *Communicatie*

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

### *Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente*

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid gaf om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Daarnaast kan men een beroep indienen na vaststelling.

### *Evaluatie*

Niet van toepassing.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,  
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

## 9. Relevante stukken

1. Toelichting en regels bestemmingsplan "Oosterhout, Dorpsstraat 25";
2. Bijlagenboek bestemmingsplan "Oosterhout, Dorpsstraat 25";
3. Verbeelding bestemmingsplan "Oosterhout, Dorpsstraat 25";
4. Concept raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan "Oosterhout, Dorpsstraat 25".

Portefeuillehouder: Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

De behandelend ambtenaar is Collin Nicolai. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via [griffie@overbetuwe.nl](mailto:griffie@overbetuwe.nl)