Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan “Oosterhout, Peperstraat ong.”

Ons kenmerk: 2023-054032

Nummer.

Elst, 5 november 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het omgevingsplan “Oosterhout, Peperstraat ong.” voor het wijzigen van de functie “Agrarisch” naar “Wonen” voor de realisatie van een nieuwe te bouwen vrijstaande woning op het perceel Peperstraat ong. te Oosterhout analoog en digitaal vast te stellen;

2. Inleiding

Op 5 juni 2022 hebben wij het formele verzoek voor de bouw van twee woningen in combinatie met een functiewijziging van “Agrarisch” naar “Wonen” op het perceel aan de Peperstraat te Oosterhout, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie L, nummer 814 ontvangen.

Het plangebied betreft een agrarisch perceel op de hoek van de Peperstraat en de Dijkstraat. Dit is vrijwel geheel onbebouwd en ingericht als weiland. Alleen in de noordoostelijke hoek van het perceel is verharding en kleinschalige bebouwing (voor kleinschalige opslag) aanwezig.

Op 12 november 2022 heeft de integrale ambtelijke advisering plaatsgevonden op basis van het ingediende verzoek. Het advies luidde dat het verzoek in lijn was met het geldende beleid en dat er geen significante belemmeringen waren vanuit milieu- en omgevingsaspecten. In het advies werden echter wel voorwaarden gesteld door de disciplines stedenbouw en landschap. Deze voorwaarden hadden betrekking op de typologie, ontsluiting en inrichting van het perceel, waar het toenmalige inrichtingsplan niet aan voldeed.

Daaropvolgend heeft op 14 april 2023 een wijziging plaatsgevonden in het plan, waarbij het verzoek is teruggebracht tot slechts één nieuw op te richten vrijstaande woning. Op 20 juni 2023 werd een nieuw inrichtingsplan ingediend, waarop ambtelijk positief is gereageerd door de disciplines van stedenbouw en landschap.

Om bovenstaand initiatief mogelijk te maken is een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan nodig. Hiervoor is gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen met toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (afgekort TAM). Op 9 april 2024 besloot het college om medewerking te verlenen aan een procedure tot wijziging van het omgevingsplan voor dit initiatief en heeft het college ingestemd met het aangaan van de brief- en nadeelcompensatieovereenkomst.

Op 20 augustus 2024 besloot het college het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 22 augustus 2024 tot en met woensdag 2 oktober 2024 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn is er geen zienswijze ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw omgevingsplan voor het perceel Peperstraat ong. te Oosterhout. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de planprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de gevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn tegen het ontwerp-omgevingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt en participatie heeft plaatsgevonden.

Het ontwerp-omgevingsplan heeft vanaf donderdag 22 augustus tot en met woensdag 2 oktober voor zienswijze ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Alvorens het ontwerp-omgevingsplan ter inzage heeft gelegen is een kennisgeving voornemen wijzigen omgevingsplan gepubliceerd (zowel via overheid.nl als in het Gemeentenieuws). Verder heeft de initiatiefnemer de buurt geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en hiervan een participatieverslag gemaakt (zie bijlage).

1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de beoordeling van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid blijkt dat het voorliggende initiatief voldoet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en omliggende functies worden door het initiatief niet belemmerd.

Om dit aan te tonen zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd op het gebied van akoestiek, bodem, natuur, stikstof en archeologie. Verder zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten ter beoordeling voorgelegd aan externe partijen zoals het waterschap en de Omgevingsdienst Regio Arnhem. Tevens is de landschappelijke inpassing beoordeeld en geborgd in de regels van het voorliggende omgevingsplan.

1.3 Het initiatief borgt een ‘Stedenbouwkundige’ en ‘Landschappelijke’ inpassing in de omgeving.

Het initiatief is stedenbouwkundig beoordeeld en goedgekeurd. Met dit plan zijn alle beschikbare bouwmogelijkheden in dit gebied nu wel benut. Er is dus geen ruimte meer om ten zuiden van dit gebouw aan de Peperstraat, of ten westen ervan aan de Dijkstraat een tweede vrijstaande woning te realiseren. Op dit moment is op de voorgestelde bouwlocatie al een inrit en een verhard vlak aanwezig dat wordt gebruikt. Dat maakt het logisch om op deze locatie binnen het plangebied te gaan bouwen. Ook vanuit verkeerskundig oogpunt heeft het de voorkeur om het perceel niet vanaf de dijk te ontsluiten.

Het voorgestelde plan past bij het lint van de Peperstraat qua korrelgrootte en situering van het bijgebouw achter het hoofdgebouw. Als de voortuin een gevarieerde tuinachtige

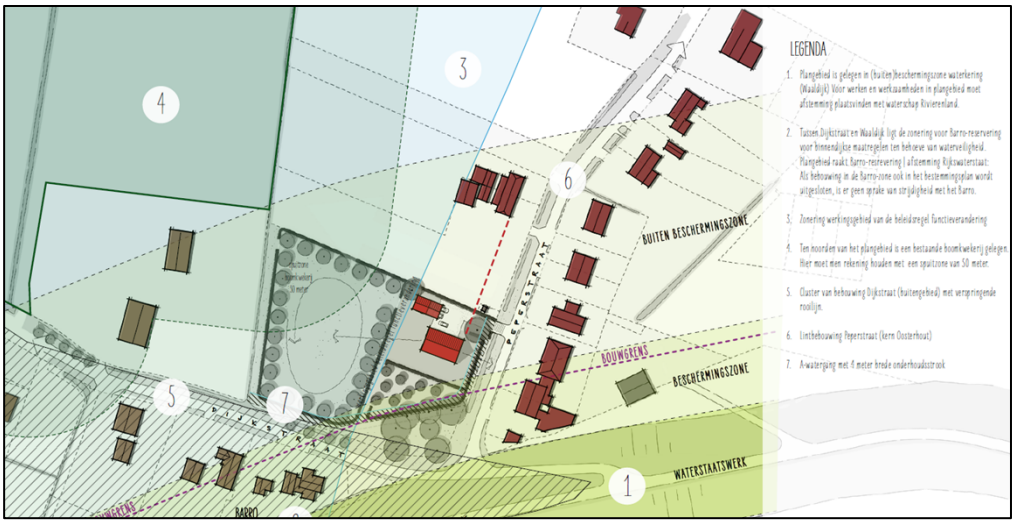
inrichting krijgt, past hij beter in het groene straatbeeld met voortuinen aan de Peperstraat.

De voorgestelde dwarskap vormt een uitzondering op de vele langskappen die aan de Peperstraat staan. Hiermee wordt het losse dorpslint afgerond. Op een vergelijkbare manier vormt de eerste woning aan de Dijkstraat ook een uitzondering; hier zijn juist veel dwarskappen aanwezig. Door het lint af te ronden met een dwarskap aan de Peperstraat wordt een vergelijkbaar signaal afgegeven door deze beide woningen. Door toepassing van een dwarskap wordt het perceel compact bebouwd aan de noordzijde. De ruimte tussen het bebouwde deel van het perceel en de dijk is zo ook groter dan bij toepassing van een langskap.

De voorgestelde landschappelijke inrichting is passend bij de ligging van het perceel onderaan de dijk en op de rand van de bebouwde kom. Verder is het stedenbouwkundig ontwerp positief beoordeeld. Vanuit oogpunt van landschap en stedenbouw zijn er voor het plan geen verdere belemmeringen waargenomen.

1.4 Het initiatief wordt niet belemmerd door de spuitzonering van nabijgelegen agrarische percelen.
Huidig gebruik van het perceel is ‘Agrarisch’ en dient gedeeltelijk omgezet te worden naar ‘Wonen’. Aangrenzende percelen kennen onder andere de bestemming ‘Agrarisch’. Het aangrenzende agrarische perceel (Peperstraat 68 te Oosterhout) is niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf, maar als timmerbedrijf en ecologische hovenier. Tevens is onderling een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten over dat er, zowel nu als in de toekomst, niet mag worden gespoten op dit perceel.

Voor het agrarisch perceel ten noordwesten van het plangebied (nummer 4 op onderstaande afbeelding) geldt wel een spuitzone van 50 m. Het westelijke deel van het plangebied (in eigendom van de initiatiefnemer) wordt als bloemenweide gebruikt en heeft daarmee geen gevoelige functie en fungeert als bufferstrook voor het genoemde agrarische perceel.



Figuur 1: Uitsnede Landschappelijke inpassingsplan

1.5 Duurzaamheid en natuur-inclusief bouwen.
Ter vermindering van hittestress blijft de woonkavel zo groen mogelijk en zal de hoeveelheid verharding bij voorkeur zo beperkt mogelijk worden toegepast. Bij de inrichting van de woonkavel en tuin spelen klimaatadaptatie en duurzaamheid een grote rol. Het bijgebouw kan ruimte bieden voor natuur-inclusieve elementen, met name voor ecologie. Door hier rekening mee te houden, kan er een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de leefbaarheid van de woonomgeving. De aanplant van bomen en struiken zijn veelal soorten die vruchten- en/of besdragend. Tot slot wordt bij het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met duurzame technieken, zoals het integraal verwerken van de zonnepanelen in het dakvlak van de bebouwing, gasloos bouwen en het toepassen van duurzame bouwmaterialen.

5. Kanttekeningen en risico's
Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

6. Financiën
De kosten voor de planprocedure zijn op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is er een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

7. Duurzaamheid
De nieuw op te richten woning dient te voldoen aan de gestelde BENG-eisen in het Bouwbesluit en dient tevens (aard)gasloos gerealiseerd te worden. In het ontwerp van de nieuwe woning wordt gebruik gemaakt van duurzame technieken, zoals het integraal verwerken van de zonnepanelen in het dakvlak en het toepassen van duurzame bouwmaterialen.

8. Vervolg

Planning
Voorliggend raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken tijdens de voorbereidende vergadering van 22 januari 2025, waarna de gemeenteraad op 11 februari 2025 kan besluiten omtrent de vaststelling van het omgevingsplan. Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad publiceren wij in het Gemeentenieuws. Na deze bekendmaking ligt het plan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. De vaststelling van het omgevingsplan treedt in werking vier weken na de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt, mits er geen voorlopige voorziening is ingediend. Dit betekent dat het omgevingsplan in werking treedt voordat de beroepstermijn van zes weken is verstreken.

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 voorliggende plan. De omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen door de initiatiefnemer van het plan, maar ook door de kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan gemeente Overbetuwe "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Oosterhout, Peperstraat ong." digitaal gepubliceerd op 11 juli 2024. Tevens is een publicatie geplaatst in het

Gemeentenieuws van 13 juli 2024. Verder volgen we de wettelijke procedure, waarin men een zienswijze op het ontwerp-omgevingsplan kon geven. Daarnaast kan men een beroep indienen na vaststelling.

Evaluatie
Niet van toepassing bij dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de interim-gemeentesecretaris de burgemeester

N.M.P van Hooy R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Toelichting en regels omgevingsplan “Oosterhout, Peperstraat ong.”;
2. Bijlagenboek omgevingsplan “Oosterhout, Peperstraat ong.”;
3. Verbeelding omgevingsplan “Oosterhout, Peperstraat ong.”
4. Participatieverslag “Oosterhout, Peperstraat ong.”;
5. Concept-raadsbesluit omgevingsplan “Oosterhout, Peperstraat ong.”.

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol
De behandelend ambtenaar is Nick Jansen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl