

Onderwerp: Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Oosterhout, Oosterhoutsestraat 32"

Ons kenmerk: 2021-010329

Nummer.

Elst, 18 januari 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Oosterhout, Oosterhoutsestraat 32" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 26 april 2021 ontvingen wij een verzoek van de eigenaar van het perceel Oosterhoutsestraat 32 te Oosterhout, voor de omzetting van de huidige Bedrijfsbestemming naar een Woonbestemming om de bestaande bedrijfswoning een reguliere woonbestemming te geven.

De initiatiefnemer is voornemens de woning op dit perceel te verkopen nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond. Aangezien de woning op dit perceel een bedrijfswoning betreft is burgerbewoning hierin op dit moment nog niet toegestaan. Om deze reden is het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure benodigd. Op dit moment is op dit perceel bestemmingsplan 'De Nieuwe Rietgraaf' van kracht. Om dit verzoek mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Op 14 september 2021 besloot het college om medewerking te verlenen aan een procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor dit initiatief op het perceel Oosterhoutsestraat 32, Oosterhout en heeft het college ingestemd met het aangaan van de planschadeovereenkomst (21bw000353). Daarnaast besloot het college op 16 november 2021 om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, om daarvoor geen inspraakprocedure te volgen en om het plan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Oosterhoutsestraat 32 te Oosterhout. 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 van donderdag 25 november 2021 tot en met woensdag 5 januari 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel

is er een kleine ambtelijke wijziging doorgevoerd met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting in de planregels, zie hiervoor het rapport ambtshalve wijzigingen (bijlage 3). In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting voor het aanleggen en in stand houden van de landschappelijke inrichting conform het als bijlage toegevoegde inrichtingsplan met bijbehorende beplantingslijst duidelijker opgenomen. De voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen zag vooral toe op het verwijderen van één van de inritten en minder specifiek op het realiseren en in stand houden van de landschappelijke inrichting. Dit artikel is hier om deze reden op aangevuld.

1.2 Het initiatief draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het perceel maakt onderdeel uit van de bebouwing aan het lint van de Oosterhoutsestraat aan de noordzijde van Oosterhout. De bebouwing langs deze straat bestaat voornamelijk uit woningen. Oosterhoutsestraat 32 is één van de twee percelen met een bedrijfsbestemming. Met het omzetten van de bedrijfsbestemming naar wonen kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd als wordt aangesloten bij het woonkarakter van de aanliggende percelen. Het verwijderen van een solitaire bedrijfsbestemming in de groene bufferzone tussen Park15 en dorp Oosterhout is gewenst om het landelijke karakter ter plaatse te versterken.

1.3 Het initiatief voldoet aan de gestelde voorwaarden uit het integraal ambtelijk advies.

Op dit verzoek is positief geadviseerd, onder voorwaarden. Deze voorwaarden betreffen ruimtelijke/stedenbouwkundige aspecten waaraan voldaan moet worden, te weten:

- De 2^e inrit aan de westzijde bedrijfswoning wordt opgeheven en verwijderd;
- De verharding op het achtergelegen terrein wordt geminimaliseerd;
- Aandacht voor een goede aansluiting op de bufferzone tussen Park15 en het dorp Oosterhout.

Eén van deze voorwaarden, om het perceel meer een woon-uitstraling te geven, betreft dus het verwijderen van een inrit. In de huidige situatie zijn namelijk twee inritten aanwezig; mede voor de bedrijfsvoering op het perceel. In het integraal ambtelijk advies valt te lezen dat de westelijke inrit om deze reden verwijderd diende te worden, maar deze voorwaarde is na ambtelijk overleg met de initiatiefnemer en de stedenbouwkundige reeds bijgesteld naar het verwijderen van één van de inritten; naar keuze. Aangezien de initiatiefnemer voornemens is de woning na de bestemmingsplanprocedure te verkopen is het lastig nu al voor een toekomstig aspirant-koper te bepalen welke inrit zij wensen te behouden. Om deze reden zijn twee inrichtingstekeningen aangeleverd: één met behoud van de westelijke inrit en de andere met behoud van de oostelijke inrit. Beide tekeningen zijn stedenbouwkundig en landschappelijk akkoord bevonden. De beide opties zijn vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan waarmee wordt geborgd dat in de toekomstige situatie in ieder geval één inrit verwijderd is. De keuze hiervoor ligt dan dus bij de toekomstige koper. In het bestemmingsplan wordt met een voorwaardelijke verplichting geborgd dat deze aanpassing, alsook de andere gestelde voorwaarden aan de toekomstige inrichting van het perceel, dienen te worden doorgevoerd.

1.4 Voor het initiatief zijn geen belemmeringen wat betreft milieuzonering.

In de directe omgeving van het plan liggen naast woningen ook verschillende bedrijven. Aangezien er in dit geval al een bestaande bedrijfswoning is, zijn er geen belemmeringen voor de omliggende bedrijven en/of percelen. De bedrijven moeten al rekening houden met

8. Relevante stukken

1. Toelichting en regels bestemmingsplan
2. Verbeelding bestemmingsplan
3. Rapport ambtshalve wijzigingen
4. Raadsbesluit

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

De behandelend ambtenaar is R. Visser. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl