Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan “Oosterhout, Zandstraat 1a”

Ons kenmerk: 2024-010362

Nummer.

Elst, 18 maart 2025

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport zienswijzen ontwerp-omgevingsplan “Oosterhout, Zandstraat 1a” vast te stellen;
2. Het omgevingsplan “Oosterhout, Zandstraat 1a” voor het wijzigen van de functie “Agrarisch” naar “Wonen” ten behoeve van de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel Zandstraat 1a te Oosterhout analoog en digitaal vast te stellen.

2. Inleiding

In februari 2022 ontvingen wij een verzoek van de initiatiefnemer om medewerking te verlenen aan functieverandering op het perceel Zandstraat 1a te Oosterhout.

De initiatiefnemer heeft de agrarische bedrijfsfunctie reeds beëindigd en heeft het voornemen de agrarische bebouwing op het perceel te slopen en in ruil daarvoor een vrijstaande woning te bouwen. Daarnaast is de wens om de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning om te vormen naar een reguliere woning.

Voor de toekomstige situatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het plan maakt gebruik van de bestaande beplanting aan de grenzen van het erf, waardoor de opzet van het geheel in de context van de omgeving nauwelijks verandert. Tevens wordt de verouderde staat van de bebouwing (bedrijfswoning) opgeknapt wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en een positief effect heeft op de uitstraling van het gebied.

Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken is een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan nodig. Hierbij is gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen met toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). Op 14 mei 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 24 september 2024 besloot het college het ontwerp-omgevingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 26 september tot en met woensdag 6 november 2024 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het voorliggende omgevingsplan.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw omgevingsplan voor het perceel Zandstraat 1a 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 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerp-omgevingsplan te wijzigen.

Het ontwerp-omgevingsplan heeft vanaf 26 september 2024 tot en met 6 november 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zien op het ontbreken van een brede visie voor het plangebied en de omliggende percelen. Verder wordt gesteld dat door het voorliggende initiatief de mogelijkheden van omliggende agrarische percelen worden beperkt en wordt betoogd dat er in Oosterhout geen nieuwe woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerp-omgevingsplan. De samenvatting van de zienswijzen en de reactie daarop zijn uiteengezet in het rapport zienswijzen “Oosterhout, Zandstraat 1a” dat is bijgevoegd in de bijlage bij dit voorstel.

2.1 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 bodem, explosieven, 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.

2.2 Het voorliggend initiatief past in de geest van de beleidsregel “functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied”.

Het initiatief is een functieverandering. Dergelijke initiatieven worden getoetst aan de beleidsregel functieverandering. De activiteiten van het agrarisch bedrijf zijn reeds beëindigd. In totaal wordt er ruim 600 m² aan overtollige bebouwing gesloopt. In ruil voor het beëindigen van het agrarische bedrijf en de m² te slopen bedrijfsgebouwen is het mogelijk om één nieuwe woning te realiseren.

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de beleidsregel en is daarmee in de geest van het functieveranderingsbeleid.

2.3 Het plan wordt landschappelijk ingepast.

Voor het initiatief is een landschapsinrichtingsplan gemaakt. Het “nieuwe” boerenerf ligt als een groen eiland omsloten door agrarische graslanden. Het is gelegen in het stroomruglandschap dat zich kenmerkt door de kleinschaligheid en afwisseling in karakteristieke boerderijen, boomgaarden en erfbeplanting. Het plangebied blijft als kleinschalig groen cluster binnen het open agrarisch gebied herkenbaar. Het contrast

tussen kleinschaligheid en openheid wordt hiermee behouden. Door de toevoeging van streekeigen beplanting verbetert ook de ecologische waarde.

Bij het opstellen van het landschapsinrichtingsplan is voldoende rekening gehouden met de door de gemeente aangeleverde kaders landschap en stedenbouw uit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Overbetuwe.

2.4 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. De bijgebouwen kunnen ruimte bieden voor natuur-inclusieve elementen, met ruimte voor ecologie. Door hier rekening mee te houden, kan er een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de leefbaarheid van de woonomgeving. Bij de aanplant van bomen en struiken wordt veelal gekozen voor soorten die vruchten- en/of besdragend zijn. 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.

2.5 Het voorliggende initiatief wordt niet belemmerd door de spuitzonering van nabijgelegen agrarische percelen.
De omliggende aangrenzende percelen hebben de functie“Agrarisch”. Op luchtfoto’s van voor 2007 waren de noordelijke gelegen agrarische gronden in gebruik als akkerlandbouw behorend bij een glastuinderij gevestigd aan de Dorpsstraat. Sinds 2008 is op de luchtfoto te zien dat de glastuinbouw is verwijderd en in 2013 zijn de akkers omgevormd naar grasland. Vanaf 2013 zijn de agrarische gronden rondom het plangebied in gebruik als grasland en grazen er koeien van de lokale agrariër. Anno 2025 is in deze situatie geen verandering te zien en zijn de gronden nog steeds in gebruik als grasland. Het college heeft het standpunt ingenomen dat bij weidegang ook 50m afstand moet worden aangehouden, tenzij.

De bestaande bedrijfswoning heeft al impact op de maximaal planologische mogelijkheden van omliggende percelen. Percelen binnen een afstand van 50m van deze woning kunnen niet gebruikt gaan worden voor boom-, fruitteelt en/of akkerbouw. Daarnaast hebben ook omliggende gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld de woningen aan de Zandstraat en Dorpsstraat) impact op de gebruiksmogelijkheden van deze percelen.

In bijlage 7 zijn alle bestaande en nieuwe belemmeringen opgenomen. Uitgaande van de beoogde situering van de nieuwe woning blijkt dat er alleen aan de oostzijde van het perceel een nieuwe belemmering optreedt. Alleen het niet toevoegen van een woning kan dit voorkomen. Gezien het langdurige bestaande gebruik als grasland van het betreffende perceel, het ontbreken van concrete plannen voor ander gebruik en de omvang van het resterende gebied waar geen belemmeringen op rust is dit geen reden om niet aan het verzoek mee te werken.

2.6 Er zijn geen reacties ontvangen naar aanleiding van de publicatie kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan en participatie door de initiatiefnemer.

Een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet is dat bij het voorbereiden van een wijziging van het omgevingsplan een kennisgeving van de wijziging van het omgevingsplan wordt gedaan. In de kennisgeving staat hoe de gemeente en de initiatiefnemer participatie zullen gaan vormgeven en van het participatieproces wordt een verslag gemaakt.

Voor het voorliggend plan is de kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan gemeente Overbetuwe “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Oosterhout, Zandstraat 1a” digitaal gepubliceerd op 18 juli 2024. Tevens is een publicatie geplaatst in het Gemeentenieuws van 20 juli 2024.

De initiatiefnemer heeft de eigenaren van de aangrenzende percelen actief betrokken bij de participatie door hen schriftelijk te informeren. Deze brieven zijn bewust pas na afloop van de (school)vakantie verzonden. Meer informatie over het participatieproces is te vinden in het participatieverslag (zie bijlage 6).

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 6 mei 2025, waarna de gemeenteraad op 20 mei 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 en indieners van de zienwijzen 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 voorliggend plan, maar ook door de kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan gemeente Overbetuwe “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Oosterhout, Zandstraat 1a” 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 gemeentesecretaris de burgemeester

D.C. van Eeten R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Motivering en regels omgevingsplan “Oosterhout, Zandstraat 1a”;
2. Bijlagenboek omgevingsplan “Oosterhout, Zandstraat 1a”;
3. Plankaart omgevingsplan “Oosterhout, Zandstraat 1a”;
4. Rapport zienswijzen “Oosterhout, Zandstraat 1a”;
5. Lijst NAW-gegevens (Niet-openbaar);
6. Participatieverslag “Oosterhout, Zandstraat 1a”;
7. Kaart spuitzone (Niet-openbaar);
8. Concept-raadsbesluit omgevingsplan “Oosterhout, Zandstraat 1a”;

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