

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Stationsstraat (ongenummerd), Oosterhout

Ons kenmerk: 2022-050661

Nummer.

Elst, 27 juni 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Oosterhout, Stationsstraat (ongenummerd)" analoog en digitaal vast te stellen voor de omzetting van de huidige bestemming 'Agrarisch' naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' op de percelen tussen Stationsstraat 13 en 15 te Oosterhout voor het realiseren van twee vrijstaande woningen inclusief bijgebouwen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 28 juli 2021 ontvingen wij een verzoek voor herziening van het bestemmingsplan op de percelen tussen Stationsstraat 13 en 15 te Oosterhout. De initiatiefnemer is voornemens om 2 vrijstaande woningen en bijgebouwen te realiseren inclusief het omzetten van een gedeelte van het perceel van de bestaande 'Agrarische' bestemming naar de bestemming 'Wonen'. Op 24 november 2021 hebben wij het verzoek voor integrale ambtelijke advisering voorgelegd in de regiekamer. Het integraal ambtelijk advies is positief. Op 12 augustus 2022 ontvingen wij het formele verzoek voor herziening van het bestemmingsplan voor het betreffende perceel. Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Oosterhout' noodzakelijk.

Op 29 november 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 het college van B&W besloten de brief- en planschadeovereenkomst te sluiten. Op 25 april 2023 besloot het college van B&W in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere Waarden, 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 en het ontwerpbesluit Hogere Waarden. Hiermee kan het plan ongewijzigd worden doorgeleid ter vaststelling.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de percelen tussen Stationsstraat 13 en 15 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 gevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

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

Het ontwerpbestemmingplan en het ontwerpbesluit Hogere Waarden lagen vanaf 4 mei 2023 tot en met 14 juni 2023 ter inzage voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.2 *Ontwikkeling is stedenbouwkundig voorstelbaar en is met toepassing van landschappelijke inpassing uit te voeren.*

Het lint van de Stationsstraat is de afgelopen jaren langzaam maar zeker verdicht. Deze locatie is vergelijkbaar met andere locaties waar verdichting heeft plaats gevonden. Thans is nog een karakteristieke boomgaard aanwezig. Nummers 1 t/m 13 liggen nagenoeg in een (zij het licht verspringende) rooilijn. Daarna wordt de afstand tot de straat groter en worden de kavels groter. Ten noorden is de bufferzone van Park15 aanwezig. Invulling van de locatie met woningbouw is gelijk aan de omgeving mogelijk. Dit is voorgesteld door een deel van de boomgaard te behouden en slechts één inrit toe te passen. Daarbij is de kavel dermate groot dat de ontwikkeling van 1 of 2 woningen mogelijk is. Grootte en volume afgestemd op de maten in de omgeving. Met 1 of 2 woningen is ook de kans aanwezig om in de aansluiting tot de bufferzone te zoeken naar een aantrekkelijke landschappelijke inpassing. Met voorgestelde behoud van agrarische invulling aan de achterkant van het perceel wordt hier aan voldaan. Tevens zorgt de uitvoering van natuurlijke begrenzing in de vorm van hagen, danwel het gedeeltelijk laten staan van de bestaande boomgaard, voor een afstemming met de omgeving met een duidelijke landschappelijke inpassing.

1.3 *Het agrarische gebruik ten noorden vormt geen belemmering.*

Aan de noordkant van het plan ligt een perceel met bestemming Agrarisch. Op een luchtfoto is geen fruit/boomteelt te zien. Vanwege de bestaande bestemming wonen op omliggende percelen moet er al rekening worden gehouden met een spuitzone (50 meter). Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de bestemming Wonen en het belang van het bedrijf (dat het bedrijf niet in zijn belangen wordt geschaad) zijn gemotiveerd.

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 kostenverhaal verzekerd.

7. Duurzaamheid

Het behoud van een agrarische invulling op de achterzijde van het perceel en een gedeelte van de boomgaard van het perceel zorgt voor behoud van biodiversiteit in de lintbebouwing en creëert /behoudt opties voor migratie flora & fauna. Door het toepassen van de BENG-normen gedurende de bouw, zoals verplicht gesteld in het bouwbesluit en het toepassen van aardgasloos bouwen worden er duurzame woningen/gebouwen gerealiseerd.

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, Stationsstraat (ongenummerd)";
2. Bijlagenboek bestemmingsplan "Oosterhout, Stationsstraat (ongenummerd)";
3. Verbeelding bestemmingsplan "Oosterhout, Stationsstraat (ongenummerd)";
4. Raadsbesluit.

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