

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Dorpsstraat 3, Oosterhout

Ons kenmerk: 2021-010308

Nummer.

Elst, 18 juli 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Oosterhout, Dorpsstraat 3" analoog en digitaal vast te stellen voor het toevoegen van één woning en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming aan de Dorpsstraat 3 te Oosterhout;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

2. Inleiding

Op 22 mei 2021 ontvingen wij een verzoek voor een herziening van het bestemmingsplan voor het perceel aan de Dorpsstraat 3 te Oosterhout. Op 22 september 2021 ontvingen wij een aangepast verzoek naar aanleiding van aanpassingen in de landschappelijke inpassing/inrichting. De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bedrijfswoning op dit adres om te vormen naar een reguliere woonbestemming. Achter deze bedrijfswoning ligt nu het bijbehorend perceel met een agrarische bestemming. De initiatiefnemer verzoekt om hier één reguliere woning toe te voegen. Deze woning zal worden ontsloten op de Kweldam. Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan "Oosterhout" noodzakelijk.

Op 5 oktober 2021 besloot het college van B&W medewerking te verlenen aan dit verzoek en de brief- en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer te sluiten.

Op 10 mei 2022 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 om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Dorpsstraat 3, 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 ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 19 mei 2022 tot en met 29 juni 2022 ter inzage voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.2 De voorgenomen ontwikkeling is ruimtelijk/stedenbouwkundig aanvaardbaar en wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast.

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfsbestemming aan de Dorpsstraat 3 gewijzigd in een reguliere woonbestemming. Er vinden op dit perceel geen bedrijfsactiviteiten meer plaats waardoor de reguliere woonbestemming de meest passende bestemming is op deze locatie. Het achterliggende perceel heeft nu een agrarische bestemming. Hier zal één woning worden toegevoegd. De gestelde voorwaarden voor landschappelijke inpassing zijn in de inrichtingsschets verwerkt en hier wordt aan voldaan. Middels een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is dit planologisch geborgd.

1.3 Er treden geen belemmeringen op voor omliggende functies en een goed woon- en leefklimaat kan worden aangetoond. De noodzakelijke milieuonderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden.

Het plangebied ligt in een omgeving met veelal woningen. Het saneren van een bedrijfsbestemming is positief voor een woonomgeving. Aan de Dorpsstraat 3a ligt een brandweerkazerne. De richtafstand voor geluid ten opzichte van een brandweerkazerne is 50 meter. De feitelijke afstand ten aanzien van het plangebied is hier echter circa 25 meter. Desondanks leidt dit niet tot belemmeringen of verstoring van het goede woon- en leefklimaat. Zo luidt ook het advies van de ODRA betreffende milieuzonering en ook middels een onderzoek is een goed woon- en leefklimaat ten opzichte van dit aspect aangetoond. Een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd ten aanzien van de brandweerkazerne is uitgevoerd en deze wijst uit dat er geen belemmeringen optreden voor deze ontwikkeling. Daarnaast is de bestaande woning aan de Dorpsstraat 5 dichtbij de brandweerkazerne gelegen dan de nieuw te bouwen woning. De bestaande woning aan de Dorpsstraat 5 zal dan ook bepalend zijn voor de gebruiksmogelijkheden van de kazerne. Op grond hiervan is aannemelijk gemaakt dat de planologische mogelijkheden van de brandweerpost niet worden beperkt en ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Overige benodigde milieuonderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er bodemverontreiniging is aan de Dorpsstraat 3. Op 11 februari 2022 heeft gemeente Overbetuwe hiervan melding gedaan bij de provincie Gelderland. Het betreft een stuk grond op het perceel waar geen ontwikkeling plaatsvindt. Er treden hieruit geen belemmeringen op voor deze ontwikkeling in het kader van deze bestemmingsplanherziening zoals ook in het vooroverleg met de Provincie Gelderland is gebleken.

1.4 De naastgelegen in ontwikkeling zijnde dijkversterking Wolferen-Sprok wordt niet geraakt.

Het plangebied is gelegen onderaan de Waaldijk. In de huidige situatie vallen de percelen al grotendeels binnen de dubbelbestemming waterstaat-waterkering. Tevens is de dijkversterking Wolferen-Sprok vanuit Waterschap Rivierenland in uitvoering. Waterschap Rivierenland heeft aangegeven dat met de voorgenomen ontwikkeling de dijkversterking (profiel voor vrije ruimte van de dijk) niet geraakt wordt. Tevens wordt door de dijkversterkingsmaatregel geen gewijzigde grondwaterstand of kwelhoeveelheden verwacht.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waarin een bouwplan wordt mogelijk 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

Duurzaamheid is meegenomen in de reguliere landschappelijke inpassing.

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 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. Verbeelding bestemmingsplan
2. Bestemmingsplan toelichting en regels
3. Raadsvoorstel
4. Raadbesluit

Portefeuillehouder: Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

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