

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “Dorpsstraat 40, Oosterhout”

Ons kenmerk: 2021-010056

Nummer.

Elst, 21 november 2023

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport zienswijzen “Dorpsstraat 40, Oosterhout” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Dorpsstraat 40, Oosterhout” analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen voor het omzetten van de huidige bestemming “Bedrijf” naar de bestemming “Wonen” voor de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning en via een wijzigingsbevoegdheid de realisatie van een vrijstaande woning;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 14 juli 2020 ontvingen wij van de eigenaren van het perceel aan de Dorpsstraat 40 te Oosterhout een formeel verzoek om herziening van het bestemmingsplan. Het verzoek is om de bedrijfsbestemming om te vormen naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt hiermee een reguliere woning. Daarbij zal er één vrijstaande woning worden toegevoegd op het erf. Tevens is er de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan in de toekomst een tweede woning toe te kunnen voegen op het erf, wanneer er concrete plannen zijn voor verkabeling of verwijdering van de over het perceel lopende hoogspanningsverbinding.

De gewenste ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan “Oosterhout”. Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 25 januari 2022 besloot het college van burgemeester en wethouders medewerking te verlenen aan het opstarten van een procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor dit initiatief en heeft zij ingestemd met het aangaan van de brief- en planschadeovereenkomst.

Op 12 juni 2023 besloot het college het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage te leggen voor zienswijzen en de inspraakreactie daarmee over te slaan. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 22 juni 2023 tot en met woensdag 02 augustus 2023 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. Deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Dorpsstraat 40 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 De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 juni 2023 tot en met 02 augustus 2023 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door TenneT. De zienswijze heeft geleid tot de aanpassing van het bestemmingsplan (kleine aanpassing aan de toelichting en artikel 5 Leiding-Hoogspanningsverbinding van de regels). De samenvatting van de zienswijze en toelichting op de aanpassingen zijn uiteengezet in het rapport zienswijzen “Dorpsstraat 40, Oosterhout” dat is bijgevoegd in de bijlage bij dit voorstel.

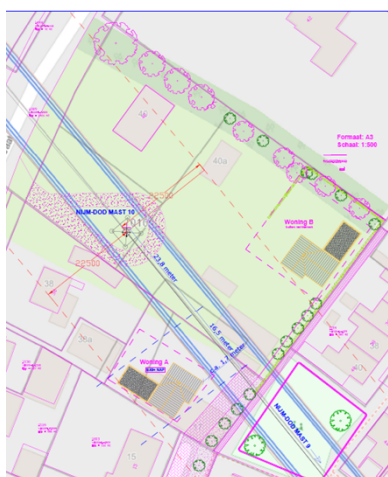
2.1 Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bedrijfsbestemming in de kern omgezet naar een woonbestemming, wat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving ten goede komt.

Op het perceel is een aannemersbedrijf met werkplaats gesitueerd. Het betreft een vrij groot vlak met een bedrijfsbestemming in een verder overwegend als “Wonen” bestemde omgeving. Met dit bestemmingsplan worden de bedrijfsactiviteiten beëindigd en wordt hier woningbouw mogelijk gemaakt. Het toevoegen van een woonbestemming in plaats van het huidige bedrijfsgebruik levert (planologische) kwaliteitswinst op.

2.2 Netbeheerder TenneT heeft vooraf een voorlopig positief advies (sans prejudice) gegeven op de ontwikkeling.

De initiatiefnemer is (in samenspraak met de gemeente Overbetuwe) in vooroverleg getreden met netbeheerder TenneT over deze ontwikkeling. Het plan valt gedeeltelijk binnen de belemmerende strook van de bovengrondse 150kV hoogspanningsverbinding Nijmegen-Dodewaard (NM-DOD150) tussen de masten 9 en 10. De strook heeft op deze locatie een breedte van 22,50 meter aan weerszijden vanuit de hartlijn van de hoogspanningsverbinding (totale breedte 45 meter). Woning B is buiten de belemmerende strook van de bovengrondse hoogspanningsverbinding geprojecteerd. Dit op basis van het vooroverleg met de netbeheerder.

In onderstaande afbeelding is de opzet van het plan weergegeven:



Afbeelding 1: plantekening initiatief in relatie tot hoogspanningsleiding

Op verzoek heeft de initiatiefnemer verschillende ruimtelijke verbeeldingen en inrichtingstekeningen en een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Hierover is het gesprek gevoerd vanuit landschap, stedenbouw en netbeheerder TenneT. Bovenstaande situatie is hierbij besproken met TenneT en aangeleverd voor het advies sans prejudice. Het advies van TenneT is een voorlopig advies waaraan nadere eisen gesteld kunnen worden aan de hand van toetsing. Stedenbouwkundige voorwaarden zijn geborgd in het bestemmingsplan en verdere inrichting en inpassing zal moeten voldoen aan de hieraan gestelde eisen vanuit TenneT in verband met de hoogspanningsleiding.

Voor TenneT bestond er uiteindelijk wel aanleiding om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Deze ging echter meer over de specifieke planregels (en de toelichting) en niet over het toevoegen van woningen in het plangebied.

2.3 Het landelijke voorzorgbeleid voor hoogspanning geeft ruimte voor maatwerk en lokale afweging voor het bevoegde gezag.

Het landelijke voorzorgbeleid voor hoogspanning geeft ruimte voor een lokale afweging voor het bevoegde gezag. Het voorzorgbeleid houdt in dat zo veel als redelijkerwijs mogelijk vermeden dient te worden dat nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan een magneetveld met een jaargemiddelde van 0,4 microtesla of meer, omdat uit wetenschappelijk onderzoek aanwijzingen komen dat bij kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen negatieve gezondheidseffecten kunnen optreden. De GGD geeft hierop dus een negatief advies uit voorzorg. Het bevoegde gezag mag van dit advies afwijken.

De bestaande woning wordt omgevormd van bedrijfswoning naar burgerwoning. Hier is dus geen sprake van een nieuw toe te voegen woning. Woning B betreft wel een nieuwe woning. Deze woning is gesitueerd buiten de belemmerende zone en deels ook buiten de 0,4 microtesla contour. Gelet op het gegeven advies wordt woning A niet direct planologisch mogelijk gemaakt. Hiervoor is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die pas gebruikt kan worden wanneer er concreet sprake is van verkabeling van de hoogspanningsverbinding (zie argumenten 2.4 en 2.5).

2.4 Verkabeling hoogspanningsleiding in de nabije toekomst

Er zijn plannen voor een verkabeling van de hoogspanningsleiding in Oosterhout naar een ondergrondse hoogspanningsverbinding. In het kader van het landelijke verkabelingsprogramma op basis van de wet VET (voortgang energietransitie), art. 22a heeft gemeente Overbetuwe bij TenneT een verzoek ingediend. Dit verzoek houdt in om de bestaande bovengrondse lijnverbindingen in de bevolkingskern van onder andere Oosterhout te gaan verkabelen. De gemeente en Provincie Gelderland achten het noodzakelijk dat deze verkabeling in de toekomst plaatsvindt. Hiervoor is reeds budget beschikbaar gesteld en tevens onderzoek laten uitvoeren naar de maakbaarheid en haalbaarheid van een aantal mogelijke opties voor verkabeling. Hieruit is vooralsnog een voorkeurstracé gekomen dat de bevolkingskern van Oosterhout in zijn geheel zal mijden.

Hoewel in principe voor de huidige situatie met bovengrondse hoogspanningslijnen reeds met bovengenoemde argumenten voldoende onderbouwd is dat aan voorliggend initiatief voor bestemmingsplanwijziging en realisatie van een vrijstaande woning (woning B)

medewerking verleend kan worden, kan het argument van mogelijke verkabeling van de hoogspanningsverbinding in de toekomst ook in de besluitvorming meegewogen worden.

2.5 Voor het realiseren van de tweede woning is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.

De tweede woning (woning A) ligt in de belemmerende zone van de hoogspanningsverbinding. Rekening houdend met een mogelijke verkabeling van de hoogspanningsleiding (zie argument 2.4) zou daarmee de belemmerende strook, alsook de 0,4 microtesla zone niet meer op het perceel van toepassing kunnen zijn in de toekomst.

De realisatie van de tweede nieuwe woning zou hiermee dan ook niet op verdere beperkingen stuiten en zou middels het in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid dus alsnog gerealiseerd kunnen worden. In deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de betreffende bevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast voor zover de bestaande bovengrondse hoogspanningsverbinding niet meer aanwezig is, dan wel op basis van een onherroepelijk besluit is verzekerd dat de betreffende bovengrondse hoogspanningsverbinding zal worden verwijderd.

2.6 De bestaande bijgebouwen worden gefaseerd gesloopt.

Het initiatief is middels de wijzigingsbevoegdheid procedureel opgesplitst in twee fasen. Hierdoor wordt ook de sloop van de thans aanwezige bijgebouwen gefaseerd uitgevoerd. Voor realisatie van de eerste woning, die middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, zullen alle bestaande bijgebouwen met uitzondering van het gebouw met adres "De Hofstede 17" worden gesloopt. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat het gebruik van dit gebouw voor bedrijfsmatige activiteiten wordt beëindigd en beëindigd blijft. Wanneer van de wijzigingsbevoegdheid voor realisatie van de tweede woning gebruik gemaakt wordt zal ook dit gebouw gesloopt moeten worden. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels, respectievelijk binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid geborgd.

3.1 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 bij dit voorstel.

6. Financiën

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

