

***Rapport Inspraak en vooroverleg  
voorontwerpbestemmingsplan  
Oosterhout***

***27 september 2011***

Registratienummer: 11INT00477

## **Inhoud**

1. Inleiding
2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting en beantwoording
  - 3.1 Individuele inspraakreacties
  - 3.2 Reacties overlegpartners
4. Aanpassingen
  - 4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties
  - 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
  - 4.3 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusie
6. Vaststelling rapport Inspraak en vooroverleg

## 1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan Oosterhout. Het bestemmingsplan voorziet in een geactualiseerde juridisch-planologische regeling voor de kern Oosterhout.

## 2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 4 van de inspraakverordening betreft het gemeentebestuur iedereen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan.

Het voorontwerpbestemmingsplan Oosterhout was digitaal raadpleegbaar op de websites [www.overbetuwe.nl](http://www.overbetuwe.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Oosterhout is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' op woensdag 16 december 2010. Eenieder is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 17 december 2010 gedurende zes weken inspraakreacties kenbaar te maken.

Ook is het voorontwerp aan een aantal overlegpartners aangeboden, in het kader van het vooroverleg, artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van inzage zijn 12 inspraakreacties ingediend. Daarbij hebben de volgende overlegpartners gereageerd: Vitens en Waterschap Rivierenland.

## 3. Samenvatting en beantwoording

### 3.1 Individuele inspraakreacties

Inspreker 1

Samenvatting

- 1.1 Het perceel kadastraal bekend als L 500 (Dorpsstraat 42) heeft een kantoorbestemming gekregen in het nieuwe bestemmingsplan terwijl het pand sinds 1923 een woonbestemming met kantoor heeft. Inspreker wil graag de bestemming kantoor gewijzigd zien in de bestemming wonen met kantoor.
- 1.2 Inspreker wil het bebouwingspercentage gewijzigd zien van 50% naar 100%.
- 1.3 Inspreker wil dat het perceel wordt gekwalificeerd als historische buitenplaats.
- 1.4 Inspreker vraagt of er een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning in het nieuwe plan kan worden opgenomen.

Reactie:

- 1.1 Ook in het geldende bestemmingsplan heeft het perceel aan de Dorpsstraat 42 een kantoorbestemming met maximaal 1 bedrijfswoning. Wij zien geen reden om dit te wijzigen, temeer het bestemmingplan een conserverend karakter heeft en op de locatie (nog steeds) een kantoor is gevestigd. In het nieuwe bestemmingsplan is de bedrijfswoning per abuis komen te vervallen. Dit wordt hersteld in het ontwerpbestemmingsplan.
- 1.2 In het geldende bestemmingsplan zijn de bouwvlakken strak om de bestaande bebouwing gelegd en is in de regels opgenomen dat bebouwing alleen binnen het bouwvlak mag liggen. Nu is ervoor gekozen om één bouwvlak op te nemen voor het perceel. Om niet meer mogelijk te maken dan in het geldende bestemmingsplan mogelijk is, is ervoor gekozen om een bebouwingspercentage op te nemen. Per saldo verandert er dus niet voor

deze locatie, dit past in de lijn van het opstellen van een conserverend bestemmingsplan.

- 1.3 Dorpsstraat 42 is een rijksmonument. Rijksmonumenten worden beschermd via de Monumentenwet van 1988. Er is in dit bestemmingsplan gekozen om rijksmonumenten, en gemeentelijke monumenten, niet meer op te nemen om doublures met de Monumentenwet 1988 te voorkomen.
- 1.4 Voorliggend bestemmingsplan Oosterhout is een conserverend bestemmingsplan waarin geen extra (bedrijfs)woningen worden mogelijk gemaakt. De noodzaak van twee bedrijfswoningen voor één kantoorlocatie zien wij niet.

#### Inspreker 2

##### Samenvatting

- 2.1 Inspreker geeft aan dat de bouwlaagaanduiding onjuist is ter plaatse van de Oosterhoutsestraat 29 en 31. Beide woningen hebben een kelder, 1<sup>e</sup> verdieping, 2<sup>e</sup> verdieping en zolder.
- 2.2 Inspreker geeft aan dat bij de Oosterhoutsestraat 29 de goot- en nokhoogte onjuist is vermeld. Deze moeten zijn 5 en 9 meter.
- 2.3 Inspreker wil graag dat het bouwvlak van het hoofdgebouw wordt uitgebreid met de inpandige keuken (zuid-westkant van de woning). De totale woning is in 1929 gebouwd.

##### Reactie:

- 2.1 Een kelder wordt in het kader van het bestemmingsplan niet gezien als een bouwlaag. Dit is in de begripsbepaling aangegeven (1.21). Het aantal verdiepingen is in dit kader ook niet relevant, het gaat om de uiterlijke verschijningsvorm en de daaraan gekoppelde goot- en bouwhoogte. Beide woningen hebben één bouwlaag waarna de kap begint. De uiterlijke verschijningsvorm is hiermee dus één bouwlaag (met kap).
- 2.2 De goothoogte van de woning is 4,5 meter, dit wordt op de verbeelding aangepast. De bouwhoogte van de woning is minder dan 8 meter. Deze hoogte wordt dan ook niet aangepast.
- 2.3 De inpandige keuken lijkt een bijgebouw dat later gebouwd is dan het hoofdgebouw. Ongeacht of het gebouw gelijk of later dan het hoofdgebouw is gebouwd is het functioneel een bijgebouw en wordt dit deel niet opgenomen in het bouwvlak.

#### Inspreker 3

##### Samenvatting

- 3.1 Inspreker wil graag dat een deel van de agrarische bestemming op zijn perceel Peperstraat 60 wordt gewijzigd in de bestemming tuin conform huidig gebruik.

##### Reactie:

- 3.1 Het perceel Peperstraat 60 wordt inderdaad als tuin gebruikt. De bestemming wordt aangepast conform huidig gebruik.

#### Inspreker 4

##### Samenvatting

- 4.1 Inspreker wil dat de bestemming tuin aan de zijkant van zijn woning aan de Parkweg 7, wordt gewijzigd in de bestemming wonen. Dit deel van de tuin is namelijk in het verleden, met een vrijstelling, bebouwd. De bestemming wonen moet tot aan de perceelsgrens lopen.
- 4.2 De bescherming van monumenten is niet geregeld in het bestemmingsplan.
- 4.3 De bescherming van archeologie is onvoldoende in het bestemmingsplan geregeld.

Reactie:

- 4.1 De woonbestemming zal worden aangepast zodat de uitbouw binnen de woonbestemming komt te liggen. De bestemming tuin blijft langs de zijdelingse perceelsgrens gehandhaafd voor zover dit mogelijk is gezien de uitbouw. Dit is de standaard bestemmingsmethodiek. Wij zien geen reden om in dit specifieke geval hiervan af te wijken.
- 4.2 De bescherming van monumenten wordt geregeld via de Monumentenwet. Er is in dit bestemmingsplan, en ook in de overige bestemmingsplannen die zijn opgesteld in het kader van het project 'actualisatie bestemmingsplannen', gekozen om (rijks)monumenten niet meer op te nemen om dubblures met de Monumentenwet 1988 te voorkomen.
- 4.3 Aangezien er sprake is van een conserverend bestemmingsplan en er geen grote bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt anders dan bijgebouwen e.d. zijn wij van mening dat de huidige archeologische dubbelbestemming voldoende bescherming biedt voor archeologische waarden.

Inspreker 5

Samenvatting

- 5.1 Inspreker maakt bezwaar tegen het niet opnemen van het gebied "De Hoge Wei" in het nieuwe bestemmingsplan "Kom Oosterhout".

Reactie:

- 5.1 Bestemmingsplan Oosterhout is een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De Hoge Wei is zo'n nieuwe ontwikkeling. Er is daarom gekozen om een apart bestemmingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling.

Inspreker 6

Samenvatting

- 6.1 Inspreker geeft aan dat de noordgrens van het bouwperceel ter plaatse van de Oosterhoutsestraat 29 met 5,5 à 6 meter naar achter is komen te liggen in vergelijking met het vigerende komplan. Inspreker wil graag de huidige, geldende situatie te handhaven (conform de bestemmingsplankaart van 15-12-1999).

Reactie:

- 6.1 De manier van het bestemmen van woningen (woon- en tuinbestemming) is voor de hele kern Oosterhout, alsmede alle andere bestemmingsplannen voor de verschillende Overbetuwse kernen, gestandaardiseerd. De gehanteerde standaard heeft als gevolg dat op sommige plekken de bouwmogelijkheden minder worden. Op andere plekken kunnen de mogelijkheden echter toenemen. Ter plaatse van de Oosterhoutsestraat 29 is beide het geval. Aan de westzijde van de woning is de woonbestemming verder naar de straat komen te liggen. Aan de oostzijde van de woning is de woonbestemming verder van de straat af komen te liggen. Wij zien dan ook geen reden om in dit specifieke geval af te wijken van de binnen de gemeente gehanteerde standaard.

## Inspreker 7

### Samenvatting

- 7.1 Inspreker maakt bezwaar tegen het niet opnemen van de zogenaamde '200-locatie' ten oosten van de Dorpsstraat. Inspreker wil dat dit gebied geen agrarische bestemming krijgt maar de bestemming wonen.

### Reactie:

- 7.1 De '200-locatie' was als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De provincie heeft hieraan goedkeuring onthouden. In dit plan is ervoor gekozen om geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, waaronder de '200-locatie'.

## Inspreker 8

### Samenvatting

- 8.1 Inspreker verzoekt om het kadastrale perceel nummer 1862 de bestemming 'wonen met tuin' te geven en binnen deze bestemming een bouwvlak voor een vrijstaand woonhuis op te nemen dat overeenkomt met het woonhuis aan de Stationsstraat 13.

### Reactie:

- 8.1 Voorliggend bestemmingsplan Oosterhout is een conserverend plan waarin geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Indien inspreker de bestemming van het perceel gewijzigd wilt hebben dan kan men hiervoor een formeel verzoek indienen. Wij beoordelen dan of wij aan het verzoek mee kunnen werken. Indien wij kunnen meewerken, zal voor het verzoek, op kosten van indiener, een apart bestemmingsplan worden opgesteld.

## Inspreker 9

### Samenvatting

- 9.1 Inspreker doet een beroep op de "Ruimte voor Ruimte regeling" in het kader van kassensloop.

### Reactie:

- 9.1 Voorliggend bestemmingsplan Oosterhout is een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Indien inspreker een beroep wilt doen op de 'Ruimte voor Ruimte regeling' (beleidsregel functieverandering) dan kan inspreker hiervoor een formeel verzoek indienen. Wij beoordelen dan of wij aan het verzoek mee kunnen werken. Indien wij kunnen meewerken, zal voor het verzoek, op kosten van indiener, een apart bestemmingsplan worden opgesteld.

## Inspreker 10

### Samenvatting

- 10.1 Inspreker vindt het vreemd dat in het bestemmingsplan wordt aangegeven dat er geen grootschalige wijzigingen zullen komen in het dorp, terwijl bekend is, dat de voorbereidingen voor het plan De Hoge Wei in volle gang zijn.
- 10.2 Inspreker begrijpt niet dat als er binnen de kern van het dorp een wijk (max. 100 woningen) kan ontstaan, waarvoor Oosterhoutse normen (BP Oosterhout) niet zouden hoeven gelden.
- 10.3 Inspreker wil graag dat het gebied De Hoge Wei 'gewoon' in het bestemmingsplan Oosterhout wordt opgenomen en dat hiervoor de normale, voor Oosterhout geldende regels gelden.

Reactie:

- 10.1 Het plan Hoge Wei maakt geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan. De uitspraken die in de toelichting van het bestemmingsplan worden gedaan hebben alleen betrekking op het gebied waarvoor dit bestemming gaat gelden en niet voor ontwikkelingen die buiten dit bestemmingsplan spelen (Hoge Wei, Park Tergouw, Park 15).
- 10.2 Het is gebruikelijk om voor nieuwe ontwikkelingen een apart bestemmingsplan op te stellen dat volledig is toegesneden op de betreffende ontwikkeling.
- 10.3 Bestemmingsplan Oosterhout is een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De Hoge Wei is zo'n nieuwe ontwikkeling. Er is daarom gekozen om een apart bestemmingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling.

Inspreker 11

Samenvatting

- 11.1 Inspreker exploiteert een melk- en jongveebedrijf aan de Dorpsstraat 84 binnen het gebied met de bestemming "Agrarisch Kernrandgebied". Door verschillende grootschalige projecten in de omgeving, zoals de Betuwelijn en het Multimodaal Transport Centrum, moet inspreker gronden prijsgeven. Inspreker wenst de gronden die zij elders moeten verkopen gezamenlijk gecompenseerd te zien bij hun bedrijf aan de Dorpsstraat. Zij wensen dan ook dat bij de ontwikkelingen in het gebied rekening wordt gehouden met het voortbestaan van hun bedrijf of overleg met de gemeente en belanghebbenden in het gebied.

Reactie:

- 11.1 Het bedrijf van inspreker is positief bestemd en kan dus in de huidige vorm worden voortgezet. Daarnaast wordt tegemoet gekomen aan de (uitbreidings)wens van inspreker zoals verwoord in reactie 12.1

Inspreker 12 (zelfde inspreker als inspreker 11)

Samenvatting

- 12.1 Inspreker wil graag het bouwvlak ter plaatse van de Dorpsstraat 84 6 meter uitgebreid hebben naar het oosten voor een overkapping voor koeien met kalferen op strooi hokken.
- 12.2 Inspreker wil dat in de groenbuffer tussen Oosterhout en Nijmegen medegebruik voor evenementen is toegestaan.

Reactie:

- 12.1 Deze uitbreiding wordt op de plankaart doorgevoerd, mede vanwege de door inspreker aangehaalde argumenten zoals genoemd onder reactie 11.1.
- 12.2 In de bestemming Agrarisch (maar ook binnen vrijwel alle andere bestemmingen) zijn evenementen in de vorm van medegebruik toegestaan (artikel 3.1.j. en 3.4.1).

### 3.3 Reacties overlegpartners

Vitens en Waterschap Rivierenland reageerden als overlegpartner in het kader van vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro. Vitens gaf aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het Waterschap Rivierenland gaf aan dat de reactie aan te merken is als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. Volledigheidshalve worden de opmerkingen van het Waterschap toch in het rapport inspraak opgenomen en voorzien van een reactie.

#### Samenvatting Waterschap Rivierenland

- 1.1 De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' beslaat ook de buitenbeschermingszone van de waterkering. Dit is voor het waterschap geen vereiste.
- 1.2 In de regels is in artikel 20 'Waterstaat-Waterkering' een regeling opgenomen over ondergronds bouwen. In de zonerings van de waterkering (kern- en beschermingszone) is ondergronds bouwen echter niet toegestaan. Het waterschap verzoekt de gemeente artikel 20 hierop aan te passen.
- 1.3 Op de verbeelding zijn enkele wateren bestemd die geen A-status hebben volgens de legger van het waterschap. Het waterschap heeft hier geen bezwaar tegen maar geeft aan dat volgens hun beleid alleen A-watgangen een waterbestemming hoeven te krijgen.
- 1.4 In het plan ontbreekt een bestemming en regel voor de rioolwaterpersleiding. Het waterschap verzoekt de gemeente deze alsnog te bestemmen.

#### Reactie:

- 1.1 De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' zal worden verkleind op basis van de vereisten van het Waterschap Rivierenland.
- 1.2 Artikel 20 wordt aangepast op basis van de reactie.
- 1.3 Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- 1.4 De rioolwaterpersleiding zal middels een dubbelbestemming worden opgenomen in het bestemmingsplan.



## 4. Aanpassingen

### 4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties

- Binnen de bestemming Kantoor, locatie Dorpsstraat 42, wordt een bedrijfswoning mogelijk gemaakt.
- De goothoogte van de Oosterhoutsestraat 29 wordt aangepast van 4 meter naar 4,5 meter.
- De agrarische bestemming van het perceel aan de Peperstraat 60 wordt gewijzigd in de bestemming Tuin.
- De woonbestemming ter plaatse van de Parkweg 7 wordt aangepast aan de huidige situatie.
- Het agrarisch bouwvlak ter plaatse van de Dorpsstraat 84 wordt met 5 meter over de gehele breedte vergroot in oostelijke richting.

### 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners

- De dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' wordt aangepast op basis van de voorschriften van het Waterschap.
- Artikel 20 wordt aangepast door de regeling van ondergronds bouwen aan te passen aan de voorschriften van het Waterschap.
- De rioolwaterpersleiding die deels door Oosterhout loopt wordt als dubbelbestemming in het plan opgenomen.

### 4.3 Ambtelijke aanpassingen

*In deze paragraaf worden globaal de ambtelijke aanpassingen weergegeven. Vanwege het grote aantal (kleine) aanpassingen is ervoor gekozen om niet alle aanpassingen stuk voor stuk te benoemen maar om de aanpassingen in grote lijnen te beschrijven.*

Toelichting en regels zijn op verschillende onderdelen aangepast. Het betreft het corrigeren van feitelijke onjuistheden en aanpassen van fouten in de regels. Daarnaast is het plan aangepast op typefouten.

De verbeelding is op verschillende punten aangepast. Zo is nog eens kritisch gekeken naar de Tuinbestemming in combinatie met de Woonbestemming. Bij een aantal hoekoplossingen is in het voorontwerp niet de standaardmethodiek aangehouden. Daarnaast zijn er een aantal feitelijke onjuistheden met betrekking tot de aanduidingen aangepast. De bouwhoogte voor alle woningen die geïnventariseerd zijn als woningen met één bouwlaag is verhoogd van 8 naar 9 meter om beter aan te sluiten op de werkelijke situatie. Op de verbeelding is de bouwlagen-aanduiding komen te vervallen. De bouwlagen-aanduiding voegt niet toe aan de goot- en bouwhoogtes en komt daarom te vervallen. Tot slot zijn een aantal grondverkoopverwerkt in het bestemmingsplan waarbij gemeentegrond verkocht is aan particulieren waarbij de verkeersbestemming aangepast is in de bestemming tuin.

Grotere ambtelijke aanpassingen zijn:

- Het wijzigen van een deel van de Horecabestemming aan de Dorpsstraat 12. Het 'achterterrein' krijgt, conform huidig gebruik en geldend bestemmingsplan een Bedrijfsbestemming.
- Het wijzigen van de agrarische bestemming ten oosten van de Stationsstraat 21 in de bestemming Sport en het wijzigen van de bestemming van de Stationsstraat 21c (Chimpie Champ) van Sport naar Cultuur en Ontspanning. Ook het bouwvlak is hier aangepast om de bestaande rechten op basis van het geldende bestemmingsplan te waarborgen.
- Het wijzigen van de agrarische bestemming tussen de woonpercelen Oosterhoutsestraat 10 en Oosterhoutsestraat 8 conform huidig gebruik in de bestemmingen tuin en wonen.

## **5. Conclusie**

Alle binnengekomen reactie zijn binnen de zienswijzentermijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk.

De reacties 1 t/m 4 en 11-12 worden (deels) gegrond verklaard en leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overige reacties worden ongegrond verklaard.

De opmerkingen van Waterschap Rivierenland worden grotendeels overgenomen in het bestemmingsplan.

## **6. Vaststelling Rapport Inspraak en vooroverleg**

Er is wel reden tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in haar vergadering van 27 september 2011

Het college van burgemeester en wethouders,  
De gemeentesecretaris,        de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman