



Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Oosterhout, Stationsstraat 6-8 en Stationsstraat ongenummerd"

Ons kenmerk: 17rb000095

Nr. 17

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2017;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 3 oktober 2017;

gelet op artikelen 3.1 en 3.8, lid 1, sub d en 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

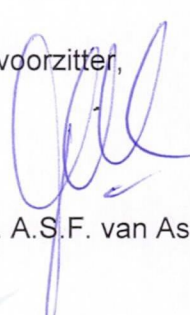
- 1 Het "Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Stationsstraat 6-8 en Stationsstraat ongenummerd" vast te stellen;
- 2 Het bestemmingsplan "Oosterhout, Stationsstraat 6-8 en Stationsstraat ongenummerd" voor de functieverandering van een agrarische bestemming naar een dubbele woonbestemming op het perceel Stationsstraat 6-8 en het realiseren van een bouwblok voor een vrijstaande woning op het perceel gelegen tussen Stationsstraat 6-8 en 10 analoog en digitaal ongewijzigd vast te stellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0248OOSTstationst6-ONT1 met bijbehorende bestanden;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 24 oktober 2017.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,


drs. A.J. van den Brink MBA.

de voorzitter,


drs. A.S.F. van Asseldonk.





***Rapport zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan***

"Oosterhout, Stationsstraat 6-8 en Stationsstraat ongenummerd"

3 augustus 2017

Vastgesteld door de raad op 24 oktober 2017
Registratienummer: 17int01660

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
 - 3.1 Samenvatting
 - 3.2 Beantwoording
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Oosterhout, Stationsstraat 6-8 en Stationsstraat ongenummerd". Het bestemmingsplan maakt juridisch planologisch een functieverandering mogelijk voor het perceel Stationsstraat 6-8 in Oosterhout, van een agrarische bestemming naar een dubbele woonbestemming, de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de realisatie van een vrijstaande woning aan de Stationsstraat ongenummerd, tussen nr. 6-8 en 10.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' en Staatscourant op woensdag 15 februari 2017. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 16 februari 2017 tot en met woensdag 29 maart 2017 een zienswijze in te dienen.

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 terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

3.1 Samenvatting

Zienswijze 1:

- 1.1 De beleidsregel "Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied" is ten onrechte toegepast, aangezien het initiatief is gelegen binnen de kern Oosterhout. Er is sprake van twee verschillende bestemmingsplannen. De sloop van kassen op deze locatie kan niet worden ingezet voor de realisatie van een nieuwe woning op de beoogde locatie;
- 1.2 De beleidsregel "Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied" kan beter worden toegepast voor de realisatie van een woonpark met negen woningen voor jongeren aan de Dorpsstraat achter nrs. 58, 60 en 62 ;
- 1.3 Er is sprake van een kernrandzone, zoals volgens de indiener zou blijken uit een uitspraak van de Raad van State van 13 februari 2002; de realisatie van dit initiatief is daar niet passend;
- 1.4 De indiener wijst op een recent tussen Rijk en provincies gesloten overeenkomst voor grondruil bij huiskavels van agrarische bedrijven;
- 1.5 De indiener verwijst naar een passage uit het inspraakverslag van het bestemmingsplan Oosterhout: *"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"*;
- 1.6 De indiener verwijst naar enkele verkoopakten;
- 1.7 De indiener wijst op een kennelijke fout in de datering van bijgevoegde kopieën uit het (voorontwerp)bestemmingsplan Oosterhout.
- 1.8 Als gevolg van verkoop door de projectontwikkelaar van een perceel naast het eigen perceel aan de Dorpsstraat 84, ervaart de indiener veel overlast van burens en wordt hij op diverse manieren gesaboteerd.

3.2 Beantwoording

Zienswijze 1:

- 1.1 Het plangebied grenst weliswaar aan het buitengebied, maar is geheel gelegen binnen het bestemmingsplan Oosterhout. Binnen de kern is de beleidsregel "Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied" formeel niet van toepassing. Dat betekent dat bij een verzoek tot nieuwbouw van een woning op het onderhavige perceel in principe geen ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden geëist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging: de agrarische bestemming van het perceel Stationsstraat 6-8 wordt gewijzigd in een woonbestemming. Daarnaast voldoet het initiatief aan alle overige voorwaarden uit de beleidsregel: voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (kassen) worden gesloopt. Ondanks het feit dat het initiatief formeel niet gelegen is in het buitengebied, wordt door toepassing van de genoemde beleidsregel alsnog een ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Daarmee is een algemeen belang gediend;
- 1.2 Wij toetsten het verzoek zoals dat door de initiatiefnemer is ingediend. Daarbij hebben wij geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in kwantitatief en kwalitatief opzicht in overeenstemming is met de gemeentelijke Woonagenda 2020. Dat neemt niet weg dat er mogelijk andere locaties in de gemeente zijn die geschikt zijn voor woningbouw. De afweging of beoordeling van die locaties is hier echter niet aan de orde;
- 1.3 Onduidelijk is wat de relevantie is van de uitspraak waarnaar de indiener verwijst. De indiener maakt niet duidelijk waarom de realisatie van het voorliggende initiatief op de voorgenomen locatie niet passend is. Of al dan niet sprake is van een kernrandzone doet voor de beoordeling niet ter zake;
- 1.4 Onduidelijk is wat de relevantie is van de kennelijk gesloten overeenkomst voor het voorliggende bestemmingsplan. Een eventuele overeenkomst hebben wij dan ook niet betrokken bij onze afweging;
- 1.5 Wij hebben kennis genomen van de toegezonden passage uit het "Rapport inspraak en vooroverleg ontwerpbestemmingsplan Oosterhout". Onduidelijk is wat de relevantie is van deze passage voor het voorliggende bestemmingsplan. Wij hebben deze dan ook niet betrokken bij onze afweging;
- 1.6 Wij hebben kennis genomen van de verwijzing naar deze akten en (gedeeltelijke) kopieën. Onduidelijk is wat de relevante is van deze stukken voor het voorliggende bestemmingsplan. Wij hebben deze dan ook niet betrokken bij onze afweging;
- 1.7 Wij hebben kennis genomen van de toegezonden kopieën. Zoals uit de kopie is op te maken (enkel datum bij voorontwerp is benoemd) betreffen het kopieën uit het voorontwerpbestemmingsplan. De opgenomen datum van 8 oktober 2010 is dan ook de juiste datum. De onherroepelijke versie van het bestemmingsplan Oosterhout kan worden geraadpleegd via www.ruimtelijkeplannen.nl
- 1.8 Wij betreuren het dat de indiener overlast en sabotage ervaart van burens. Wij adviseren de indiener om hiervan melding te maken bij de bevoegde instanties. Voor de afweging van voorliggend bestemmingsplan zijn deze overlast en sabotage, hoe vervelend ook, niet relevant.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Er is geen aanleiding voor ambtelijke aanpassingen van het bestemmingsplan.

5. Conclusie

Er is 1 schriftelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4).

Er bestaat geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 24 oktober 2017.

De raad voornoemd,
De griffier,

Drs. A.J. van den Brink MBA

De voorzitter,

Drs. A.S.F. van Asseldonk