

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor het perceel Stationsstraat ongenummerd, Oosterhout (ten oosten van nr. 21)

Ons kenmerk: 17RV000017

Nummer: 13

Elst, 21 maart 2017

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het bestemmingsplan "Oosterhout, Stationsstraat ongenummerd (ten oosten van nr. 21)" voor de bouw van een vrijstaande woning vaststellen;
2. Het rapport zienswijzen "Ontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Stationsstraat ongenummerd (ten oosten van nr. 21)" vaststellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan "Inrichtingsplan Stationsstraat 21, Oosterhout" vaststellen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

Op 6 oktober 2016 ontvingen wij van adviesbureau Eelerwoude, namens de heer Smit (eigenaar van het perceel) een verzoek voor de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel Stationsstraat ongenummerd, Oosterhout (ten oosten van nr. 21). Het verzoek is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan "Oosterhout". Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 17 januari 2017 besloten wij een ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpbesluit hogere waarden voor zienswijzen ter inzage te leggen. De plannen hebben met ingang van 26 januari 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Op 21 maart 2017 besloten wij het besluit Hogere Waarden vast te stellen.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een zorgvuldige inpassing van de bouw van een vrijstaande woning en daarnaast het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door uitvoering van het inrichtingsplan. Het beoogd effect is dat een bestemmingsplan gaat gelden dat deze ontwikkeling mogelijk maakt.

4. Argumenten

1.1 De realisatie van het plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit en draagt bij aan de doelstellingen van de gemeente

De initiatiefnemer heeft (op verzoek van de gemeente) een ruimtelijke analyse uit laten voeren wat uiteindelijk heeft geresulteerd in een inrichtingsplan. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met de vooraf gestelde randvoorwaarden en de bestaande bedrijven / functies in de omgeving. Waardevolle bomen worden behouden en er is rekening gehouden met zichtlijnen naar zowel het naastgelegen monument als naar het achter terrein. Daarnaast wordt de woning landschappelijk ingepast en wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt door de aanleg van een natuurvriendelijke oever. De landschappelijke inpassing en de aanleg van een natuurvriendelijke oever sluiten aan bij de doelstellingen van de gemeente. In de Toekomstvisie+ (opgave 13) is beschreven dat inbreiding moet leiden tot een kwaliteitsverbetering. Daarnaast is in het Landschapsonwikkelingsplan

beschreven dat het wenselijk is de naastgelegen watergang de Rietgraaf te herstellen door de aanleg van natuurvriendelijke oevers en aanleg van erfbeplanting te stimuleren. Realisatie van het plan draagt bij aan deze doelstellingen.

1.2 De realisatie van het plan zorgt voor de continuïteit van Chimpie Champ

De exploitatie van de kinderspeelhal Chimpie Champ staat al enige tijd onder druk. De opbrengst van de bouwkafeel zal deels worden geïnvesteerd in het groot onderhoud (dak, installaties en schilderwerk), zodat de continuïteit voor de komende jaren is geborgd.

2.1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het plan te wijzigen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 januari t/m 8 maart 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is 1 zienswijze ingediend. De samenvatting en beantwoording van de zienswijze is opgenomen in het rapport zienswijzen. De zienswijze geeft geen aanleiding het plan te wijzigen.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling / wijziging op de Welstandsnota en borgt de gewenste kwaliteit voor het perceel ten oosten van Stationsstraat 21, Oosterhout

De initiatiefnemer heeft het voornemen een vrijstaande woning te bouwen op het perceel Stationsstraat ongenummerd, Oosterhout (ten oosten van nr. 21). Het perceel is gelegen naast een monumentale boerderij. Om de gewenste kwaliteit te borgen is het, in aanvulling op de Welstandsnota, noodzakelijk een beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan dient als inspiratiebron voor de architect en als toetsingskader voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling/ wijziging op de Welstandsnota van de gemeente Overbetuwe. Als voornaamste richtlijn voor de architectuur geldt dat het geheel een bescheiden uitstraling moet krijgen. De monumentale boerderij is en blijft de eye-catcher en het hoofdvolume waaraan deze woning ondergeschikt moet blijven.

3.2 Er zijn geen bezwaren tegen het voorgenomen plan kenbaar gemaakt

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft van 26 januari t/m 8 maart 2017 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

4.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig

Voor bestemmingsplannen waar een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld de bouw van een woning) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. Omdat met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst is gesloten, zijn de kosten anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen

n.v.t.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. 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 na die waarop de beroepstermijn afloopt.

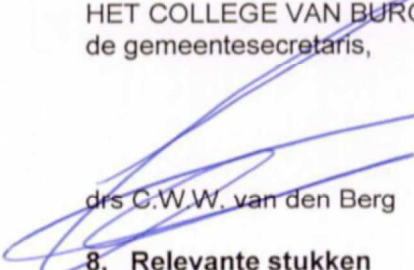
Communicatie

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,



drs C.W.W. van den Berg



drs A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Definitief ontwerpbestemmingsplan (17bijl0162);
2. Rapport zienswijzen (17int01068);
3. Definitief ontwerp beeldkwaliteitsplan (17bijl0064);
4. Raadbesluit (17rb000024).

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: A.H. van der Wielen, tel.: (0481) 362 300, email: info@overbetuwe.nl.



Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor het perceel Stationsstraat ongenummerd, Oosterhout (ten oosten van nr. 21)

Ons kenmerk: 17rb000024

Nr. 13

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 21 maart 2017;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 2 mei 2017;

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

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Oosterhout, Stationsstraat ongenummerd (ten oosten van nr. 21)" en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Inrichtingsplan Stationsstraat 21, Oosterhout" vanaf 26 januari 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage lagen;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Oosterhout, Stationsstraat ongenummerd (ten oosten van nr. 21)", binnen deze periode 1 zienswijze is ontvangen;
- dat op het beeldkwaliteitsplan "Inrichtingsplan Stationsstraat 21, Oosterhout", binnen deze periode geen zienswijzen zijn ontvangen.

b e s l u i t :

1. Het rapport zienswijzen "Ontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Stationsstraat ongenummerd (ten oosten van nr. 21)" vaststellen;
2. Het bestemmingsplan "Oosterhout, Stationsstraat ongenummerd (ten oosten van nr. 21)" analoog en digitaal vaststellen bestaande uit planobjecten die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.1734.0250OOSTstations21-ONTD met bijbehorende bestanden;
3. Het beeldkwaliteitsplan "Inrichtingsplan Stationsstraat 21, Oosterhout" vaststellen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 16 mei 2017.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. A.J. van den Brink MBA.

de voorzitter,

drs. A.S.F. van Asseldonk.

