

Rapport zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Oosterhout

30 december 2011

Vastgesteld door de raad op 10 april 2012
Registratienummer: 11INT02766

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting en beantwoording
 - 3.1 Veelgenoemde onderwerpen
 - 3.2 Individuele zienswijzen
4. Aanpassingen
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusie
6. Vaststelling rapport zienswijzen

1. Inleiding

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

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was het ontwerpbestemmingsplan Oosterhout digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' en Staatscourant op woensdag 19 oktober 2011. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 20 oktober 2011 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

Daarnaast is de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan Diensten van het Rijk, Waterschap Rivierenland, Vitens, KPN en Alliander. Omdat het plan geen provinciale belangen raakt, en de provincie in het kader van het vooroverleg geen reactie heeft ingediend, is het ontwerpbestemmingsplan niet aan de provincie gestuurd.

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 **zes** zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting en beantwoording

3.1 Individuele zienswijzen

Reclamant 1

Samenvatting

- 1.1 Het stuk grond van reclamant is bestemd als Verkeer – Verblijf. Reclamant is het hier niet mee eens. Reclamant heeft de grond in 1988 privé aangekocht als bouwgrond. De bouwmogelijkheid is in 1999 wegbestemd in het bestemmingsplan Kom Oosterhout 1999. Er is toen een bestemming 'Winkel' op het perceel komen te liggen. Reclamant wil graag dat er op het perceel een woonbestemming komt te liggen inclusief bouwvlak.
- 1.2 Mocht dit niet mogelijk zijn dan wil reclamant de winkelbestemming (of de daarmee gelijk te stellen bestemming) behouden, aangezien het perceel wordt gebruikt ten behoeve van de naastgelegen kapsalon en bedrijfswoning.

Reactie:

- 1.1 Voorliggend bestemmingsplan Oosterhout is een conserverend plan waarin geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. Indien reclamant 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 de aanvrager, een apart bestemmingsplan opgesteld.
- 1.2 Het betreffende perceel is (net als het perceel van de kapsalon) eigendom van reclamant. Reclamant geeft aan het perceel ten behoeve van de kapsalon en de bedrijfswoning te gebruiken. In dat geval is de bestemming 'Dienstverlening' passender dan de bestemming Verkeer – Verblijf. Wij zullen de bestemming voor het

betreffende perceel dan ook wijzigen in de bestemming 'Dienstverlening'. Dit is dezelfde bestemming als de bestemming die geldt voor de kapsalon.

Reclamant 2

Samenvatting

- 2.1 Reclamant verzoekt om de inpandige keuken van zijn woning binnen het bouwvlak te laten vallen. In het ontwerpbestemmingsplan is het betreffende deel van de woning als aanbouw bestemd, dit is onjuist aangezien het volgens reclamant de inpandige keuken betreft die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw.
- 2.2 Reclamant verzoekt de grens tussen de woonbestemming en tuinbestemming, ten noorden van zijn woning, dusdanig te wijzigen dat de grens halverwege de woning komt te liggen in plaats dat de grens ter hoogte van de achtergevel ligt.

Reactie:

- 2.1 en 2.2 Het binnen het bouwvlak laten vallen van de inpandige keuken leidt tot iets meer bouwmogelijkheden voor aan- of bijgebouwen. Door de grens van woonbestemming tot halverwege de woning te leggen wordt het mogelijk om aan de zijkant van de woning een kleine aanbouw te realiseren. De afstand tot de naastgelegen woning is met 21 meter groot waardoor deze mogelijke uitbreiding planologisch acceptabel is. Daarbij is de uitbouw die door de aanpassing van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vrij klein (ca. 12,5 m²) waarmee de eventuele aanbouw ook stedenbouwkundig acceptabel is.
Gezien de geringe omvang van de aanpassingen en gezien het feit dat met de gevraagde aanpassingen geen belangen van derden worden geschaad worden de gevraagde aanpassingen meegenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Reclamant 3

Samenvatting

- 3.1 Reclamant vindt dat het plangebied voor De Hoge Wei moet worden meegenomen in het bestemmingsplan Oosterhout. Reclamant vindt dat er geen enkele gegronde reden is aangegeven om het plangebied buiten het bestemmingsplan te laten. Reclamant vindt dat voor De Hoge Wei de Oosterhoutse normen moeten gelden en dat dit dus inhoudt dat het plan direct moet worden opgenomen in het bestemmingsplan Oosterhout. In dat kader vraagt reclamant zich ook af hoe pagina 33 van de toelichting moet worden uitgelegd waarin wordt aangegeven dat er bij ontwikkelingen altijd rekening moet worden gehouden met de omgeving.
- 3.2 Reclamant is het er niet mee eens dat De Hoge Wei als nieuwe ontwikkeling wordt gezien aangezien er al sinds 2002 plannen worden ontwikkeld voor De Hoge Wei.
- 3.3 Reclamant haalt aan dat er voor de Hoge Hofstraat en omgeving in de nabije toekomst "nieuwe" ontwikkelingen te verwachten zijn en dat dit gebied ook niet uit het bestemmingsplan is gelaten.
- 3.4 Reclamant geeft aan dat de bufferzone tussen Nijmegen en Oosterhout ook niet uit het bestemmingsplan is gelaten terwijl ook hier bouw mogelijk is.

Reactie:

- 3.1 Wat reclamant "Oosterhoutse normen" noemt, zien wij als het vastleggen van de bestaande situatie. Bij het vastleggen van de bestaande situatie past niet het opnemen van nieuwe bouwmogelijkheden. Dit uitgangspunt is in 2004 door de gemeenteraad vastgelegd in het plan van aanpak voor het actualiseren van alle verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Overbetuwe. Dit uitgangspunt geldt zowel voor de bouw van een enkele woning (bijvoorbeeld Peperstraat 56) als voor een nieuwe woonwijk (bijvoorbeeld De Hoge Wei). Bij dit soort nieuwe ontwikkelingen, zowel grote als kleine, wordt altijd een afweging gemaakt of het plan

past op de betreffende plek en in de omgeving. Deze afweging wordt gemaakt en vastgelegd in een apart bestemmingsplan en via dit aparte bestemmingsplan voorgelegd aan de bevolking van Oosterhout door middel van de gebruikelijke procedure. Het meenemen van De Hoge Wei in het bestemmingsplan Oosterhout is om deze redenen dan ook geen optie.

- 3.2 Nieuwe ontwikkelingen zijn alle ontwikkelingen die op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk zijn. De Hoge Wei is niet bij recht mogelijk in het nu geldende bestemmingsplan en wordt daarom gezien als een nieuwe ontwikkeling.
- 3.3 De planvorming voor de Hoge Hofstraat en omgeving bevindt zich nog in de beginnende fase. Er is op dit moment nog niet met zekerheid te zeggen dat er een plan wordt ontwikkeld waarmee de gemeente kan instemmen en op basis waarvan een nieuw bestemmingsplan kan worden opgesteld. Om deze reden is ervoor gekozen om de bestaande situatie voor de Hoge Hofstraat in het bestemmingsplan op te nemen.
- 3.4 Er zijn bij recht geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk in de bufferzone. Aan deze bouwmogelijkheden is in 2000 geen goedkeuring verleend door de Provincie Gelderland. In voorliggend bestemmingsplan is de bestaande situatie bestemd, dit houdt voor de bufferzone in dat er geen bouwmogelijkheden zijn opgenomen. Op korte termijn zijn hier ook geen woningbouwontwikkelingen voorzien. Het buiten het bestemmingsplan laten van deze zone is dan ook niet aan de orde.

Reclamant 4

Samenvatting

- 4.1 Reclamant is het er niet mee eens dat het plangebied van “De Hoge Wei” niet mee wordt genomen in het bestemmingsplan Oosterhout.
- 4.2 Reclamant geeft aan dat er enkele fouten in het bestemmingsplan staan waaronder een groenbestemming op een deel van een achtertuin van een pand aan de Dorpsstraat en de verkeersbestemming van de Breeacker naar “De Hoge Wei” waar momenteel geen weg is gelegen.

Reactie:

- 4.1 Zie reactie 3.1 t/m 3.3
- 4.2 De fouten die reclamant concreet noemt, zijn volgens ons correct bestemd. In het ‘oude’ bestemmingsplan Oosterhout lag er ook al een groenbestemming op de betreffende achtertuin, aan de feitelijke situatie is voor zover ons bekend niets veranderd. Ditzelfde geldt voor de verkeersbestemming van de Breeacker naar “De Hoge Wei”. Deze bestemming is ook in het geldende bestemmingsplan aanwezig. In de huidige situatie wordt dit stuk grond gebruikt als toegang tot de gronden van “De Hoge Wei”. Het is de verwachting dat binnen de planperiode deze gronden worden gebruikt als toegangsweg tot ‘De Hoge Wei’. Tot die tijd sluit de bestemming verkeer niet uit dat er op het betreffende stuk grond een grasveldje is gelegen.

Reclamant 5

Samenvatting

- 5.1 Reclamant geeft aan dat op de verbeelding en in de toelichting Dorpsstraat 38 nog als bedrijf(swoning) staat aangegeven. Sinds 2008 is deze woning en het perceel niet meer in gebruik als bedrijfswoning maar als burgerwoning. Op het naastgelegen perceel (nummer 40) heeft reclamant een nieuwe bedrijfswoning gebouwd (conform het toen geldende bestemmingsplan). Reclamant verzoekt om de nieuwe bedrijfswoning als zodanig te bestemmen en de bestaande bedrijfswoning inclusief omliggend perceel een woonbestemming te geven.

Reactie:

- 5.1 De door reclamant geschetste situatie is inderdaad de huidige situatie. De verbeelding en toelichting zullen conform voorstel van reclamant worden aangepast naar de bestaande situatie.

Reclamant 6

Samenvatting

- 6.1 Reclamant geeft aan in te kunnen stemmen met het ontwerp bestemmingsplan, maar niet akkoord te gaan met eventuele aanpassingen die in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Reactie:

- 6.1 Het vooraf aangeven niet akkoord te gaan met eventuele aanpassingen die in het bestemmingsplan worden opgenomen is niet mogelijk. Indien er aanpassingen worden doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan dan moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. Voor belanghebbenden bestaat dan de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen deze wijzigingen, ook als een belanghebbende geen zienswijze heeft ingediend.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

Zienswijze reclamant 1

- De bestemming van het perceel naast (ten zuiden van) Dorpsstraat 25 is gewijzigd van de bestemming Verkeer – Verblijf in de bestemming Dienstverlening.

Zienswijze reclamant 2

- De verbeelding is voor wat betreft het perceel aan de Oosterhoutsestraat 29 aangepast. De inpandige keuken aan de zuidkant van de woning is binnen het bouwvlak komen te liggen. Daarnaast is de grens tussen de bestemming Wonen en de bestemming Tuin is over de gehele breedte van het kadastrale perceel halverwege de woning gelegd.

Zienswijze reclamant 5

- De verbeelding is voor wat betreft het perceel aan de Dorpsstraat 38 / 40 aangepast. Dorpsstraat 38 heeft de bestemming Wonen gekregen (deze woning is sinds 2008 geen bedrijfswoning meer). De bedrijfsbestemming inclusief bouwvlak is voor Dorpsstraat 40 aangepast aan deze nieuwe situatie. Daarnaast is een aanduiding op de verbeelding opgenomen voor de bedrijfswoning die momenteel in aanbouw is.
- In de toelichting (bijlage 1, inventarisatie) is Dorpsstraat 38 gewijzigd van bedrijfswoning naar wonen.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Verbeelding

- Het agrarisch bouwvlak aan de Dorpsstraat 84 is 1 meter vergroot in oostelijke richting. In het rapport inspraak is deze vergroting weliswaar toegezegd, maar in het ontwerp bestemmingsplan is de vergroting niet correct opgenomen.
- De bestemming Groen ter hoogte van De Breecker 21-23 is gewijzigd in de bestemming Verkeer – Verblijf. In de huidige situatie is op deze locatie een parkeerterrein gelegen. Het is niet toegestaan om gronden met de bestemming Groen als parkeerterrein te gebruiken.
- In de legenda is Verkeer – Verblijfsgebied gewijzigd in Verkeer – Verblijf.
- Het perceel tussen Peperstraat 56 en 54 wordt uit het bestemmingsplan geknipt omdat voor dit perceel een apart bestemmingsplan is opgesteld en op 28 februari is vastgesteld.

Regels

- Binnen de bestemming Groen (art. 8) is artikel 8.1.j. verwijderd.
- Binnen de bestemming Groen (art. 8) is artikel 8.3.3.b. verwijderd.
- Binnen de bestemmingen Maatschappelijk (art. 11) en Verkeer – Verblijf (art. 14) wordt het mogelijk gemaakt om beeldende kunstwerken te plaatsen.
- Binnen de bestemming Maatschappelijk is aan artikel 11.1 ‘speelvoorzieningen’ toegevoegd.
- Binnen de bestemming Wonen (art. 16) is in de artikelen 16.2.3.g en 16.2.4.g het woord ‘bouwperceel’ vervangen door ‘erf’ en wordt ‘maximale gezamenlijke oppervlakte’ aangevuld met ‘aan- uitbouwen en bijgebouwen’. De eerste wijziging heeft als doel de woonbestemming overeen te laten komen met de gemeentelijke standaardregeling voor bijgebouwen e.d. De tweede wijziging heeft tot doel te verduidelijken dat er aparte oppervlaktematen gelden voor bijgebouwen / aan- uitbouwen en overkappingen / carports.
- Binnen de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf, Detailhandel, Dienstverlening, Horeca, Maatschappelijk en Wonen is in respectievelijk artikel 3.5.1.d, 4.5.1.d, 6.5.1.d, 7.5.1.d, 9.5.1.d, 11.5.1.d, en 16.5.1.d. de zin ‘in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 1.’ verwijderd.
- Binnen de bestemmingen Detailhandel, Dienstverlening, Horeca, Kantoor en Maatschappelijk is in respectievelijk artikel 6.6.1.b, 7.6.1.b, 9.6.2.b, 10.5.1.b en 11.6.b bullit 7 gewijzigd in “Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd waarbij moet worden voldaan aan de parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 van de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011.”
- Bijlage 2 van de regels is komen te vervallen.

Toelichting

- In hoofdstuk 2.5.2 is onder het kopje ‘De bestemming ‘Wonen’ de volgende tekst toegevoegd:

Beroep- of bedrijf aan huis

In dit plan wordt de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid gehanteerd tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De ‘aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit’ is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Het ‘Publieksgerichte aan huis gebonden beroep en bedrijf’ is via een afwijking mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkelijk zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning al kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat milieuvergunningplichtige bedrijven niet worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkelijk karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkelijk zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in te passen in de woonomgeving te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper / pedicure), medische / therapeutische dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid.

- In hoofdstuk 4.4 Mobiliteit is de alinea 'Parkeerbeleidsplan Overbetuwe' gewijzigd in:
Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011
Op 30 augustus 2011 heeft de gemeenteraad de Nota parkeerbeleid gemeente Overbetuwe 2011 vastgesteld. Deze nota bevat een uitwerking van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan Overbetuwe op het onderdeel parkeernormen. Deze nota is daarmee operationeel beleid op dat betreffende thema. Eerder werd gebruik gemaakt van CROW publicatie 182 van het CROW 'Parkeerkerncijfers – Basis voor parkeernormering'. Hierin is per ontwikkeling een minimum en maximum kengetal opgenomen. Verder is voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen de mate van stedelijkheid en de stedelijke zone van belang. In de Nota parkeernormen zijn de kerncijfers vertaald naar parkeernormen die specifiek toegesneden zijn op de situatie in Overbetuwe.
- De hoofdstuknummering van de inhoudsopgave, hoofdstuk 2, hoofdstuk 4 is aangepast.

5. Conclusie

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn daarmee allen ontvankelijk.

De zienswijze van reclamant 1 wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

De zienswijzen van reclamant 2 en reclamant 5 wordt in zijn geheel gegrond verklaard.

De zienswijzen van reclamant 3, reclamant 4 en reclamant 6 worden in zijn geheel ongegrond verklaard.

6. Vaststelling Rapport zienswijzen

De ingediende zienswijzen worden deels gegrond en deels ongegrond verklaard en leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 10 april 2012.

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

Drs. A.J. van den Brink

E. Tuijnman