

Onderwerp: Besluit vaststelling wijzigingsplan Oosterhout, Vredesplein 3 gemeente Overbetuwe

Ons kenmerk: 2022-001260

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe;

gelet op artikelen 3.6 lid 3 en 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van het bestemmingsplan "Oosterhout"

Overwegende:

- Dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen met ingang van 4 maart 2021;
- Dat er tijdens deze termijn één zienswijze is ontvangen op het ontwerpwijzigingsplan "Oosterhout, Vredesplein 3";
- Dat deze zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpwijzigingsplan zoals beschreven in het rapport zienswijzen "Oosterhout, Vredesplein 3".

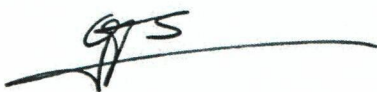
b e s l u i t e n :

1. Het Rapport zienswijzen ontwerpwijzigingsplan "Oosterhout, Vredesplein 3" vaststellen waarin wijzigingen van de regels, toelichting en verbeelding van het wijzigingsplan zijn opgenomen;
2. Het wijzigingsplan "Oosterhout, Vredesplein 3" analoog en digitaal gewijzigd vaststellen, om een tuinbestemming op het achtergelegen perceel juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Aldus besloten in de vergadering van 27 juni 2022 .

Burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris

de burgemeester,



P.J.E. Breukers



R.P. Hoytink-Roubos

Rapport zienswijzen
Ontwerpwijzigingsplan
Oosterhout, Vredesplein 3

Vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders op 27 juni 2022
Registratienummer: 2022-001260

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
3.1 Individuele zienswijzen
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpwijzigingsplan Oosterhout, Vredesplein 3. Het wijzigingsplan maakt omzetting van een agrarische bestemming naar een tuinbestemming door gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Oosterhout" juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpwijzigingsplan

Op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpwijzigingsplan 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 'Hét GemeenteNieuws' op woensdag 3 maart 2021. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 4 maart 2021 tot en met woensdag 14 april 2021 een zienswijze in te dienen.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) 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 Individuele zienswijzen

Samenvatting

Op het naastgelegen perceel van het Vredesplein 3, aan de Dorpsstraat 84 te Oosterhout is een agrarisch bedrijf gevestigd. De indiener merkt op dat door gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een tuinbestemming voor het perceel achter de woning aan het Vredesplein 3 te Oosterhout gelegen, dit uit jurisprudentie blijkend, tot het achtererf van de woning zal behoren. Hiermee wordt ook hier vergunningsvrij bouwen mogelijk gemaakt. Iets dat volgens de indiener tot beperkingen in het gebruik van aangrenzend perceel aan de Dorpsstraat 84 zou kunnen leiden. De indiener geeft aan dat in de toelichting van het wijzigingsplan wordt benoemd dat het plan-technisch geborgd wordt dat er niet gebouwd mag worden binnen de tuinbestemming, maar dat hiermee vergunningsvrij bouwen wel toegestaan is. Dit vergunningsvrij bouwen zou wel een inbreuk kunnen doen op het gebruik van naastgelegen perceel aan de Dorpsstraat 84, merkt de indiener op. De indiener noemt het voorbeeld van een mantelzorgwoning.

Verder merkt de indiener op dat op pagina 22 onder 6.1 wordt gesproken over een woningsplitsing in de toets aan de wijzigingsbevoegdheid.

De indiener concludeert dat het wijzigingsplan onjuist en onvoldoende is onderbouwd en in strijd met de rechtszekerheid voor voortzetting van naastgelegen bedrijf/ dan wel de mogelijke aanpassing hiervan, ten opzichte van het vigerende plan. De indiener verzoekt het college geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid en de bestemming niet te wijzigen van een agrarische bestemming in een tuinbestemming.

De indiener heeft meerdere bijlagen opgenomen in de zienswijze. Onder andere verwijzend naar een politieke avond en informatiebijeenkomst over de geurgebiedsvisie en geurverordening. Deze hebben respectievelijk plaatsgevonden in het jaar 2017 en 2018. Daarnaast zijn er meerdere faxen van de indiener opgenomen die in de jaren 2017 en 2018 aan de gemeente Overbetuwe zijn verstuurd. Hierbij is ook een reactie van de gemeente Overbetuwe opgenomen.

Reactie:

Dit wijzigingsplan voorziet in het omzetten van een agrarische bestemming naar een tuinbestemming op het perceel 2151 gelegen achter het Vredesplein 3 te Oosterhout. In het geval van het Vredesplein 3 te Oosterhout zijn er in het wijzigingsplan binnen de tuinbestemming geen gebouwen, maar wel erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. De indiener van de zienswijze merkt echter op dat er hiermee wel vergunningsvrije mogelijkheden blijven bestaan die mogelijk tot beperkingen van het naastgelegen agrarische bedrijf kunnen leiden. Binnen de tuinbestemming kan er wel degelijk sprake zijn van vergunningsvrije mogelijkheden, zoals de indiener aangeeft. Het is hierbij beslissend wat er onder de definitie van 'erf' in de zin van Besluit omgevingsrecht moet worden verstaan. Het begrip 'erf' is hierin als volgt gedefinieerd:

"al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden."

De tuinbestemming op zichzelf maakt niet dat het perceel aangemerkt zou kunnen worden als niet een onderdeel zijnde van het erf. Echter, een verder van het hoofdgebouw gelegen gedeelte van een perceel kan wel degelijk niet meer als erf worden aangemerkt. Hierbij kan worden aangesloten op bij de definitie in de nota van toelichting van Bijlage II Bor (Stb. 2010, 143, p. 140.

Hierbij wordt het betreffende perceel (grotendeels) niet aangemerkt als zijnde 'erf' en is daarmee het oprichten van vergunningsvrije bouwwerken hier uitgesloten.

Echter, aangezien het wijzigingsplan ook ruimte laat om met een omgevingsvergunning een erfafscheiding te realiseren die passend is binnen de regels van het wijzigingsplan, is er ook de mogelijkheid geboden om vergunningsvrij een erfafscheiding aan de weerszijden en voor- en achterzijde van het perceel te realiseren, mits er wordt voldaan aan de voorwaarden hiervoor. Dit is gedaan door aan de weerszijden en voor- en achterzijde een smalle strook niet mee te nemen in bovenstaande wijziging. Daarmee zijn deze smalle stroken nog steeds aangemerkt als behorend bij het erf.

Deze regeling, waarmee de vergunningsvrije mogelijkheden worden beperkt, is opgenomen vanuit enerzijds landschappelijk oogpunt en anderzijds om onbedoelde en ongewenste potentiële belemmeringen/beperkingen voor het naastgelegen perceel te voorkomen.

De indiener merkt op dat er op pagina 22 onder 6.1 gesproken wordt over een wijzigingsbevoegdheid voor een woningsplitsing. Dit is per abuis fout opgenomen in het wijzigingsplan. Deze passage wordt verwijderd.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

Verbeelding

De verbeelding is aangepast naar aanleiding van de zienswijze. Op het betreffende perceel, met uitzondering van de smalle stroken aan de zijden hiervan, is de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' gelegd. Hiermee mogen er ter plaatse van deze aanduiding geen bouwwerken worden opgericht en zijn er ook geen vergunningsvrije mogelijkheden hier. Deze aanduiding was eerst niet opgenomen. De verbeelding ziet er na de wijziging als volgt uit:



Planregels

In artikel 3.2.1 zijn de regels voor de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing' nader uitgewerkt. Dit artikel is toegevoegd en was eerder nog niet opgenomen. Bepaald is dat ter plaatse van de aanduiding geen bouwwerken mogen worden opgericht en dat deze gronden niet als 'erf' zoals bedoeld in Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht kunnen worden beschouwd. Het artikel is als volgt opgenomen in de planregels van het wijzigingsplan:

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' mogen geen bouwwerken worden opgericht;
- de onder a. bedoelde gronden worden niet als 'erf', zoals bedoeld in Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht beschouwd.

Toelichting

In hoofdstuk 6, paragraaf 6.3, onder het kopje 'tuin' wordt er bij de toelichting op verbeelding en regels gemotiveerd waarom de beperking van de vergunningsvrije mogelijkheden is opgenomen. Dit is nu als volgt gemotiveerd, het dikgedrukte is hierbij toegevoegd:

Tuin

Het plangebied is geheel bestemd als 'Tuin'. Het wijzigingsplan is immers opgesteld met het doel om het perceel deze bestemming te geven. De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende percelen gelegen bebouwing, alsmede voor nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Onder voorwaarden zijn evenementen toegestaan.

Binnen de bestemming mogen geen hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Daarmee is het mogelijk om bijvoorbeeld erfafscheidingen op te richten tot maximaal 2 meter hoogte.

Beperking vergunningsvrije bouw mogelijkheden

Omdat de betreffende gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Tuin' worden deze doorgaans tot het 'erf' behorende bij de woning Vredesplein 3 gerekend. Op basis van de wettelijke regeling voor vergunningsvrij bouwen in Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, is het dan mogelijk om zonder omgevingsvergunning bepaald bouwwerken, waaronder bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen. Dit ongeacht de bepalingen in de regels van het bestemmingsplan. Vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt is het echter niet gewenst dat in het plangebied bijbehorende bouwwerken kunnen worden opgericht. Het plangebied ligt aan de rand van een relatief open gebied, dat het Overbetuwse deel van de kern Oosterhout ruimtelijk en functioneel scheidt van het binnen de gemeente Nijmegen gelegen gedeelte van Oosterhout. Het is wenselijk deze open bufferzone zoveel mogelijk te behouden.

Het oprichten van bijbehorende bouwwerken zou daarop onevenredige inbreuk kunnen maken. Daarnaast zou het toevoegen van bijbehorende bouwwerken binnen het plangebied tot een ongewenste verdichting kunnen leiden. Met het vrijhouden van deze zone van bijbehorende bouwwerken, blijft er een voldoende compact bebouwd erf over, met daarachter een tuin die landschappelijk goed aansluit op het aangrenzende gebied. Tot slot zouden er zonder restricties ook onbedoelde en ongewenste potentiële beperkingen voor het naastgelegen perceel kunnen ontstaan, omdat er in theorie milieugevoelige functies zouden kunnen worden gerealiseerd. Ook dit is onwenselijk. Om deze redenen is een beperking van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden gewenst. Het oprichten van een erfafscheiding tot maximaal 2 meter hoog aan de randen van het plangebied is echter wel acceptabel. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen om het gehele plangebied, uitgezonderd de randen daarvan (een strook met een breedte van 0,5 meter), niet aan te merken als 'erf', zoals bedoeld in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Hiertoe is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' opgenomen. Aan de randen, waar de gronden dus wel als 'erf' zijn aangemerkt, is hierdoor een (eventueel vergunningsvrije) erfafscheiding toegestaan. Gezien de zeer beperkte breedte is het hier feitelijk niet mogelijk om een (milieugevoelig) bijbehorend bouwwerk op te richten. In de rest van het plangebied zijn, al dan niet vergunningsvrije bouwwerken, geheel uitgesloten.

In hoofdstuk 3 zijn ook een aantal wijzigingen doorgevoerd in de toelichting die aansluiten op bovenstaande onderbouwing voor beperking van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden.

In hoofdstuk 6, paragraaf 6.1 werd er per abuis gesproken over de toepassing van artikel 3.6 uit het vigerende bestemmingsplan "Oosterhout" voor een woningsplitsing.

Voorheen was het als volgt opgenomen:

De gewenste planologische splitsing van de bestaande woning is mogelijk met toepassing van artikel 3.6 van het huidige bestemmingsplan 'Oosterhout'.

Nu is het volgende opgenomen:

De gewenste planologische wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Tuin' is mogelijk met toepassing van artikel 3.6 van het huidige bestemmingsplan 'Oosterhout'.

Het betrof enkel deze fout. De rest van de paragraaf spreekt consistent van de juiste wijzigingsbevoegdheid.

5. Conclusie

Er zijn wel schriftelijke of mondelinge zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

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

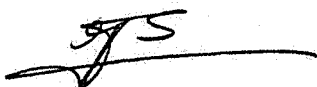
Er bestaat geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

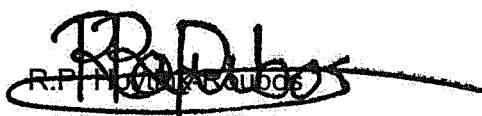
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn vergadering van 27 juni 2022.

Burgemeester en wethouders
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,


P.J.E. Breukers


R.P. Houtman