

Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan "Oosterhout, Zandstraat 1a"

Ons kenmerk: 05429

Nr. 16

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 31 maart 2026;

gelezen het advies van de voorbereidende vergadering van 19 mei 2026;

gelet op artikelen 2.4, 13.11 en 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.2, tweede lid, van het Omgevingsbesluit.

Overwegende:

- Dat de kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan gemeente Overbetuwe "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Oosterhout, Zandstraat 1a" digitaal gepubliceerd is op 18 juli 2024 en het Gemeentenieuws van 20 juli 2024;
- Dat initiatiefnemer participatie heeft uitgevoerd door omwonenden mondeling te informeren en hiervan een participatieverslag te maken;
- Dat het ontwerp-omgevingsplan "Oosterhout, Zandstraat 1a" vanaf 23 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- Dat op het ontwerp-omgevingsplan "Oosterhout, Zandstraat 1a" gedurende de zienswijzetermijn drie zienswijzen zijn ingediend;

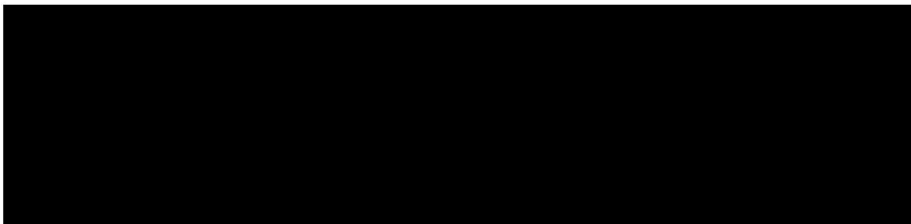
b e s l u i t :

1. Het rapport zienswijzen ontwerp-omgevingsplan "Oosterhout, Zandstraat 1a" vast te stellen;
2. Het omgevingsplan "Oosterhout, Zandstraat 1a" voor het wijzigen van de functie "Agrarisch" naar "Wonen" ten behoeve van de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning en de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel Zandstraat 1a te Oosterhout vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 2 juni 2026.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

de voorzitter,



Rapport zienswijzen
Ontwerp-omgevingsplan
“Oosterhout, Zandstraat 1a”

Vastgesteld door de raad op 2 juni 2026
Registratienummer: 05429

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerp-omgevingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
 - 3.1 Individuele zienswijzen
4. Aanpassingen van het ontwerp-omgevingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
 - 4.3 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

Beperking mogelijkheden perceel

Reclamant stelt dat onvoldoende rekening is gehouden met de omliggende agrarische percelen, die volgens indiener in hun mogelijkheden worden beperkt. Een functiewijziging op deze locatie kan een precedent scheppen voor vergelijkbare verzoeken van omliggende eigenaren. Er moet worden onderzocht hoe de wijziging het onbelemmerde agrarische gebruik van omliggende percelen, waaronder het perceel van indiener zienswijze, beïnvloedt. Dit kan leiden tot beperkingen voor het agrarisch gebruik van omliggende percelen.

Reactie zienswijze 2:

- Ten aanzien van de door reclamant genoemde behoefte aan een integrale gebiedsvisie wordt opgemerkt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke omgevingsvisie, waarin het buitengebied mede wordt gezien als overgangszone en landschappelijke buffer tussen Oosterhout (Overbetuwe) en Nijmegen. Binnen deze beleidslijn is ruimte voor functieverandering van agrarische bebouwing, mits dit leidt tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In dit geval is sprake van het beëindigen van een agrarische bedrijfsfunctie en het saneren van (een deel van) de bedrijfsbebouwing, hetgeen bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee is deze ontwikkeling passend binnen de omgevingsvisie.
- Het initiatief van voorliggend plan ligt bij de eigenaar van het perceel, die een verzoek voor functieverandering heeft ingediend bij de gemeente Overbetuwe. Dit verzoek is beoordeeld binnen de kaders van de Omgevingswet en het gemeentelijk functieveranderingsbeleid. Het plan is vervolgens onderzocht op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Uit deze beoordeling van de verschillende aspecten en verschillende onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en geen belemmeringen oplevert voor de omgeving. Op basis hiervan is geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).
- Met betrekking tot de gestelde beperking van omliggende agrarische percelen wordt overwogen dat uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de functiewijziging geen onevenredige beperkingen oplegt aan de bestaande agrarische bedrijfsvoering in de omgeving. De nieuwe woonfunctie wordt zodanig ingepast dat wordt voldaan aan geldende normen en richtafstanden, waardoor omliggende agrarische bedrijven hun activiteiten kunnen blijven uitoefenen binnen de bestaande en planologisch toegestane milieuruimte. Er is derhalve geen sprake van een beperking van het onbelemmerd agrarisch gebruik van omliggende percelen.
- Ten aanzien van de mogelijke precedentwerking wordt opgemerkt dat iedere aanvraag tot functiewijziging afzonderlijk wordt beoordeeld op basis van de specifieke omstandigheden van het geval. In dit geval is sprake van een combinatie van factoren, waaronder de beëindiging van een agrarisch bedrijf, vermindering van milieuhinder en landschappelijke verbetering, die deze ontwikkeling onderscheidt van andere situaties. Van automatische precedentwerking is dan ook geen sprake.
- Het college is zich altijd bewust van de mogelijke precedentwerking die een omgevingsplanwijziging kan hebben. Bij het beoordelen van toekomstige verzoeken wordt echter zorgvuldig gekeken naar de unieke omstandigheden per perceel. De impact op omliggende (agrarische) percelen zal bij de besluitvorming worden betrokken.

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde procedure voor het ontwerp-omgevingsplan "Oosterhout, Zandstraat 1a". Dit omgevingsplan maakt de omzetting van de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning en de sloop van de agrarische bebouwing ten behoeve van een nieuwe woning juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerp-omgevingsplan

Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht lag het ontwerp-omgevingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/.

Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'het Gemeentenieuws' en een publicatie in het Gemeenteblad op dinsdag 23 december 2025. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf dinsdag 23 december 2025 tot en met maandag 2 februari 2026 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 zijn 3 zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Zienswijze 1 (Kenmerk: 272515)

Samenvatting inhoud zienswijze:

- Reclamant vraagt waarom aangrenzende en omliggende percelen niet meegenomen zijn in het voorliggend ontwerp? In het verleden waren er plannen om in het gebied woningbouw te realiseren. Dit stond bekend als de 200-locatie.

Reactie zienswijze 1:

- De gemeente heeft voor dit gebied geen gronden in haar bezit. Verder is het gebied in vigerende beleidsstukken niet voorzien voor woningbouw, maar dient het juist als overgangszone en landschappelijke buffer tussen Oosterhout (Overbetuwe) en Nijmegen. Dit is zowel in de huidige omgevingsvisie geborgd als in het nieuwe koersdocument dat op dit moment in voorbereiding is ter actualisatie van de omgevingsvisie.

Zienswijze 2 (Kenmerk: 273454)

Samenvatting inhoud zienswijze:

- Reclamant stelt dat voorliggende wijziging omgevingsplan onwenselijk is zonder een integrale brede gebiedsvisie.
- Reclamant wil voorkomen dat de functiewijziging mogelijkheden om het eigen perceel te gebruiken beperkt.

Noodzaak van een bredere gebiedsvisie

Volgens reclamant is er behoefte aan een integrale visie die het hele gebied omvat, inclusief het plangebied en de omliggende percelen. Deze "brede" visie moet duidelijkheid geven over de balans tussen agrarische functies, woonfuncties en toekomstige planologische ontwikkelingen in het gebied. Voorliggende wijziging naar "wonen" zou de locatie veranderen in een geïsoleerd "eiland" met een woonfunctie binnen een agrarisch gebied.

Zienswijze 3 (273444):

- Gebrek aan een integrale gebiedsafweging.
- Selectieve planwijziging en ongelijke behandeling: vergelijkbare percelen binnen hetzelfde gebied krijgen geen vergelijkbare ontwikkelingsmogelijkheden, wat vragen oproept over het gelijkheidsbeginsel.
- Reclamant geeft aan dat voorliggend plan directe gevolgen heeft voor het gebruik en de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn perceel en andere omliggende percelen.
- Tot slot merkt reclamant op geen principieel bezwaar naar de wijziging van agrarisch naar wonen te hebben.

Reactie zienswijze 3:

- De gemeente heeft voor dit gebied geen gronden in haar bezit. Verder is het gebied in beleidsstukken niet voorzien voor woningbouw, maar dient het juist als overgangszone en landschappelijke buffer tussen Oosterhout (Overbetuwe) en Nijmegen. Dit is zowel in de huidige omgevingsvisie geborgd als in het nieuwe koersdocument dat op dit moment in voorbereiding is ter actualisatie van de omgevingsvisie.
- Zoals ook hierboven al is beschreven ligt het initiatief van voorliggend plan bij de eigenaar van het perceel. Dit verzoek is beoordeeld binnen de kaders van de Omgevingswet en het gemeentelijk functieveranderingsbeleid. Het plan is vervolgens onderzocht op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Uit deze beoordeling van de verschillende aspecten en verschillende onderzoeken blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en geen belemmeringen oplevert voor de omgeving. Op basis hiervan is geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Verder is er geen sprake van het gelijkheidsbeginsel, omdat er geen gelijksoortig plan is ingediend. Wel is er contact geweest met gemeente om in het gebied woningbouw te realiseren, maar de gemeente heeft andere ambities op dit moment in dit gebied (zie het koersdocument actualisatie omgevingsvisie).

- De omliggende aangrenzende percelen hebben de functie "Agrarisch". Op luchtfoto's van voor 2007 waren de noordelijke gelegen agrarische gronden in gebruik als akkerlandbouw behorend bij een glastuinderij gevestigd aan de Dorpsstraat. Sinds 2008 is op de luchtfoto te zien dat de glastuinbouw is verwijderd en in 2013 zijn de akkers omgevormd naar grasland. Vanaf 2013 zijn de agrarische gronden rondom het plangebied in gebruik als grasland en grazen er koeien van de lokale agrariër. Anno 2025 is in deze situatie geen verandering te zien en zijn de gronden nog steeds in gebruik als grasland. Het college heeft het standpunt ingenomen dat bij weidegang ook 50m afstand moet worden aangehouden, tenzij.

De bestaande bedrijfswoning heeft al impact op de maximaal planologische mogelijkheden van omliggende percelen. Percelen binnen een afstand van 50m van deze woning kunnen niet gebruikt worden voor boom, fruitteelt en/of akkerbouw.

Daarnaast hebben ook omliggende gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld de woningen aan de Zandstraat en Dorpsstraat (met name Dorpsstraat 64) al beperkingen veroorzaakt op de gebruiksmogelijkheden van deze percelen. Om te borgen dat er binnen een afstand van 50m van een gevoelige functie (bijvoorbeeld wonen) ook niet één van de genoemde teelten wordt gestart, is in het ontwerp omgevingsplan de specifieke gebruiksregel t.a.v. spuitzone uit het bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe" overgenomen.

4. Aanpassingen van het ontwerp-omgevingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van de zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het omgevingsplan.

4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners

Er zijn geen reacties van overlegpartners ontvangen.

4.3 Ambtelijke aanpassingen

Er zijn geen ambtelijke aanpassingen.

5. Conclusies

Er zijn drie schriftelijke zienswijzen op het ontwerp-omgevingsplan ontvangen.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerp-omgevingsplan (zie onder punt 4).

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

Het omgevingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 2 juni 2026.

De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

