

## Vastgesteld bestemmingsplan Groot-Oosterhout



De gemeenteraad heeft bij besluit van 1 april 2009 het bestemmingsplan Groot Oosterhout gewijzigd vastgesteld:

Het plan maakt hoofdzakelijk de bouw van circa 1.700 woningen met bijbehorende voorzieningen in het gebied Groot Oosterhout mogelijk. Daarnaast voorziet het plan in een actuele planologische regeling voor de bestaande kavels aan oostzijde van de Griftdijk. Het plangebied wordt globaal begrensd door de spoorlijn Arnhem–Nijmegen en Prins Mauritssingel (oostzijde), de Griftdijk (westzijde) en de Ressense wal en de toekomstige landschapszone aan de zuidzijde. Aan de noordzijde ligt het bestaande bedrijventerrein De Grift aan de Stationsstraat/Stationsweg.

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan betreffen:

### Plankaart

- Gewijzigde plangrens: de noordwesthoek (Stationsweg/Griftdijk) met bestemming Bedrijf1-3.1, alsmede bestemd voor bouwmarkt en bedrijfswoningen wordt om milieutechnische redenen buiten plangebied gelaten;
- Bestemming Woongebied: een bouwvlak is opgenomen, waardoor hoofdgebouwen (woningbouw) op een minimale afstand van 50 meter van de bestemming Bedrijf 1-3.1 gerealiseerd moet worden;
- Bestemming Bedrijf 1-3: de subbestemmingen garagebedrijf (gb) en opslag- en werkterrein ten behoeve van wegonderhoud (ow) zijn geschrapt;
- het maximaal toegestane aantal bedrijfswoningen voor het perceel hoek Griftdijk en Prins Hendrik VI Singel is teruggebracht van 2 naar 1;
- Bestemming Bedrijf: de categorie B1-3 (G50) is gewijzigd naar categorie B1-3.1 overeenkomstig de geactualiseerde Staat van bedrijfsactiviteiten Model Nijmegen;
- Bestemming Bedrijf: het bouwvlak(RWS locatie) is in zuidelijke richting met 10 meter verruimd;
- Bestemming Bedrijf: de bestemming Bedrijf B1 en B1-2 is verruimd ten behoeve van een locatie direct ten oosten van bestemming Water;
- Bestemming Groen: langs de gehele Griftdijk zijn meerdere locaties als Groen bestemd;
- Bestemming Woongebied: 'bebouwingsaccent 2' is toegevoegd voor een locatie aan de Griftdijk;
- Bestemming Woongebied: voor de subbestemming 'vrijstaand' aan de Griftdijk zijn maximale nok- en goothoogten opgenomen van 10 respectievelijk 6 meter;
- Bestemming Woongebied: de aanduiding 'Langzaamverkeersaansluiting' is geschrapt;
- De aanduiding 'Archeologisch Waardevol' is in overeenstemming gebracht met het gebied met Waarde 3 op de Archeologische Beleidsadvieskaart. Dit betekent dat de aanduiding een groter gebied op de plankaart beslaat.

### Voorschriften

- In artikel 1, onder 28, is een definitie opgenomen van het begrip HOV;
- Artikel 1: het begrip 'Bouwmarkt' is geschrapt;
- Artikel 1: het begrip 'Archeologisch onderzoek' is toegevoegd;
- Artikel 3.3.4 onder e: foutieve verwijzing is gecorrigeerd (b wordt gewijzigd in c);
- Het aanlegvergunningstelsel (artikelen 4.4.1. onder a, 5.5.1. onder a, 6.3.1. onder a, 7.3.1 onder a, 8.3.1. onder a en 9.5.1 onder b. en 10.5.1. onder a.) is aangepast in die zin dat een vergunning nodig is voor het verlagen, vergraven of egaliseren van de bodem dieper dan 0,30 meter (dit was 0,6 meter);
- Artikel 4 Bedrijf, 4.1.c.2: de subbestemming 'B1-3 (G50), garagebedrijf (gb)' is geschrapt;
- Artikel 4 Bedrijf, 4.1.c.3: de subbestemming 'B1-3 (G50), opslag- en werkterrein ten behoeve van wegonderhoud (ow)' is geschrapt;
- Artikel 4 Bedrijf: de inrichtingsvoorschriften 4.2 ten aanzien van de bouwmarkt en bedrijfswoningen (geen maximum) zijn geschrapt. De volgende leden zijn hernummerd;
- In artikel 4.2.2, onder d, is opgenomen dat op het in dit plangebied gelegen perceel hoek van de Griftdijk/ Prins Hendrik VI Singel in afwijking van de gekozen maatvoering voor de maximale



- inhoud van bedrijfswoningen één bedrijfswoning van 1000 m<sup>3</sup> mag worden gerealiseerd;
- Artikel 4 Bedrijf: de categorie B1-3 (G50) is gewijzigd naar categorie Bedrijf 1-3.1 overeenkomstig de geactualiseerde Staat van bedrijfsactiviteiten Model Nijmegen;
  - Artikel 4 Bedrijf: aan 4.2.1 wordt onder e. toegevoegd het bouwvoorschrift ten aanzien geluid-gevoelige bestemmingen in relatie tot de vastgestelde Hogere Waarden;
  - Artikel 4 Bedrijf: aan 4.3.2. worden onder i en j, toegevoegd bouwvoorschriften voor de nok- en goothoogten van bedrijfswoningen;
  - Artikel 5 Centrum: aan 5.6 'Strijdig gebruik' is de fasering van in gebruikname van de woningen opgenomen;
  - Artikel 6 Groen: ventwegen zijn in de doeleindenomschrijving opgenomen;
  - Artikel 6 Groen: geluidwerende voorzieningen zijn in de doeleindenomschrijving opgenomen en aan 6.2.2. is toegevoegd dat de hoogte van geluidwerende voorzieningen niet meer dan 6 meter mag zijn;
  - Artikel 8: het aanlegvergunningstelsel is toegevoegd ter bescherming van de archeologisch waardevolle gebieden;
  - Artikel 9 Wonen: aan 9.2 wordt toegevoegd onder c. 'Langs de Griftdijk mogen uitsluitend kavels worden gerealiseerd van minimaal 1500 m<sup>2</sup>; indien bestaande kavels langs de Griftdijk minder bedragen dan 1500 m<sup>2</sup> geldt de bestaande kavelmaat;'
  - Artikel 9 Wonen Hoofdgebouwen: aan 9.3.2 wordt toegevoegd: 'Langs de Griftdijk mag de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden niet minder bedragen dan 5 meter;'
  - Artikel 9 Wonen Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde: aan 9.3.3. wordt toegevoegd: Langs de Griftdijk moeten aan- en uitbouwen aan de zijkant van een hoofdgebouw minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden; indien bestaande aan- en uitbouwen op minder dan 6 meter afstand achter voor voorgevelrooilijn staan geldt deze bestaande afstand;
  - Artikel 9 Wonen Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde: 9.3.3. is volledig hernummerd;
  - Artikel 10 Woongebied: het voorschrift ten aanzien van de aanduiding 'Langzaamverkeersaansluiting' (10.2.c) is geschrapt. In artikel 10.1, onder l, is opgenomen 'de aanleg van HOV;'
  - Artikel 10 Woongebied Hoofdgebouwen: aan 10.3.2, onder a, is toegevoegd dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht;
  - Artikel 10 Woongebied Hoofdgebouwen: aan 10.3.2. a wordt toegevoegd dat er plaatse van de aanduiding 'bebouwingsaccent 2' de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter;
  - Artikel 10 Woongebied Hoofdgebouwen: aan 10.3.2.b wordt toegevoegd dat er plaatse van de aanduiding 'bebouwingsaccent 2' de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 15 meter;
  - Artikel 10 Woongebied Hoofdgebouwen: in 10.3.2.c wordt de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens gewijzigd naar 3 meter;
  - Artikel 10 Woongebied Hoofdgebouwen: in 10.3.2. wordt onder e. toegevoegd 'Langs de Griftdijk mogen maximaal twee naast elkaar gelegen vrijstaande woningen dezelfde rooilijn hebben, waarbij de rooilijn minimaal 5 meter bedraagt en de afstand tussen twee afwijkende rooilijnen minimaal 2 meter bedraagt;'
  - Artikel 10 Woongebied Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde: aan 10.3.2. wordt toegevoegd: 'Langs de Griftdijk moeten aan- en uitbouwen aan de zijkant van een hoofdgebouw minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden;'
  - Artikel 16 Gebruiksbeplanning: artikel 16.1 komt als volgt te luiden: 'Het is verboden de gronden en bouwwerken te (laten) gebruiken op een wijze of tot doel, strijdig met de gegeven bestemming(en);'
  - Artikel 24 Strafbepaling: verwijzing naar de artikelen 4, 5, 6, 7, 8 en 9 is toegevoegd;
  - Bijlage: de geactualiseerde Staat van bedrijfsactiviteiten Model Nijmegen (versie oktober 08) is opgenomen.

## Plantoelichting

- In de plantoelichting is komen te vervallen dat voor het Statig Lint Zuid een snelheidsregime geldt van 50 km; de functie van deze weg is aangepast (blz. 55 e.v.);
- De gewijzigde plangrens heeft aanpassingen in de toelichting tot gevolg voor zover het de bedrijfsbestemming, de bouwmarkt en de bedrijfswoningen aangaat;
- Hoofdstuk 2: beleidskader is geactualiseerd (masterplan Park Lingezege, IBOR beleid, mobiliteitsbeleid);
- Hoofdstuk 4: tekst en plaatjes over Verkavelingssuggestie en Beeldkwaliteit zijn geactualiseerd;
- Hoofdstuk 4: tekst over Uitwerkingsnotitie Griftdijk is toegevoegd;
- Hoofdstuk 4: de relatie tussen de MER Waalsprong en het bestemmingsplan is toegelicht;
- Hoofdstuk 5: milieu aspecten zijn geactualiseerd;
- Hoofdstuk 6: de mogelijkheden van woonzorgvoorzieningen zijn nader toegelicht;
- Hoofdstuk 8: procedures zijn aangevuld.



---

Met ingang van 23 april 2009 tot en met 3 juni 2009 ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage bij het gemeentelijk informatiecentrum Open Huis in de Stadswinkel aan de Mariënburg 75.

Degenen die het met het bovenstaande besluit niet eens zijn en die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend alsmede de belanghebbenden die niet verweten kan worden geen zienswijze te hebben ingediend, alsmede degenen die bedenkingen hebben tegen één van de wijzigingen, kunnen gedurende deze termijn van zes weken bedenkingen inbrengen tegen het bestemmingsplan. Bedenkingen kunnen naar keuze schriftelijk (wat de voorkeur heeft) of mondeling bij Gedeputeerde Staten van Gelderland naar voren worden gebracht.

Schriftelijke bedenkingen dient men te richten aan Gedeputeerde Staten van Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem. Fax: (026) 359 94 80.

Per e-mail kan dit enkel via: [post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl) (o.v.v. van: REW/RO/BV)

Degene die van de mogelijkheid gebruik wil maken om mondelinge bedenkingen in te brengen kan tijdens werkdagen tussen 10.00 uur en 12.00 uur contact opnemen met **het secretariaat Toezicht & Advies Lokale Overheden team ROA**, tel. (026) 359 87 59.