

Onderwerp: Bestemmingsplan "Oosterhout, Dijkstraat 8 en 8b"

Ons kenmerk: 18rv000059

Nummer:

Elst, 11 september 2018

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het bestemmingsplan "Oosterhout, Dijkstraat 8 en 8b" voor het juridisch-planologisch splitsen van de woning aldaar analoog en digitaal vaststellen.

2. Inleiding

Op 29 maart 2018 ontvingen wij een formeel verzoek tot herziening van het bestemmingsplan voor het juridisch-planologisch splitsen van de bestaande woning aan de Dijkstraat 8/8b te Oosterhout. Op 17 april 2018 besloten wij medewerking te verlenen aan dit verzoek. Tevens besloten wij een brief- en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer aan te gaan.

Op 25 juni 2018 besloten wij in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, om de inspraakprocedure over te slaan en het plan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf donderdag 5 juli 2018 tot en met woensdag 15 augustus 2018 ter inzage. Wij ontvingen geen zienswijzen.

3. Doel en beoogd effect

Dit voorstel heeft tot doel een volgende stap te zetten in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat een woningsplitsing aan de Dijkstraat 8 en 8b in Oosterhout juridisch-planologisch wordt mogelijk gemaakt.

4. Argumenten

1.1 Door vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een strijdige situatie gelegaliseerd.

De woning aan de Dijkstraat 8 en 8b is in 1994 privaatrechtelijk gesplitst toen de eigenaren van het pand het voorste gedeelte van de woning verkochten. Feitelijk bestaat het pand dus uit twee woningen met twee verschillende eigenaren. Op basis van het huidige bestemmingsplan is op deze locatie echter slechts één woning toegestaan. Daarmee is sprake van een strijdige situatie. Om dit te legaliseren, verzoekt initiatiefnemer om het feitelijk gebruik juridisch-planologisch vast te leggen. Er wordt geen bouwmassa toegevoegd.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het verzoek is getoetst aan verschillende ruimtelijk relevante aspecten, namelijk flora en fauna, geluid en ook verkeer en parkeren. Hieruit volgt dat geen aanvullende onderzoeken nodig zijn en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Verder onderzochten wij of omliggende bedrijven niet worden beperkt door het planologisch toestaan van een extra woning op het perceel. Hieruit volgt dat er voldoende afstand tussen omliggende bedrijven en de woning ligt en dat er geen belemmeringen optreden.

1.3 Rijkswaterstaat en het Waterschap Rivierenland hebben geen bezwaren tegen het planologisch splitsen van de woning.

Vanwege de ligging van het perceel vlakbij de Waal, hebben wij aan Rijkswaterstaat gevraagd of het planologisch toestaan van een extra woning, binnen de bestaande

bouwmassa, belemmeringen oplevert in verband met het Barro. Dit is niet het geval. Ook hebben wij het verzoek voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland in verband met de dijkversterking en dijkteruglegging in het gebied. Beide instanties gaan er op dit moment vanuit dat de woning niet nodig is voor het realiseren van deze veiligheidsopgave.

5. Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

6. Financiën

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor het verhaal van de kosten voor de bestemmingsplanprocedure. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten om eventuele planschadekosten te kunnen verhalen.

De locatie ligt in het plangebied van beheersverordening De Danenberg. Met een beheersverordening vervallen de wijzigingsbevoegdheden, waardoor alleen met een bestemmingsplanherziening kan worden meegewerkt aan het verzoek. Conform de motie van uw raad met kenmerk 17mo057 brengen wij de kosten voor een bestemmingsplanwijziging in plaats van een –herziening in rekening.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan met bijbehorende stukken 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. Raadsvoorstel (18rv000059);
2. Toelichting en regels bestemmingsplan (18bij06103);
3. Verbeelding bestemmingsplan (18bij06105);
4. Concept raadsbesluit (18rb000082).

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: mevrouw L.C. Rissewijck, tel.: 14 0481,
email: info@overbetuwe.nl.



Onderwerp: Bestemmingsplan "Oosterhout, Dijkstraat 8 en 8b"

Ons kenmerk: 18RB000082

Nr. 15

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 11 september 2018;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 23 oktober 2018;

gelet op artikel(en) 3.1 en 3.8 lid 1 sub a, b en d van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

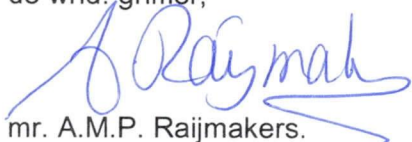
- dat het ontwerpbestemmingsplan "Oosterhout, Dijkstraat 8 en 8b" vanaf 5 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage lag;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Oosterhout, Dijkstraat 8 en 8b" geen zienswijzen zijn ontvangen;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Oosterhout, Dijkstraat 8 en 8b" voor het juridisch-planologisch splitsen van de woning aldaar analoog en digitaal vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 13 november 2018.

DE RAAD VOORNOEMD,
de wnd. griffier,


mr. A.M.P. Raijmakers.

de voorzitter,


drs. A.S.F. van Asseldonk.

