

Rapport ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied, Waaldijk 42-43, Oosterhout

Vastgesteld door de raad 15 november 2022
Registratienummer: 2021-010517

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan
3. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners/initiatiefnemers
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
4. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgdde de ter inzage legging voor het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Waaldijk 42-43, Oosterhout. Dit bestemmingsplan maakt verplaatsing/herbouw van de woningen aan de Waaldijk 43-43 te Oosterhout juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan 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' en Staatscourant op woensdag 31 maart 2021. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 1 april 2021 tot en met woensdag 12 mei 2021 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

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 geen zienswijzen ingediend.

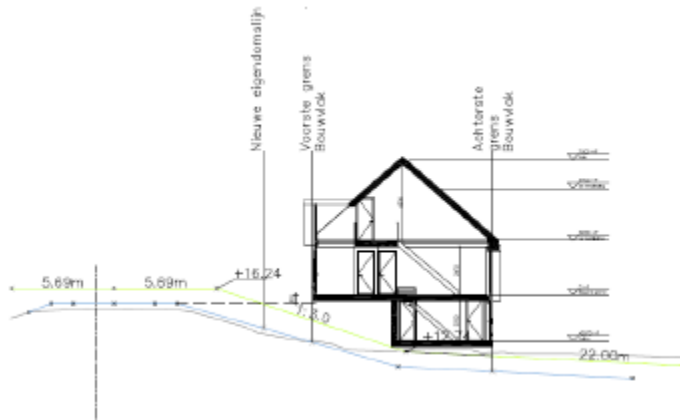
3. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

3.1 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners/initiatiefnemers

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is een uitvoerig vooroverleg gevoerd met de bewoners en overlegpartner Waterschap Rivierenland. Hierin is tot een consensus gekomen waarin de uitgangspunten/voorwaarden van Waterschap Rivierenland en Gemeente Overbetuwe op elkaar afgestemd zijn en aansluiting gezocht is op wensen die de bewoners hadden. Gezien het proces van de dijkversterking en de samenhang met de dijkversterking Wolferen-Sprok was er echter nog geen sprake van een uitwerking van een woningontwerp waarbij er met deze uitgangspunten/voorwaarden die in het bestemmingsplan geborgd zijn rekening is gehouden. Gedurende de zienswijzentermijn zijn de bewoners hun woningontwerp uit gaan werken. Vandaar dat er na afloop van de zienswijzentermijn nogmaals is afgestemd tussen gemeente en bewoners of zij tegen moeilijkheden aanliepen aan de hand van hun ontwerp ten opzichte van de kaders van het bestemmingsplan. De bewoners hebben als initiatiefnemer, in samenspraak met waterschap Rivierland, als mede-initiatiefnemer, zaken aangegeven die leiden tot wijzigingen in het bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan.

- De maximale en minimale inhoudsmaat per woning zijn aangepast. In het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen dat elke woning minimaal 400 m3 en maximaal 600 m3 (met afwijkingsbevoegdheid tot 800 m3) is. Na afstemming aan de hand van het woningontwerp zijn deze maten per woning losgelaten in voorliggend bestemmingsplan. Er wordt opgenomen dat bij twee woningen de minimale inhoud 800 m3 dient te zijn en de maximale inhoud 1200 m3, met afwijkingsbevoegdheid tot 1600 m3. Hoe de inhoudsmaten per woning zijn verdeeld is hierbij niet meer van belang, als zij maar samen aan de inhoudsmaat voldoen. Mocht er één woning worden gerealiseerd dan dient deze wel te voldoen aan een inhoud van minimaal 400 m3 en maximaal 600 m3, met afwijkingsbevoegdheid tot 800 m3. De aanpassing betreft artikel 4.2.1 in het bestemmingsplan. De afwijkingsbevoegdheid, artikel 4.3.1 is hiertoe ook aangepast. Dit betreft specifiek lid b.
- Het beeldkwaliteitsplan is aangepast aan de hand van het woningontwerp. De woning zal met 0,5 meter worden verhoogd ten opzichte van de eerdere dwarsdoorsnede in

het beeldkwaliteitsplan. Hiertoe is een nieuwe dwarsdoorsnede in het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Zie hiervoor onderstaande afbeelding:



Dit is ook zo in het bestemmingsplan verwerkt. De woning wordt op 0,5 meter boven peil gerealiseerd. De woning wordt hiermee toegankelijk met een trap, gezien de grond niet opgehoogd wordt tot deze hoogte. Deze vraag kwam voort uit de hoogte die over zou blijven voor het realiseren van het souterrain. Met deze oplossing blijft er genoeg ruimte over voor het realiseren van een souterrain aan de achterzijde van de woning tegen de dijk. In verband met het PVVR van de dijk kan dit souterrain niet dieper in de grond en verder richting de dijk worden gesitueerd. Dit is verwerkt in het beeldkwaliteitsplan middels het opnemen van de volgende passage op pagina 3 van het beeldkwaliteitsplan:

"De woning(en) hebben een direct, eenvoudig vormgegeven pad vanaf de dijkweg naar de voordeur, die in de langs gevel aan de dijkzijde wordt gerealiseerd. Wanneer sprake is van een hoger woonpeil van de begane grond ten opzichte van voorliggende ruimte aan de dijkweg dient dit hoogteverschil deze ter plaatse van de entree met een trap worden overbrugd."

Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid de tekstvolgorde en lay-out hierop aangepast. Inhoudelijk is hier verder niets aan gewijzigd. Het aangepaste beeldkwaliteitsplan vormt bijlage 2 in de bijlage bij de regels van het bestemmingsplan. Het aangepaste beeldkwaliteitsplan wordt ook apart gepubliceerd en aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

- Om met bovenstaande ophoging van 0,5 meter het souterrain mogelijk te maken diende de definitie van het begrip kelder in artikel 1.40 aangepast te worden. Zou dit niet aangepast worden dan zou het souterrain meetellen in de inhoud van de woning, wat niet gebruikelijk is. De definitie van kelder was eerst:
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen. Bij 'bebouwing geaccidenteerd terrein' gelegen beneden peil.
De laatste zin van deze definitie is nu vervangen door: *'bebouwing in geaccidenteerd terrein' gelegen beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven peil.*
- Om de ophoging van 0,5 meter mogelijk te maken dienden ook de maximale bouwhoogte en goothoogte opgehoogd te worden. Dit is nu respectievelijk 9 meter en 3,5 meter. Dit is aangepast in artikel 4.2.1.

3.2 Ambtelijke aanpassingen

- In de toelichting bij het bestemmingsplan paragraaf 4.2.2.2. heeft er een aanvulling plaatsgevonden ten aanzien van de Wet stikstofreductie. Gezien recentere ontwikkelingen is dit geactualiseerd.
- In paragraaf 4.6 Archeologie werd er nog gesproken van een onjuiste datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dit is geactualiseerd.
- Paragraaf 7.3 met betrekking tot de vaststellingsprocedure is toegevoegd.
- In het ontwerpbestemmingsplan is in de definitie van hoofdgebouwen expliciet aangegeven dat aan- en uitbouwen geen onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw

(artikel 1.37). Er zijn ook geen bouwregels opgenomen voor aan- en uitbouwen. Hiermee zouden aan- en uitbouwen niet zijn toegestaan. Op basis van bestemmingsplan buitengebied van gemeente Overbetuwe maken aan- en uitbouwen wel onderdeel uit van het hoofdgebouw. Daarom is de definitie van hoofdgebouw in dit voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met bestemmingsplan buitengebied. De passage ‘exclusief aan- en uitbouwen’ is daarom verwijderd uit artikel 1.37. Hiermee zijn aan- en uitbouwen weer toegestaan bij het hoofdgebouw volgens de regels die gelden onder het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Overbetuwe.

- Artikel 4.1 is aangepast. Lid e., f., g. zijn vervallen gezien hier geen sprake van is op het perceel. Lid d. is gecorrigeerd en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving.
- Artikel 4.2.2. Hier waren per abuis geen ‘aan- en uitbouwen’ opgenomen. Slechts bijgebouwen. Dit is gecorrigeerd. Aan lid a. is de passage ‘het verlengde van’ toegevoegd. Dit laatste geldt ook voor artikel 4.2.3.
- Artikel 4.3.2 voor het met omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een bijgebouw of overkapping op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak is verwijderd gezien dit niet in lijn blijkt met wat in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen.
- Artikel 4.3.4 voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de bouwhoogte voor bijgebouwen is verwijderd uit het bestemmingsplan gezien dit niet in lijn blijkt met wat in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen.
- Artikel 4.4.2 is gecorrigeerd. In lid b was niet opgenomen dat het op moment van omgevingsvergunningaanvraag aanwezige bebouwing betreft.
- Artikel 4.5 is aangevuld. Dit betreft een specifieke gebruiksregel. Het woord ‘inrichtingsplan’ is in lid a vervangen door ‘landschapsplan’. Daarnaast is aan het artikel toegevoegd dat de bestaande beplanting op het perceel zoveel als mogelijk behouden dient te worden.
- Artikel 5.5.2 is aangevuld. Hier was geen verwijzing gemaakt naar het bestemmingsplan Buitengebied, Overbetuwe. Dit is nu wel het geval.
- Artikel 6.6.4 is toegevoegd. Hier is een uitzondering op de vergunningplicht uit artikel 6.2.1. opgenomen voor het bouwen binnen het bouwvlak.
- Artikel 8.3 lid a is geschrapt. Dit is noodzakelijk omdat het woningontwerp een kelder heeft daar waar bovengronds geen gebouw is.
- Artikel 9.2 is geschrapt, omdat deze bepaling niet meer nodig is in verband met de Wet stikstofreductie.
- Artikel 10.2 is geschrapt. Deze afwijkingsbevoegdheid zat dubbel in het plan.

4. Conclusies

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

Er bestaat wel aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 3).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 15 november 2022

De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

drs. D.E. van der Kamp

R.P. Hoytink-Roubos