

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Waaldijk 42-43, Oosterhout"

Ons kenmerk: 2021-010517

Nummer.

Elst, 13 september 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport ambtshalve wijzigingen "Buitengebied, Waaldijk 42-43, Oosterhout" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Waaldijk 42-43, Oosterhout" voor de verplaatsing van de huidige woningen ten behoeve van de voorgenomen dijkversterking Wolferen-Sprok gewijzigd analoog en digitaal vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan Waaldijk 42/43' als vervanging van de Welstandsnota Overbetuwe voor de genoemde locatie vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen

2. Inleiding

Op 3 december 2020 ontvingen wij een formeel verzoek tot herziening van het bestemmingsplan voor de Waaldijk 42-42 te Oosterhout. Momenteel bevinden zich hier twee woningen liggend aan de Waaldijk. Deze woningen dienen in verband met een dijkverzwaring/verlegging gesloopt te worden en verplaatst te worden. De huidige bestemming '2W1' binnen de geldende beheersverordening 'De Danenberg' moet hiervoor omgezet worden in een woonbestemming. De huidige woningen zijn twee-onder-een-kap woningen. Eén van de huidige bewoners wil terugkomen in de verplaatste woning. Vandaar dat men met deze herziening voornemens is één woning (met mogelijkheid tot twee woningen) terug te bouwen binnen het opgenomen bouwvlak. Binnen de geldende beheersverordening 'De Danenberg' is dit niet mogelijk, vandaar dat het hierbij noodzakelijk is om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Op 23 maart 2021 besloot het college van B&W om medewerking te verlenen aan het verzoek en in te stemmen met het aangaan van een brief- en planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Daarnaast besloot het college van B&W op deze datum om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, om daarvoor geen inspraakprocedure te volgen en om het plan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel 'Waaldijk 42-43, Oosterhout'. Met besluit volgens het voorstel kan een volgende stap worden gezet in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt, maar er is wel aanleiding tot ambtshalve wijzigingen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 1 april 2021 tot en met woensdag 12 mei 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er hebben wel ambtshalve wijzigingen plaats gevonden. Voor een overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar het rapport ambtshalve wijzigingen.

1.2 Zoals in het eerdere voorstel (21bw000106) is toegelicht is de voorgelegde ontwikkeling binnen de eisen en uitgangspunten van zowel het waterschap Rivierenland als de gemeente Overbetuwe het meest wenselijk en passend. De woning is binnen de mogelijkheden goed ingepast.

Door de dijkversterking hangt de precieze locatie van de terug te brengen woning samen met het profiel voor vrije ruimte (PVVR) van de dijk. Het waterschap Rivierenland heeft beleidsmatig vastgelegd dat geen funderingen of holle ruimtes mogelijk zijn in dit PVVR. Binnen de ambtelijke advisering vanuit de gemeente Overbetuwe speelden stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten. In overleg waarin zowel de uitgangspunten van de gemeente Overbetuwe, het waterschap Rivierenland en de wensen van de bewoners zijn meegenomen, is de voorgelegde optie als meest passend bevonden. Enkel kijkend naar de stedenbouwkundige uitgangspunten zou de ambtelijke advisering ten aanzien van de voorgelegde optie niet de meest aansluitende optie zijn. Echter, alle uitgangspunten meenemende en kijkende naar de totaaloplossing is de voorgelegde optie met een woning op kruinhoogte, wat verder van de dijk gelegen, de meest passende optie. Daarnaast dient bij de vergunningverlening voor de realisatie van de woning nog een goed te keuren inrichtingsplan aangeleverd te worden. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan. Dit inrichtingsplan dient aan te sluiten op de kaders uit het beeldkwaliteitsplan (bijlage).

1.3 Door medewerking te verlenen kunnen de huidige bewoners hun woning aan de dijk terugbouwen.

Eén van de bewoners heeft aangegeven de woning graag aan de versterkte dijk terug te bouwen. Door medewerking te verlenen kunnen de huidige bewoners op dezelfde locatie, dan wel enkele meters naar achteren op het perceel, hun woning terugbouwen. In afstemming met het waterschap geeft het bestemmingsplan ook nog de mogelijkheid om op de voorgenomen locatie eventueel een twee-onder-een-kap woning terug te bouwen. Dit is een maatregel die genomen is omdat, mochten de bewoners alsnog afzien van de terug te bouwen woning, er ook alsnog twee woningen teruggebouwd kunnen worden. In de huidige situatie is er ook sprake van een twee-onder-een-kap woning. Middels dit voorliggende bestemmingsplan kan het waterschap dan eventueel, zonder nieuwe bestemmingsplanprocedure, ook twee woningen terugbrengen die passen binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan.

1.4 Er is zorgvuldig in overleg getreden met de bewoners om na te gaan of het woningontwerp past binnen de kaders van het bestemmingsplan. Er hebben aanpassingen plaatsgevonden aan het bestemmingsplan (ambtshalve wijzigingen) om hierin aan de wensen van de bewoners tegemoet te komen.

Het proces van deze bestemmingsplanprocedure is uitvoerig en zorgvuldig doorlopen. Voorafgaand aan de formele procedure heeft uitvoerig vooroverleg plaatsgevonden. Hierin zijn initiatiefnemers, waterschap Rivierenland en Gemeente Overbetuwe in overleg getreden over de eisen en uitgangspunten die bij deze ontwikkeling gelden (argument 1.2). Gezien de

eisen vanuit de dijkversterking, de uitgangspunten van de gemeente en de wensen van de bewoners is hier tot een consensus gekomen. Echter, gezien het proces van de dijkversterking, waren de bewoners nog niet in de fase dat zij een concreet woningontwerp konden aanleveren. Vandaar dat na het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen nogmaals door de Gemeente Overbetuwe is nagegaan bij de initiatiefnemers, die inmiddels bezig waren met het woningontwerp, of zij tegen problemen aanliepen. Dit bleek het geval, en op verzoek van initiatiefnemers/bewoners is de bestemmingsplanprocedure tijdelijk gepauzeerd. In afstemming is er tot een oplossingen gekomen die bij de wensen van de bewoners aansluiten. Het bestemmingsplan is hierdoor ambtshalve gewijzigd (zie hiervoor rapport ambtshalve wijzigingen).

2.1 Het beeldkwaliteitsplan geeft een passend stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling aan de Waaldijk 42-43 te Oosterhout

Voor deze specifieke locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage). Dit plan zal na vaststelling door de gemeenteraad de welstandsnota voor de betreffende locatie vervangen. De gewenste uitstraling van de woning is zo geborgd. Zoals ook in argument 1.2 is aangegeven dient het bij vergunningverlening aan te leveren inrichtingsplan in lijn te zijn met dit beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is tot op heden als onderdeel van het bestemmingsplan meegenomen in de procedure. Op deze manier had men ook met het indienen van een zienswijze de mogelijkheid om hierop te reageren. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Om het beeldkwaliteitsplan de welstandsnota voor de betreffende locatie te laten vervangen, is een vaststellingsbesluit van de gemeenteraad benodigd.

3.1. Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor het bestemmingsplan waarin een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, zoals de bouw van een woning, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een kostenverhaals- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 De doorlooptijd van de bestemmingsplanprocedure heeft langer geduurd doordat er een risico in de vergunningverlening kon ontstaan. Door zorgvuldige afstemming is dit risico nu weggenomen.

Zoals eerder benoemd heeft het Waterschap Rivierenland beleid dat bepaald dat er in het profiel voor vrije ruimte (PVVR) van de dijk niet gebouwd kan worden of fundering aangelegd zou kunnen worden. Er is vanuit alle uitgangspunten en wensen een dwarsdoorsnede opgesteld waarin bepaald is hoe deze procedure voortgezet kan worden. De gemeente Overbetuwe heeft daarbij gevraagd vanuit het Waterschap om bij voorbaat per brief aan te geven dat zij ook echt daadwerkelijk op basis van de voorgelegde dwarsdoorsnede kunnen gaan vergunnen. Dit voorkomt een situatie waarin we de procedure doorlopen op basis van deze dwarsdoorsnede en het waterschap op een later moment toch niet blijkt te vergunnen waardoor de woning niet meer realiseerbaar wordt.

Gezien de bewoners pas bij de vergunningverlening met een inrichtingsplan en ontwerp zouden kunnen komen, is er op meerdere momenten in het proces (vóór ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en vóór aanbieding ter vaststelling) door de gemeente Overbetuwe bij de bewoners nagegaan of met de kaders van het bestemmingsplan gekomen kan worden tot een gewenst ontwerp. Hiertoe is tussen de ter inzage legging en de

vaststelling van het bestemmingsplan een conceptaanvraag voor de te bouwen woning ingediend. Deze aanvraag is beoordeeld op basis van het vast te stellen bestemmingsplan dat nu voorligt. Hieruit blijkt dat deze conceptaanvraag binnen de kaders van het vast te stellen bestemmingsplan vergunbaar is. Hiertoe zijn enkele aanpassingen gedaan zoals benoemd in het rapport ambtshalve wijzigingen.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten

7. Duurzaamheid

Het voorstel zorgt ervoor dat de dijkwoningen teruggebracht kunnen worden zonder dat dit de dijkverzwaring belemmert. De huidige bewoners kunnen ook in de toekomst bij de dijk blijven wonen. De woningen die worden teruggebracht worden duurzamer dan de huidige woningen die er staan.

8. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit van de raad publiceren wij in Hét GemeenteNieuws en in het Gemeenteblad. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan 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. Het beeldkwaliteitsplan publiceren wij in Hét GemeenteNieuws en Gemeenteblad tegelijkertijd met het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. Tegen het beeldkwaliteitsplan is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Communicatie

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemer is nauw betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Meerdere overleggen hebben plaatsgevonden met zowel de bewoners als met het waterschap om afstemming te vinden over de wensen en uitgangspunten van de partijen. Hieruit is het voorgenomen bestemmingsplan voortgekomen. Daarnaast is, zoals ook al aangegeven in bovenstaande, op meerdere momenten in het proces (vóór ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en vóór aanbieding ter vaststelling) bij de bewoners nagegaan of met de kaders van het bestemmingsplan gekomen kan worden tot een gewenst ontwerp.

Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid heeft gegeven om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Tevens bestond er hierbij mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan gezien deze onderdeel was van het ontwerp bestemmingsplan.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Verbeelding bestemmingsplan
2. Toelichting & planregels bestemmingsplan
3. Bijlagenboek
4. Beeldkwaliteitsplan Waaldijk 42/43
5. Rapport ambtshalve wijzigingen
6. Raadsvoorstel
7. Raadsbesluit

Portefeuillehouder: Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder

De behandelend ambtenaar is Isabelle Reinders. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl