

## B&W ADVIES

Kenmerk: 17bw000247

|                                                                                                                                                                       |                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Datum advies:</b><br>25 juni 2017                                                                                                                                  | <b>Onderwerp:</b><br>Wijzigingsplan "Oosterhout, Peperstraat 54"                        |
| <b>Advies:</b><br>1. Het wijzigingsplan "Oosterhout, Peperstraat 54" vaststellen voor het splitsen van de bestaande woning op het perceel Peperstraat 54, Oosterhout. |                                                                                         |
| <b>Team/ behandelend ambtenaar:</b><br>TBR / A.H. van der Wielen                                                                                                      | <b>Status advies:</b><br>openbaar                                                       |
| <b>Portefeuillehouder:</b><br>J.A.M. van Baal                                                                                                                         | <b>Datum b&amp;w-vergadering:</b><br>4 juli 2017                                        |
| <b>Doorgeleiding naar de raad:</b><br>nee                                                                                                                             | <b>Indien naar de raad:</b><br>n.v.t.                                                   |
| <b>Betrokkenen bij advies extern:</b><br>n.v.t.                                                                                                                       | <b>Betrokkenen bij advies intern:</b><br>Team Advies;<br>Team Vergunningen & Handhaving |
| <b>Advies type voorronde raad:</b><br>n.v.t.                                                                                                                          |                                                                                         |

### Bijlagen voor B&W:

1. *Wijzigingsplan (17bijl2704).*

## **Advies**

1. Het wijzigingsplan "Oosterhout, Peperstraat 54" vaststellen voor het splitsen van de bestaande woning op het perceel Peperstraat 54, Oosterhout.

## **Inleiding**

Op 27 februari 2017 ontvingen wij een verzoek om woningsplitsing voor de locatie Peperstraat 54, Oosterhout. Het verzoek is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan "Oosterhout". Het verzoek voldoet wel aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van de woning.

Op 2 mei 2017 besloot u een ontwerpwijzigingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. De plannen hebben met ingang van 11 mei 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## **Doel en beoogd effect**

Doel is te komen tot een nieuw wijzigingsplan voor de Peperstraat 54, Oosterhout. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de procedure. Deze stap zal zijn het ter inzage leggen van het vastgesteld wijzigingsplan. Het beoogd effect is dat er een actueel planologisch regime gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkeling mogelijk is.

## **Argumenten**

### *1.1 Het splitsen van de woning draagt bij aan de instandhouding van het monument*

Op het perceel Peperstraat 54 is een vrijstaande woning aanwezig. Dit betreft een gemeentelijk monument daterend uit 1895. De woning verkeert nog in goede staat en is met een inhoud van 1.634 m<sup>3</sup> fors van omvang. De woning wordt door de ontwikkeling niet aangetast, maar blijft juist behouden.

### *1.2 De woningsplitsing zorgt voor kwaliteitsverbetering en intensivering van het ruimtegebruik en past daarmee binnen de doelstellingen van de gemeente*

Het gemeentelijk beleid als vastgelegd in de Woonagenda 2020, is gericht op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en op mogelijkheden voor inbreiding en intensivering. Dit wijzigingsplan maakt een woningsplitsing mogelijk. Er wordt één woning aan de woningvoorraad toegevoegd. De ontwikkeling past in kwantitatieve zin in de woningbouwopgave van Overbetuwe.

De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand woonperceel binnen de bebouwde kom. Het plan past dan ook in het streven naar gebruikmaking van mogelijkheden voor intensivering binnen bestaand stedelijk gebied. De splitsing maakt het mogelijk om twee kwalitatief hoogwaardige woningen binnen de monumentale bebouwing te realiseren en draagt daarmee tevens bij aan kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad.

## **Kanttekeningen**

n.v.t.

## **Financiën**

Wij zijn met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aangegaan.

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.



**Vervolg***Planning*

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het wijzigingsplan 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.

