

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Zetten, Hessenbergstraat 15

Ons kenmerk: 12rv000068

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer:

6

Elst, 29 mei 2012

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 10 oktober 2011 ontvingen wij van de heer Franken (hierna: initiatiefnemer) een verzoek om herziening van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer wil een woning bouwen op zijn perceel aan de Hessenbergstraat 15 in Zetten.

Het perceel aan de Hessenbergstraat 15 in Zetten valt binnen het bestemmingsplan 'Kom Zetten / Kom Hemmen'. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'woondoeleinden-1'. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat het aantal woningen per bouwperceel niet mag toenemen. Om het verzoek mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden herzien.

Op 22 november 2011 besloten wij medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan om de bouw van één woning mogelijk te maken. Vervolgens is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Gezien de geringe impact van het plan op de omgeving en de geringe omvang van het plan zelf, besloten wij op 21 februari 2012 de inspraak over te slaan en het ontwerpbestemmingsplan direct voor zienswijzen terinzage te leggen.

2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan en een rapport zienswijzen is een bevoegdheid van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het verkrijgen van een planologisch regiem voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel aan de Hessenbergstraat 15, Zetten.

4. Argumenten en alternatieven

Het perceel aan de Hessenbergstraat 15 in Zetten ligt binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen. Binnen deze contour is ontwikkeling ten behoeve van woningbouw toegestaan.

Zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk beleid (Toekomstvisie +, Woonvisie 2010-2015, Kadernota 'Visie op ruimte') hanteert het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Bij voorliggend plan is er sprake van inbreiding. Het plan past hiermee binnen het genoemde beleidsuitgangspunt van rijk, provincie en gemeente.

Het plangebied ligt in de nabijheid en in de invloedssfeer van de basisschool aan de Wouterplastraat 2a in Zetten. Deze school heeft een milieuzonering van 30 meter (vanwege het milieuaspect geluid). De beoogde woning ligt op ongeveer 35 meter van de school en op 40 meter van de buitenspeelplaats. De ontwikkeling levert dan ook geen beperkingen op voor de school en ter plaatse van de beoogde woning wordt voldaan aan een goed woon- en

leefklimaat. Ook wat betreft de milieuaspecten luchtkwaliteit, bodem, flora- en fauna, geur en externe veiligheid bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen.

Stedenbouwkundig wordt het plan positief beoordeeld. Aan dit positieve advies zijn wel enkele voorwaarden gekoppeld die verwerkt zijn in het bestemmingsplan. Deze voorwaarden zijn:

- Handhaven van de homogene karakteristiek van de woonbuurt;
- Inspelen op het karakter van de vrijstaande woningen in de straat;
- De woning dient ontwikkeld te worden met een kap haaks op de straat;
- Bestaande regels uit het bestemmingsplan zijn leidend.
- Vormgeving en karakteristiek van de woning dient afgestemd te zijn op de omgeving en mag niet sterk afwijken.

In het bestemmingsplan is de rooilijn van de nieuwe woning afgestemd op de bestaande rooilijn van de woningen in de directe omgeving. Daarnaast zijn er regels gesteld over de kapvorm en kaprichting. Om de woning ook qua massa af te stemmen op de omgeving is zowel een minimale als maximale goothoogte in het bestemmingsplan opgenomen. Zo wordt bereikt dat de woning minimaal anderhalve bouwlaag met kap wordt, maar niet groter dan maximaal 2 bouwlagen met kap. De overige regels in het bestemmingsplan zijn afgestemd op het vigerende bestemmingsplan Kom Zetten / Kom Hemmen.

Voor een verdere argumentatie wordt verwezen naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan 'Zetten, Hessenbergstraat 15'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 april t/m 16 mei ter inzage gelegen. Er zijn (binnen de termijn) geen zienswijzen ingediend.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. 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.

6. Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt gepubliceerd in De Betuwe en de Staatscourant.

7. Kosten, baten en dekking

Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten. De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de exploitatieovereenkomst in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. De eventuele planschade die ontstaat door het nieuwe planologische regime kunnen wij verhalen op de initiatiefnemer op basis van de planschadeovereenkomst.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

Th.M.M. Hoex

de burgemeester,

E. Tuijnman

8. Relevante stukken

1. Rapport Zienswijzen "Ontwerpbestemmingsplan Zetten, Hessenbergsestraat 15";
2. Bestemmingsplan "Zetten, Hessenbergsestraat 15";

Portefeuillehouder: Wethouder F.M.J. van Rooijen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: A.H. van der Wielen, tel.: (0481) 362300,
email: t.vanderwielen@overbetuwe.nl

