

Wijzigingsplan Julie Postelstraat 5 t/m 19

NL.IMRO.0299.BPW01JULPOST5TM19-VA01

Vastgesteld, 2 mei 2016



TOELICHTING

Wijzigingsplan 'Julie Postelstraat 5 t/m 19'

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2016-05-02
IMRO code: NL.IMRO.0299.BPW01JULPOST5TM19-VA01
Auteur: Buro Hoogstraat bv

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	4
2. Planbeschrijving	6
2.1 Bouwplan	6
2.2 Strijdigheid geldend bestemmingsplan.....	6
3. Relevant ruimtelijk beleid	7
4. Milieu- en omgevingsaspecten	8
5. Toelichting op de regels	9
5.1 Inleiding	9
5.2 Opzet regels	9
5.3 Nadere toelichting op de regels.....	11
6. Financiële uitvoerbaarheid.....	12
6.1 Inleiding	12
6.2 Exploitatie	12
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
7.1 Inleiding	13
7.2 Overleg	13
7.3 Zienswijzen	13

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Baston Wonen heeft op 29 april 2015 een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van vier dubbele woningen aan de Julie Postelstraat in Zevenaar. Deze aanvraag betreft een wijziging van de eerder verleende vergunning (kenmerk BR20090308) voor de woning aan de Julie Postelstraat 5 tot en met 19 in Zevenaar.

De aanvraag past niet binnen het voor het plangebied geldende bestemmingsplan 'Juvenaat en omgeving 2005'. In het geldende bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan als nog een omgevingsvergunning verleend kan worden. Dit wijzigingsplan is een uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is onderdeel van het nieuwe woongebied Juvenaat, een ontwikkeling ten oosten van het centrum van Zevenaar. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Julie Postelstraat en grenst met de achterzijde aan de tuinen van de woningen aan de Vondellaan.



Ligging van het woongebied Juvenaat en het plangebied (bron: www.opentopo.nl).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Juvenaat en omgeving 2005' van de gemeente Zevenaar. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 31 oktober 2007. In dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Wonen'. In de regels van deze

bestemming is onder meer opgenomen dat woningen gebouwd dienen te worden binnen een bouwvlak.

Daarnaast is in artikel 11 lid 1 van het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen als gevolg waarvan de grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de verbeelding zodanig gewijzigd kunnen worden dat de geldende oppervlakte van de bij de wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% vergroot of verkleind kan worden en dat grenzen met niet meer dan 10 meter kunnen worden verschoven.

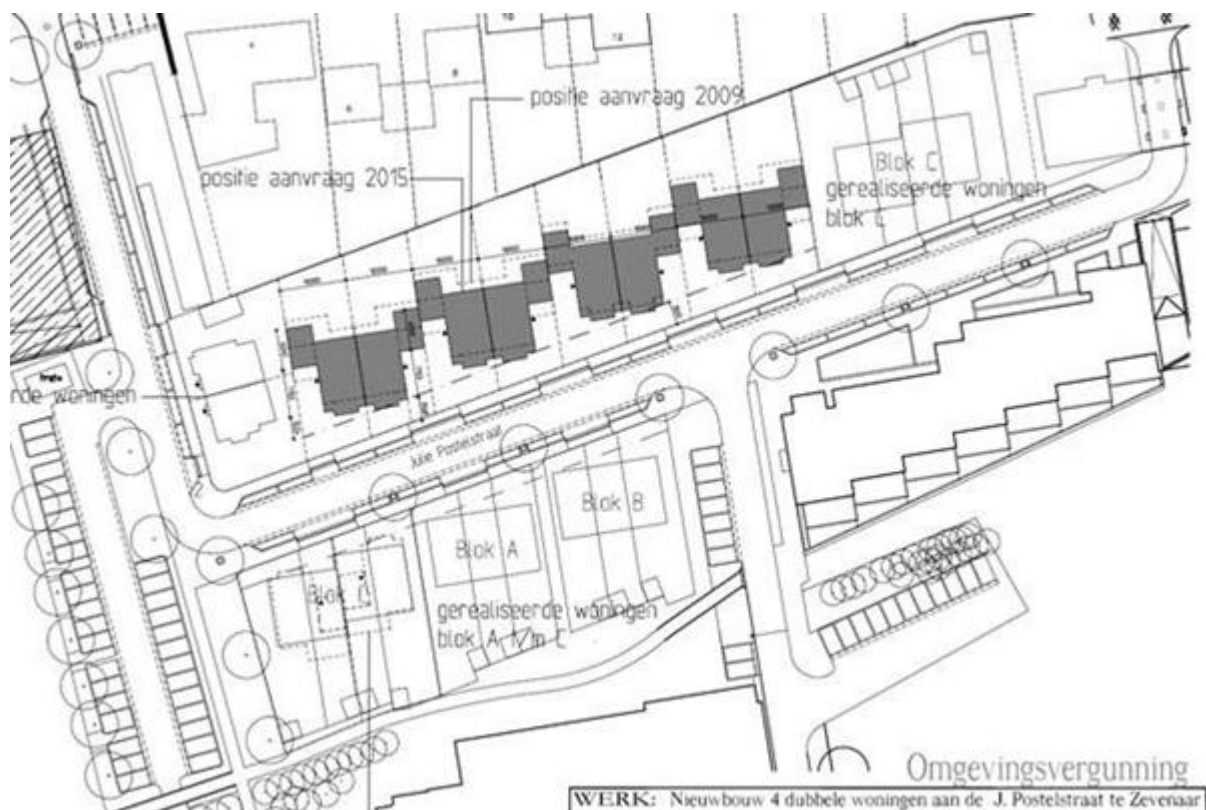


Verbeelding van het bestemmingsplan 'Juvenaat en omgeving 2005' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

2. Planbeschrijving

2.1 Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit de realisatie van acht woningen uitgevoerd als twee-onder-één-kap woningen. De wijziging van het oorspronkelijke bouwplan bestaat uit een verschuiving van de bouwvlakken van circa twee meter richting de Julie Postelstraat.



Projectie van het bouwplan aan de Julie Postelstraat conform de omgevingsvergunningsaanvraag van 29 april 2015.

2.2 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

Omdat de woningen in het voorgenomen bouwplan buiten de op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Juvenaat en omgeving 2005' aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, is dit bouwplan in strijd met dat bestemmingsplan. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 11 lid 1 van dat bestemmingsplan kan het bouwplan in zijn voorgenomen vorm worden gerealiseerd. Hiermee wordt slechts de ligging van het bouwvlak aangepast, conform de conceptaanvraag van de omgevingsvergunning van 29 april 2015. Voor het overige worden de regels van de geldende bestemming gehandhaafd.

3. Relevant ruimtelijk beleid

Het bouwen van woningen ter plaatse van het plangebied is reeds mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan 'Juvenaat en omgeving 2005'. In dit bestemmingsplan is deze ontwikkeling getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid en is hiermee niet strijdig. De voorgenomen wijziging van het bouwplan voorziet slechts in het verschuiven de woningen van 2 meter richting de Julie Postelstraat. Deze wijziging is dan ook niet in strijd met het relevante ruimtelijke beleid.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

Het bouwen van woningen ter plaatse van het plangebied is reeds mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan 'Juvenaat en omgeving 2005'. In dit bestemmingsplan is deze ontwikkeling getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten en is hiermee niet strijdig. De voorgenomen wijziging van het bouwplan voorziet slechts in het verschuiven de woningen van 2 meter richting de Julie Postelstraat. Deze wijziging is dan ook niet in strijd met het relevante milieu- en omgevingsaspecten.

5. Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het wijzigingsplan 'Julie Postelstraat 5 t/m 19' worden de huidige bestemmingen gewijzigd zodat de het voorgenomen bouwplan mogelijk worden gemaakt. Dit wijzigingsplan is uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 11 lid 1 van het bestemmingsplan 'Juvenaat en omgeving 2005' is opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid strekt slechts tot het wijzigen van grenzen en oppervlakten van bestemmings-, bouw- en aanduidingsvlakken, zoals weergegeven op de verbeelding van dat bestemmingsplan. De andere bouwregels uit dat bestemmingsplan kunnen op basis van de wijzigingsbevoegdheid niet worden gewijzigd en zijn dan ook, met enkele uitzonderingen, overgenomen in de regels van de wijzigingsplan. De uitzonderingen spitsen zich toe op die onderdelen van de regels die gezien de ouderdom van het moederplan op een hedendaagse wijze geformuleerd dienen te worden.

Verder is het wijzigingsplan opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012), zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

5.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangewezen. Deze verbeelding kan

zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

5.2.1 Inleidende regels

[Hoofdstuk 1](#) bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- [artikel 1](#): In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- [artikel 2](#): Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Op de verbeelding zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

5.2.2 Bestemmingsregels

[Hoofdstuk 2](#) bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In [paragraaf 5.3](#) worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

5.2.3 Algemene regels

[Hoofdstuk 3](#) bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- [artikel 4](#): deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- [artikel 5](#): in de algemene gebruiksregels is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan;
- [artikel 6](#): op basis van de algemene afwijkingsregels kunnen Burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van onderdelen van bestemmingsbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In [hoofdstuk 4](#) staan de overgangs- en slotbepalingen. In [artikel 7](#) is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). [Artikel 9](#) geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

5.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

In dit bestemmingsplan wordt de volgende enkelbestemmingen onderscheiden:

- [Wonen](#)

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn ter plaatse van de aanduiding W(hv) halfvrijstaande en vrijstaande woningen toegestaan. De woningen zijn toegelaten binnen het bouwvlak. De goothoogte en hoogte zijn nader aangegeven op de verbeelding. Ingeval op de verbeelding goothoogte en hoogte zijn aangegeven, dient het betreffende gebouw te worden uitgevoerd met een kap met een minimale en maximale dakhelling van respectievelijk 30° en 60°.

In deze woningcategorie zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen toegelaten binnen het bouwvlak met een maximale goothoogte en een hoogte van respectievelijk 3,25 en 5 meter. Carports met een maximale hoogte van 3,25 meter zijn toegelaten achter de voorgevel. De afstand van deze bebouwing tot de voorgevel van de woning bedraagt minimaal 3 meter.

In dit artikel is tevens een regeling opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

6. Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

6.2 Exploitatie

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. De voor dit bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Met hen zijn hierover bindende afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn opgenomen in overeenkomsten tussen de initiatiefnemer en de gemeente, die voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn afgerond. Om die reden maakt een exploitatieplan geen deel uit van dit bestemmingsplan.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

7.2 Overleg

Het wijzigingsplan raakt geen belangen van de provincie of het waterschap. Als gevolg daarvan is het wijzigingsplan niet aan hen voorgelegd in het kader van het overleg.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit wijzigingsplan heeft van 18 februari 2016 tot 31 maart 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid een zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsplan in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar