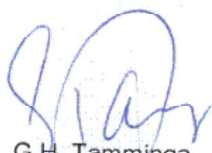


Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van
de gemeente Oude IJsselstreek d.d. 8 september 2009
nr. 09int00653,



G.H. Tamminga
secretaris



J.P.M. Alberse
burgemeester

GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

**bestemmingsplan
Kleine Kernen 2004**

Plan van wijziging Palmlaan 16 Etten

Toelichting

Maart 2009

Algemeen

De toekomstige eigenaar van het perceel Palmiaan 16 te Etten heeft het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente Oude IJsselstreek verzocht het vigerende bestemmingsplan "*Kleine Kernen 2004*" zodanig te wijzigen dat twee halfvrijstaande woningen danwel één vrijstaande woning op genoemd perceel mag worden opgericht. Ingevolge artikel 26 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "*Kleine Kernen 2004*" is het College bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening binnen het op de plankaart voorkomende vlak "*wijzigingsbevoegdheid bouw halfvrijstaande woning*", zodanig te wijzigen dat na wijziging één vrijstaande woning danwel twee halfvrijstaande woningen mogen worden opgericht.

Met het voorliggende plan beoogt de Gemeente Oude IJsselstreek medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van twee halfvrijstaande woningen danwel één vrijstaande woning.

Bestaande en gewenste situatie

Het perceel Palmiaan 16 heeft de bestemming "Wonen". Het perceel kent echter geen woonvlak. Binnen een woonvlak is hoofdbebouwing toegestaan, zonder dit vlak is bebouwing niet toegestaan. In het bestemmingplan "*Kleine Kernen 2004*" is reeds in de voorschriften aangegeven wat wel en niet is toegestaan. Door de opgenomen wijzigingsbevoegdheid is enige flexibiliteit ingebouwd.

In de gewenste situatie zal de nieuwbouw van twee halfvrijstaande woningen danwel één vrijstaande woning toegestaan worden. De functie wonen past binnen het gebied, dit is in het moederplan reeds geconstateerd, het gaat in casu om een extra woning in een bestaande woonwijk. De woning zal qua omvang moeten voldoen aan de voorschriften zoals gesteld in het moederplan. Qua uitstraling zal het pand getoetst worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met als toetsingskader de gemeentelijke welstandsnota. Op deze wijze wordt de ruimtelijke karakteristiek van het nieuw te bouwen pand en van de directe omgeving gewaarborgd.

Structuurvisie "Op weg naar 2020"

In de structuurvisie wordt ingegaan op ontwikkelingen omtrent groei van het inwoneraantal en nieuwbouw van woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. De visie omvat een scenario voor de groei van de gemeente Oude IJsselstreek van 40.000 naar 47.000 inwoners in 2015. Er wordt ingezet op beheerste groei in relatie met het bestaande voorzieningenniveau. Om die ontwikkeling te bewerkstelligen is het bouwen van circa 3.800 woningen binnen die periode noodzakelijk.

Bestemmingsplan Kleine Kernen 2004

Het perceel Palmiaan 16 is in het vigerende bestemmingsplan "*Kleine Kernen 2004*" bestemd voor wonen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het bestaande aantal woningen. Het perceel kent geen woonvlak. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 26 van de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening aan deze gronden een woonvlak toe te kennen, indien en voorzover gelegen binnen de aanduiding "*grens wijzigingsbevoegdheid bouw (half)vrijstaande woning*" om zodoende ruimte te kunnen bieden aan en op gemakkelijke wijze in te spelen op ontwikkelingen binnen dit gedeelte van de kern Etten.

Toelichting op wijziging art. 26 juncto art. 4 van het bestemmingsplan

In de voorschriften van het moederplan is in artikel 26 opgenomen dat een wijziging kan worden gemaakt ten behoeve van de realisatie van twee halfvrijstaande woningen of één vrijstaande woning. In dit artikel kan mogelijk geïnterpreteerd worden dat het één het ander uitsluit. Echter in de planvoorschriften ten behoeve van de doeleinden "Wonen" (art. 4) is opgenomen dat op percelen met de aanduiding "hv", die ook na deze wijziging op de gronden van toepassing is, twee halfvrijstaande of één vrijstaande mag worden gebouwd. In dit geval sluit het één het ander niet uit. De voorwaarden van art. 4, "Wonen", zoals in het moederplan opgenomen, gelden na de wijziging als toetsingskader (zie ook de gestelde randvoorwaarden behorende bij art. 26). Dit houdt in dat of twee vrijstaande woningen mogen worden gebouwd maar ook één vrijstaande woning, mits wordt voldaan aan de daarvoor gestelde eisen. De stedenbouwkundige impact danwel het ruimtelijke effect van één vrijstaande woning is minder dan de bouw van twee halfvrijstaande woningen.

Randvoorwaarden

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- de woningen moeten voldoen aan de eisen in het, door de raad d.d. 28 november 2002 vastgestelde, "Lokaal Kwalitatief Woonprogramma";

- de woningen moeten in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- de goothoogte en hoogte van de woningen mogen niet meer dan 6 m respectievelijk 9 m bedragen;
- bij halfvrijstaande woningen dient aan tenminste één zijde 3 m uit de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd;
- de diepte van een woning mag niet meer dan 12 m bedragen;
- de breedte van een woning mag niet meer dan 10 m bedragen;
- de parkeernorm voor woningen bedraagt 1,5 plaats per woning, waarvan één parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd;
- de overige bepalingen genoemd in artikel 4 (Wonen) van het moederplan zijn van toepassing.

Wanneer aan één van bovenstaande punten niet wordt voldaan dan wel wanneer de waarden en/of functies onevenredig worden geschaad, kan aan genoemde ontwikkelingsregeling geen toepassing worden gegeven.

Afweging

Een evenredige belangenafweging, zoals in de randvoorwaarden gesteld, heeft plaats gevonden.

De op de plankaart aangegeven woning is toegestaan

Op de plankaart behorende bij het moederplan is aangegeven dat twee halfvrijstaande woningen zijn/één vrijstaande woning is toegestaan na wijziging. In dat plan is voorafgaand reeds vanuit stedenbouwkundig oogpunt onderzocht of woningbouw op deze locatie gewenst en mogelijk is (hoofdstuk 3 toelichting bestemmingsplan Kleine Kernen 2004).

Afmetingen nieuwbouw

In de randvoorwaarden is een aantal eisen gesteld aan de bouw van een te bouwen gebouw na wijziging van het plan. Zo staat voorgeschreven dat de goothoogte en de bouwhoogte 6 respectievelijk 9 meter mag bedragen. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens diepte van een woning en breedte van een woning worden ook aan de minimum of maximum gebonden. Door het stellen van deze (stedenbouwkundige) randvoorwaarden wordt een goede leefomgeving gegarandeerd.

Op dit moment is geen formele bouwaanvraag voor een woning ingediend. Wanneer deze wordt ingediend zal de aanvraag getoets worden aan deze randvoorwaarden.

Geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur

Aan de voorzijde van het perceel is de bestemming "Tuinen" van toepassing. Op dit stuk grond is de wijziging niet van toepassing. Deze strook garandeert dat alle woningen in dezelfde voorgevelrooilijn worden gebouwd. Het nieuwe woonvlak wordt conform de mogelijkheden die in het moederplan zijn gegeven voor halfvrijstaande woningen danwel vrijstaande woningen vastgelegd. De bouw mogelijkheden voor de woning en alle bijbehorende aan- en bij- alsmede vrijstaande bijgebouwen, zijn dezelfde als voor andere halfvrijstaande woningen danwel vrijstaande woningen die in het moederplan zijn gesitueerd.

Functies en/of waarden mogen niet onevenredig worden geschaad

De functie van het gebied waar het perceel is gelegen is overwegend wonen. Deze functie wordt beheerd met bouw mogelijkheden, waarvoor een bouwregeling in het moederplan is opgenomen. Hierin is rekening gehouden met het halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen. De grenzen zijn in het moederplan al meegenomen. De bouw mogelijkheden voor de nieuwe woning zijn dezelfde als voor halfvrijstaande woningen danwel vrijstaande woningen die binnen het moederplan zijn geregeld. De functie wordt niet gewijzigd. Wonen blijft in het wijzigingsplan van toepassing.

Planopzet

Deze wijziging bestaat uitsluitend uit een plankaart. Op deze kaart is een woonvlak aangegeven voor een nieuw te bouwen woning, alsmede het type woning zijnde twee halfvrijstaande woningen of één vrijstaande woning. De voorschriften van het bestemmingsplan Kleine Kernen 2004" blijven onverkort van toepassing, zie ook de bij dit plan behorende bijlage.

Economische uitvoerbaarheid

Inzake de economische uitvoerbaarheid van het plan kan gewezen worden op het feit dat realisatie van een nieuw woning in particuliere handen is. Kosten gepaard met dit wijzigingsplan zullen in rekening worden gebracht bij de aanvrager ingevolge de, op het tijdstip van indiening geldende, legesverordening.