

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van
de gemeente Oude IJsselstreek d.d. 8 juli 2010

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by several vertical strokes and a long horizontal line extending to the right.

de heer M.J. Aalbers
locosecretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a large 'G' followed by 'A' and 'van Balveren' in a cursive style.

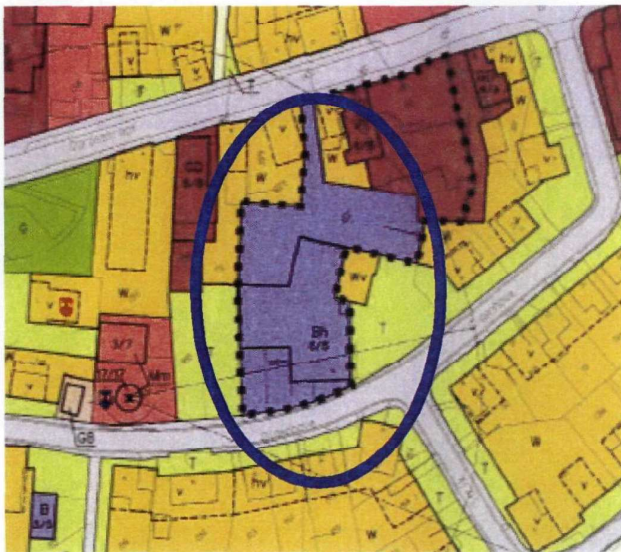
de heer G.A. van Balveren
locoburgemeester

GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK
Plan van wijziging
KLEINE KERNEN 2004
Locatie Oldenhove 9a Etten

Algemeen

De eigenaar van het perceel Oldenhove 9, gemeente Wisch sectie M nummer 2549 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 9 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het plan bestaat uit twee woningblokken van 4 en 5 woningen. Ingevolge artikel 25 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Kleine Kernen 2004" is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van de gronden binnen het op de plankaart voorkomende vlak "wijzigingsbevoegdheid naar wonen 2" te wijzigen in de bestemmingen "Wonen", "Tuinen" en "Verblijfsdoeleinden".

Met het voorliggende plan beoogt de Gemeente Oude IJsselstreek medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van 9 woningen.



Het op de plankaart voorkomende vlak "wijzigingsbevoegdheid naar wonen 2"

Bestaande situatie

De woonkern Etten ligt ten zuiden van de Oude IJssel op de oeverwallen van de rivier. Ten noorden van Etten en de Oude IJssel ligt Terborg.

Het perceel in casu is in de huidige situatie bestemd voor bedrijven met de functie houtbewerking/timmerfabriek. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om woningen te realiseren. Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Kleine Kernen 2004" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die woningbouw mogelijk maakt op de op de plankaart aangegeven percelen. Met de omschreven wijzigingsbevoegdheid is flexibiliteit ingebouwd.

In de gewenste situatie zal de nieuwbouw van 9 woningen toegestaan worden. Het bouwinitiatief betreft de realisatie van 2 blokken van respectievelijk 4 en 5 geschakelde woningen. Het blok van 4 woningen komt parallel aan de weg Oldenhove en ligt in de voorgevelrooilijn van de naast gelegen woningen.

Voor wat betreft de omvang moeten de woningen voldoen aan de voorschriften voor geschakelde woningen uit het moederplan. De uitstraling van de panden zal getoetst worden door de Welstandscommissie met als toetsingskader de gemeentelijke welstandsnota. Op deze wijze blijft de ruimtelijke karakteristiek van het nieuw te bouwen woning blokken en haar directe omgeving gewaarborgd.

Structuurvisie "Op weg naar 2020"

In de strategische visie wordt ingegaan op ontwikkelingen omtrent groei van het inwoneraantal en nieuwbouw van woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. De gemeente ziet haar inwoneraantal groeien van 40.000 naar 47.000 inwoners in 2015. Om deze inwoners huisvesting te bieden worden de huidige woonkernen vernieuwd. In de nieuwbouwprojecten wil de gemeente het ook voor starters op de woningmarkt mogelijk maken om in de gemeente te (blijven) wonen (of na hun studie terug te kunnen keren naar hun oude woonplaats).

Kwalitatief Woon Programma 2010-2019

Het kwalitatief woon programma heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) naar woningen. Om de woningbouwproductie aan te laten sluiten bij de vraag zijn er regionale afspraken opgenomen in het KWP 3. Het KWP 3 gaat grotendeels uit van binnen stedelijk bouwen. Binnen de dorpen, zoals Etten, is er behoefte aan betaalbare woningen en woningen voor ouderen. Partijen gaan zich meer inspannen om betaalbare woningen te realiseren. Dit zal bereikt worden door de verkoop van huurwoningen en door nieuwbouw van betaalbare woningen.

Bestemmingplan "Kleine Kernen 2004"

Het perceel Oldenhove 9a is in het vigerende bestemmingsplan "Kleine Kernen 2004" bestemd als "Bedrijven" met de specifieke aanduiding houtbewerking/timmerfabriek. Op het betreffende perceel zijn geen woningen toegestaan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met de toepassing van 3.6 van Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen in "Wonen", "Tuin" en "Verblijfsdoeleinden". De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om in te spelen op ontwikkelingen binnen Etten.

Milieuaspecten

Bodem

Ter plaatse van het bouwplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 door bureau Tauw, rapportnummer 4463542 d.d. 29 juni 2006. Uit dit onderzoek zijn geen milieuhygiënische belemmeringen of bijzonderheden voor het bouwplan gebleken anders dan lichte verontreinigingen in de bovengrond. Dit vormt geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen bouwplannen.

Conclusie:

Er zijn geen milieutechnische bezwaren of bedenkingen voor het bouwplan Oldenhove.

Cultuurhistorie en Archeologie

Algemeen:

Het plangebied is gelegen in een zone van occupatie op de oeverwal van de Oude IJssel in de oude kern van het dorp Etten. Het is een woongebied met een zeer gemengde architectuur van woningen van diverse bouwperioden en stijlen. Het bouwplan Oldenhove is in architectuur, schaal en bebouwingsdichtheid ingepast binnen de bestaande stedenbouwkundige situatie. De woningen passen daarmee in de cultuurhistorie van de oude kern van Etten.

Monumenten:

In de kern Etten staan diverse monumentale panden zoals de beide kerken, het voormalige Boerenbondgebouw (d'Olde Bont) aan de Dorpsstraat, het voormalig St. Lidwina Klooster aan de Dorpsstraat, de molen aan de Oldenhove en de villa op de hoek van de Dorpsstraat/ St. Lidwinastraat. De molen "de Witten" staat nabij het plangebied. Het bouwplan is in aard, bouwhoogte en afstand tot het monument afgestemd op de situatie en vormt geen bedreiging van het dorpsbeeld of aard van het monument.

Archeologie:

Het plangebied ligt in een zone die op de provinciale "cultuurhistorischewaardenkaart" is aangemerkt als een bestaand woongebied met een hoge trefkans op archeologische waarden. Voor deze gebieden moet een archeologisch onderzoek plaatsvinden.

Door bureau RAAP is een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit het veldonderzoek is gebleken dat er in het zuidelijke deel van het plangebied mogelijk restanten van een klein nederzettingsterrein aanwezig zijn zoals kan worden afgeleid uit kleine fragmenten prehistorisch handgevormd aardewerk.

Op basis van dit onderzoek wordt aanbevolen voor fundering en grondwerken van nieuwe bebouwing niet dieper te graven dan 1 m. onder huidig maaiveld. Met het bevoegd gezag (de gemeente) is afgesproken het grondwerk onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden. Op deze wijze is de conservering van mogelijke archeologische waarden te realiseren. Vooraf dient door de gemeente het hiervoor noodzakelijke Programma van Eisen te worden goedgekeurd

Conclusie:

Het grondwerk voor het bouwplan Oldenhove zal onder archeologische begeleiding plaatsvinden. Vooraf zal een programma van eisen (PvE) aan het bevoegd gezag ter goedkeuring worden voorgelegd.

Water

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De watertoets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De toets heeft betrekking op alle wateren en alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik en de functie van het plangebied en de directe omgeving van het gebied, bijvoorbeeld veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit'.

Standaardwaterparagraaf Waterschap Rijn & IJssel

Het Waterschap Rijn & IJssel heeft een zogenaamde "standaardwaterparagraaf" samengesteld. Dit is een document met een hoofdindeling van de wateraspecten en is bedoeld om de beoordeling van paragrafen te vergemakkelijken.

De indeling van deze paragraaf is conform de "Standaard", versie oktober 2008.

Beschrijving watersysteem:

Het bouwplan ligt binnen de bebouwde kom van het dorp Etten van de gemeente Oude IJsselstreek, ca. 150 m. ten noorden van de Slingeparallel op de zandige hogere delen (14,5 m. + NAP) op het zogenaamde "Oost-Nederlandse Plateau" en de oeverwal van de Oude IJssel. In de directe omgeving van het plangebied is geen waterloop van het waterschap aanwezig. De afwatering en grondwaterstroming van het plangebied is richting Oude IJssel in noordelijke richting. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op meer dan 2 m.

Bodemsituatie en watersysteem

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat het watervoerende pakket van ca. 20m. wordt gevormd door de matig grove tot zeer grove en grindrijke Formaties van Kreftenheye en Drente. Op deze fluvioglaciale en fluvialeformaties liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Boxtel, met een dikte van enkele meters. Het is algemeen bekend dat de bodem op de zandige gronden van de oeverwal van de Oude IJssel voldoende tot goed doorlatend is. De aanwezige zandige bovenlaag tot 2 m. is daarom in principe geschikt voor infiltratie.

Een aanvullend geo-hydrologisch onderzoek voor de bepaling van de zogenaamde "k waarde" voor de doorlatendheid wordt op basis van de beschikbare gebiedsgegevens niet nodig geacht. Infiltratie is zoals bij andere projecten in de omgeving technisch mogelijk. Volgens overzicht van het Waterschap heeft het plangebied een globale afvoercoëfficiënt van 0,5 l/s/ha wat voor een maatgevend neerslagvolume volgens bui 100+ (T100 + 10%) een bergingscapaciteit van 85mm in het bodemprofiel van het plangebied vergt.

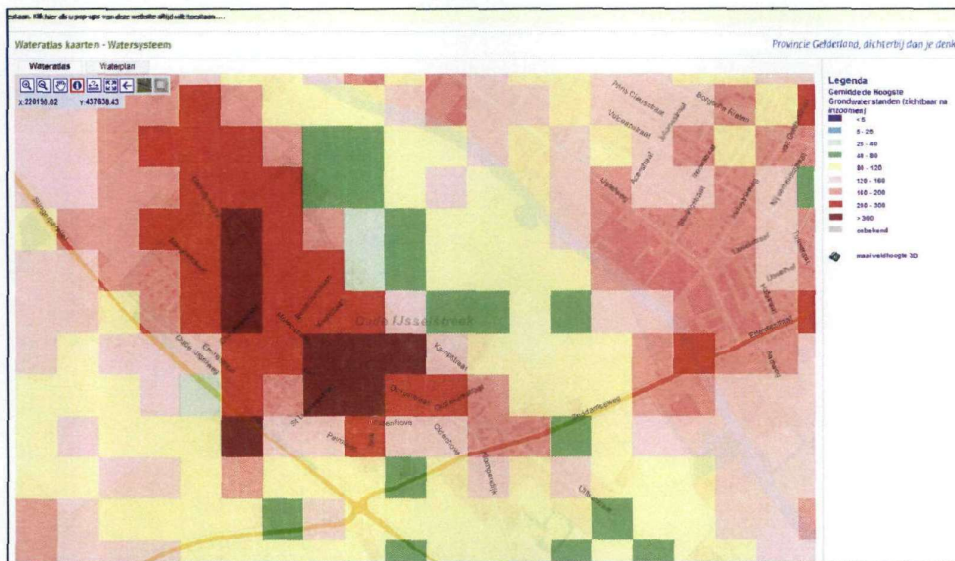
Relevante waterthema's:

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Ja Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Het Waterschap Rijn&IJssel voert als beleid de afkoppeling van schoon regenwater van projecten en gebieden. Voor het onderhavige bouwplan is de afkoppeling van hemelwaterafvoer in beginsel bij beschikbare ruimte en mogelijkheden vereist. Als thema's zoals vastgesteld in de "standaard waterparagraaf voor bestemmingsplannen" onderscheidt het Waterschap Rijn & IJssel voor een situatie zoals de onderhavige vooral: "Wateroverlast". Hierbij wordt als beleid gevoerd zomogelijk af te koppelen en het hemelwater niet in de riolering af te voeren. Tevens is de doelstelling het oppervlaktewaterpeil en het grondwaterpeil duurzaam in stand te houden om enerzijds verdroging en bodemdalingen en anderzijds wateroverlast te voorkomen. Ten aanzien van de oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen activiteiten plaatsvinden die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

De overige waterthema's in de voornoemde standaard zijn niet relevant voor het plan.

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. In het plan is ruimte gereserveerd voor: Infiltratie in een IT riool of infiltratiekragen volgens nadere uitwerking en keuze ontwikkelaar.



Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) dieper dan 2 m. onder maaiveld.

Het dakwater zal worden geloosd op het IT-riool. Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd binnen het plangebied.

Berekening waterberging:

Bij de berekening van de watertoets moet volgens de "leidraad rioleringen" worden gerekend met de zogenaamde "Bui 10". Deze bui valt ca. 1x per 10 jaar en heeft een neerslag van 35,7 mm. Het Waterschap Rijn en IJssel hanteert verder voor stedelijke uitbreidingen een norm van een bui 100+ (T100+10%) voor voorkoming van overlast/schade van water boven maaiveldniveau.

Globale watertoets: Bouwplan Oldenhove

- Bebouwde en verharde oppervlakte totaal ca. 815 m²;
- Bui 10 (T=10), 35,7mm per m²;
- K-waarde > 1 m/dag;
- Beschikbare infiltratieruimte -> IT buis volgens nadere berekening.

Opties berging hemelwater:

- Buffering in toplaag perceel (gedeelte paden);
- Infiltratie in een IT-riool (dakvlakken, toegangsweg en parkeren).

De te infiltreren hoeveelheid schoon hemelwater is ca. 29 m³ (35,7 ltr x 815 m²).

In het plan is een IT riool met een strenglengte van 75 m. voorzien. De diameter van de leiding dient derhalve 0,39 m³ per m¹ te zijn (29:75 m). Dit vergt een buis met diameter van 70 cm. Op deze wijze wordt het hemelwater direct in de omgeving geïnfiltreerd. Er is geen sprake van directe lozing op een waterschapssloot.

Ook bui T100 kan in het plangebied worden geborgen zonder overlast en schade.

Op de riolering wordt alleen de vuilwaterafvoer aangesloten.

Afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap:

Er is geen sprake van afwijking van de uitgangspunten van het Waterschap.
Er is geen sprake van toepassing van niet gecoate uitlogende bouwstoffen en er vinden geen activiteiten plaats die het watersysteem beïnvloeden of bedreigen.

De keuze voor de wijze van hemelwaterafvoer dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeente en van het Waterschap. Dit is het geval.

Conclusie:

De infiltratie van hemelwater voor het plangebied zal binnen het plangebied plaatsvinden met directe infiltratie in een infiltratierool. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente en van het Waterschap.

Luchtkwaliteit

Op basis van de luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer moet in principe bij elke nieuwbouwlocatie een onderzoek worden uitgevoerd. In de praktijk is dit echter niet altijd nodig. Op basis van de publicatie van het Ministerie van VROM (Staatscourant 9 november 2007, nr. 218) worden categorieën aangegeven van gevallen die niet in "betekenende mate" bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer. Tot deze categorieën behoren kleinere projecten van bouwkundige of infrastructurele aard die niet langer individueel getoetst hoeven te worden aan de in de Wet gehanteerde grenswaarden. Dit is het geval als de toename van de concentratie zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide het jaargemiddelde met niet meer dan 3% verhoogd. Dit is de vastgestelde norm per 1 augustus 2009 in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het bouwplan Oldenhove leidt tot een beperkte verandering van de omgeving en heeft beperkte gevolgen voor de woningdichtheid en verkeersintensiteit. De invloed van het bouwplan op de toename van het autoverkeer en daarmee op de luchtkwaliteit is te verwaarlozen. Het bouwplan zal dus niet in betekenende mate bijdragen en geen grenswaarden overschrijden. Bovendien wordt is het voormalige en vaak hinderlijke bedrijfsverkeer beëindigd. Per saldo is er sprake van een gunstiger situatie ten aanzien van de woonomgeving Oldenhove.

Conclusie:

Het bouwplan Oldenhove draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk.

Geluid

Volgens het gestelde in artikel 74, lid 1 sub. A2 van de Wet Geluidhinder dient de invloed van alle wegen in een stedelijk gebied met een of twee rijstroken gelegen binnen 200 meter van de woningen in het plangebied op de betreffende gevels te worden onderzocht. Dit op basis van het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaaï uit 2006 (RMV '06) en de zogenaamde "standaardrekenmethode II". Per 1 januari 2007 is deze rekenmethode geactualiseerd. De voorkeursgrenswaarde voor woningen in een buitenstedelijk gebied (buiten de bebouwde kom) is 53 dB (Wgh art. 83). In een binnenstedelijke situatie bedraagt deze 63 dB. Het plangebied kan worden gezien als een binnenstedelijke situatie. De voorkeursgrenswaarde voor woningen ligt in beginsel op 48 dB.

Voor een woongebied in een 30-km zone hoeft geen akoestisch onderzoek plaats te vinden. Het onderhavige plangebied ligt in een 30-km zone. Een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde van 48 dB is niet te verwachten.

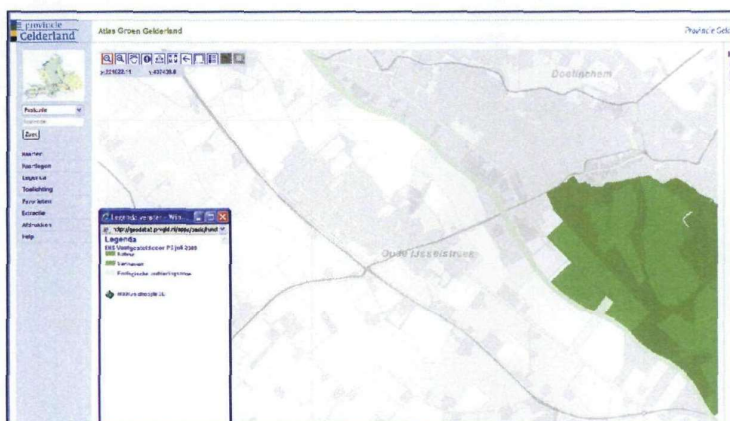
Nabij het plangebied liggen geen objecten met een geluidscontour.

Conclusie:

Voor het bouwplan hoeft geen nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Natuurwaarden

Het plangebied Oldenhove ligt binnen de bebouwde kom van Etten en valt buiten de Europese vogel- en habitatrichtlijngebieden en de provinciale Natura 2000 gebieden. Het plangebied is ook geen onderdeel van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) Provincie Gelderland door de ligging binnen de bebouwde kom van de gemeente Oude IJsselstreek. De Oude IJssel vormt een ecologische verbindingszone en het landgoed ten noorden van de rivier vormt de natuur en het verwevingsgebied van de EHS.



De bestaande bedrijfskavel was met uitzondering van de erfverharding in het zuidelijke deel volledig bebouwd, het erf was bestraat.

Recent is het gebouw op basis van de sloopvergunning volledig gesaneerd. Er is nu sprake van een steriele situatie.

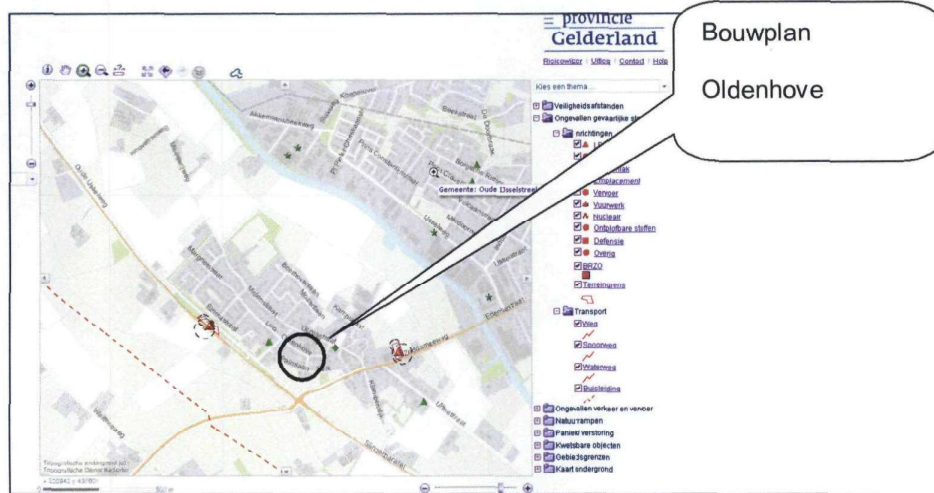
Er is geen enkele ecologische kwaliteit of aanwezigheid van beschermde flora en fauna mogelijk. Een nader onderzoek is niet opportuun.

Conclusie:

Er zijn geen belemmeringen voor de bouwplannen. Een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet is niet nodig.

Externe veiligheid en bedrijvigheid

In de omgeving van Etten en het bouwplan liggen enkele BEVI-bedrijven (LPG stations). Deze liggen echter buiten de geldende veiligheidszone. Ook bevinden zich nabij geen (hoge)drukleidingen en hoogspanningstracés.



fragment risicokaart provincie, geen risico tracé's of BEVI bedrijven nabij.

Het bouwplan zelf is ook geen kwetsbaar object of beïnvloed door aard en inrichting de risicosituatie voor andere objecten. Het bouwplan belemmert op geen enkele wijze de externe veiligheid en past in het gemeentelijk beleid en haar ambitieniveau.

Conclusie:

Binnen het beleidskader externe veiligheid bestaat er geen belemmering voor de bouwplannen.

Bedrijvigheid:

In de (aangepaste) VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering"(juli 2007) zijn richtlijnen vastgelegd voor hindercirkels. Uitgangspunt in de richtlijnen is "functiescheiding waar het moet, functiemenging waar het kan".

In de directe omgeving van het bouwplan liggen geen bedrijven met hindercirkels.

Conclusie:

Voor de omgeving van het plangebied Oldenhove of door en vanwege het bouwplan zelf is er geen sprake van hindercirkels of belemmeringen van derden bij toekomstige ontwikkelingen.

Verkeersaspecten

De bouwplannen zijn gelegen binnen de oude kern van Etten en buiten de invloedssfeer van een weg met doorgaand verkeer. Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Op basis van de landelijke CROW norm van 1,7 parkeerplaats per woning voor kernen zijn voor de 9 woningen ca. 15 parkeerplaatsen nodig. Deze zijn binnen het plangebied voorzien waarbij de parkeermogelijkheden op de eigen opritten bij de hoekwoningen zijn meegeteld. Daarmee wordt voldaan aan de landelijke CROW norm.

De bouwplannen hebben een beperkte beïnvloeding van de verkeerssituatie en verkeersintensiteit tot gevolg. Per saldo neemt het personenvervoer door de extra woningen licht toe met naar verwachting ca. 3 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning, totaal 27. Het bedrijfsverkeer komt echter te vervallen. De gevolgen voor het autoverkeer op de Oldenhove zijn beperkt en passen in de normale autonome ontwikkelingen van een dorpskern.

Conclusie:

Het parkeren kan volgens CROW norm worden ingepast en de gevolgen voor de verkeersintensiteit in de directe omgeving zijn beperkt en aanvaardbaar.



Zicht op de bouwlocatie vanuit zuidelijke richting

Randvoorwaarden

Bij het toepassen van de ontwikkeling dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- Het op het terrein aanwezige bedrijf met de in artikel 11 (Bedrijven) nadere code "houtbewerking, timmerfabriek", is beëindigd,
- De woningen voldoen aan de eigen in het door de raad d.d. 28 november 2002 vastgestelde "Lokaal Kwalitatief Woonprogramma",
- Aan de verbinding tussen de Dorpsstraat en de Oldenhove mogen uitsluitend vrijstaande of halfvrijstaande woningen worden gebouwd, waar van de goothoogte niet meer dan respectievelijk 3 m en 7 m mag bedragen,
- De parkeernorm voor woningen mag niet minder dan 1,5 parkeerplaats per woning bedragen, waarvan één parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd.
- Voldaan wordt aan de overige bepalingen genoemd in artikel 4 (Wonen),
- Tussen de Dorpsstraat en de Oldenhove een weg wordt aangelegd waarvan de breedte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Afweging

Het op het terrein aanwezige bedrijf met de in artikel 11 (Bedrijven) nadere code "houtbewerking, timmerfabriek", is beëindigd

Het bedrijf heeft zijn bedrijfsactiviteiten beëindigd.

De woningen voldoen aan de eigen in het door de raad d.d. 28 november 2002 vastgestelde "Lokaal Kwalitatief Woonprogramma"

Het Lokaal Kwalitatief Woonprogramma is niet meer vigerend. Het plan kan hieraan niet worden getoetst. Sinds enkele jaren wordt gewerkt met het regionale referentiekader uit het Kwalitatief Woonprogramma. Op 12 januari 2010 is het KWP 3 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland. In dit programma zijn afspraken vastgelegd over de ontwikkeling van het woningaanbod in Gelderland voor de periode 2010-2019. Per regio wordt gekeken naar de woningbehoefte. Voor de regio Achterhoek is onder andere de afspraak gemaakt er behoefte is aan woningen in het betaalbare segment. Aan de Oldenhove in Etten worden negen starterswoningen gerealiseerd, die tot het betaalbare segment behoren.

Aan de verbinding tussen de Dorpsstraat en de Oldenhove mogen uitsluitend vrijstaande of halfvrijstaande woningen worden gebouwd, waar van de goothoogte en hoogte niet meer dan respectievelijk 3 m en 7 m mag bedragen

Het bestemmingsplan "Kleine Kernen 2004" is in 2005 vastgesteld. Nu in 2010 is er in verband met de recessie noodzakelijk om te kijken naar de woningbehoefte met als doel de woningbouw op peil te houden. Aaneengesloten bebouwing vormt geen ontspannen dorpse invulling, maar om te kunnen voldoen aan het KWP 3 zijn de aaneengesloten woningen zo goed mogelijk aan de omgeving aangepast. De goothoogte en de hoogte zijn in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid.

De parkeernorm voor woningen mag niet minder dan 1,5 parkeerplaats per woning bedragen, waarvan één parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd

Volgens het CROW moeten 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd worden op eigen terrein. In het plangebied worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er wordt ruim voldaan aan de randvoorwaarde.

Voldaan wordt aan de overige bepalingen genoemd in artikel 4 (Wonen)

Aan de bepalingen overeenkomstig artikel 4 (Wonen) wordt voldaan.

Tussen de Dorpsstraat en de Oldenhove een weg wordt aangelegd waarvan de breedte niet meer dan 3 m mag bedragen

Het plangebied omvat niet het hele gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, hierdoor is het niet mogelijk om een weg aan te leggen tussen de Dorpsstraat en de Oldenhove.

Planopzet

Deze wijziging bestaat uitsluitend uit een plankaart. Op deze kaart is te zien dat op het perceel Oldenhove 9a in Etten de bestemming naar "Wonen", "Tuin" en "Verblijfsdoeleinden" is gewijzigd. Het is niet nodig de voorschriften van het bestemmingsplan "Kleine Kernen 2004" aan te passen, deze 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 in particuliere handen is. Kosten gepaard met de wijziging van het bestemmingsplan zullen in rekening worden gebracht bij de aanvrager ingevolge de, op het tijdstip van indiening geldende, legesverordening. Aan de bestemmingsplanwijziging zijn voor de gemeente geen kosten aan verbonden. Door de initiatiefnemer worden de infrastructurele werken zoals riolering, parkeerplaatsen en weg aangelegd en na gereedkomen van het project, aan de gemeente overgedragen.