



Onderwerp: Bestemmingsplan "Zetten, Hessenbergstraat 19"

Ons kenmerk: 19RB000009

Nr. 7

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 19 februari 2019;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 16 april 2019;

gelet op artikelen 3.1 en 3.8, lid 1 sub d en 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Zetten, Hessenbergstraat 19" vanaf 8 november 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage lag voor zienswijzen;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Zetten, Hessenbergstraat 19" binnen deze periode één zienswijze is ontvangen;
- dat het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze op de volgende punten is gewijzigd:
 - o Het inrichtingsplan in de toelichting van het bestemmingsplan is gewijzigd in die zin dat aan de noordzijde van het plangebied de beukenhaag is vervangen door een schutting;
 - o Om deze schutting mogelijk te maken zijn de maximale bouwmogelijkheden voor erfafscheidingen voor de voorgevel verruimd van 1 meter naar 2 meter (artikel 3.2.3 onder a van de regels);
 - o De algemene afwijkingsmogelijkheden voor de goot- en nokhoogte (10%) zijn geschrapt (artikel 7.1 onder a van de regels).

b e s l u i t:

1. het rapport zienswijzen "Bestemmingsplan Zetten, Hessenbergstraat 19" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Zetten, Hessenbergstraat 19" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 mei 2019.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. D.E. van der Kamp

de voorzitter,

R.F. Hooyink-Rolbos



Rapport zienswijzen bestemmingsplan

"Zetten, Hessenbergstraat 19"

Vastgesteld door de raad op 7 mei 2019
Registratienummer: 19INT00360

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Zetten, Hessenbergstraat 19". Het bestemmingsplan maakt de sloop van de bestaande loodsen (circa 400 m²) en de bouw van drie aaneengebouwde woningen mogelijk op het perceel Hessenbergstraat 19 te Zetten.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' en Staatscourant op woensdag 7 november 2018. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 8 november 2018 tot en met woensdag 19 december 2018 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art. 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan Waterschap Rivierenland.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend (namens omwonenden).

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Samenvatting:

- 1.1 Indieners van de zienswijze (verder indieners) zijn van mening dat afbeelding 3.1 in de toelichting onduidelijk is en op normale wijze niet te lezen;
- 1.2 Indieners maken bezwaar tegen de beukenhaag ten noorden van het plangebied. Zij geven aan dat beplanting minimaal 50 cm uit de erfgrens moet worden geplant. Indieners hadden graag vooraf bij het plan betrokken willen worden over de invulling / keuze voor deze erfafscheiding;
- 1.3 Indieners zijn van mening dat de initiatiefnemer op 19 november 2018, tijdens de informatiebijeenkomst, heeft toegezegd de beukenhaag aan de noordzijde van het plangebied te vervangen door een muur (van 1.80m hoogte);
- 1.4 Indieners verzoeken vooraf een erfgrensbepaling door het kadaster;
- 1.5 Indieners zijn van mening dat de verbeelding afwijkt van het inrichtingsplan dat is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan omdat op de verbeelding geen bijgebouw is opgenomen;
- 1.6 Indieners zijn het niet eens met de waterparagraaf in het bestemmingsplan. Indieners zijn van mening dat er wel sprake is van versneld afvoeren van hemelwater omdat het terrein voor een groot gedeelte is verhard;
- 1.7 Indieners maken bezwaar tegen de maximale goot- en bouwhoogte en de mogelijkheid om daar 10% van af te wijken. De woningen aan de Margrietstraat hebben een hoogte van 8.30 meter. Indieners zijn van mening dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen onevenredig worden beperkt. Indieners verzoeken om aanpassing van de bouwhoogte en/of een ander type woning. Daarnaast verzoeken ze rekening te houden met de ramen en het glas in de ramen;
- 1.8 Indieners verzoeken in het bestemmingsplan op te nemen dat er niet geheid mag worden en dat alleen boren en plaatfundering is toegestaan om schade aan omliggende woningen te voorkomen;

- 1.9 Indieners verzoeken in de regels van het bestemmingsplan op te nemen dat er voorafgaand aan de sloop van de bestaande loods per woning een opname plaatsvindt;
- 1.10 Indieners verzoeken het perceel aan de achterzijde af te sluiten, zodat er geen ontsluiting mogelijk is vanuit de Hessenbergstraat naar de Margrietstraat;
- 1.11 Indieners vragen zich af wat wordt verstaan onder artikel 1.39 (prostitutie) en 1.41 (seksinrichting). En of het toegestaan is.

Reactie:

- 1.1 Afbeelding 3.1 is vervangen en duidelijker leesbaar opgenomen in de toelichting;
- 1.2 De omwonenden zijn door de initiatiefnemer uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Tijdens deze avond hebben de initiatiefnemer en de architect de plannen toegelicht. Naar aanleiding van de bezwaren van omwonenden is in het inrichtingsplan in de toelichting de beukenhaag aan de noordzijde van het plangebied vervangen door een schutting. Op kosten van de initiatiefnemer zal een degelijke schutting met betonnen palen en houten panelen worden geplaatst;
- 1.3 Tijdens de informatiebijeenkomst zijn geen toezeggingen gedaan door de initiatiefnemer ten aanzien van de erfafscheiding. De voorstellen van de omwonenden zijn angehoord en vervolgens is, in overleg met de gemeente, gekozen voor een alternatieve erfafscheiding (schutting i.p.v. beukenhaag);
- 1.4 Er is geen reden om te twijfelen aan de erfgrans. De loods staat op de erfgrans. De schutting wordt op dezelfde plaats gerealiseerd. Mochten omwonenden wel aanleiding zien om het kadaster in te schakelen, dan is dat voor hun eigen rekening;
- 1.5 In het bestemmingsplan is, volgens de gebruikelijke systematiek, een zone opgenomen voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. In de toelichting van het bestemmingsplan is een indicatief plaatje opgenomen. Of er een bijgebouw wordt gerealiseerd is uiteindelijk aan de kopers. Het bestemmingsplan (regels en verbeelding) zijn leidend voor de maximale mogelijkheden;
- 1.6 De waterparagraaf is zorgvuldig opgesteld en afgestemd en akkoord bevonden door het Waterschap. Het terrein is nu volledig verhard en bebouwd. In de nieuwe situatie komt er meer groen / onverhard terrein voor terug. Er zal daardoor waarschijnlijk minder sprake zijn van het versneld afvoeren van hemelwater ten opzichte van de huidige situatie. Het maaiveld rondom de woningen zal een hoogte krijgen gelijk aan de gemiddelde hoogte van de omliggende tuinen. Daarnaast zal er een trottoirband 100mm boven het maaiveld aangebracht worden als erfscheiding en als extra blokkade voor het eventueel hemelwater. Op dit moment zijn er geen problemen met de waterafvoer; deze zijn daarom ook niet te verwachten na realisatie van het plan;
- 1.7 Het ontwerp is zorgvuldig afgestemd op de omgeving. Gezien de locatie in de tweedelijnsbebouwing, grenzend aan achterzijden van woningen is een goot- en bouwhoogte van 5 en 9.5 meter ruimtelijk aanvaardbaar, aangezien het merendeel van de aangrenzende bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met kap. De goothoogte van de nieuwe bebouwing is beperkt tot 5 meter met een stevige kap daarboven. Een grotere goot-/bouwhoogte dan is opgenomen op de verbeelding is ruimtelijk te fors t.o.v. de bebouwing in de directe omgeving. Daarom is de 10% algemene afwijkingmogelijkheid voor de goot- en bouwhoogte geschrapt;
- 1.8 De initiatiefnemer zal voor de realisatie van de woningen niet heien om schade aan andere woningen te voorkomen. De keus voor een fundering is onderdeel van de omgevingsvergunning en heeft geen relatie met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is het niet mogelijk om heien uit te sluiten;
- 1.9 Voordat de werkzaamheden zullen starten zal op kosten van de initiatiefnemer een opname van de bestaande situatie plaatsvinden om zo misverstanden te voorkomen. In het bestemmingsplan is het niet mogelijk om dit te verplichten;
- 1.10 De ontsluiting van het perceel zal plaatsvinden via de Hessenbergstraat. Mochten de toekomstige bewoners gebruik willen maken van de brandgang aan de achterzijde

van het perceel, dan moeten zij in overleg met de eigenaar van deze grond om daar afspraken over te maken;

- 1.11 Artikel 1.39 (prostitutie) en 1.41 (seksinrichting) zijn begripsbepalingen en zijn opgenomen in de begrippenlijst om discussie over de uitleg van een begrip te voorkomen. In artikel 6.1 is opgenomen dat zowel prostitutie als een seksinrichting onder strijdig gebruik vallen.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

- Het inrichtingsplan in de toelichting van het bestemmingsplan is gewijzigd; aan de noordzijde van het plangebied is de beukenhaag vervangen door een schutting;
- Om deze schutting mogelijk te maken zijn de maximale bouwmogelijkheden voor erfafscheidingen voor de voorgevel verruimd van 1 meter naar 2 meter (artikel 3.2.3 onder a van de regels);
- De algemene afwijkmogelijkheden voor de goot- en nokhoogte (10%) zijn geschrapt (artikel 7.1 onder a van de regels).

4.2 Ambtelijke aanpassingen n.v.t.

5. Conclusie

Er is één schriftelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4).

Er bestaat geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 mei 2019.

De raad voornoemd,
De griffier,

Drs. D.E. van der Kamp

R.P. Hoytink-Roubos