

Onderwerp: Besluit Vaststelling wijzigingsplan "Homoetsestraat 33, Homoet"

Ons kenmerk: 20BWB00070

Burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe;

gelet op artikelen 3.6 lid 3 en 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in artikel 27.5.1 van het bestemmingsplan "Buitengebied Overbetuwe"

overwegende:

- Dat het ontwerpwijzigingsplan "Homoetsestraat 33, Homoet" gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen met ingang van 3 september 2020;
- Dat tijdens deze termijn geen zienswijzen zijn ontvangen op het ontwerpwijzigingsplan "Homoetsestraat 33, Homoet";
- Dat er aanleiding is voor ambtshalve wijzigingen zoals aangegeven in het Rapport ambtshalve wijzigingen ontwerpwijzigingsplan Homoetsestraat 33, Homoet.

b e s l u i t e n :

1. Het Rapport ambtshalve wijzigingen ontwerpwijzigingsplan Homoetsestraat 33, Homoet vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan "Homoetsestraat 33, Homoet" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;

Aldus besloten in de vergadering van 3 november 2020.

Burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



P.J.E. Breukers.



R.P. Hoytink-Roubos .



***Rapport ambtshalve wijzigingen
ontwerpwijzigingsplan
“Homoetsestraat 33, Homoet”***

27 oktober 2020

Vastgesteld door het college van b&w op 3 november 2020
Registratienummer: 20INT04664

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure ontwerpwijzigingsplan
3. Aanpassingen van het ontwerpwijzigingsplan
3.1 Ambtelijke aanpassingen
4. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpwijzigingsplan Homoetsestraat 33, Homoet. Het wijzigingsplan maakt een woningsplitsing op het perceel Homoetsestraat 33 te Homoet juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpwijzigingsplan

Op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpwijzigingsplan 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 'Het GemeenteNieuws' op woensdag 2 september 2020. Belanghebbenden waren in de gelegenheid om vanaf donderdag 3 september 2020 tot en met woensdag 14 oktober 2020 een zienswijze in te dienen.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) 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 zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel is er aanleiding tot het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen.

3. Aanpassingen van het ontwerpwijzigingsplan

3.1 Ambtelijke aanpassingen

De wijzigingsbevoegdheid voorziet onder bepaalde voorwaarden in de mogelijkheid tot het splitsen van een woning in het buitengebied. Zaak is hierin dat deze bepalingen in de wijzigingsbevoegdheid vastgelegd dienen te worden in de planregels van het wijzigingsplan. Abusievelijk zijn er twee bepalingen weggelaten. Het betreft de minimale inhoudsmaat van elk van de woningen die 400 m³ dient te bedragen. Verder is het niet wenselijk dat de huidige aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen nog verder uitgebreid kunnen worden. Het wijzigingsplan gaf eerder deze bevoegdheid wel. Dit is gecorrigeerd door het opnemen van regels die aanvullende overkappingen, aan-, uit- en bijgebouwen beperken. Verder is het bouwvlak in de verbeelding gecorrigeerd. Het eerder ingetekende bouwvlak op de verbeelding gaf de mogelijkheid het hoofdgebouw uit te breiden binnen het bouwvlak terwijl dit niet wenselijk is binnen de wijzigingsbevoegdheid. In de gecorrigeerde verbeelding is het bouwvlak om de huidige bebouwing gelegd.

Specifiek gaat het om de volgende aanpassingen in artikel 3.2.1 van de planregels van het wijzigingsplan:

Aan artikel 3.2.1 zijn lid a en f aangepast. Lid g is hieraan toegevoegd.

In de eerdere planregels maakte lid a verdere aan- en uitbouw mogelijk. Vanuit de wijzigingsbevoegdheid voor een woningsplitsing is dit niet wenselijk. In lid a is de volgende bepaling verwijderd *"met dien verstande dat aan- en uitbouwen tevens zijn toegestaan buiten het bouwvlak op ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;"* Daarnaast is hierop aanvullend lid g toegevoegd. Hiermee is geborgd dat de huidige bestaande aan- en uitbouw toegestaan blijft.

Verder is er in de eerdere planregels onder lid f benoemd dat de gesplitste woningen beide maximaal hun bestaande inhoud bedragen. Vanuit de wijzigingsbevoegdheid volgt echter de voorwaarde dat de gesplitste woningen elk minimaal een inhoud van 400m³ dienen te bedragen. Dit is abusievelijk destijds niet op deze manier opgenomen in de regels. Vandaar dat lid f van artikel 3.2.1 hierop is aangepast.

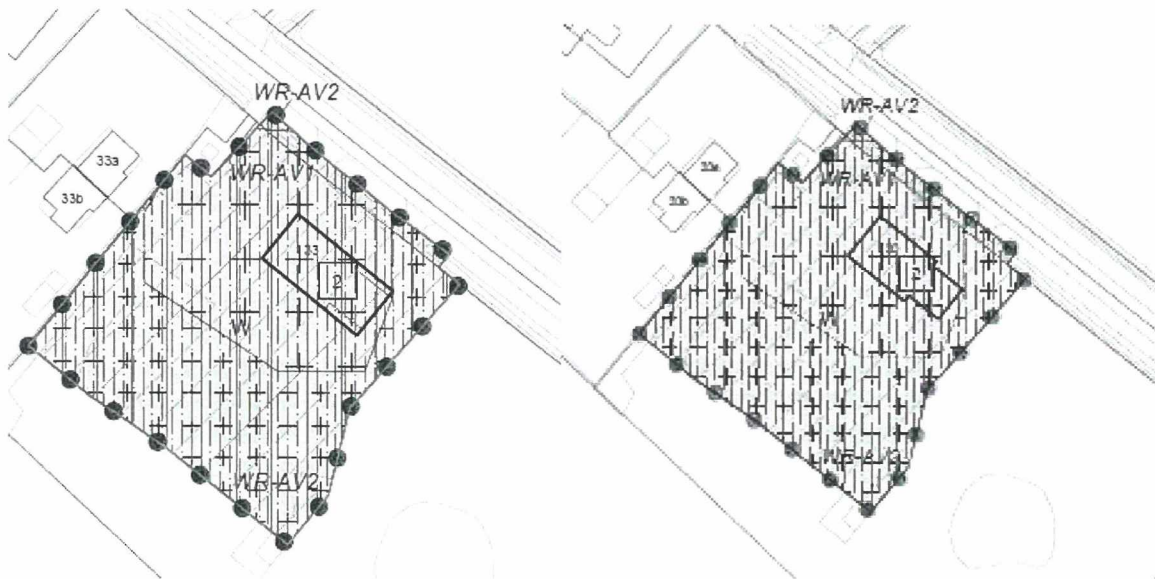
Het aangepaste artikel 3.2.1. luidt als volgt:.

3.2.1 Hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

- gebouwd binnen het bouwvlak;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- binnen het bouwvlak is maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen toegestaan;
- de goothoogte bedraagt maximaal de bestaande goothoogte;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte;
- de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 400 m³;
- uitsluitend de bestaande aan- en uitbouwen zijn toegestaan.

Buiten de planregels is ook de verbeelding aangepast. De voorgaande planregel maakte het in combinatie met onderstaande verbeelding mogelijk om het hoofdgebouw te vergroten. Dit omdat het bouwvlak ruimer was ingetekend dan de huidige bebouwing is. Ook dit is niet wenselijk in het geval van een woningsplitsing onder de wijzigingsbevoegdheid in het buitengebied. Vandaar dat in de verbeelding het bouwvlak strak rondom de bebouwing is ingetekend. Op de onderstaande afbeeldingen weergeeft de afbeelding aan de linkerzijde de oude verbeelding en aan de rechterzijde de nieuwe verbeelding.



Daarnaast is de planregel 3.2.2 gewijzigd. Ook hier ontbrak de regeling dat het oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen niet mag worden uitgebreid. Onder de opgenomen regeling was dit echter wel mogelijk. Daarnaast is er ook een maximaal toegestaan oppervlak opgenomen. Ondergaand is het eerdere artikel:

3.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- gebouwd binnen het bouwvlak, danwel buiten het bouwvlak op ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal 20 meter;
- de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter;
- de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3 meter;
- bestaande bijgebouwen mogen worden gehandhaafd. Bij sloop van bestaande bijgebouwen en herbouw van bijgebouwen en/of overkappingen, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen 90 m² en van overkappingen 30 m², met dien verstande dat ten minste 50% van de gronden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw onbebouwd blijft.

Dit artikel is vervangen door het volgende artikel:

3.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend de bestaande bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal de bestaande goothoogte;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte;
- d. bij sloop van bestaande bijgebouwen en herbouw van bijgebouwen en/of overkappingen, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen 90 m² en van overkappingen 30 m², met dien verstande dat:
 1. ten minste 50% van de gronden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw onbebouwd blijft;
 2. deze moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, danwel buiten het bouwvlak op ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 3. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal 20 meter bedraagt;
 4. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen maximaal 3 meter bedraagt;
 5. de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 5 meter bedraagt;
 6. de bouwhoogte van overkappingen maximaal 3 meter bedraagt.

De verwijzingen naar deze artikelen in de overige planregels zijn aangepast zodat de verwijzingen weer sluitend en kloppend zijn.

4. Conclusie

Er zijn geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan ontvangen.

Er bestaat wel aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 3).

Het wijzigingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 3 november 2020.

Burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,



P.J.E. Breukers.

de burgemeester,



R.P. Hoytink-Roubos .