


Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Leegstraat 33 Winssen	Raadsvergadering	: 3 juli 2018
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW18.00285	Datum	: 12 juni 2018
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Nancy van der Zande	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 15 mei 2018
Persgesprek	: 8 mei 2018	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

Samenvatting

Het perceel Leegstraat 33/33a is bebouwd met een twee-onder-één-kap woning. De eigenaar wil het perceel zo indelen dat twee gelijke percelen ontstaan met elk een vrijstaande woning. Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' laat dit echter niet toe. Er is afgelopen periode gewerkt aan een bestemmingsplan, dat als ontwerp ter visie heeft gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan binnen gekomen. We stellen voor dit plan ongewijzigd vast te stellen.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan 'Leegstraat 33 Winssen' met imro-code NL.IMRO.0209.BPLeegstraat33Win-vadf ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het perceel Leegstraat 33/33a is bebouwd met een twee-onder-één-kap woning. De eigenaar wil het perceel zo indelen dat twee gelijke percelen ontstaan met elk een vrijstaande woning. Het aantal woningen ter plaatse blijft daarmee gelijk aan de bestaande situatie. Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', dat in 2012 onherroepelijk is geworden, staat het in beginsel wel toe om 2 woningen aanwezig te hebben, maar door de wijze waarop de bouwpercelen zijn gesitueerd kunnen de twee woningen niet gerealiseerd worden zoals door aanvrager gewenst. Om mee te kunnen werken aan de wens van verzoeker moet het bestemmingsplan worden herzien. Het ontwerpbestemmingsplan lag van dinsdag 16 januari 2018 tot en met maandag 26 februari 2018 (gedurende 6 weken) voor iedereen ter visie. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

De realisatie van één nieuwe vrijstaande woning en de verbouwing van een bestaande twee-onder-één kap woning naar een vrijstaande woning mogelijk maken. Dit op een wijze die het doorzicht op deze locatie zo veel mogelijk in stand laat.

Argumenten

1. *Het plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.*

De volgende voorwaarden zijn gesteld:

- a. Er wordt terughoudend omgegaan met de toegestane bouwmassa om verstopping van het lint op deze plek te voorkomen;
- b. De inrichting zal haaks op de Leegstraat gesitueerd zijn;
- c. De invulling van de grens met het aangrenzende perceel aan de zuidzijde wordt verbeterd;
- d. Er wordt op beide percelen een doorzicht geborgd in het plan.

Ad a. Er wordt 1,5 bouwlaag met kap mogelijk gemaakt. Samen met de situering van de nieuwe woning in de nabijheid van de bestaande woning maakt dit, dat voorkomen wordt dat het hele perceel dichtslibt met bebouwing.

Ad b, c, d. In de voorwaardelijke verplichting die in de regels is opgenomen, is geborgd dat: 1) de inrichting van het perceel met bebouwing en beplanting haaks op de Leegstraat plaatsvindt, 2) er een houtsingel met gebiedseigen soorten aan de zuidzijde wordt aangelegd en 3) er een doorzicht tussen de nieuwe woning en het buurperceel wordt behouden.

2. *Er is met dit plan sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Alle gebruikelijke ruimtelijke aspecten zijn onderzocht, zoals bodem, archeologie, bedrijven en milieuzonering, spuitzones fruitteilers, wegverkeerslawaai, geur, leidingen, ecologie en de waterhuishouding.

Uit akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bij de nieuwe vrijstaande woning wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Leegstraat bedraagt 53 dB en voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximaal toegestane hogere waarde van 53 dB uit de Wet geluidhinder. Wij hebben hogere grenswaarden vastgesteld. (zie hiervoor bijlage at18001793)

Uit het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het plan is passend binnen de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. Er zijn zodoende geen belemmeringen zijn voor uitvoering van dit plan. Dit is te lezen in de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage at17004560).

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

Alle plankosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Voor eventuele planschade is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Tijdspad

Na uw besluit ligt het plan 6 weken ter inzage. Daarna is het bestemmingsplan onherroepelijk, tenzij er beroep wordt ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid

De invulling, zoals nu in het bestemmingsplan wordt voorgesteld, beantwoordt aan het criterium goede ruimtelijke ordening hetgeen een duurzame invulling impliceert.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op overheid.nl

Bijlagen

1. Besluit start bestemmingsplanprocedure, BW17.00574
2. Toelichting en regels, at17004560;
3. Verbeelding, at17004561;
4. Landschappelijke inpassing, at17004562;
5. Besluit tot vaststelling hogere grenswaarden, at18001793.

Routingformulier: at18001862

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
wnd. burgemeester

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van 3 juli 2018.

De griffier,

de voorzitter,