

Onderwerp: Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan "Heteren, Dorpsstraat 22"

Ons kenmerk: 2021-010591

Nummer.

Elst, 22 maart 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Heteren, Dorpsstraat 22" analoog en digitaal vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen

2. Inleiding

Op 8 oktober 2021 ontvingen wij een verzoek tot medewerking aan een bestemmingsplanherziening aan de Dorpsstraat 22 te Heteren. Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan Heteren-Indoornik en heeft hierin een bedrijfsbestemming. Op het perceel was een transport-/verhuisbedrijf gevestigd. De initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfsloods slopen en een extra woning realiseren op het perceel. Hiervoor moet de bestemming gewijzigd worden van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. De bestaande bedrijfswoning wordt daarbij omgezet naar reguliere (burger)woning. Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 16 november 2021 besloot het college om medewerking te verlenen aan een procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor de realisatie van een extra woning op het perceel Dorpsstraat 22, Heteren en heeft het college ingestemd met het aangaan van de brief- en planschadeovereenkomst.

Daarnaast besloot het college op 11 januari 2022 om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, om daarvoor geen inspraakprocedure te volgen en om het plan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Dorpsstraat 22, Heteren. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Onder voorwaarden is het mogelijk om een tweede woning te bouwen op dit perceel.

De Dorpsstraat is één van de oudste bebouwingslinten van Heteren. Het bebouwingslint is divers; woningen zijn gericht op de straat maar soms is de afstand tussen woning en straat groter. In deze omgeving komt het daarbij eenmaal voor dat de woning aan de achterzijde van het perceel ligt, achter de (woon)bebouwing aan de straat. Dit is een extra woning 'in de 2 e lijn' op het (grotere en bredere) perceel Kastanjelaan 7/10.

In ditzelfde oude lint is de asymmetrische positionering van de woning op het perceel bijzonder. Onder andere veroorzaakt door de ligging direct aan het trottoir. Deze bijzondere positie samen met de karakteristiek van dit specifieke bebouwingslint direct achter de dijk, maakt dat er mogelijkheden kunnen zijn voor een woning op perceel Dorpsstraat 22. Daarvoor is het toepassen van de volgende uitgangspunten van belang:

- Het perceel heeft een relatief besloten ligging. Daarbij is het relatief smal en heeft een beperkte grootte. Daardoor is er ruimte voor een extra woning die wel ruimtelijk ondergeschikt moet zijn aan de bestaande woning aan de voorzijde. Denk hierbij aan een grondoppervlak van maximaal 80m². Tevens moet het volume bestaan uit één bouwlaag (maximale goothoogte 3 meter) met platte kap of een flauwe kap (nokhoogte maximaal 5 meter).
- De nieuwe woning inclusief bergingen voor beide woningen wordt gesitueerd aan de oostzijde van het perceel, aangebouwd aan de bestaande woning, zodat er ruim afstand blijft naar de percelen aan de Kastanjelaan en de westelijke perceelgrens.
- De bergingen zijn per stuk maximaal 15m², opgenomen ('meeontworpen') in het te maken nieuwe volume van de tweede woning.
- Ook qua architectuur zal de woning passend moeten zijn in de omgeving. Zie hiervoor de richtlijnen in de Welstandsnota. Vooroverleg hierover met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is aanbevolen.

Hoewel niet aan de voorwaarde voor de bouwhoogte wordt voldaan, kunnen we vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel instemmen met de ontwikkeling. Initiatiefnemer is in een omgevingsdialoog met aangrenzende percelen tot overeenstemming gekomen over de bouwhoogte. Stedenbouw is hiermee akkoord met een grotere bouwhoogte van 6,6 meter.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waar een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld de bouw van een woning) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Omdat met de initiatiefnemer een exploitatie- en planschadeovereenkomst is gesloten, is het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Vervolg

Planning

Na uw besluit conform advies publiceren wij uw vaststellingsbesluit in Hét Gemeentenieuws. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag die na waarop de beroepstermijn afloopt.

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.

Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid heeft gegeven om

zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

n.v.t

R.P. Hoytink-Roubos

1. Bestemmingsplan
2. Verbeelding
3. Bijlagenboek
4. Raadsvoorstel
5. Raadsbesluit

De behandelend ambtenaar is J. van der Leeuw. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl