Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan ‘Groessen, Dorpstraat 54B’

Zaak- & documentnr. : Z/23/112334 201642701
Portefeuillehouder : G.J.C. Schrijner

Opsteller : Oswin Eurlings
Afdeling : RSO
Telefoonnr :

Samenvatting
Aan de Dorpstraat 54B in Groessen zijn twee half vrijstaande woningen aanwezig. Het plan is om één van deze woningen te slopen en één nieuwe vrijstaande woning in de naastgelegen tuin te realiseren. In de nieuwe situatie komen er dan twee vrijstaande woningen. De nieuwe woning sluit aan bij de al bestaande bebouwing in de straat. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan aangepast worden. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor inspraak. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan daarom nu ongewijzigd worden vastgesteld.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan ‘Groessen, Dorpstraat 54B’, zoals vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0226.BPGROESSEN023-VS01 (bijlage 2 t/m 9) langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding
In januari 2023 is een principeverzoek ingediend voor het omzetten van twee aaneengesloten woningen naar twee vrijstaande woningen aan de Dorpstraat 54B(-1) in Groessen. Hier is door het college van burgemeester en wethouders in april 2023 een positief principebesluit op genomen. Van de bestaande bouwmassa wordt de rechter aanbouw (woning) gesloopt. Hiermee krijgt de bestaande massa ook de uitstraling van een vrijstaande woning. Op het perceel komt aan de rechterzijde een nieuwe vrijstaande woning. Uit de beoordeling van het plan blijkt dat het ruimtelijk gezien aanvaardbaar is om de huidige twee woningen om te zetten in twee vrijstaande woningen.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2013’ en ‘Reparatieplan Buitengebied 2013’. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

Planning
Na instemming van uw raad zal het vastgestelde bestemmingsplan bekendgemaakt worden. Het ligt dan zes weken ter inzage en door belanghebbenden kan beroep ingediend worden bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend is het plan na de ter inzage termijn onherroepelijk.

Beoogd effect
Door het vaststellen van het bestemmingsplan de bouw van een nieuwe vrijstaande woning ter vervanging van een bestaande half vrijstaande woning mogelijk te maken.

Argumenten

1.1. Het plan past binnen de uitgangspunten van beleid, de woonvisie en het woningbouwprogramma
Het uitgangspunt voor het buitengebied is dat er geen nieuwe woningen mogen worden toegevoegd. Hiervan is woningsplitsing onder voorwaarden uitgezonderd. In dit geval gaat het niet om het toevoegen van een extra woning. Er is daarom geen strijdigheid met het beleid. Het plan past daarmee binnen gemeentelijk (woningbouw)beleid.

1.2. Het bestemmingsplan komt overeen met het eerdere positieve principebesluit
In april 2023 heeft het college een positief principebesluit genomen om de ontwikkeling aan de Dorpstraat 54B in Groessen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is uitgewerkt conform het eerdere besluit en de daarin vermelde aandachtspunten.

1.3. Het omzetten van de bestaande twee aaneengesloten woningen naar twee vrijstaande versterkt het straat- en bebouwingsbeeld
De straat is te kenmerken als lintbebouwing die vanaf de grens met de kom van Groessen langzaam over gaat in open buitengebied. Het woningaanbod bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen op ruime percelen. De bestaande bouwmassa op het perceel Dorpstraat 54B(-1) is hiermee qua uitstraling afwijkend. Het rechterdeel heeft de uitstraling van een aanbouw maar is feitelijk een tweede woning. Het slopen van de ’aanbouw’ en de bouw van een nieuwe vrijstaande woning aan de rechterzijde in lijn met de naastgelegen woningen versterkt het straatbeeld. De woning wordt laag aangekapt en krijgt een maximale bouwhoogte vergelijkbaar met de omliggende woningen.
De nieuwe woning past het beste aan de rechterzijde nu aan de linkerzijde van de bestaande bouwmassa een groene weide met doorkijk naar het achterliggende buitengebied aanwezig is.

1.4. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling is getoetst aan het ruimtelijk beleid en verschillende omgevings- en milieuaspecten (zoals bodem, archeologie, externe veiligheid e.d.). Deze motivering is opgenomen in de plantoelichting en onderliggende stukken. Ook ten aanzien van parkeren worden de benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied toegevoegd.

1.4 *Omwonenden zijn overwegend positief over het plan*
Door de initiatiefnemer heeft een dialoog met de directe omgeving plaatsgevonden. De reacties zijn overwegend positief en zijn waar nodig verwerkt in het plan. Er wordt daarom geen beroep verwacht.

Kanttekeningen

1.1 *Beroep is niet uit te sluiten*
Hoewel er geen zienswijzen zijn ingediend en het dus niet de verwachting is kan niet uitgesloten worden dat er beroep bij de Raad van State wordt ingediend door een belanghebbende.

Financiële paragraaf
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de benodigde onderzoeken, producten, vergunningaanvragen en overige benodigde planvormingsdocumenten zijn voor

rekening en risico van initiatiefnemer. De kosten voor de ruimtelijke procedure zijn via leges bij initiatiefnemer in rekening gebracht. Eventuele planschade is ook voor risico en rekening van initiatiefnemer.

Participatie en communicatie
Door initiatiefnemer is het concept plan voorgelegd aan de direct omwonenden en zijn vragen beantwoord. Het ontwerpbestemmingsplan is door de gemeente op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Er zijn geen reacties of zienswijzen ontvangen.

Intergemeentelijke samenwerking
Niet van toepassing.

Bijlagen
1. 201642801 - Concept raadsbesluit;
2. 201642686 - Toelichting bestemmingsplan Groessen, Dorpstraat 54B, d.d. 04-01-2024;
3. 201642687 - Regels bestemmingsplan Groessen, Dorpstraat 54B, d.d. 04-01-2024;;
4. 201642688 - Verbeelding bestemmingsplan Groessen, Dorpstraat 54B, d.d. 04-01-2024;
5. 201642689 - Bijlage 1 bij toelichting Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, d.d. 04-01-2024;
6. 201642690 - Bijlage 2 bij toelichting Quickscan water, d.d. 04-01-2024;
7. 201642691 - Bijlage 3 bij toelichting Digitale watertoets, d.d. 04-01-2024;
8. 201642692 - Bijlage 4 bij toelichting Quickscan natuurtoets, d.d. 04-01-2024;
9. 201642693 - Bijlage 5 bij toelichting Participatieverslag, d.d. 04-01-2024.

Duiven, 23 januari 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

G. (Bertus) Brinkman	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester