

Onderwerp: Bestemmingsplan "Zetten, Hessenbergstraat 19"

Ons kenmerk: 19RV000008

Nummer:

Elst, 19 februari 2019

AAN DE RAAD

1. Advies

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.

2. Inleiding

Op 5 juni 2018 ontvingen wij van de eigenaar van het perceel Hessenbergstraat 19, Zetten een verzoek om de bestaande schuur op het perceel Hessenbergstraat 19, Zetten te slopen en 3 woningen te realiseren. Om het verzoek mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 16 oktober 2018 besloot u medewerking te verlenen aan het verzoek en zijn wij met de initiatiefnemer een planschade- en exploitatieovereenkomst aangegaan.

Op 30 oktober 2018 besloot u het ontwerpbestemmingsplan "Zetten, Hessenbergstraat 19" gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 november t/m 19 december 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Op 19 november 2018 is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Er is 1 zienswijze ingediend (namens omwonenden).

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Hessenbergstraat 19, Zetten. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de procedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regime gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Zetten, Hessenbergstraat 19" heeft vanaf 8 november t/m 19 december 2018 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend (ondertekend door 19 omwonenden). Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze op de volgende punten aangepast:

- 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 in de regels van het bestemmingsplan verruimd van 1 meter naar 2 meter;
- De algemene afwijkingmogelijkheden voor de goot- en nokhoogte (10%) zijn in de regels geschrapt.

Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar het bijgevoegde "Rapport zienswijzen" (bijlage 1).

2.1 Het initiatief zorgt voor een ruimtelijke verbetering door de sloop van de verouderde bedrijfsbebouwing.

De sloop van de verouderde bedrijfsbebouwing (circa 435 m²) zorgt voor een ruimtelijke verbetering van het perceel. Na de sloop van de bebouwing kan de verontreiniging in de grond gesaneerd worden. De omvang is al onderzocht en er is een saneringsplan opgesteld.

2.2 De realisatie van het plan draagt bij aan de gemeentelijke doelstelling voor inbreiding en intensivering van de bestaande stedelijke ruimte.

Het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Woonagenda 2020, is gericht op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en op mogelijkheden voor inbreiding en intensivering. Onderhavig initiatief past binnen deze uitgangspunten, aangezien sprake is van inbreiding binnen de bestaande dorpskern Zetten.

2.3 Voor dit plan is geen vormvrije m.e.r.(beoordeling) nodig omdat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in lijst D bij het Besluit m.e.r..

In de onderzoeken en de toelichting bij dit bestemmingsplan is onderbouwd dat van dit plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn te verwachten. In het (gewijzigde) Besluit m.e.r. is opgenomen voor welke voorgenomen ontwikkeling (activiteit) aan de hand van een m.e.r. of een vormvrije m.e.r. moet worden getoetst of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit initiatief voorziet in de toevoeging van drie woningen. Deze ontwikkeling is in zijn totaliteit, gezien de aard en kleinschalige omvang van het initiatief, geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.. Er is daarom geen sprake van m.e.r.(beoordelings)plichtige activiteiten in dit bestemmingsplan.

3.1 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

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant.

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 na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

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

Participatie

Zie communicatie.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

drs. A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. *Rapport zienswijzen (19int00360);*
2. *NAW-lijst indieners zienswijzen – NIET OPENBAAR (19uit01979);*
3. *Bestemmingsplan (19bij01832);*
4. *Verbeelding (19bij01831);*
5. *Bijlagenboek (19bij01830);*
6. *Raadsvoorstel (19rv000008);*
7. *Raadsbesluit (19rb000009).*

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: A.H. van der Wielen, tel.: 14 0481,
email: info@overbetuwe.nl.