Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek d.d. 8 september 2009 nr. 09int00653,

G.H. Tamminga
secretaris

J.P.M. Alberse
burgemeester

GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

bestemmingsplan
Kleine Kernen 2004

Plan van wijziging Palmlaan 16 Etten

Toelichting

Maart 2009

Algemeen
De toekomstige eigenaar van het perceel Palmlaan 16 te Etten heeft het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente Oude IJsselstreek verzocht het vigerende bestemmingsplan *"Kleine Kernen 2004"* zodanig te wijzigen dat twee halfvrijstaande woningen danwel één vrijstaande woning op genoemd perceel mag worden opgericht. Ingevolge artikel 26 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan *"Kleine Kernen 2004"* is het College bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening binnen het op de plankaart voorkomende vlak "*wijzigingsbevoegdheid bouw halfvrijstaande woning*", zodanig te wijzigen dat na wijziging één vrijstaande woning danwel twee halfvrijstaande woningen mogen worden opgericht.
Met het voorliggende plan beoogt de Gemeente Oude IJsselstreek medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van twee halfvrijstaande woningen danwel één vrijstaande woning.

Bestaande en gewenste situatie
Het perceel Palmlaan 16 heeft de bestemming "Wonen". Het perceel kent echter geen woonvlak. Binnen een woonvlak is hoofdbebouwing toegestaan, zonder dit vlak is bebouwing niet toegestaan. In het bestemmingplan "Kleine Kernen 2004" is reeds in de voorschriften aangegeven wat wel en niet is toegestaan. Door de opgenomen wijzigingsbevoegdheid is enige flexibiliteit ingebouwd.

In de gewenste situatie zal de nieuwbouw van twee halfvrijstaande woningen danwel één vrijstaande woning toegestaan worden. De functie wonen past binnen het gebied, dit is in het moederplan reeds geconstateerd, het gaat in casu om een extra woning in een bestaande woonwijk. De woning zal qua omvang moeten voldoen aan de voorschriften zoals gesteld in het moederplan. Qua uitstraling zal het pand getoetst worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met als toetsingskader de gemeentelijke welstandsnota. Op deze wijze wordt de ruimtelijke karakteristiek van het nieuw te bouwen pand en van de directe omgeving gewaarborgd.

Structuurvisie "Op weg naar 2020"
In de structuurvisie wordt ingegaan op ontwikkelingen omtrent groei van het inwoneraantal en nieuwbouw van woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. De visie omvat een scenario voor de groei van de gemeente Oude IJsselstreek van 40.000 naar 47.000 inwoners in 2015. Er wordt ingezet op beheerste groei in relatie met het bestaande voorzieningenniveau. Om die ontwikkeling te bewerkstelligen is het bouwen van circa 3.800 woningen binnen die periode noodzakelijk.

Bestemmingsplan Kleine Kernen 2004
Het perceel Palmlaan 16 is in het vigerende bestemmingsplan "Kleine Kernen 2004" bestemd voor wonen. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het bestaande aantal woningen. Het perceel kent geen woonvlak. Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 26 van de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening aan deze gronden een woonvlak toe te kennen, indien en voorzover gelegen binnen de aanduiding "grens wijzigingsbevoegdheid bouw (half)vrijstaande woning" om zodoende ruimte te kunnen bieden aan en op gemakkelijke wijze in te spelen op ontwikkelingen binnen dit gedeelte van de kern Etten.

Toelichting op wijziging art. 26 juncto art. 4 van het bestemmingsplan
In de voorschriften van het moederplan is in artikel 26 opgenomen dat een wijziging kan worden gemaakt ten behoeve van de realisatie van twee halfvrijstaande woningen of één vrijstaande woning. In dit artikel kan mogelijk geïnterpreteerd worden dat het één het ander uitsluit. Echter in de planvoorschriften ten behoeve van de doeleinden "Wonen" (art. 4) is opgenomen dat op percelen met de aanduiding "hv", die ook na deze wijziging op de gronden van toepassing is, twee halfvrijstaande of één vrijstaande mag worden gebouwd. In dit geval sluit het één het ander niet uit. De voorwaarden van art. 4, "Wonen", zoals in het moederplan opgenomen, gelden na de wijziging als toetsingskader (zie ook de gestelde randvoorwaarden behorende bij art. 26). Dit houdt in dat of twee vrijstaande woningen mogen worden gebouwd maar ook één vrijstaande woning, mits wordt voldaan aan de daarvoor gestelde eisen. De stedenbouwkundige impact danwel het ruimtelijke effect van één vrijstaande woning is minder dan de bouw van twee halfvrijstaande woningen.

Randvoorwaarden
Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:
- de woningen moeten voldoen aan de eisen in het, door de raad d.d. 28 november 2002 vastgestelde, "Lokaal Kwalitatief Woonprogramma";

- de woningen moeten in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- de goothoogte en hoogte van de woningen mogen niet meer dan 6 m respectievelijk 9 m bedragen;
- bij halfvrijstaande woningen dient aan tenminste één zijde 3 m uit de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd;
- de diepte van een woning mag niet meer dan 12 m bedragen;
- de breedte van een woning mag niet meer dan 10 m bedragen;
- de parkeernorm voor woningen bedraagt 1,5 plaats per woning, waarvan één parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd;
- de overige bepalingen genoemd in artikel 4 (Wonen) van het moederplan zijn van toepassing.

Wanneer aan één van bovenstaande punten niet wordt voldaan danwel wanneer de waarden en/of functies onevenredig worden geschaad, kan aan genoemde ontwikkelingsregeling geen toepassing worden gegeven.

Afweging
Een evenredige belangenafweging, zoals in de randvoorwaarden gesteld, heeft plaats gevonden.

De op de plankaart aangegeven woning is toegestaan
Op de plankaart behorende bij het moederplan is aangegeven dat twee halfvrijstaande woningen zijn/één vrijstaande woning is toegestaan na wijziging. In dat plan is voorafgaand reeds vanuit stedenbouwkundig oogpunt onderzocht of woningbouw op deze locatie gewenst en mogelijk is (hoofdstuk 3 toelichting bestemmingsplan Kleine Kernen 2004).

Afmetingen nieuwbouw
In de randvoorwaarden is een aantal eisen gesteld aan de bouw van een te bouwen gebouw na wijziging van het plan. Zo staat voorgeschreven dat de goothoogte en de bouwhoogte 6 respectievelijk 9 meter mag bedragen. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens diepte van een woning en breedte van een woning worden ook aan de minimum of maximum gebonden. Door het stellen van deze (stedenbouwkundige) randvoorwaarden wordt een goede leefomgeving gegarandeerd.
Op dit moment is geen formele bouwaanvraag voor een woning ingediend. Wanneer deze wordt ingediend zal de aanvraag getoets worden aan deze randvoorwaarden.

Geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur
Aan de voorzijde van het perceel is de bestemming "Tuinen" van toepassing. Op dit stuk grond is de wijziging niet van toepassing. Deze strook garandeert dat alle woningen in dezelfde voorgevelrooilijn worden gebouwd. Het nieuwe woonvlak wordt conform de mogelijkheden die in het moederplan zijn gegeven voor halfvrijstaande woningen danwel vrijstaande woningen vastgelegd. De bouwmogelijkheden voor de woning en alle bijbehorende aan- en bij- alsmede vrijstaande bijgebouwen, zijn dezelfde als voor andere halfvrijstaande woningen danwel vrijstaande woningen die in het moederplan zijn gesitueerd.

Functies en/of waarden mogen niet onevenredig worden geschaad
De functie van het gebied waar het perceel is gelegen is overwegend wonen. Deze functie wordt beheerd met bouwmogelijkheden, waarvoor een bouwregeling in het moederplan is opgenomen. Hierin is rekening gehouden met het halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen. De grenzen zijn in het moederplan al meegenomen. De bouwmogelijkheden voor de nieuwe woning zijn dezelfde als voor halfvrijstaande woningen danwel vrijstaande woningen die binnen het moederplan zijn geregeld. De functie wordt niet gewijzigd. Wonen blijft in het wijzigingsplan van toepassing.

Planopzet
Deze wijziging bestaat uitsluitend uit een plankaart. Op deze kaart is een woonvlak aangegeven voor een nieuw te bouwen woning, alsmede het type woning zijnde twee halfvrijstaande woningen of één vrijstaande woning. De voorschriften van het bestemmingsplan Kleine Kernen 2004" blijven onverkort van toepassing, zie ook de bij dit plan behorende bijlage.

Economische uitvoerbaarheid
Inzake de economische uitvoerbaarheid van het plan kan gewezen worden op het feit dat realisatie van een nieuw woning in particuliere handen is. Kosten gepaard met dit wijzigingsplan zullen in rekening worden gebracht bij de aanvrager ingevolge de, op het tijdstip van indiening geldende, legesverordening.

BIJLAGE

VOORSCHRIFT van het bestemmingsplan "Kleine Kernen 2004", van toepassing zijnde op het wijzigingsplan ex artikel 3.6.a Wro, perceel Palmlaan 16, kadastraal bekend gemeente Gendringen sectie M nr. 2482.

Artikel 4 **Wonen**

Doeleinden

1. de op de plankaart als "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
   a. wonen;
   b. scouting, ter hoogte van de op de plankaart voorkomende aanduiding "scouting toegestaan", en
   c. pension, binnen de woning met de op de plankaart voorkomende aanduiding "pension toegestaan".

Toegestane bouwwerken

2. Op en in de gronden als bedoeld in lid 1, mogen uitsluitend worden gebouwd woningen, aanbouwen, bijgebouwen, overkappingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- of perceelafscheidingen en tuinmeubilair.

Bouwen

3. Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:

woningen

   a. woningen mogen uitsluitend binnen op de plankaart aangegeven woningvlakken worden gebouwd, met de voorgevels in de bebouwingsgrenzen
   b. binnen woningvlakken met op de plankaart code de letter(s):
      a mogen woningenuitsluitend aaneen worden gebouwd, in niet-gestapelde vorm,
      hv mogen woningen uitsluitend half-vrijstaand of vrijstaand worden gebouwd,
      v mogen woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd,
      g mogen woningen uitsluitend gestapeld worden gebouwd
      met inachtneming van de scheidingslijnen.
   c. binnen een woningblak mag tussen twee niet aaneengebouwde woningen de afstand van elk van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 3 m is;
   d. de goothoogte en de hoogte van woningen mogen niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 9 m of, in voorkomend geval, niet meer dan op de plankaart is aangegeven, met inachtneming van de scheidingslijnen;

aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen

   e. aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen bebouwingsvlakken, woningvlakken inbegrepen, worden gebouwd;
   f. binnen een bebouwingsvlak, woningvlakken inbegrepen, mag de afstand van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevelrooilijn van de woning waarbij deze behoren niet minder dan 1 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder dan 1 m is;
   g. de afstand van aanbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij vrijstaande woningen ten minste 3 m, en bij halfvrijstaande woningen ten minste 2 m te bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand, indien die minder is dan 3 m respectievelijk 2 m;
   h. de gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, buiten woningvlakken, mag bij elke woning niet meer dan 80 m2 bedragen, onverminderd het bepaalde onder h;
   i. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen, buiten woningvlakken, mag niet meer bedragen dan 60% van de oppervlakte van de bij die woning behorende gronden binnen het bebouwingsvlak, woningvlak niet inbegrepen;
   j. van aanbouwen en bijgebouwen mag de goothoogte niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 6 m bedragen;

andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

k. de hoogte van ander bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	max. hoogte
overkappingen en pergola's:	3 m
erf- of perceelafscheidingen achter de voorgevel-rooilijn, op een terrein waarop een gebouw staat:	2 m
Overige erf- of perceelafscheidingen:	1 m
Vlaggen en andere masten:	5 m
Overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde:	2 m

vloeroppervlakte ten behoeve van "vrij" beroep

l. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een "vrij" beroep binnen een woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen mag, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 4, niet meer bedragen dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, en ieder geval niet meer dan 50 m2.

Vrijstelling beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, andere dan een "vrij" beroep, in een woning en daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, mits:
   a. het betreft beroeps- en bedrijfsactiviteiten, die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, danwel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
   b. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende beroeps- of bedrijfsactiviteit;
   c. de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten binnen een woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een "vrij" beroep als gedoeld in lid 3, onder k, niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, en ieder geval niet meer dan 50 m2;
   d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
   e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
      1. het parkeren ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden, en
      2. behoudens in- en uitladen, geen beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden, en
   f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het woonkarakter van de buurt niet onevenredig aantasten.

Procedure bij vrijstelling

5. Bij de voorbereiding van een besluit omtrent het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4 wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.