GEMEENTE BEUNINGEN

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Koningstraat tussen 29 en 31 Ewijk	Raadsvergadering	:	8 juni 2021
Nummer(agenda)	:		Commissie 1	:	Ruimte
Registratienummer	:	bb21.00366	Datum	:	25 mei 2021
Registratiecode	:		Commissie 2	:	
Auteur	:	Tamara Hagelaar	Datum	:	
Status	:	Openbaar	B&W-vergadering	:	20 april 2021
Persgesprek	:	21 april 2021	Portefeuillehouder	:	S. Versluijs

Samenvatting
Het bestemmingsplan Koningstraat tussen 29 en 31 Ewijk maakt de ontwikkeling van één vrijstaande woning mogelijk. Het plan ligt ten zuiden van Ewijk in de Randzone. Het plan past binnen het beleid Particuliere woningbouwinitiatieven en binnen de lintenstudie voor het bouwen van woningen in de linten van Ewijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 februari tot en met 23 maart 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan naar voren gebracht. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Besluit om
1. het bestemmingsplan 'Koningstraat tussen 29 en 31 Ewijk' met Imro-code NL.IMRO.0209. BPKoningstr2931Ew-vadf ongewijzigd vast te stellen;
2. Omdat met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is afgesloten geen exploitatieplan vast te stellen

Inleiding
Op 16 april 2019 besloot het college van burgemeester en wethouders het uitvoeringsplan (ook toetsingskader genoemd) Linten Ewijk vast te stellen. Het toetsingskader legt de kwaliteit van de historische linten in Ewijk vast en stuurt op aantal en beeldkwaliteit van woningbouwinitiatieven.

Aan de Koningstraat in Ewijk tussen nummer 29 en 31 ligt een nog onbebouwd perceel met een agrarische bestemming: kavel E 1161 en 1164. Kavel E 1161 en 1164 zijn kadastraal nog gesplitst van elkaar maar wordt beschouwd als één perceel. Dit perceel is in december 2019 getoetst aan het toetsingskader. Initiatiefnemers zijn voornemens een woning te bouwen aan de hand van het gestelde kader. Ook zijn zij bereidt het perceel landschappelijk in te passen voor het behoud van het historische karakter van de linten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 februari tot en met 23 maart 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan naar voren gebracht. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen

Beoogd effect
Uitvoering geven aan het uitvoeringsplan voor de linten Ewijk en één woning toe te voegen aan de Koningstraat in Ewijk.

Argumenten
1.1 Het bouwen van één woning op dit perceel is in beginsel planologisch acceptabel
Het perceel ligt aan de historische linten van Ewijk richting het buitengebied. In de lintenstudie is er gekeken naar het organisch verdichten met behoudt van de kwaliteiten van het historisch lint. Hieruit blijkt dat deze locatie een wenselijke locatie is om nog enige verdichting van het lint mogelijk te maken.

Ook is er een proefverkaveling gemaakt hoe de kwaliteiten van het perceel optimaal wordt benut en daarmee het lint versterkt. Het plan voldoet aan de eerder opgestelde proefverkaveling en geeft de juiste vertaalslag weer van het toetsingskader en de kwaliteit die we op deze locatie willen behouden en versterken.

1.2 Het toevoegen van een woning past in het gemeentelijke en provinciale beleid voor particuliere woningbouw

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met dit plan wordt de realisatie van 1 vrijstaande woning is toegestaan. Dit betekent dat het aantal woningen met 1 toeneemt. Er is inmiddels voldoende jurisprudentie dat bij de toevoeging van een beperkt aantal woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder is dan ook niet noodzakelijk.

Provincie:
Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan. In het verstedelijkingsbeleid wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik toegepast. Zoals boven aangegeven is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en daardoor is de ladder niet van toepassing op dit verzoek.

1.3 Het bestemmingsplan voldoet aan de gestelde voorwaarden

Voor het plangebied en de bouwplannen zijn verschillende onderzoeken ten aanzien van milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. Uit deze onderzoeken kwamen geen onoverkomelijke bezwaren tegen het plan naar voren.

Ten aanzien van archeologie werd, vanwege de hoge verwachtingswaarden en de kennis die we hebben over het gebied n.a.v. onderzoeken van de Ecowieck, Hoge Woerd en Koningsgaarden, in het principebesluit expliciet aangegeven dat een proefsleuvenonderzoek op het perceel noodzakelijk was. Dit onderzoek is uitgevoerd. Uit het onderzoek en het selectiebesluit komen naar voren dat de bouw acceptabel is, mits het uitgraven van de bouwput voor de bebouwing begeleid wordt door een archeoloog.

1.4 Geen zwaarwegende opmerkingen uit het vooroverleg en de formele procedure;

Het concept van dit plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg in september 2020 voorgelegd aan provincie en waterschap. Beide instanties hebben niet gereageerd op het conceptplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 februari tot en met 23 maart 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan naar voren gebracht.

Kanttekeningen
n.v.t.

Financiën
De plankosten zijn voor rekening van initiatiefnemer op basis van de legesverordening. Hiervoor zijn er een grondexploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

Tijdspad
Na vaststelling zal het bestemmingsplan en het raadsbesluit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Duurzaamheid
Behoud van het landschappelijke karakter door zorgvuldig om te gaan met het toevoegen van bebouwing.

Communicatie
Bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt geplaatst in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl. Initiatiefnemer wordt persoonlijk geïnformeerd over het besluit.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlagen

1.	Toelichting en regels BP Koningstraat tussen 29 en 31 Ewijk	(at21000753)
2.	Bijlage toelichting - 1 Bodemonderzoek	(at21000053)
3.	Bijlage toelichting - 2 Quickscan Wet natuurbescherming	(at21000054)
4.	Bijlage toelichting - 3 Stikstofonderzoek	(at21000055)
5.	Bijlage toelichting - 4 Archeologisch onderzoek	(at21000056)
6.	Bijlage toelichting - 5 Proefsleuvenonderzoek Archeologie	(at21000057)
7.	Bijlage toelichting - 6 Selectiebesluit Archeologie	(at21000058)
8.	Bijlage regels - 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	(at21000059)
9.	Bijlage regels - 2 Landschappelijke inpassing & beeldkwaliteit	(at21000060)
10.	Verbeelding BP Koningstraat tussen 29 en 31 Ewijk	(at21000754)

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d. 08/06/2021
Akkoord

De griffier,

de voorzitter,