GEMEENTE BEUNINGEN

B&W-voorstel

Onderwerp	:	Principeverzoek Koningstraat kad. E 2539 Ewijk
B&W-vergadering	:	2 maart 2021
Registratienummer	:	bb21.00188
Registratiecode	:	
Auteur	:	Sander de Groot
Portefeuillehouder	:	S. Versluijs
Status	:	Openbaar
Gemeenteraad	:	☐
Risem	:	☐
Persgesprek	:	3 maart 2021

Samenvatting
Er is een principeverzoek ingediend voor het bouwen van een burgerwoning naast de Koningstraat 16 te Ewijk, op het kadastraal perceel bekend als gemeente Ewijk, sectie E, nummer 2539. De beoogde ontwikkeling past in beginsel in het gemeentelijk "Toetsingskader historische linten Ewijk". Het college van B&W is bereid om onder voorwaarden principemedewerking te verlenen.

Besluit om
1. Principemedewerking te verlenen aan het realiseren van een burgerwoning op het kadastraal perceel gemeente Ewijk, sectie E, nummer 2539.

2. Aan de principemedewerking een aantal voorwaarden te verbinden:
a. De burgerwoning moet voldoen aan de spelregels van het toetsingskader en het beeldkwaliteitsplan "Historische linten Ewijk".
b. Er wordt een landschappelijk inpassingsplan ter goedkeuring aan het college van B&W aangeboden. Het landschappelijk inpassingsplan wordt verankerd in het bestemmingsplan.
c. Het bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

3. Uw principebesluit te laten gelden tot 1 oktober 2021.

Inleiding
Er is een principeverzoek ingediend voor het bouwen van een burgerwoning naast de Koningstraat 16 te Ewijk, op het kadastraal perceel bekend als gemeente Ewijk, sectie E, nummer 2539. Het kadastrale perceel is onderdeel van de 'Beheersverordening randzone Ewijk' en kent de bestemming 'agrarisch'. Het realiseren van een burgerwoning is in strijd met de beheersverordening.

De beoogde ontwikkeling past in beginsel in het gemeentelijk 'Toetsingskader historische linten Ewijk'. Het toetsingskader Linten Ewijk biedt de spelregels om binnen aangegeven kaders bouwen in de linten van Ewijk mogelijk te maken. Het toetsingskader heeft de kwaliteit van de historische linten vastgelegd en stuurt op aantal en beeldkwaliteit van woningbouwinitiatieven.

Beoogd effect
De juridische mogelijkheid creëren om een burgerwoning te realiseren op het kadastraal perceel gemeente Ewijk, sectie E, nummer 2539.

Argumenten
1.1. Het principeverzoek past in beginsel in het gemeentelijk 'Toetsingskader historische linten Ewijk'.
Het realiseren van een burgerwoning op het kadastraal perceel E 2539 past in het 'Toetsingskader historische linten Ewijk'. Het kadastraal perceel is in het beleid aangemerkt als nieuw toegevoegde dikte voor het lint, waarin een particuliere woning mag worden toegevoegd.

1.2. Het principeverzoek is stedenbouwkundig acceptabel.

In de lintenstudie is een voorbeeldverkaveling opgenomen, waarbij de woning parallel aan de straat is gesitueerd en meer achterop het terrein. De initiatiefnemer heeft in het principeverzoek onderbouwd dat deze situering niet optimaal is. Om enige flexibiliteit in de plaatsing van de burgerwoning te behouden, zijn twee bebouwingsvarianten aangedragen. Er zijn inrichtingsplannen uitgewerkt voor een woning parallel en haaks op de Koningstraat. Stedenbouwkundig en landschappelijk heeft de variant haaks op de Koningstraat de voorkeur. Daarmee blijft ruimte voor een doorzicht naar het achterland. Er is een inrichtingsplan uitgewerkt waarin de bomen op de kavelgrens behouden blijven en wordt gekozen voor inheems en historische passende beplanting. Er zijn 3 parkeerplaatsen ingetekend. De maatvoering van de parkeerplaatsen moeten voldoende groot zijn (2,5m x 5m). Indien het bijgebouw als garage gebruikt gaat worden, blokkeren de ingetekende parkeerplaatsen de doorgang. Deze moeten dan anders worden aangelegd.

2.1 Een goede ruimtelijke ordening moet nader worden onderbouwd.

Het initiatief is stedenbouwkundig inpasbaar en leidt in beginsel niet tot een belemmering van omliggende functies. De woning dient te worden gerealiseerd conform de spelregels van het toetsingskader en het beeldkwaliteitsplan, hetgeen uit te werken in een bestemmingsplanherziening. Bij het wijzigen van de bestemming dient in ieder geval een verkennend bodemonderzoek en archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Het is raadzaam om voor het bodemonderzoek een analyse op bestrijdingsmiddelen mee te nemen vanwege de historische boomgaard. Ecologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer de fruitbomen gekapt wordt. De wettelijk beschermde steenuil komt voor in de directe omgeving en maakt gebruik van oude fruitbomen. Aandachtspunten zijn het handhaven van de omliggende B- en C- watergangen, hemelwaterafvoer en watercompensatie. Initiatiefnemer kan contact opnemen met het waterschap Rivierenland voor een mogelijke watercompensatieplicht.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De plankosten voor het principeverzoek zijn voor rekening van de verzoeker, op basis van artikel 2.3.3.1 van de tarieventabel behorende tot de legesverordening gemeente Beuningen 2020.

Tijdspad

De verzoeker dient voor 1 oktober 2021 een concept bestemmingsplan aan te leveren, ondersteund met de noodzakelijke onderzoeken.

Duurzaamheid

N.v.t.

Communicatie

Uw besluit wordt schriftelijk kenbaar gemaakt aan de verzoeker.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

01. Principeverzoek Koningstraat naast 16 Ewijk
02. Toetsingskader historische linten Ewijk

Besluit d.d. 02/03/2021
Akkoord