GEMEENTE BEUNINGEN

B&W-voorstel

Onderwerp	:	Principeverzoek Veluwstraat 16a Ewijk
B&W-vergadering	:	7 mei 2019
Registratienummer	:	bb19.00011
Registratiecode	:	
Auteur	:	Christine Hutting
Portefeuillehouder	:	P.J.M. de Klein
Status	:	Openbaar
Gemeenteraad	:	☐
Risem	:	☐
Persgesprek	:	8 mei 2019

Samenvatting
Initiatiefnemer en eigenaar van het perceel aan de Veluwstraat 16a in Ewijk heeft de wens om van zijn vrijstaande woning een woongebouw te maken met 2 woningen. De vrijstaande woning moet nog gebouwd worden en is eerder mogelijk gemaakt o.b.v. het functieveranderingbeleid. De reden voor het toevoegen van een halfvrijstaande woning is het verbeteren van de verkoopbaarheid. Dit voorstel gaat in op de ruimtelijke wenselijkheid van dit verzoek.

Besluit om
1. In beginsel, en onder voorwaarden, akkoord te gaan met het verzoek tot het toevoegen van een extra halfvrijstaande woning aan de Veluwstraat 16 a in Ewijk;
2. Uw principeverzoek te laten gelden tot 1 mei 2021.

Inleiding
Op 15 maart 2011 is het bestemmingsplan 'Veluwstraat 16 te Ewijk' vastgesteld. O.b.v. het functieveranderingsbeleid mag één vrijstaande woning gebouwd worden op het perceel Veluwstraat 16a. Hiervoor zijn alle kassen, in totaal 2.600 m2 gesloopt. Vanwege het niet kunnen vinden van potentiele kopers, ligt er nu een verzoek voor het bouwen van 2 halfvrijstaande woningen i.p.v. één vrijstaande woning. Het woongebouw met 2 woningen behoudt dezelfde volume als de vrijstaande woning, namelijk 1200 m^3 (incl. aangebouwde bijgebouwen).



Beoogd effect
De verkoopbaarheid van de woning te verbeteren door een 2 onder 1 kap woning te realiseren waarmee de landschappelijke kwaliteit van het gebied behouden blijft.

Argumenten

1.1 Het plan past in het beleid voor particuliere woningbouw

In 2011 zijn er spelregels voor particuliere woningbouwinitiatieven opgenomen om de bouw van één woning mogelijk te maken. De bouw van een maximum aan 5 particuliere woningen past binnen het gemeentelijke beleid en in de regionale woningbouwafspraken. De aanvrager vraagt om één halfvrijstaande woning toe te voegen op het perceel, hetgeen past binnen het beleid.

1.2 Er bestaan op voorhand geen ruimtelijke bezwaren tegen realiseren van een extra woning

Voorgesteld wordt om één woongebouw van maximaal 1.200 m3 te realiseren, waarbij het pand de uitstraling heeft van één woning gezien vanaf de straatzijde. Het beoogde woongebouw wordt gerealiseerd binnen de al geldende bouwregeling van de vrijstaande woning. Er worden geen extra bouwmogelijkheden toegevoegd. Om de landschappelijke kwaliteit te waarborgen, zijn er ook geen extra bouwmogelijkheden opgenomen voor de noordelijke weide. Dat is in het huidige bestemmingsplan wel mogelijk. Op voorhand zijn er geen ruimtelijke bezwaren tegen het realiseren van de extra woning op het perceel.

1.3 Enkele voorwaarden voor de ontwikkeling van het woongebouw zijn leidend om de kwaliteit van de omgeving te waarborgen

De aspecten zoals de inpassing met landschappelijke elementen, kunnen geborgd worden in een nog op te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Daarbij moet het plan sowieso voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Landschappelijke inpassing: in het plan is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteit door geen extra bouwmogelijkheden op te nemen in de noordelijke weide. Door een deel in het bestemmingsplan op te nemen als Groen - Landelijk groen, worden deze bouwmogelijkheden ingeperkt. Daarnaast wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de landschappelijke elementen. Het is wenselijk de scheiding tussen beide kavels en tussen de twee woningen vorm te geven met een gebiedseigen haag (geen zichtbaar hek of schutting).
- Maatvoering: het hoofdbouwvolume moet de uitstraling hebben van 1 wooneenheid. Dat geldt ook voor de tuin en eventuele bijgebouwen. Maatvoering zal daarom conform huidige bestemmingsplan worden doorgevoerd, namelijk 1.200 m3 voor het woongebouw en 120 m2 voor één gezamenlijk bijgebouw. Er zullen niet meer bouwmogelijkheden worden toegestaan. Dit wordt opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
- Parkeren: er zullen extra parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. In totaal moet er op het perceel gelegenheid zijn voor 4 auto's om te parkeren. Beide woningen dienen gebruik te maken van dezelfde inrit (zoals in de huidige tekeningen het geval is) waarbij de inrit correct aansluit op de Veluwestraat.
- Overige voorwaarden: Daarnaast moeten, zoals gebruikelijk, de nodige onderzoeken naar de diverse ruimtelijke aspecten zoals flora en fauna, planschaderisico-analyse, gedaan worden door de initiatiefnemers.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De plankosten zijn voor rekening van initiatiefnemer op basis van de legesverordening. Ook zal een grondexploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst gesloten worden met initiatiefnemer.

Tijdspad

Na uw besluit heeft verzoeker tot 1 mei 2021 de gelegenheid onderzoeken en een conceptbestemmingsplan in te dienen. Na het indienen van de volledige documenten start de bestemmingsplanprocedure. Tenzij uit onderzoeken blijkt dat de extra woning niet haalbaar is.

Duurzaamheid

De ruimtelijke kwaliteit wordt met dit plan bewaakt.

Communicatie
Uw besluit wordt schriftelijk kenbaar gemaakt aan de verzoeker.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlagen
1. Principeverzoek Veluwstraat 16A Ewijk, IN19.02670.

Besluit d.d. 07/05/2019
Akkoord