GEMEENTE BEUNINGEN

Raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Veluwstraat 11b Ewijk
Zaaknummer : 498573
Behandelaar : Tamara Hagelaar
Status : Openbaar

Besluit om

1. Het bestemmingsplan 'Veluwstraat 11b Ewijk' met Imro-code NL.IMRO.0209.Veluwstrt11bEwijk-vadf gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plan, omdat met initiatiefnemers een anterieure grondexploitatieovereenkomst is afgesloten.

Inleiding

De eigenaar van het agrarische bedrijf aan de Veluwstraat 11b Ewijk wenst zijn agrarisch bedrijf te beëindigen, de huidige bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning en daarnaast ten zuiden van de bestaande woning een woongebouw (vrijstaande of twee-onder-een-kap woning) toe te voegen in ruil voor sloop van de bestaande glasopstanden. Eén en ander conform het geldende functieveranderingsbeleid. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Op 6 juni 2023 besloot het college onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen aan de procedure voor een bestemmingsplanwijziging voor de locatie Veluwstraat 11b in Ewijk (bb22.00537).

Van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 lag te ontwerpbestemmingsplan voor deze ontwikkeling ter inzage. Ten aanzien van het plan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Beoogd effect

Juridische mogelijkheid creëren voor het bouwen van een woongebouw aan de Veluwstraat 11b in Ewijk in ruil voor sloop agrarische glasopstanden.

Argumenten

1.1 Het plan past binnen het gemeentelijke functieveranderingsbeleid

Het agrarische bedrijf ter plaatse wordt beëindigd en de agrarische glasopstanden worden gesloopt. In ruil hiervoor mag op grond van het functieveranderingsbeleid op het perceel een extra woongebouw (één vrijstaande woning of een twee-onder-een-kap woning) worden gebouwd. Daarbij is in overleg met de gemeentelijke landschapsdeskundige een inpassingsplan opgesteld. Voorliggende ontwerpbestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen, waarbij het agrarische bouwvlak komt te vervallen, de bestaande bedrijfswoning een burgerwoning wordt en er een bouwvlak wordt opgenomen voor een extra woongebouw. De landschappelijke inpassing en de sloop van de bedrijfsbebouwing zijn als voorwaardelijk verplichtingen opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

1.2 Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen realiseren van een woongebouw op het perceel

De stedenbouwkundige, planologische en ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en verwoord in het bestemmingsplan. Uit dit ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat het plan dus passend is in de omgeving.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is nog een wel een geuronderzoek afgerond en verwerkt in de toelichting op het plan. Ook uit dit onderzoek kwam geen belemmering naar voren voor het plan.

1.3 Er zijn geen onoverkomelijke opmerkingen uit het vooroverleg

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan provincie en waterschap. Beide overlegpartners hebben enkele aandachtpunt geuit.

Provincie

De provincie vroeg aandacht voor de ligging van het plangebied binnen het kwetsbare drinkswaterreserveringsgebied en het daarvoor geldende beschermingsregime en wenste hiervoor een paragraaf opgenomen te hebben in de toelichting. Ook werd aandacht gevraagd voor klimaatadaptatie en hoe daarmee om gegaan wordt in dit plan.

Waterschap

Het waterschap vroeg aandacht en een regeling voor de aangrenzende A-watergang ten zuiden van het plangebied en de daarbij behorende beschermingszone. Uit de landschappelijke inpassing is te zien dat er beplanting is afgebeeld tot de insteek van de A-watergang. De beschermingszone van de watergang van 4,0 m moet obstakelvrij blijven. Hierin is beplanting dus niet toegestaan. Het waterschap wilde dit expliciet vermeld hebben in het plan. Ook werd aandacht gevraagd voor waterlozing en –afvoer in de toekomst en welke eisen daaraan gekoppeld zijn.

Deze aandachtpunten zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

1.4 Er zijn geen bezwaren uit de omgeving

Initiatiefnemer van het plan heeft in een vroeg stadium overleg gehad met omwonenden. Deze gaven destijds al aan geen bezwaar te hebben tegen het plan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

2 Afspraken rondom kostenverhaal zijn opgenomen in een anterieure grondexploitatieovereenkomst

Op grond van de Wro is de gemeente verplicht om kostenverhaal toe te passen in geval van bouwplannen voor woningen of extra bedrijfsoppervlakten groter dan 1.000m2. Het betreffen kosten zoals die opgenomen zijn in de limitatieve kostensoortenlijst van de Bro. Deze kosten dienen te worden vastgelegd in een exploitatieplan, tenzij deze kosten anderzijds verzekerd zijn. Voor deze planontwikkeling zijn de plankosten vastgelegd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

Met de initiatiefnemer van het plan is een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de vergoeding van de plankosten voor deze ontwikkeling. Naast een anterieure grondexploitatieovereenkomst is ook een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Eventuele uit te keren tegemoetkomingen in de planschade worden dus ook verhaald op de initiatiefnemers. Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

Tijdspad

Na besluitvorming zal het besluit en het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd worden. Na deze periode zal het bestemmingsplan in werking treden en kunnen de vergunningen verleend worden voor de uitvoering van het plan.

Duurzaamheid

Het verbeteren en toekomstbestendig maken van de locatie door zorgvuldig om te gaan met het verwijderen en toevoegen van bebouwing. Het gebied wordt klimaat adaptief en natuur-inclusief ingericht. Het verhard oppervlak wordt significant vermindert ten opzichte van de bestaande situatie. In de nieuwe situatie is het streven om het verhard oppervlak zo veel mogelijk te beperken. Groen zorgt voor schaduwwerking en verkoeling.

Communicatie
Bekendmaking van de ter inzagelegging van dit besluit en het bestemmingsplan wordt geplaatst in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan zelf is te zien via Regels op de kaart in het omgevingsloket.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlagen
- Bijlage 01: Toelichting en regels BP Veluwstraat 11b Ewijk
- Bijlage 02: Bijlage toelichting 1 – Inpassings- en beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 03: Bijlage toelichting 2 – Bodemonderzoek
- Bijlage 04: Bijlage toelichting 3 – Geuronderzoek
- Bijlage 05: Bijlage toelichting 4 – Quickscan flora & fauna
- Bijlage 06: Bijlage toelichting 5 – Stikstofonderzoek
- Bijlage 07: Bijlage toelichting 6 – Verkennend archeologisch onderzoek
- Bijlage 08: Bijlage toelichting 7 – Selectiebesluit archeologie
- Bijlage 09: Bijlage regels 1 – Staat van bedrijfsactiviteiten
- Bijlage 10: Bijlage regels 2 – Voorwaardelijke verplichting sloop bestaande glasopstanden
- Bijlage 11: Bijlage regels 3 – Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing
- Bijlage 12: Verbeelding BP Veluwstraat 11b

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester