

Raadsvoorstel

Onderwerp	: 00 Vaststelling bestemmingsplan Koningstraat 27C Ewijk	Raadsvergadering	: 8 juni 2021
Numer(agenda)	:	Commissie 1	: Commissie Ruimte
Registratienummer	: bb21.00312	Datum	: 25 mei 2021
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Sander de Groot	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 6 april 2021
Persgesprek	: 7 april 2021	Portefeuillehouder	: S. Versluijs

Samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van een vrijstaande burgerwoning aan de Koningstraat 27C te Ewijk, op het kadastraal perceel E 2085. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan 'Koningstraat 27C te Ewijk' met IMRO identificatiecode NL.IMRO.0209.BPKoningstr27cEw-vadf ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op 24 maart 2020 heeft uw college onder voorwaarden principemedewerking verleend aan het bouwen van één woning naast de Koningstraat 27C te Ewijk, op het kadastraal perceel E 2085, conform het uitvoeringsplan Linten Ewijk (bb20.00245). Om het bouwplan te realiseren is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. De afgelopen periode is gewerkt aan een bestemmingplan die deze woning juridisch mogelijk moet maken.

Op 19 januari 2021 heeft uw college besloten om het bestemmingsplan als ontwerp in procedure te brengen (bb20.01246). Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 4 februari 2021 tot en met 18 maart 2021 ter inzage gelegen. In deze periode van zes weken kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

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

Argumenten

- 1.1. *Het bestemmingsplan voldoet aan de randvoorwaarden die uw college op 24 maart 2020 aan de principemedewerking heeft verbonden.*

Het bouwen van één woning op dit perceel is planologisch acceptabel. Middels het bestemmingsplan wordt een goede ruimtelijke ordening geborgd. Het bestemmingsplan voldoet aan de randvoorwaarden die bij de principemedewerking zijn gecommuniceerd, waaronder een landschappelijk inpassingsplan, benodigde milieutechnische onderzoeken en het handhaven van de watergangen.

- 1.2. *Het bestemmingsplan volgt de kaders van het "Toetsingskader historische linten Ewijk".*

Het perceel ligt aan de historische linten van Ewijk richting het buitengebied. In de lintenstudie is er gekeken naar het organisch verdichten met behoud 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. De verbeelding 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. Het bestemmingsplan met landschappelijk inpassingsplan volgt op één

uitzondering de (bouw)eisen van het toetsingskader (zie kanttekening). Het beeldkwaliteitsplan voor de historische linten is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

1.3. *Er zijn geen zienswijzen ontvangen.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 4 februari 2021 tot en met 18 maart 2021 ter inzage gelegen. In deze periode van zes weken kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Er zijn geen wijzingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1. *Het bestemmingsplan wijkt af van de minimale bouwdiepte van het "Toetsingskader historische linten Ewijk".*

Het toetsingskader hanteert een minimale bouwdiepte van 15m voor burgerwoningen. Uitgangspunt van de minimale bouwdiepte is dat de bebouwing niet de hoogte ingaat en een levensloopbestendige woning kan worden gerealiseerd. Aan de voorzijde van de woning wordt een groene kamer gerealiseerd. Aansluitend op de proefverkaveling in het toetsingskader is de achtergevel van de nieuwbouwwoning gelijk gelegd aan de noordelijke gevellijn van de naastgelegen woning op nr. 27a. De nieuwbouwwoning wordt dus tussen de groene kamer en deze gevellijn gerealiseerd. Deze bouwdiepte bedraagt circa 12,3m. De kleinere dieptemaat biedt voldoende mogelijkheid om de levensloopbestendigheid te borgen en sluit aan op omliggende bebouwing en de verdere bouwregels. Er wordt voorgesteld eenmalig af te wijken van de minimale bouwdiepte en deze niet als harde eis op te nemen in de bestemmingsplanregels.

Financiën

Er is een anterieure grondexploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal voor de planologische procedure gewaarborgd.

Tijdspad

Na vaststelling door de gemeenteraad worden het bestemmingsplan en het raadsbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Duurzaamheid

Met dit plan wordt een duurzame invulling gegeven aan het gebied.

Communicatie

Het bestemmingplan wordt gepubliceerd op overheid.nl en de Staatscourant. Het besluit kan zowel digitaal als op het gemeentehuis worden ingezien.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

01. Toelichting en regels bestemmingsplan Koningstraat 27c Ewijk (at21000648)
02. Verbeelding bestemmingsplan Koningstraat 27C Ewijk (at21000649)
03. Bijlagen bij regels_Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan (at21000650)
04. Bijlagen bij regels_Bijlage 2 Landschappelijke inpassing (at21000651)
05. Bijlagen bij toelichting_Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek (at21000652)
06. Bijlagen bij toelichting_Bijlage 2 Stofstofdepositieberekening aanleg- en gebruiksfase (at21000653)
07. Bijlagen bij toelichting_Bijlage 3 Archeologisch onderzoek (at21000654)
08. Bijlagen bij toelichting_Bijlage 4 Selectiebesluit proefsleuvenonderzoek (at21000655)
09. Verslag met omwonenden (at21000656)

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d. 08/06/2021

Akkoord

De griffier,



de voorzitter,

