

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Veluwstraat 12 en 12a Ewijk	Raadsvergadering	: 7 juli 2020
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: bb20.00539	Datum	: 23 juni 2020
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Tamara Hagelaar	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 4 juni 2020
Persgesprek	: 8 juli 2020	Portefeuillehouder	: S. Versluijs

Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet in de herverdeling van 2 bestemmingsvlakken voor wonen aan de Veluwstraat 12 en 12a in Ewijk. Nummer 12a wordt uitgeplaats naar een nieuw te bouwen woning. Het ontwerpplan en ontwerpbesluit hogere waarde geluid hebben ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Ambtelijk zijn er nog wel aanpassingen aangebracht. Voorgesteld wordt een hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen en het bestemmingsplan aan te bieden aan de gemeenteraad voor vaststelling.

Besluit om

1. het bestemmingsplan Veluwstraat 12 en 12a Ewijk' met Imro-code NL.IMRO.0209.BPVeluwstr1212AEW-vadf gewijzigd vast te stellen;
2. Omdat met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is afgesloten geen exploitatieplan op te stellen.

Inleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van een dubbele jaren '50 woning aan de Veluwstraat 12 en 12a in Ewijk. Nummer 12 betreft een grotere woning op het noordelijke bouwperceel (aan de Ir. Van Stuivenbergweg) en de kleinere woning (12a) is gelegen op het zuidelijke bouwperceel (aan de Veluwstraat).

Initiatiefnemers willen graag de kleinere woonruimte van nummer 12a uitplaatsen naar een te bouwen vrijstaande woning. De bestaande woonbebouwing zal dan intern verbouwd worden tot 1 woning (nummer 12). De kleinere woning heeft een niet courant woonoppervlak van slechts 47 m². Ook de grotere woning van nummer 12 heeft geen courante benedenverdieping/woonkamer. Verder wil initiatiefnemers een duidelijkere voor- en achterzijde creëren. In de huidige situatie zijn beide voorerven tevens ook achtererven. Dit veroorzaakt een spanningsveld ten aanzien van het gebruik en de plaatsing van bijgebouwen (privacy en ruimtelijk beeld).

Beoogd effect

Een logischer maatvoering en begrenzing van de twee woningen aan de Veluwstraat 12 en 12a in Ewijk.

Argumenten

1.1. *Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen de herverdeling van de bestemmingsvlakken en bouw van een woning*

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied zijn Veluwstraat 12 en 12a al gelegen op 2 bouwpercelen, waar op elk perceel een woning van 1.000 m³ met 120 m² aan bijbehorende bebouwing is toegestaan.

Beide bouwpercelen tezamen hebben nog lang niet hun maximale bouw mogelijkheden benut. Op dit moment staat op de percelen een dubbel woonhuis, met dien verstande dat de helft van de begane grond en de gehele verdieping één woning betreft en de ander helft van de begane grond de ander woning van slechts 47 m². Het betreft hier dus een herverdeling.

Een gedeelte van de gronden met een agrarische bestemming krijgt een woonbestemming en bepaalde gronden met een woonbestemming krijgen een agrarische bestemming en inrichting. Omdat het voorstel per saldo niet voorziet in een grotere oppervlakte met een woonbestemming, is het plan stedenbouwkundig acceptabel. Het aantal woningen blijft dus gelijk.

De stedenbouwkundige, planologische en ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en verwoord in het bestemmingsplan. Uit dit bestemmingsplan blijkt dat het plan, op het aspect geluid na, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor het aspect geluid stelde het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarden Wet geluidhinder vast, waarna ook het aspect geluid geen belemmering meer vormt.

In het ontwerpbestemmingsplan was nog een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen voor de gronden van de nieuw te bouwen woning. Uit de Archeologische onderzoeken is echter gebleken dat ter plaatse van het bouwvlak voor de nieuwe woning en het gebied waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan geen archeologische waarden te verwachten zijn.

In afwijking van het ontwerpbestemmingsplan is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie op de verbeelding van deze gronden verwijderd. De overige gronden zijn nog wel voorzien van de dubbelbestemming. Ook in de toelichting is nader in gegaan op de resultaten van het archeologisch onderzoek.

1.2. Er zijn geen bezwaren tegen het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 maart tot en met 6 mei 2020 voor een ieder ter inzage gelegen. Ook is aan provincie en waterschap de mogelijkheid van het indienen zienswijzen kenbaar gemaakt. Binnen de aangegeven periode zijn er geen zienswijzen ontvangen ten aanzien van het ontwerpplan.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer op basis van de legesverordening. Daarbij zijn in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over verhaal van eventuele planschade. 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 Veluwstraat 12 en 12a Ewijk | (at20001173) |
| 2. Bijlage toelichting – 1 Bodemonderzoek | (at20000410) |
| 3. Bijlage toelichting – 2 Nader Asbestonderzoek | (at20000411) |
| 4. Bijlage toelichting – 3 Akoestisch onderzoek | (at20000412) |
| 5. Bijlage toelichting – 4 Quickscan flora en fauna | (at20000413) |
| 6. Bijlage toelichting – 5 Aerijsberekening bouwfase | (at20000414) |
| 7. Bijlage toelichting – 6 Verkennend archeologisch onderzoek | (at20000415) |

- | | |
|--|--------------|
| 8. Bijlage regels – 1 Staat van bedrijfsactiviteiten | (at20000416) |
| 9. Bijlage regels – 2 Landschappelijke inpassing | (at20000417) |
| 10. Verbeelding BP Veluwstraat 12 en 12a Ewijk | (at20001174) |
| 11. Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder | (at20001050) |

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d. 07/07/2020
Akkoord

De griffier

de voorzitter