

## B&W-voorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan wijziging Steeg tussen 1a en 3 Ewijk
B&W-vergadering	: 27 februari 2018
Registratienummer	: BW18.00081
Registratiecode	: 
Auteur	: Willian van Hal
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Beperkt openbaar
Persgesprek	: 6 maart 2018

### Samenvatting

In 1998 is er een koopovereenkomst gesloten voor een aantal percelen aan de Steeg waarbij is afgesproken dat de eigenaar het recht heeft om twee vrijstaande woningen te realiseren. Contractueel is vastgelegd dat de gemeente een artikel 19 Wro procedure doorloopt. Voor één woning is dit in 2002 doorlopen en gerealiseerd. Voor de tweede woning, perceel E 1583, is tot op heden geen planologische procedure doorlopen en heeft het perceel een agrarische bestemming. In november 2017 zijn wij benaderd door de eigenaar van het perceel met het verzoek de bestemming te wijzigen. Voor u ligt het voorstel om eerder gemaakte afspraken alsnog uit te voeren en een bestemmingsplan op te laten stellen voor het bouwen van één woning op het perceel E 1583 tussen de Steeg 1a en 3.

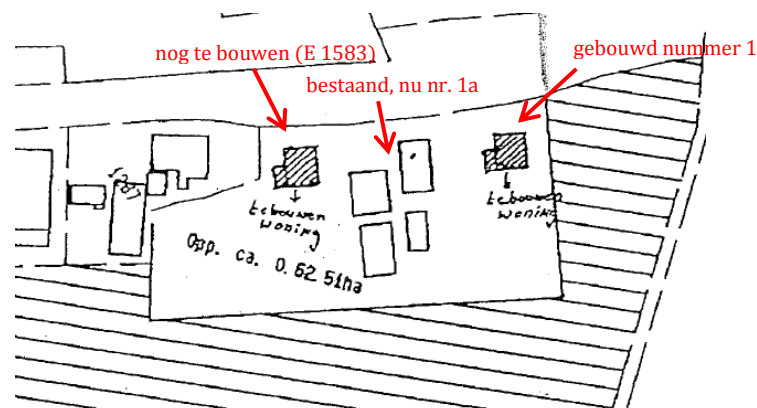
### Besluit om

1. Planologische medewerking te verlenen aan de bouw van één vrijstaande woning op het perceel E 1583 tussen de Steeg 1a en 3 in Ewijk;
2. Een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op te laten stellen voor het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen;
3. Initiatiefnemers de omgeving in te laten lichten over de plannen voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht;
4. De bestemmingsplanprocedure los te zien van het uitvoeringsplan voor de linten in Ewijk.

### Inleiding

In november 2017 zijn wij benaderd door de eigenaar van het perceel E 1583 tussen de Steeg 1a en 3 in Ewijk. Zij gaven aan gebruik te willen maken van een bestemmingsplanwijziging, dit eerder contractueel is afgesproken. Het gaat om een wijziging van agrarisch naar wonen. In 1998 hebben wij een koopovereenkomst gesloten met de familie voor meerdere percelen, hier zijn een aantal bijzondere bepalingen aan toegevoegd. Waaronder een verplichting aan de gemeente om een vergunning af te geven voor de bouw van twee vrijstaande woningen aan weerszijden van het pand Steeg 1 (inmiddels huisnummer 1a). Afgesproken was dat dit d.m.v. een artikel 19 Wro procedure zou worden doorlopen. Dit is in 2002 voor één woning, nu huisnummer 1, doorlopen waarna de woning is gebouwd. Van de tweede bouwmogelijkheid is tot nu toe geen gebruik gemaakt en daarvoor is geen procedure doorlopen. Dit houdt in dat het perceel E 1583 op dit moment nog een agrarische bestemming heeft.

Vanwege de contractuele afspraken heeft de familie het recht om op het perceel E 1583 één vrijstaande woning te realiseren. Aangezien artikel 19 Wro niet meer bestaat dient hiervoor het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Voor u ligt een voorstel om de eerder gemaakte afspraken alsnog uit te voeren en een bestemmingsplan op te laten stellen.



## **Beoogd effect**

Het doorlopen van een planologische procedure om de realisatie van één vrijstaande woning mogelijk te maken zoals in 1998 contractueel is afgesloten.

## **Argumenten**

- 1. Er zijn op voorhand geen ruimtelijke bezwaren tegen de bouwmogelijkheid van één woning*  
Het perceel E 1583 maakt onderdeel uit van het historische lint De Steeg in het buitengebied van Ewijk. De Steeg heeft een unieke kwaliteit en fungeert als overgang tussen het echte buitengebied en een kern. Het kenmerkt zich door een organische groei aan een doorgaande lijn met gevarieerde bebouwing. Open doorzichten, afwisselende woningbouw en weiljes staan centraal. Het perceel ligt tussen de twee woonpercelen Steeg 1a en 3 in. Op dit moment is het perceel onbebouwd en te gebruiken voor agrarische doeleinden. Ondanks dat het nu om een open ruimte gaat, is dit geen belangrijk doorzicht die vrij moet blijven van bebouwing. Wel dient bij de positionering en vormgeving van de te bouwen woning rekening gehouden te moeten worden met de kwaliteiten en het karakter van het lint. Bebouwing is op deze locatie goed mogelijk mits er geen standaard verkaveling wordt toegepast. Om dit te borgen dient er een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden.
- 2. Een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opstellen voor het wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen*  
Onder de bijzondere bepalingen valt het afgeven van een bouwmogelijkheid voor de bouw van een vrijstaande woning. Dit houdt in dat de gemeente de bestemming van agrarisch naar wonen moet wijzigen, dit kan d.m.v. een bestemmingsplan. Om het karakter van het lint te waarborgen stellen wij voor een beeldkwaliteitsplan op te stellen waarin nadere uitgangspunten worden gesteld aan o.a. vormgeving, landschappelijke inpassing en materiaalgebruik. De financiële consequentie van het opstellen van een bestemmingsplan is terug te vinden onder het kopje financiën.
- 3. Initiatiefnemers de omgeving in te laten lichten over de ontwikkeling*  
Vanwege de toekomstige omgevingswet vragen wij op dit moment al aan initiatiefnemers om de omgeving te informeren over de ontwikkeling. Het bestemmingsplan als voorontwerp kan hiermee overgeslagen worden omdat de omgeving is ingelicht en tijdens het ontwerp de mogelijkheid hebben hierop te reageren. Ondanks dat het gaat om een oude afspraak dient de omgeving door initiatiefnemers op de hoogte te worden gebracht. De bewoners van Steeg 1 en 1a zijn hiervan op de hoogte, de overige omwonenden nog niet. Voorgesteld wordt dat als initiatiefnemers kunnen verantwoorden dat de omgeving op de hoogte is gebracht van de plannen, het bestemmingsplan gelijk als ontwerp ter inzage gelegd kan worden.
- 4. Deze bestemmingsplanwijziging staat los van het uitvoeringsplan voor de linten Ewijk*  
Op dit moment gaan wij aan de slag met het opstellen van een uitvoeringsplan voor de historische linten in Ewijk. De Steeg maakt hier ook een onderdeel van uit. Aangezien het hier om eerder gemaakte afspraken gaat is het belangrijk dit los te zien van het uitvoeringsplan van de linten. De gemeente is verplicht een bouwvergunning af te geven voor een vrijstaande woning op het perceel, de toekomstige bouwmogelijkheden hebben hier geen invloed op.

## **Kanttekeningen**

Aangezien de vrijstellingsprocedure artikel 19 Wro niet meer geldig is wordt er een bestemmingsplan opgesteld. Dit houdt in dat dit plan mee gaat tellen in het woningbouwcontingent. Aangezien de koopovereenkomst gezien kan worden als een principetoezegging om twee woningen te mogen bouwen, laten wij dit onder de toezeggingen van voor 2011 vallen nog voor de beleidsregel particuliere woningbouwinitiatieven van 5 woningen per jaar.

## **Financiën**

In de koopprijs is destijds rekening gehouden met de kosten van het doorlopen van een artikel 19 Wro procedure. In feite is er bij de verkoopprijs rekening gehouden met kosten voor de gemeente. Omdat deze procedure niet meer bestaat wordt er een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. De kosten voor het bestemmingsplan zijn voor de gemeente en worden betaald uit het budget bestemmingsplannen. De

kosten voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, het bouwrijp maken en de bouw van de woning zijn uiteraard voor de initiatiefnemers zelf.

#### **Tijdspad**

Na uw besluit kan er een bestemmingsplan opgesteld worden en vervolgens in ontwerp aan u worden voorgelegd.

#### **Duurzaamheid**

Het is van belang dat de woning op een energie neutrale wijze worden gebouwd. Dit kan door rekening te houden met een zongerichte verkaveling en het toepassen van duurzame materialen. Door oog te hebben voor een optimale landschappelijke inpassing wordt er ook duurzaam omgegaan met het ruimtegebruik.

#### **Communicatie**

Initiatiefnemers worden schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit.

#### **Evaluatie**

n.v.t.

#### **Bijlagen**

1. Verzoek omzetten bestemming, at18000674.
2. Koopovereenkomst 1998 (niet openbaar), at18000611.

Routingformulier: at18000675.