


B&W-voorstel

Onderwerp	: Ontwerpbestemmingsplan Hommelstraat 2 Beuningen
B&W-vergadering	: 9 april 2019
Registratienummer	: BW19.00211
Registratiecode	: 
Auteur	: Tamara Hagelaar
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Openbaar
Persgesprek	: 10 april 2019

Samenvatting

Het voorliggende plan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ten behoeve van de splitsing van een bestaande woning aan de Hommelstraat 2 in Beuningen. Het bestaande woonhuis zal worden gesloopt en als gesplitste woongebouw worden herbouwd op een iets andere locatie op het perceel. Een voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van 30 november 2018 tot en met 3 januari 2019 de inspraakprocedure doorlopen. Ook is het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg aan waterschap en provincie toegestuurd. De inspraak- en vooroverlegreacties hebben uitsluitend tot kleine aanpassingen in de toelichting geleid.

Voorgesteld wordt in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en de formele procedure in gang te zetten.

Besluit om

1. Akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan Hommelstraat 2 Beuningen, imro-code NL.IMRO.0209.Hommelstraat2beu-ow01;
2. Het bestemmingsplan als ontwerp gedurende 6 weken ter visie te leggen.

Inleiding

De bestaande woning aan de Hommelstraat 2 in Beuningen is op dit moment in slechte staat. De eigenaar van de woning wil de woning herbouwen en verplaatsen naar een gunstiger positie op het perceel. Daarbij wil hij het nieuwe woongebouw splitsen in twee wooneenheden. Deze splitsing wil hij doen binnen de bestaande maximale inhoud van 1.000 m³. Ook de maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 120 m² wordt over de twee wooneenheden verdeeld, dus ieder maximaal 60 m².

Beoogd effect

Juridisch de mogelijkheid creëren een 2 onder 1 kap woning te realiseren in plaats van een vrijstaande woning.

Argumenten

1.1. *Met dit plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit*

De bestaande woning is in slechte staat en zal grondig verbouwd moeten worden om te kunnen voldoen aan de huidige maatstaven voor wooncomfort. Omdat de woning op een groot perceel staat is het plan gerezen het pand te splitsen en gunstiger, meer ruimte aan alle zijden, op het perceel te situeren. Voor het hoofdgebouw en de bijgebouwen zal worden aangesloten bij de maximale maatvoering zoals al is geregeld in het bestaande bestemmingsplan. Er zal dus geen verdere versterking plaatsvinden op grond van het bestemmingsplan. Hierin is geregeld dat de twee wooneenheden tezamen een inhoud van maximaal 1.000 m³ mogen hebben en dat ook de maximale oppervlakte aan bijgebouwen gedeeld gaat worden. Ieder dus maximaal 60 m².

Aan de achterzijde is een behoorlijke oppervlakte waar fruitbomen zijn aangeplant. Een goede inpassing van de bebouwing met groen verhoogt de kwaliteit van het perceel.

In de regels van het bestemmingsplan zijn deze voorwaarden allemaal geborgd.

1.2. *Het plan past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid voor particuliere woningbouw*

Rijk:

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. Met dit plan wordt de realisatie van 2 gekoppelde woningen mogelijk gemaakt, daar waar in het geldende bestemmingsplan 1 vrijstaande woning is toegestaan. Dit betekent dat het aantal woningen met 1 toeneemt.

Er is inmiddels voldoende jurisprudentie dat bij de toevoeging van een beperkt aantal woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder is dan ook niet noodzakelijk.

Provincie:

Als leidend principe hanteert de provincie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan. In het verstedelijkingsbeleid wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik toegepast. Zoals boven aangegeven is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en daardoor is de ladder niet van toepassing op dit verzoek.

Gemeente:

Binnen het gemeentelijke beleid en de regionale woningbouwafspraken past de bouw van 5 particuliere woningen. Splitsing van een woning valt niet onder dit beleid. Dit plan is daarom hier niet strijdig mee.

1.3. *Geen bezwaren ten aanzien van milieu- en omgevingsaspecten*

Voor het plangebied en de bouwplannen zijn verschillende onderzoeken ten aanzien van milieu- en omgevingsaspecten uitgevoerd. Uit deze onderzoeken kwamen geen bezwaren tegen het plan naar voren. Uit de quickscan flora en fauna kwam in eerste instantie wel naar voren dat nader onderzoek gedaan moet worden naar de aanwezigheid van vleermuizen en steenmarters. Deze nadere onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd en afgerond. Hieruit kwam naar voren dat de plannen geen negatief effect hebben op deze soorten.

1.4. *Nauwelijks bezwaren tegen het plan*

In eerste instantie waren er vanuit de omgeving van deze woningen bezwaren geuit tegen de voorgenomen plannen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 30 november 2018 tot en met 3 januari 2019 ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder een inspraakreactie ten aanzien van het plan indienen. De nota inspraak is als bijlage bij de toelichting bijgevoegd.

Tijdens de inspraakprocedure is er een gesprek met enkele omwonende geweest. Zij hadden vragen over het voorontwerpbestemmingsplan in relatie tot het geldende bestemmingsplan. In dit gesprek is uitgelegd dat op grond van het geldende bestemmingsplan de bestaande woning ook al gesloopt kan worden en worden herbouwd, mits de herbouwde woning grotendeels op de locatie van de bestaande woning wordt gebouwd. De ligging en vormgeving van de woning kan op grond van het vigerende bestemmingsplan dus al gewijzigd worden. Op grond van het bestaande bestemmingsplan mogen woningen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³ en mag per woning een oppervlakte van maximaal 120 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een woongebouw met twee woningen, waarvan de inhoud tezamen niet boven de al toegestane 1.000 m³ uit komt. Ook is in de regels geregeld dat de gezamenlijke oppervlakte van de twee woningen niet meer bedraagt dan de al toegestane 120 m². Het was de omwonenden daarna duidelijk dat er dus geen sprake is van meer bebouwing en verstening dan op grond van het geldende bestemmingsplan al is toegestaan. Het enige verschil is dat het woongebouw in de toekomst door twee huishoudens kan worden gebruikt in plaats van door 1 huishouden.

Uiteindelijk heeft één stel omwonenden een reactie/verzoek ingediend. In hun reactie vragen zij of de bouwaanduiding voor de situering van bijgebouwen iets verder van hun woning kan worden gelegd, zodat er geen bijgebouw direct voor hun keukenraam kan worden gerealiseerd. Naar aanleiding van deze

inspraakreactie heeft er een goed gesprek plaats gevonden tussen initiatiefnemer en burens. Hieruit zijn duidelijke afspraken naar voren gekomen dat initiatiefnemer rekening houdt met deze burens voor de situering van bijgebouwen en hierover vooraf met hen in overleg gaat. Ook is afgesproken dat het bestemmingsplan hierop niet aangepast hoeft te worden, aangezien het hier al om bestaande rechten gaat.

1.5. Het plan is in beginsel akkoord bevonden door het Gelders Genootschap.

Omdat de welstandtoetsing van bouwplannen sinds januari 2017 bij de ODRN plaatsvindt nadat een omgevingsvergunning is aangevraagd en er behoefte bij initiatiefnemers bestaat aan voor bespreken van plannen, hebben we als gemeente een mogelijkheid gecreëerd om plannen voor te bespreken tijdens ons 'ronde tafelgesprek'. Hierbij is een vertegenwoordiger van het Gelders Genootschap aanwezig die conceptplannen beoordeelt en zo nodig verbetervoorstellen doet. Dit plan van de Architectenbureau van de Looi is een aantal keren besproken en op 31 augustus 2018 is geoordeeld dat dit uitgewerkte voorstel alle aanleiding geeft tot een fraai beeld in deze omgeving.

Kanttelingen

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 besluitvorming zal voor het ontwerpbestemmingsplan de formele procedure worden gestart. Het ontwerpplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Omwonend kunnen binnen deze termijn een zienswijze naar voren brengen. Na deze periode zal het bestemmingsplan voor vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Duurzaamheid

De ruimtelijke kwaliteit wordt met dit plan bewaakt c.q. verbeterd.

Communicatie

De ter inzage ligging van dit ontwerpbestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in de Staatscourant en in het gemeentebld. Omwonenden zullen worden geïnformeerd over de ter inzage legging. Het plan zal in te zien zijn op ruimtelijkeplannen.nl.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. OBP Hommelstraat 2 Beuningen – Toelichting (at19000821)
2. OBP Hommelstraat 2 Beuningen – Bijlagen bij toelichting (at19000823)
3. OBP Hommelstraat 2 Beuningen – Regels (at19000820)
4. OBP Hommelstraat 2 Beuningen – Bijlagen bij regels (at19000819)
5. NL.IMRO.0209.Hommelstraat2beu-ow01 – Verbeelding (at19000818)

Routingformulier: at19000826