


## B&W-voorstel

Onderwerp	: Ontwikkeling kavel E 1232 linten Ewijk
B&W-vergadering	: 18 juni 2019
Registratienummer	: bb19.00147
Registratiecode	: 
Auteur	: Willian van Hal
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Openbaar
Gemeenteraad	: <input type="checkbox"/>
Risem	: <input type="checkbox"/>
Persgesprek	: 19 juni 2019

### Samenvatting

Op 16 april jl. stelde u de lintenstudie van de historische linten in Ewijk vast. Perceel E 1232, van 4885m<sup>2</sup> aan de Koningstraat in Ewijk maakt hier onderdeel van uit. Dit geeft aanleiding de ontwikkeling van perceel E 1232 nader uit te werken. Voorstel is de procedure voor een bestemmingsplanprocedure in gang te zetten en na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de bouwkavels op de markt te brengen.

### Besluit om

1. In te stemmen met het opstellen van een bestemmingsplanprocedure voor perceel H 1232 Ewijk
2. In te stemmen met het op de markt brengen van 3 bouwkavels (met optie voor 1 twee-onder-kapwoning) bij een onherroepelijk bestemmingsplan

### Inleiding

In 2012 stelde wij aan u voor om een aantal locaties die in gemeentelijk eigendom zijn op de markt te brengen (BW12.00680). Voor een aantal ontwikkellocaties is dit ook gebeurd. Perceel E 1232 aan de Koningstraat in Ewijk hebben wij door omstandigheden niet verkocht. Het gaat om een perceel van 4885 m<sup>2</sup> waar wij voorheen 3 a 4 woningen plande. Vervolgens legde wij op 16 april jl. de lintenstudie ter vaststelling aan u voor (BW19.00170) waar ook het perceel E 1232 onderdeel van uit maakt. Dit geeft aanleiding de ontwikkeling van perceel E 1232 nader uit te werken.

Uit de studie van het stedenbouwkundig bureau LOS stad om land blijkt dat het twee opties mogelijk zijn namelijk:

- 3 vrijstaande woningen;
- of
- 2 vrijstaande woningen en 1 twee-onder-een-kapwoning.

Het perceel heeft momenteel nog een agrarische bestemming en maakt onderdeel uit van de Beheersverordening Randzone Ewijk. Om de bouw mogelijkheden mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig. Voorstel is een globaal bestemmingsplan te maken wat beide opties mogelijk maakt. Dit geeft flexibiliteit bij de verkoop om in te spelen op de woningbehoefte.



Perceel H 1232



Proefverkaveling perceel H 1232

## **Beoogd effect**

De realisatie van maximaal 4 woningen mogelijk maken op het perceel H 1232 aan de Koningstraat in Ewijk.

## **Argumenten**

### *1.1 Het realiseren van bouwmogelijkheden op dit perceel is stedenbouwkundig acceptabel;*

Het realiseren van bouwmogelijkheden op dit perceel voorzien wij al enkele jaren. De opvulling van het perceel met een aantal woningen is passend binnen de structuur en een logische ontwikkeling binnen het historische lint. Het stedenbouwkundig bureau heeft in de lintenstudie gekeken naar de potentie van het perceel en ruimtelijke voorwaarden. Zij stellen dat de realisatie van 3 vrijstaande woningen of 2 vrijstaande woningen en 1 tweekapper een passende ontwikkeling is op deze locatie. Om aan te sluiten op de bestaande woning, Koningstraat 31, is het wenselijk aan de voorzijde van het perceel ruimte vrij te houden voor groen waarachter wij de woningen situeren. Om differentiatie in de woningen te behouden kiezen wij ervoor om het perceel op te splitsen in 4 bouwkvelds. Met de realisatie van de woningen geven wij begeleiding aan de entree van een historisch lint die daardoor steviger staat. Ruimtelijk is het een acceptabel ontwikkeling.

### *1.2 De ontwikkeling is passen binnen het woningbouwprogramma;*

In het woningbouwprogramma hebben wij ruimte voor het realiseren van woningen in de linten. In 2020 houden wij rekening met 4 woningen. Deze ontwikkeling past binnen het woningbouwprogramma.

### *2.1 Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan brengen wij de woningen op de markt;*

De bouwkvelds kunnen pas in de verkoop op het moment dat er ook een woonbestemming op het perceel ligt. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is bieden wij de woningen aan op de markt.

## **Kantttekeningen**

Het perceel is momenteel in gebruik door de naaste burens, zij zijn inmiddels op de hoogte gebrachte van het voornemen woningen te ontwikkelen.

## **Financiën**

Aan het opstellen van een bestemmingsplan en het bouwrijp maken van de kvelds zijn kosten verbonden. De verkoop van de bouwkvelds met bijbehorende verkoopprijs leggen wij t.z.t. voor ter besluitvorming. In de meerjarenprognose is rekening gehouden met een opbrengst voor de Linten over de komende 4 jaar. De opbrengst van deze locatie komt hieraan ten goede.

## **Tijdspad**

Na besluitvorming kunnen wij aan de slag met het laten opstellen van een bestemmingsplan. De verwachte doorlooptijd is 6 maanden. Deze leggen wij t.z.t. voor ter besluitvorming.

## **Duurzaamheid**

De in de lintenstudie opgenomen kwaliteiten en randvoorwaarden zijn van toepassing.

## **Communicatie**

Het bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg eerst als voorontwerp ter inzage gelegd. Dit geeft belanghebbende de mogelijkheid een inspraakreactie te geven op het plan. De bekendmaking van het voorontwerp publiceren wij op de gebruikelijke wijze via het Gemeentebled en is daarnaast raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl.

## **Evaluatie**

n.v.t.

## **Bijlagen**

1. N.v.t.

Besluit d.d.  
Akkoord