

## Raadsvoorstel

|                   |                                            |                    |                     |
|-------------------|--------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Onderwerp         | : Bestemmingsplan Hommelstraat 2 Beuningen | Raadsvergadering   | : 24 september 2019 |
| Nummer(agenda)    | :                                          | Commissie 1        | : Ruimte            |
| Registratienummer | : bb19.00171                               | Datum              | : 10 september 2019 |
| Registratiecode   | : *bb19.00171*                             | Commissie 2        | :                   |
| Auteur            | : Tamara Hagelaar                          | Datum              | :                   |
| Status            | : Beperkt openbaar                         | B&W-vergadering    | : 2 juli 2019       |
| Persgesprek       | : 3 juli 2019                              | Portefeuillehouder | : P.J.M. de Klein   |

### Samenvatting

De bestaande woning aan de Hommelstraat 2 is op dit moment oud en erg vervallen. De eigenaren die de woning erfdn willen de woning slopen en een woongebouw met 2 woningen terugbouwen. Deze woningsplitsing vindt plaats binnen bestaande bouw mogelijkheden voor 1 vrijstaande woning. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 april tot en met 11 juni 2019 ter inzage gelegen. Er is één zienswijzen tegen het plan naar voren gebracht. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

### Besluit om

1. Akkoord gaan met de Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Hommelstraat 2 Beuningen;
2. Het bestemmingsplan 'Hommelstraat 2 Beuningen' met identificatienummer NL.IMRO.0209.Hommelstraat2beu-vadf ongewijzigd vast te stellen;
3. Omdat met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is afgesloten geen exploitatieplan op te stellen.

### Inleiding

De bestaande woning aan de Hommelstraat 2 in Beuningen is op dit moment in slechte staat. De eigenaren die de woning erfdn willen de woning slopen, herbouwen en verplaatsen naar een gunstiger positie op het perceel. Daarbij willen zij het nieuwe woongebouw splitsen in twee wooneenheden. Deze splitsing willen zij 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 moet grondig verbouwd worden om te kunnen voldoen aan de huidige maatstaven voor wooncomfort. De woning staat op een groot perceel. Om die reden willen de eigenaren het pand splitsen en gunstiger, meer ruimte aan alle zijden, op het perceel situeren. Voor het hoofdgebouw en de bijgebouwen sluit het nieuwe plan aan bij de maximale maatvoering, zoals het bestaande bestemmingsplan nu al regelt. Er vindt dus geen verdere versterking plaats op grond van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt dat de twee wooneenheden tezamen een inhoud van maximaal 1.000 m3 mogen hebben en dat de twee woningen ook de maximale oppervlakte aan bijgebouwen (120 m2) delen. Ieder dus maximaal 60 m2. Aan de achterzijde gaat men een behoorlijke oppervlakte beplanten met fruitbomen. Van deze gronden met fruitbomen is nu in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen verwijderd. De nieuwbouw zorgt voor een verbetering van de kwaliteit ter plaatse, zowel stedenbouwkundig als landschappelijk. 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 voerde men verschillende onderzoeken ten aanzien van milieu- en omgevingsaspecten uit. Uit deze onderzoeken kwamen geen bezwaren tegen het plan naar voren.

*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. Binnen de termijn is toen 1 reactie ontvangen. De nota inspraak is als bijlage bij de toelichting bijgevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 30 april tot en met 11 juni voor een ieder ter inzage. Binnen deze periode kon men een zienswijze ten aanzien van het plan naar voren brengen. Binnen de termijn is 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hommelstraat 2 Beuningen'. De zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*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.

**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.

### **Tijdsplan**

Na vaststelling zal het bestemmingsplan en het raadsbesluit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

### **Communicatie**

Bekendmaking van het vaststellingsbesluit wordt geplaatst in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl.

### **Evaluatie**

n.v.t.

### **Bijlagen**

1. BP Hommelstraat 2 Beuningen – Toelichting (at19001626)
2. BP Hommelstraat 2 Beuningen – Bijlagen bij toelichting (at19001633)
3. BP Hommelstraat 2 Beuningen – Regels (at19001629)
4. BP Hommelstraat 2 Beuningen – Bijlagen bij regels (at19001630)
5. NL.IMRO.0209.Hommelstraat2beu-vadf – Verbeelding (at19001631)
6. Nota zienswijzen (at19001632)
7. Zienswijze reclamant 1 (IN19.03717) - **Niet openbaar** -

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken  
secretaris

Daphne Bergman  
burgemeester

Besluit d.d. 24/09/2019

Akkoord

de griffier,

de voorzitter,