

## **Bijlage 2 – Haalbaarheid nieuwe wijzigingsbevoegdheden**

- **ECK EN WIEL, GYMZAAL HELLENBERGSTRAAT**
- **INGEN, TABAKSLAND 66**
- **INGEN, HET WOULD 26**
- **ZOELEN, UITERDIJK 22A**
- **ZOELMOND, DORPSHUIS GROENEWEG EN VOORMALIGE SCHOOL SCHOOLSTRAAT**
- **ZOELMOND, VOORMALIGE SCHOOL KOCHPAD**
- **MAURIK, DE DRIES**

## **ECK EN WIEL, WIJZIGING GYMZAAL NAAR TWEE VRIJSTAANDE WONINGEN AAN DE HELLENBERGSTRAAT**

Ten zuiden van de gymzaal ligt een rijtje van drie vrijstaande woningen. De locatie van de gymzaal biedt ruimte voor twee extra vrijstaande woningen. Op die manier kunnen er in de toekomst vijf vrijstaande woningen komen. Deze woningen passen ruimtelijk en stedenbouwkundig goed langs de Veerweg. Qua volume vervangen de twee vrijstaande woningen de gymzaal. Voor de ruimtelijke structuur vindt geen grote ruimtelijke wijziging plaats en de woningen passen goed in het bebouwingsritme.

### Conclusie

Twee vrijstaande woningen zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig passend op de locatie van de gymzaal. Voor deze ontwikkeling nemen we een wijzigingsbevoegdheid op.

## **INGEN, BOUW 2^1 KAPWONING TEN NOORDEN VAN TABAKSLAND 66**

Verzoek: Bouw 2^1 kapwoning

Locatie: Ten noorden van Tabaksland 66, perceel sectie I, 1360

Bestemming: Wonen zonder bouwvlak

Op voorgestelde locatie was een plan ontwikkeld voor 21 appartementen, waar de gemeente bereid was om een bestemmingsplanwijziging in procedure te brengen (2005). De locatie staat nu op de prioriteitenlijst om te ontwikkelen na 2020. De projectontwikkelaar heeft zich inmiddels terug getrokken. Door één van de drie grondeigenaren is thans een verzoek ingediend om twee halfvrijstaande woningen te bouwen op basis van een op te nemen wijzigingsbevoegdheid. Met de projectontwikkelaar is afgestemd dat de twee halfvrijstaande woningen geen conflict teweeg brengen in het afgebroken project Tabaksland. Een zeer verkleinde vorm van het oorspronkelijk project is ruimtelijk goed passend aan de westkant van Ingen.

### Conclusie

Onlangs is in het kader van de woningbouwprioriteitstelling het project Tabaksland afgewezen. De twee halfvrijstaande woningen zorgen voor een zeer kleinschalige ontwikkeling van Tabaksland die ruimtelijk aanvaardbaar is op deze open locatie. Voor deze ontwikkeling wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



#### **4 A. INGEN, BOUW VAN TWEE VRIJSTAANDE WONINGEN AAN HET WOUD 26**

Verzoek: Bouw twee vrijstaande woningen

Locatie: Het Woud 26 in Ingen

Bestemming: Wonen

Op het perceel Het Woud 26 in Ingen is de voormalige school gelegen welke op dit moment bewoond wordt. In het vigerende bestemmingsplan Het Woud heeft de locatie de bestemming Wonen. Zoals in het vigerende plan is opgenomen worden er rondom de woning aan Het Woud 26 nieuwe woningen en een appartementencomplex gerealiseerd. Na sloop van de voormalige school passen twee vrijstaande woningen op het perceel van Het Woud 26 ruimtelijk gezien goed binnen het bebouwingsbeeld van de te realiseren woningen. De kavels worden ontsloten via een gezamenlijke ontsluitingsweg met het te realiseren appartementencomplex. Door het realiseren van twee vrijstaande woningen op deze locatie ontstaat er meer eenheid met het nieuwbouwproject Het Woud.

Conclusie:

De twee woningen passen goed binnen de te realiseren woningen van nieuwbouwproject Het Woud. De wijzigingsbevoegdheid laat, na sloop van de voormalige school, twee vrijstaande woningen toe op ruime kavels waardoor er voldoende openheid op de locatie behouden blijft.

## **ZOELEN, BOUW VAN EEN WONING AAN DE UITERDIJK 22A**

Aan de achterzijde van het perceel aan de Uiterdijk 22 a in Zoelen (kadastraal bekend Zoelen, sectie D, nummer 855) is momenteel een caravan gelegen welke reeds sinds vele jaren bewoond wordt. De initiatiefnemer wenst op het perceel een woning te realiseren en de bestaande gebouwen te slopen. De caravan is aan de achterzijde van het perceel gelegen, het perceel is verder onbebouwd. Het open terrein heeft echter geen landschappelijke meerwaarde. Een vrijstaande woning op dit perceel past goed in de stedenbouwkundige structuur van de straat. Ruimtelijke past de vrijstaande woning ook goed in de omgeving. Het sluit aan bij de bebouwingsstructuur en gaat daarmee op in de omgeving. Op dit moment ligt er een bouwvlak op slechts een gedeelte van het perceel. Dit is geen wenselijke situatie. Stedenbouwkundig past het beter om het bouwvlak te vergroten zodat de woning centraal op het perceel gepositioneerd kan worden en daarbij de voorgevellijn aan te laten sluiten bij de reeds aanwezige bebouwing in de straat.

### Conclusie:

Een vrijstaande woning op het perceel aan de Uiterdijk 22a in Zoelen is ruimtelijk en stedenbouwkundig passend. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een vrijstaande woning.

## **9. ZOELMOND, WIJZIGING DORPSHUIS AAN DE GROENEWEG EN VOORMALIGE SCHOOL AAN DE SCHOOLSTRAAT**

Het dorps huis en de voormalige school liggen tegen het Plein aan in Zoelmond. De voormalige school is een karakteristiek pand. In de directe omgeving liggen woningen van diverse woningbouwcategorieën. Rijwoningen, 2<sup>^</sup>1 kapwoningen en vrijstaande woningen zijn te vinden in de directe omgeving. Nieuwe woningen op de locatie van het dorps huis en de voormalige school passen ruimtelijk en stedenbouwkundig prima. De wijzigingsbevoegdheid is bewust flexibel door de drie eerder genoemde woningbouwcategorieën toe te staan. Zo is er de mogelijkheid om in te spelen op de behoefte naar het type woning op het moment dat van de bevoegdheid gebruik gemaakt wordt.

De gehele locatie wordt opgeknipt in drie wijzigingsbevoegdheden. Op die manier blijft de ontwikkeling kleinschalig en beter passend voor de kleine kern Zoelmond. Ruimtelijk en stedenbouwkundig kan er dan beter ingespeeld worden op de bestaande bebouwingsstructuur. De locatie wordt als volgt ingedeeld:

- In het noordwestelijk deel van het gebied kunnen maximaal 3 woningen komen;
- In het zuidwestelijk deel van het gebied kunnen maximaal 2 woningen komen;
- In het oostelijk deel (de voormalige school) is 1 woning mogelijk. Zo blijft de karakteristieke uitstraling van het schoolgebouw behouden.

### **Conclusie**

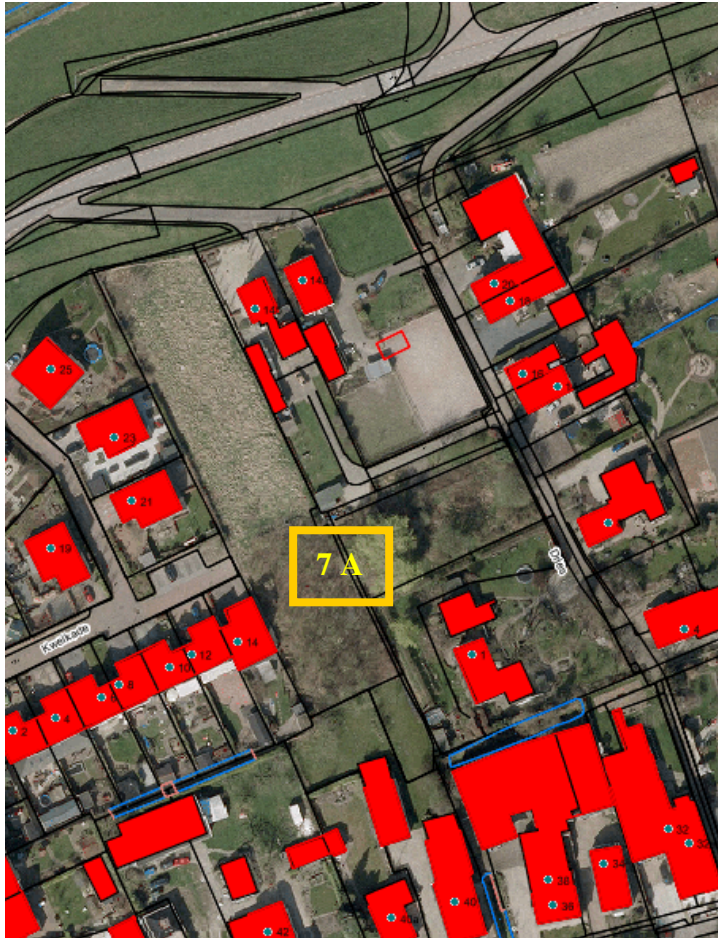
Zes woningen zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig passend op de locatie van het dorps huis en de voormalige school. Voor deze ontwikkeling nemen we drie wijzigingsbevoegdheden op. De wijzigingsbevoegdheden laten rijwoningen, 2<sup>^</sup>1 kapwoningen en vrijstaande woningen toe zoals deze ook te vinden zijn in de directe omgeving.

## **ZOELMOND, WIJZIGING VOORMALIGE SCHOOL NAAR 6 WONINGEN AAN HET KOCHPAD**

De voormalige school staat tussen woningen in. De woningen verschillen van woningbouwcategorieën. Rijwoningen, 2<sup>1</sup> kapwoningen en vrijstaande woningen zijn te vinden in de directe omgeving. Nieuwe woningen op de locatie van de voormalige school passen ruimtelijk en stedenbouwkundig prima. De wijzigingsbevoegdheid is bewust flexibel door de drie eerder genoemde woningbouwcategorieën toe te staan. Zo is er de mogelijkheid om in te spelen op de behoefte naar het type woning op het moment dat van de bevoegdheid gebruik gemaakt wordt.

### Conclusie

Zes woningen zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig passend op de locatie van de voormalige school. Voor deze ontwikkeling nemen we een wijzigingsbevoegdheid op. De wijzigingsbevoegdheid laat rijwoningen, 2<sup>1</sup> kapwoningen en vrijstaande woningen toe zoals deze ook te vinden zijn in de directe omgeving.



#### **7 A. BOUW 2<sup>^</sup>1 WONING EN 4 VRIJSTAANDE WONINGEN LOCATIE “DE DRIES”**

Verzoek: realisatie 6 woningen

Locatie: twee percelen tussen de Dries, de Kwelkade, de Rijnbandijk en de Prinses Marijkelaan in Maurik

Bestemming: Gaarde

De gemeenteraad benoemde de Dries in 2009 tot bereikbaarheidsknelpunt. Door de beperkte breedte is de Dries via de huidige ontsluiting voor autoverkeer niet toegankelijk voor calamiteitenvervoer. Dit is vanuit het oogpunt van openbare veiligheid onwenselijk.

De eigenaren van de betrokken percelen dienden een verzoek in om medewerking te verlenen aan het realiseren van in totaal 6 woningen. De initiatieven vormden aanleiding om onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor woningbouw ter plaatse, in combinatie met een goede ontsluiting van de Dries via de Kwelkade. Gebleken is dat tegen de ontwikkeling, vanuit ruimtelijk/planologisch oogpunt, geen bezwaar bestaat. De locatie biedt ruimte aan een 2<sup>^</sup>1 kapwoning en 4 vrijstaande woningen.

Conclusie:

De ontwikkeling zorgt voor een stedenbouwkundige afronding van de kern Maurik en een ontsluiting via de Kwelkade.