Raadsvoorstel

Onderwerp	: TAM-Omgevingsplan Burgemeester van Suchtelenstraat 26 Beuningen
Zaaknummer	: 786829
Behandelend team	: Ruimtelijke Ontwikkeling
Status	: Beperkt openbaar

Besluit om

1. Akkoord te gaan met de Nota zienswijzen Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b [Burgemeester van Suchtelenstraat 26];
2. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b [Burgemeester van Suchtelenstraat 26 Beuningen]' met Imro-code NL.IMRO.0209.TAMSuchtelenstr26-vadf ongewijzigd vast te stellen;

Inleiding

Voor de locatie Burgemeester van Suchtelenstraat 26 in Beuningen besloot het college op in juni 2023 (bb23.00077) onder voorwaarden principemedewerking te verlenen voor een bouwmogelijkheid van één levensloopbestendige woning.

Initiatiefnemers merken dat hun huidige woning met bijbehorend erf te groot wordt en meer onderhoud vraagt dan dat zij nog aankunnen. Initiatiefnemers hebben daarom een plan opgesteld voor om de bouw van één extra vrijstaande levensloopbestendige woning te realiseren op hun perceel. Hierdoor kunnen zij in hun bestaande omgeving oud worden. Hun bestaande woning zal te koop worden aangeboden, zodat daar weer een gezin gebruik van kan maken. Dit plan betreft een inbreidingsplan binnen de kern van Beuningen.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan lag van 25 april tot en met 5 juni 2025 voor eenieder ter inzage.

Beoogd effect

Dit TAM-omgevingsplan biedt de juridische basis voor de realisering van één levensloopbestendige woning op een inbreidingslocatie.

Argumenten

1.1 Ten aanzien van het plan is één zienswijze naar voren gebracht.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b [Burgemeester van Suchtelenstraat 26 Beuningen] lag van 25 april tot en met 5 juni 2025 voor eenieder ter inzage. Binnen deze periode kon men een zienswijze ten aanzien van het ontwerpplan naar voren brengen. Binnen de gestelde periode is er één zienswijzen ingediend. Deze reclamant vindt de extra woning niet wenselijk vanwege uitzichtverlies, vermindering privacy en waardevermindering van zijn woning. In de
Nota zienswijze (bijlage 5) is deze zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

2.1 Het bouwen van één extra woning is stedenbouwkundig acceptabel

Onderhavig perceel betreft een ruim en breed woonperceel met een woonbestemming op grond van het bestemmingsplan Kern Beuningen. De gronden waar de initiatiefnemer de nieuwe woning wil bouwen zijn nu in gebruik als zijtuin met een ruime oprit en een kippenren. Op de betreffende gronden mogen op grond van het bestemmingsplan al bijgebouwen worden gebouwd. De locatie is gelegen in de kern Beuningen, op enige afstand omringd door andere woonbebouwing. Ten zuiden van de gewenste bouwlocatie is tussen de eerste woonbebouwing eerst een brede watergang met

groenvoorziening gesitueerd, ten westen van het perceel ligt eerst een fietspad en een sloot en aan de noordzijde ligt de Burgemeester Van Suchtelenstraat, wat een doorgaande route is vanuit Beuningen richting Nijmegen. Omliggende woonbebouwing zal naar verwachting geen hinder ondervinden van een extra woning. Gezien de vraag naar levensloopbestendige woningen en de ligging van de woning ten opzichte van ander woonbebouwing, wordt één extra woning op het perceel passend gevonden.

2.2 Uit noodzakelijke onderzoeken komen geen bezwaren naar voren

Ten behoeve van de ontwikkeling van deze nieuwe woning zijn noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd, zoals akoestisch onderzoek en stikstofonderzoek. Uit de onderzoeken kwamen geen belemmeringen naar voren voor de bouw van de woning.
Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai kwam wel een iets te hoge geluidswaarde op de voorgevel naar voren vanwege de ligging langs een 50 km-weg. De overschrijding is echter beperkt en dusdanig dat hiervoor een iets hogere geluidswaarde op de gevel kan worden vastgesteld. Deze hogere geluidswaarde is opgenomen in de regels van het TAM-omgevingsplan. De geluidsnormen voor binnen in de woning moeten nog wel voldoen aan de in de bruidsschat meegegeven normen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Een aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen zal hierop getoetst worden.

2.3 Uit de gevoerde omgevingsdialoog kwamen geen onevenredige bezwaren naar voren

Initiatiefnemers hebben in de beginfase met bijna alle omwonenden contact gehad over hun plannen. Een participatieverslag hiervan is opgenomen in de bijlagen (bijlage 7). Hiermee is voldaan aan de participatieplicht. Eén omwonende heeft aangegeven het plan niet prettig te vinden, omdat zij vinden dat hun wooncomfort hierdoor wordt aangetast vanwege het gewijzigde uitzicht. Alle overige omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de bouw van een extra woning.

Kanttekeningen

1 *Het plan voldoet niet geheel aan het Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023*

Met de bouw van één vrijstaande woning is het niet mogelijk om te voldoen aan de minimaal 30% sociale huurwoningen binnen een plan, zoals vastgelegd in het Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023. Er wordt echter wel levensloopbestendig gebouwd, waar ook vraag naar is. Initiatiefnemers heeft echter een bijdrage gestort in de bestemmingsreserve verevening sociale huur, waardoor op een andere locatie wel sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd.

Financiën

De kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Hiertoe is een Anterieure Grondexploitatie-overeenkomst (AOK) vastgesteld, inclusief het onderdeel nadeelcompensatie (voormalige planschade).

Omdat in dit plan niet voldaan kan worden aan de eis van 30% sociale huurwoningen is in de AOK ook de bijdrage aan Reserve verevening sociale huurwoningen geregeld.

Tijdspad

Het vaststellingsbesluit met TAM-omgevingsplan worden 6 weken ter inzage gelegd.
Binnen deze periode kan er tegen het plan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Duurzaamheid

Voor het realiseren van de woning wordt er gestreefd naar een energiezuinig plan waarin energiebesparende maatregelen worden genomen. Denk aan het gebruik van zonnepanelen en natuurinclusief bouwen door een goede inpassing in de omgeving. De woning in het plangebied wordt duurzaam, levensloopbestendig en energiezuinig gebouwd, waarbij er aandacht is voor onder andere klimaatadaptief bouwen. Het dak van de woning wordt afgekoppeld en al het hemelwater kan op eigen terrein infiltreren naastgelegen watergang. Uiteraard wordt de woning gasloos uitgevoerd en er zal daarnaast sprake zijn van goede isolatie en duurzame vorm van verwarming.

Communicatie/Participatie

Communicatie
De aankondiging van de ter inzagelegging van het vastgestelde Tam-omgevingsplan zal conform de wettelijke voorschriften worden gepubliceerd op Overheid.nl. Het TAM-omgevingsplan zal in te zien zijn via regels op de kaart op Omgevingsloket.nl.

Participatie
Initiatiefnemer heeft zijn plan in de beginfase besproken met alle direct omwonenden. Een samenvatting hiervan is opgenomen in het participatieverslag in de bijlagen bij het plan.

Evaluatie
Niet van toepassing

Bijlagen
- Bijlage 1: TAM-omgevingsplan H22b Burgemeester van Suchtelenstraat 26
- Bijlage 2: Bijlage motivering 1 – Inpassingsschets
- Bijlage 3: Bijlage motivering 2 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Bijlage 4: Bijlage motivering 3 – Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 5: Bijlage motivering 4 – Nota zienswijzen TAM Burg van Suchtelenstaat 26 Beuningen
- Bijlage 6: Verbeelding TAM H22b Burg van Suchtelenstraat 26 Beuningen
- Bijlage 7: Participatieverslag
- Bijlage 8: Zienswijze 1 (788742) – **NIET OPENBAAR**

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester