GEMEENTE BEUNINGEN

Gemeenteraad Beuningen
Postbus 14
6640 AA BEUNINGEN

**Datum** : 24 JAN 2023
**Kenmerk** : UI23.00242
**Kenmerkcode** :
**Uw contact** : Stan Geurtse
**Telefoon** : 14 024
**Onderwerp** : Kennedysingel - Notaris Stephanus Roesstraat Winssen

Geachte raad,

Hierbij ontvangt u een aanvullende memo betreffende het bestemmingsplan Kennedysingel- Notaris Stephanus Roesstraat in Winssen.

**Memo met argumenten**
Naar aanleiding van de discussies in de Commissie Ruimte willen wij u meegeven hoe het college bovengenoemd plan heeft getoetst. In de bijlage vindt u een memo met een argumentatie omtrent de toetsingskaders en toetsingscriteria. Daarnaast is een uiteenzetting opgenomen over hoe het college en daarmee ook de raad om kan gaan met de afweging van de diverse belangen bij álle ruimtelijke plannen en ontwikkelingen. Deze afweging geldt daarmee ook specifiek voor dit plan.

Het college staat volledig achter deze specifieke ontwikkeling, zoals blijkt uit de bijgevoegde memo. Wij verzoeken u dan ook om deze argumentatie mee te nemen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

**Tot slot**
Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief of over de inhoud van de memo? Neem dan contact op met Stan Geurtse, beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling. U kunt hem bereiken via telefoonnummer 14 024 of mailadres gemeente@beuningen.nl.

POSTADRES: GEMEENTE BEUNINGEN, POSTBUS 14, 6640 AA BEUNINGEN
BEZOEKADRES: VAN HEEMSTRAWEG 46, 6641 AE BEUNINGEN
TELEFOON: 14 024, TELEFAX: 024 - 6778078
E-MAIL: GEMEENTE@BEUNINGEN.NL, INTERNET: WWW.BEUNINGEN.NL
IBAN: NL55 BNGH 0285 0010 78, BIC: BNGHNL2G

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Bijlage: memo argumenten plan Kennedysingel – Notaris Stephanus Roesstraat Winssen

# Argumenten plan Kennedysingel – Notaris Stephanus Roesstraat

- De huidige locatie is kwalitatief en ruimtelijk gezien een onwenselijke locatie in de woonkern van Winssen. Het is een bedrijfsperceel midden in een woonwijk, waar planologisch gezien de mogelijkheid bestaat om een breed scala aan bedrijven op te richten. Denk hierbij aan een tuinbouwbedrijf, een aannemersbedrijf, diverse typen groothandels, een autobedrijf, een supermarkt, een discotheek of een school (bron: bijlage 1 bij regels bestemmingsplan 'Kern Winssen'). Dit zijn typen bedrijven die onwenselijk zijn in een leefomgeving.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij dit plan is sprake van inpassing in de bestaande dorpskern. Het is een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het dorp. De bestaande kwaliteiten vormen het uitgangspunt. Als gekeken wordt naar de bestaande kwaliteiten, zijn dit de (monumentale) gebouwen in het lint van de Notaris Stephanus Roesstraat (en de doorkijk naar de Van Heemstraweg). De huidige bebouwing op het perceel is afwijkend ten opzichte van de structuur van de omgeving. De ontwikkeling van de T-boerderij en notariswoning is passend in de structuur en lost het knelpunt in de afwijking van de structuur op.

Dat maakt deze locatie dus een potentiële ontwikkellocatie ten behoeve van woningbouw. Deze ontwikkeling biedt kansen voor een kwaliteitsimpuls.

- Het plan is zorgvuldig beoordeeld door een onafhankelijk stedenbouwkundig adviseur van de gemeente. Deze adviseur heeft de stedenbouwkundige opzet van het plan beoordeeld aan de hand van een analyse van de historie en de omgeving. Stedenbouwkundig gezien is aangesloten op zowel de historische kenmerken als de, structuur, stijl en kwaliteit van de omgeving.

- Het plan is positief bevonden door de commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft in het kader van vooroverleg de schetsen van het ontwerp gezien. De commissie heeft deze schetsen op het aspect ruimtelijke kwaliteit positief beoordeeld.

- Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit is gebleken uit de ruimtelijke onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan. Waarin een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

- De milieu- en omgevingsaspecten zijn getoetst en deze staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

- Er zijn diverse belangen in deze ontwikkeling

    - Algemeen/gemeentelijk belang:
        - toevoegen geschikte woningen
        - groen
        - duurzaamheid
        - ruimtelijke kwaliteit
        - een goede ruimtelijke ordening
        - haalbaar en uitvoerbaar plan
    - Belang direct omwonenden: aanvaardbaar woon- en leefklimaat
    - Belang ontwikkelaar: (financieel) haalbaar en uitvoerbaar plan

- Belang woningzoekenden: snel proces, zodat geschikte woningen beschikbaar komen

Tijdens het proces zijn alle verschillende belangen in kaart gebracht. Deze belangen zijn tegen elkaar afgewogen en hieruit is gebleken dat de ontwikkeling voornamelijk het algemeen belang dient, het belang waar de gemeente naar handelt.

Bij de belangenafweging moet meegenomen worden of andere belangen (die van de omwonenden, toekomstige bewoners en de ontwikkelaar) niet onevenredig worden geschaad. Uit het bestemmingsplan, de onderzoeken en de beantwoording van de zienswijzen is gebleken dat het belang van de omwonenden – een goed woon- en leefklimaat – niet onevenredig wordt geschaad. Het plan zorgt voor een verandering van de leefomgeving van omwonenden. In het bestemmingsplan wordt getoetst of het belang (het woon- en leefklimaat) van deze omwonenden onevenredig geschaad wordt. Uit ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken is gebleken dat dit belang niet onevenredig wordt geschaad.

Het belang van de woningzoekenden zal worden geschaad indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld. Wanneer het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, leidt dit namelijk tot uitstel of tot afstel van het plan. Het zal dan langer duren voordat de woningen beschikbaar komen of er komen in het ergste geval helemaal geen woningen.

Het voorliggende plan behartigt ook het belang van de ontwikkelaar, namelijk een financieel haalbaar en uitvoerbaar plan. Wanneer dit plan zal worden aangepast, ontstaat het risico dat het plan in financieel opzicht niet meer haalbaar of uitvoerbaar is. Hierdoor zal het belang van de ontwikkelaar onevenredig worden geschaad. Overigens is het belang van een uitvoerbaar en haalbaar plan ook een gemeentelijk en dus algemeen belang. Want, wanneer een het plan niet uitvoerbaar blijkt, zal het geen doorgang vinden en worden er geen kwalitatief geschikte woningen gebouwd.

Een gemeenteraad neemt een besluit op basis van een zorgvuldige afweging van belangen (artikel 3:2 Awb). Bij dit besluit zijn alle belangen in kaart gebracht en afgewogen. Deze belangenafweging heeft geleid tot het voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan. Wanneer de gemeenteraad besluit het plan niet vast te stellen of drastisch te wijzigen, bestaat het risico op ondermijning van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Mocht u het besluit nemen om het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan staat er beroep tegen dit besluit open. Belanghebbenden (initiatiefnemer of woningzoekenden) kunnen dan in beroep tegen het besluit tot niet vaststellen van het bestemmingsplan. Een rechter zal dan toetsen aan het zorgvuldigheidsbeginsel zoals hierboven genoemd.

10-puntenplan – aangenomen motie (17 november 2020)

| Nummer | Onderwerp | Voorwaarden | Kennedysingel | Voldaan aan motie? |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Alle Prijsklassen | 30% sociaal-betaalbaar-middenhuur | Betreft een inbreidingslocatie, voor inbreidingslocaties wordt er gekeken naar de lokale behoefte en wordt er ingezet op sociaal en betaalbaar segment. | Ja |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Waaronder levensloopgeschikte woningen. De locatie krijgt 9 middenhuur woningen (100 % betaalbaar), waarvan 6 levensloopgeschikte woningen. | |
| 2 | Alle woningtypen | Alle woningtype: ggb – app – tinyhouses – groepswoningen.<br><br>Alle doelgroepen: jongeren, starters, alleenstaande, gezinnen, Senioren | 3 rijwoningen en 6 appartementen. | Ja |
| 3 | Alle doelgroepen | Zie punt 2 | Zie punt 2 | Ja |
| 4 | Ruimte en lucht | Dorps wonen – 30 woningen per hectare, dicht bij de dorpsharten mag dit tot maximaal 50 woningen per hectare oplopen. | Dorps Wonen – (totaal oppervlakte is: 2691 m2 – 9 woningen (30 – 35 woningen per hectare).<br><br>Bebouwd oppervlakte neemt af: van 1134 m2 -> ca. 810 m2 | Ja |
| 5 | Spreiding | Weurt 20 %<br>Beuningen 30%<br>Ewijk 30%<br>Winssen 20% | Nvt. | Nvt. |
| 6 | Dorpsvriendelijk | *Stedenbouwkundige dorpsstructuur<br>* Bouwen vanuit kernen<br>* Zichtbare cultuurhistorie in gebouwen<br>*verschillende architecten<br>* 100 woningen per cluster<br>* afwisseling in prijs en type<br>* Beschikbaarheid voor starters<br>* Voorzieningen geschikt maken voor groter aantal gebruikers | *Inbreiding vraag inpassing in bestaande stedenbouwkundige structuur.<br>*inbreiding<br>*Het aangezicht heeft een zichtbaar cultuurhistorisch gebouw.<br>*Nvt.<br>* nvt.<br>* geen afwisseling in prijs, wel in type woning<br>* ja<br>*De voorzieningen als garages en parkeerplaatsen zijn mogelijk ook voor omwonenden buiten het plan te huren voor opslag. | Ja |
| 7 | Landschapsvriendelijk | *Bestaande landschappelijke structuur is leidend | *ja<br>*nvt.<br>* Ja het plan houdt rekening met de bestaande | Ja |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | *Bij voorkeur bouwen vanuit de kernen<br>*Zichtbare cultuurhistorie in landschap<br>*gebruik bestaande Linten<br>*Ontwerp van nieuwe linten<br>*Ruimtebeslag zo beperkt mogelijk | structuur in het lint (notaris Stephanus roesstraat)<br>*ja<br>*nvt.<br>* ja, betreft inbreidingslocatie dus geen beslag op onbebouwde ruimte<br>*noot: er is hier sprake van een stedelijke omgeving, waar nauwelijks nog kenmerken van de (oorspronkelijke) landschappelijke structuur aanwezig zijn. | |
| 8 | Duurzaam | Energieneutraal<br>Klimaatadaptief<br>Circulair<br>Natuurinclusief | Ja, beleidseisen en het bouwbesluit zijn hier leidend. De verschillende onderdelen zijn met een anterieure overeenkomst vastgelegd.<br>*zonnepanelen<br>*warmtepompen<br>*gasloos<br>*faciliteiten elektrisch vervoer<br>*waterberging op eigen terrein<br>*minimale verstening | Deels |
| 9 | Groen | *minimale verstening openbare ruimte<br>*maximale groeninpassing 100 openbaar groen m2 per woning<br>*inheems soorten gebruiken | *ja<br>*normering 100 m2 is voor inbreidingslocaties niet altijd haalbaar/ van toepassing. De grond is geen openbare ruimte en blijft (semi-) privaat bezit, met de ontwikkelende partij is afgesproken dat het huidige oppervlakte groen niet minder mag worden. Ook de gekapte bomen moeten terug komen in het plan.<br>*n.v.t., want geen landschappelijke inpassing | Deels |
| 10 | Veilig | -sociale veiligheid<br>-fysieke veiligheid<br>- verkeersveiligheid | - ja, positionering van woningen en zichtlijnen<br>- uitwerking | Ja |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | - Door de toepassing van 1 bestaand inrit aan de Kennedysingel wordt de verkeersveiligheid gewaarborgd. Uit de verkeersonderbouwing in het bestemmingsplan blijkt een goede borging van het verkeersaspect | |

Het 10-puntenplan woningbouw is motie, waarin wordt opgeroepen om aan de 10 punten te voldoen. Het 10-punten-plan Wonen moet gezien worden als eerste presentatie van de ideeën en uitgangspunten van de fracties.

Deze 10 punten vormen dus uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is een statisch document met vaste gegevens en geen onderbouwd ruimtelijk beleidsdocument op basis van actuele gegevens. Het college handelt zoveel mogelijk binnen deze in de motie gestelde uitgangspunten. Het actuele beleid vormt echter het toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Bovendien is het 10-puntenplan een document met algemene uitgangspunten. Aangezien iedere ontwikkeling – met name ontwikkelingen op inbreidingslocaties – maatwerk behoeven, is het om diverse redenen (haalbaarheid, inpassing, omgeving, kwaliteit) niet altijd mogelijk om deze algemeen gestelde uitgangspunten op een specifieke locatie volledig toe te passen.