buro WAALBRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Bezoekadres:
buro WAALBRUG
Schoenaker 10
6641 SZ Beuningen

Telefoonnummer:
024 - 675 23 56

Website:
www.burowaalbrug.nl

Email:
info@burowaalbrug.nl

Bankrekeningnummer IBAN
NL98 RABO 0302 2351 59

KvK Nummer
58365524

BTW Nummer
NL8530.06.453.B01

Betreft : hoek Kennedysingel - Notaris Stephanus Roesstraat, Winssen
In opdracht van : [redacted]
Datum : november 2019

Aanleiding

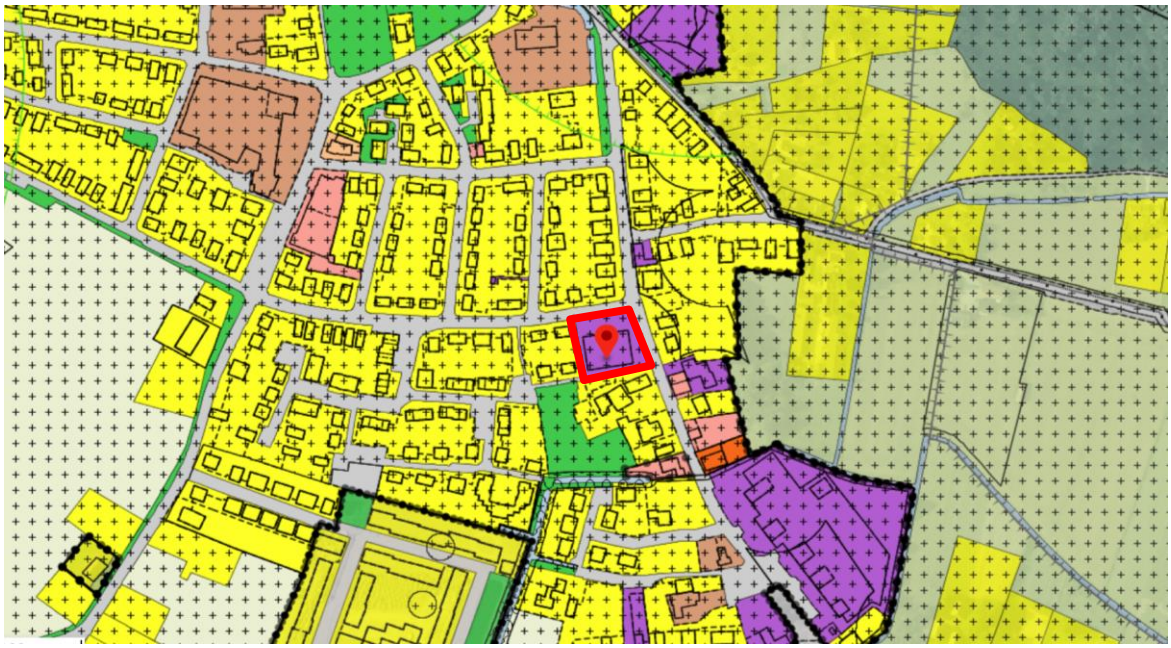
De [redacted] wil graag zijn bestaande bedrijfspand op het perceel aan de Kennedysingel 84 - Notaris Stephanus Roesstraat 27 slopen en daarvoor in de plaats circa 9 tot maximaal 15 huurwoningen bouwen in verschillende categorieën (type en prijs). Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.665 m^2 en beslaat het hele bestemmingsvlak 'Bedrijf'.

Er zijn voor de beoogde woningbouwontwikkeling twee stedenbouwkundige varianten ontwikkeld, met daarbinnen de mogelijkheid om het woningbouwprogramma te differentiëren. De nieuwe woningen zullen duurzame en zoveel als mogelijk zelfvoorzienende woningen zijn. Door de groene randen aan de straatzijde in beide stedenbouwkundige varianten, zal het straatbeeld aan zowel de Kennedysingel als de Notaris Stephanus Roesstraat substantieel vergroenen.

Om de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling aan te tonen, heeft buro Waalbrug in deze memo nader onderbouwd, waarom het plan past binnen de actuele planologische regels en inzichten. Tevens gaat de memo in op de noodzaak voor het al dan niet uitvoeren van milieuonderzoeken in het kader van de te doorlopen planologische procedure.

Geldend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied vallen binnen het bestemmingsplan 'Kern Winssen'. Het gehele perceel heeft hierin de bestemming 'Bedrijf', voorzien van een groot bouwvlak en een maximum bouwhoogte van 4,0 m. Daarnaast is het hele perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Omdat binnen de bestemming ‘Bedrijf’ het bouwen van een nieuwe woningen niet is toegestaan, zal het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied moeten worden herzien.

Bestaande situatie

In het verleden heeft ter plaatse van het plangebied een herenboerderij gestaan met diverse en grote bijgebouwen. In het plangebied is op dit moment een bedrijfspand gesitueerd bestaande uit één bouwlaag zonder kap. Het gebouw ligt wat verder achter op het perceel en wordt op dit moment verhuurd. In de direct omgeving van het plangebied komen voornamelijk woningen voor.



Uitsnede Basisregistratie grootschalige topografie met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Uitzondering hierop vormt de bebouwing aan de oostzijde van de Notaris Stephanus Roesstraat, waar een mix van functies (detailhandel, bedrijvigheid en horeca) voorkomt, passend binnen de historische lintstructuur.

Navolgend een foto van de bestaande situatie in het plangebied, gezien vanaf de kruising Notaris Stephanus Roesstraat met de Kennedysingel:



Impressie bestaande situatie (Bron: maps.google.nl, maart 2019)

Beoogde opzet

De beoogde ontwikkeling betreft de sloop van het bestaande bedrijfspand en de bouw van circa 9 tot maximaal 15 woningen. De woningen worden gebouwd voor de verhuur, waarbij sprake is van een gevarieerd programma. Het gaat om zowel grondgebonden woningen als appartementen in verschillende prijscategorieën. Op deze manier wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan de woningbehoefte in Winssen (en meer algemeen de gemeente Beuningen) met de nadruk op het doelgroepenbeleid vanuit het gemeentelijk woonbeleid. De beoogde doelgroepen bestaan uit starters, senioren en 1 a 2-persoonshuishoudens.

De woningen zullen duurzame (gasloos) en zoveel mogelijk zelfvoorzienende woningen (minimaal voldoend aan de BENG-eisen) zijn. In de definitieve uitwerking kan het specifieke programma nog veranderen, afhankelijk van de marktsituatie. In het kader van dit principeverzoek is het de wens om hierin nog de nodige flexibiliteit te houden. Daarbij blijft voorop staan dat het enkel om huurwoningen gaat. Op navolgende afbeeldingen zijn twee mogelijke varianten voor de

stedenbouwkundige opzet van het plangebied weergegeven. Voor variant 1 is daarbij een voorbeeld gegeven op welke wijze het programma nog kan variëren.

Variant 1a & 1b

In deze variant is gekozen voor een hoofdgebouw in de vorm van een T-boerderij aan de zijde van de Kennedysingel en een woon'bijgebouw' in de vorm van een schuur ten zuiden daarvan aan de zijde van de Notaris Stephanus Roesstraat. In beide gebouwen bevinden zich meerdere wooneenheden. Alle woningen zijn huurwoningen. De kop van de T-boerderij bestaat uit 2 lagen met een kap, de grondgebonden woningen (achterdeel) bestaan uit 1 laag met ruime kap. De schuurwoning bestaat uit 1 laag met ruime kap. In het binnengebied is ruimte voor groenelementen met parkeren op het terrein en in een bijgebouw (garages/bergingen). Dit bijgebouw bestaat uit 1 laag met een kap.

Ter vergroening van het straatbeeld is aan de zijde van de Kennedysingel voorzien in een groenstrook met een lage haag en een bakenboom op de kruising met de Notaris Stephanus Roesstraat. Bij de bakenboom is wellicht plaats voor een bankje. Rondom het hele perceel (ook om de woonpercelen) wordt voorzien in een groene erfafscheiding in de vorm van een hoge danwel lage groenblijvende haag. Aan de zijde van de Notaris Stephanus Roesstraat wordt voorzien in een groene voorruimte met een kleinschalige boomgaard. De groene voorruimte zal collectief worden ingericht en beheerd, waardoor een duidelijk groen en duurzaam kwalitatief kader kan worden gecreëerd en de eenheid van het ensemble wordt versterkt. Tevens wordt hiermee een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.



Variant 1a en 1b: beoogde toekomstige situatie

De voorbeelduitwerking van het woningbouwprogramma voor variant 1a bestaat uit 10 woningen:

- 4 rij- c.q. hoekwoningen in de vrije huursector (bergingen inpandig) in de T-boerderij;
- 2 grote vrije sector huurappartementen (circa 120 m²) in het woon'bijgebouw';
- 4 kleine goedkope huurappartementen (studio, circa 60 m²) in het woon'bijgebouw'.

De voorbeelduitwerking van het woningbouwprogramma voor variant 1b bestaat uit 14 woningen (zelfde stedenbouwkundige opzet):

- 3 rij- c.q. hoekwoningen in de vrije huursector (bergingen inpandig) in de deel van de T-boerderij;
- 1 groot huurappartement (circa 120 m²) in de kop van de T-boerderij;
- 2 kleine goedkope huurappartementen (studio, circa 60 m²) in de kop van de T-boerderij;
- 8 kleine goedkope huurappartementen (studio, circa 60 m²) in het woon'bijgebouw'.

Achter op het perceel is voorzien in 6 garageboxen voor de bewoners. Samen met de 19 parkeerplaatsen op maaiveld is dit voldoende om in de parkeerbehoefte van 17,4 tot 21,9 parkeerplaatsen (conform de varianten) te voldoen. Deze parkeerbalans toont ook aan dat er nog ruimte zit in de parkeeroplossing indien de parkeerbehoefte van de uiteindelijke uitwerking hoger uitvalt. De ruimte die dan niet noodzakelijk is voor parkeren kan dan met extra groenelementen worden ingevuld.

Variant 2

In deze variant wordt in mindere mate ingestoken op één samenhangend ensemble, maar wordt aangesloten op de diversiteit van de lintbebouwing langs de Notaris Stephanus Roesstraat.



Variant 2: beoogde toekomstige situatie

Deze variant is dan ook opgezet met een hoofdgebouw in de vorm van een T-boerderij aan de zijde van de Kennedysingel. Aan de zijde van de Notaris Stephanus Roesstraat is voorzien in een notariswoning. In beide woongebouwen bevinden zich meerdere wooneenheden. Alle woningen zijn huurwoningen. De goot- en bouwhoogte van de T-boerderij is gelijk aan variant 1. De notariswoning krijgt een hoogte van 2 lagen met een kap.

Ter vergroening van het straatbeeld is aan de zijde van de Kennedysingel en de Notaris Stephanus Roesstraat voorzien in een groenstrook met een lage haag. Tussen de kop van de T-boerderij en de notariswoning is een bakenboom geprojecteerd met rondom deze boom een zitmogelijkheid. Ook hier geldt dat de groene voorruimte collectief zal worden ingericht en beheerd, waardoor een duidelijk groen en duurzaam kwalitatief kader kan worden gecreëerd en de eenheid van het ensemble wordt versterkt. Tevens wordt hiermee een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.

De voorbeelduitwerking van het woningbouwprogramma voor variant 2 bestaat uit 9 woningen:
- 3 rij- c.q. hoekwoningen in de vrije huursector (bergingen inpandig) in de deel van de T-boerderij;
- 2 grote vrije sector huurappartementen (circa 120 m²) in de kop van de T-boerderij;
- 4 kleine goedkope huurappartementen (middel, circa 80 m²) in de notariswoning.

Achter op het perceel is voorzien in 6 garageboxen voor de bewoners. Samen met de 17 parkeerplaatsen op maaiveld is dit ruim voldoende om in de parkeerbehoefte van 17,4 parkeerplaatsen te voldoen volgens deze variant. Ook deze parkeerbalans toont aan dat er nog ruimte zit in de parkeeroplossing, indien de parkeerbehoefte van de uiteindelijke uitwerking hoger uitvalt. De ruimte die dan niet noodzakelijk is voor parkeren kan dan met extra groenelementen worden ingevuld.

Milieu- & omgevingsaspecten
In de motivering of sprake is van een goede ruimtelijke ordening moeten de verschillende milieu- en omgevingsaspecten beschreven te worden in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit gebeurt op basis van onderzoeken/afwegingen naar de betreffende milieuaspecten. Op basis van de nu bekende gegevens gaan we ervan uit dat in het kader van het bestemmingsplan vooralsnog alleen de volgende milieuonderzoeken noodzakelijk zijn:
- Bodem: vanwege de functiewijziging van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’ zal er een verkennend bodemonderzoek in het plangebied moeten worden uitgevoerd.
- Archeologie: er is verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk omdat de oppervlakte van de nieuwe woningen met bijgebouw(en) het oppervlaktecriterium van 100 m² overschrijden.
- Wegverkeerslawaai: het plangebied is net gelegen binnen de 200 m zone van de Ingenieur van Stuivenbergweg, een weg met een snelheidsregime van 60 km/u. Gezien de afstand van circa 190 m tot de westelijke rand van het plangebied, de lage verkeersintensiteit en de afschermende werking van de bestaande woningen, achten wij een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai echter niet noodzakelijk.

- Milieuzonering: omdat het bebouwingslint ter hoogte van het plangebied aan de doorgaande Notaris Stephanus Roesstraat een gemengd karakter heeft, is de directe omgeving aan te merken als een 'gemengd gebied' en kan de benodigde richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. Aan de overzijde van de Notaris Stephanus Roesstraat is een bedrijf gelegen (maximaal milieucategorie 2) met een richtafstand van 10 m in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Bovendien zijn de bestaande aangrenzende woningen (nr's 12, 16 en aan de overzijde van de straat op nr. 19) maatgevend voor dit bedrijf.
- Lucht: Omdat het gaat om de bouw van circa 9 tot maximaal 14 woningen, zal er sprake zijn van een NIBM-bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien verdwijnt er met deze ontwikkeling een verkeersaantrekkende bedrijfsfunctie.
- Geur: er is geen sprake van andere agrarische bedrijven in de directe omgeving met een geurcontour die (deels) over het plangebied gelegen is. Bovendien zijn tussen omliggende agrarische bedrijven en het plangebied al andere gevoelige (woon)bestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.
- Externe veiligheid: het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van transportassen, hogedruk aardgastransportleidingen en/of inrichtingen die betekenis hebben in kader van de externe veiligheid.
- Waterhuishouding: in de bestaande situatie is het grootste deel van het plangebied al verhard vanwege de aanwezige bebouwing en de terreinverharding. Te zijner tijd zal in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan een verhardingsbalans worden opgesteld. Verder zal het verhard oppervlak worden afgekoppeld.
- Ecologie: op de beoogde locatie van de nieuwe woningen staat nu nog een bedrijfsgebouw met daarnaast enkele bomen op de hoek van de Kennedysingel en de Notaris Stephanus Roesstraat. Vanwege de sloop van de bestaande bebouwing, zal er een quickscan ecologie uitgevoerd moeten worden in het plangebied.
- Leidingen: Er liggen geen (beschermingszones) van hoofdaardgastransportleidingen en hoogspanningsverbindingen die planologische relevantie hebben binnen het plangebied.