GEMEENTE BEUNINGEN

B&W-voorstel

Onderwerp	: Ontwerpbestemmingsplan Augustuslaan/Krommehoekstraat Beuningen
B&W-vergadering	: 11 april 2023
Registratienummer	: bb23.00223
Registratiecode	:
Auteur	: Nancy van der Zande, van der
Portefeuillehouder	: S. Versluijs
Status	: Beperkt openbaar
Persgesprek	: Ja, afgestemd met betrokkene(n)
Datum persgesprek	: 12 april 2023

Samenvatting
Eerder heeft u besloten tot principemedewerking onder voorwaarden aan de bouw van 50 woningen aan de Augustuslaan/Krommehoekstraat in Beuningen (bb21.01148). Ook is een anterieure overeenkomst afgesloten.(bb22.00347). Alle uitgangspunten zijn inmiddels verwerkt in bijgevoegd ontwerpbestemmingsplan "Augustuslaan/Krommehoekstraat" dat nu in procedure kan gaan.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan "Augustuslaan/Krommehoekstraat", met imro code NL.IMRO.0209.AugustusKrommehoek-ow01, als ontwerp in procedure te brengen;
2. De crisis en herstelwet van toepassing te verklaren, en dit te vermelden in de bekendmaking;
3. Kennis te nemen van het verslag van de omgevingsdialoog en een ieder die dit wenste op de hoogte te brengen van de start van de procedure.

Inleiding

Al eerder besloot u, onder voorwaarden, in te stemmen met het stedenbouwkundig plan voor ontwikkeling van woningen aan de Augustuslaan/Krommehoekstraat, bb21.01148. Op basis van dat besluit is in overleg gegaan met de ontwikkelaar om nadere afspraken te maken die hebben geresulteerd in een anterieure overeenkomst die door u is bekrachtigd, bb22.00347.

Beoogd effect

Op 17 november 2020 heeft de raad de ambitie vastgesteld om gefaseerd door te groeien naar een gemeente van 30.000 inwoners. Door invulling van deze inbreidingslocatie met woningbouw kan invulling worden gegeven aan deze ambitie. Het beoogd effect van dit besluit is dan ook een bijdrage te leveren aan deze ambitie. Dit bestemmingsplan biedt de juridische basis hiervoor.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan het 10 puntenplan, de gemaakte afspraken en aan een goede ruimtelijke ordening:

a. Het plan voldoet aan de eis van tenminste 50% betaalbaar en 30% sociaal, en bouwen voor meerdere groepen.

Het programma voor de nieuw te bouwen wijk is als volgt:

- 18 sociale huurappartementen.
- 09 levensloopbestendige rijwoningen (< € 355.000,-)
- 10 levensloopbestendige tweekappers;
- 02 levensloopbestendige halfvrijstaande woningen;
- 06 tweekappers;

- 03 halfvrijstaande woningen;
- 02 vrijstaande woningen;

54% van de in totaal 50 woningen is < € 355.000,--;

36% van de in totaal 50 woningen is < € 250.000,--;

b. Dit is een inbreidingslocatie, wat gaat vóór een uitbreidingslocatie.

Door de vergrijzing neemt de behoefte aan woningen toe waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen (levensloopbestendig). Inbreidingslocaties liggen over het algemeen dichter bij voorzieningen en zijn daarmee geschikt voor het toevoegen van levensloopbestendige woningen. Dit kan zowel in de vorm van appartementen, grondgebonden, of gelijkvloerse woningen. Inbreidingslocaties bieden dus een kans voor het creëren van levensloopbestendige woningen, woningen voor starters en woningen voor zorgbehoevende. Dit sluit aan op de type woningen in het woningbehoeftenonderzoek.

c. Ruimte en lucht / hoog en laag

Het plangebied ligt dicht tegen het centrum van Beuningen aan. Het plangebied is 1,7 ha groot en er worden 50 woningen gerealiseerd. Dit betekent een dichtheid van iets meer dan 30 woningen per ha. Daarmee voldoet het aan het uitgangspunt van het 10 puntenplan.

d. Spreiding

Dit plan voegt woningen toe in de kern Beuningen. Voorzien is dat 30% van alle nieuwbouw in de kern Beuningen gerealiseerd moeten worden. Dit plan past binnen dit voornemen.

e. Dorpsvriendelijk

Het stedenbouwkundig plan realiseert woningen van diverse typen rondom een groen middengebied. Met deze openheid en groene invulling wordt recht gedaan aan het dorpse karakter van de woningbouw. met de toevoeging van 1 à 2 persoonsappartementen wordt wonen in / tegen het centrum aan ook voor starters mogelijk.

f. Landschapsvriendelijk

Het plan realiseert woningbouw in de kern op een zogenaamde inbreidingslocatie. Bij de ontwikkeling van het gebied is blijkbaar altijd het voornemen geweest om op deze plek woningen te bouwen, getuige de ontsluitingswegen die al aangelegd zijn tot op de erfgrens van de (nu nog) weilandjes. Daarbij is de bestemming van de gronden ook 'Woondoeleinden' (weliswaar zonder bouwmogelijkheden).

g. Groen

Het binnenterrein wordt voor een groot gedeelte groen ingevuld. Daarbij hebben we met de ontwikkelaar de afspraak gemaakt dat er sprake moet zijn van kwalitatief hoogwaardig groen. Wat daaronder verstaan wordt, is afgesproken met de ontwikkelaar. Qua oppervlakte per woning voldoet het plan niet met 94 m2 per woning. Dit is het gevolg van toevoeging van een aantal sociale huurwoningen in overleg met Woonwaarts. Zie verder onder kanttekeningen.

h. Duurzaam

De woningen die gebouwd worden moeten voldoen aan het bouwbesluit en dus worden woningen gebouwd volgens de meest actuele BENG-norm. Daarnaast is er in de overeenkomst een ambitie opgenomen voor natuurinclusief bouwen. Het is bij de verdere uitwerking van de bouwplannen van belang om als gemeente aandacht te blijven vragen voor deze onderwerpen.

2. Dit bevordert de snelheid van behandeling van eventuele beroepen na vaststelling van het plan.

Indien na vaststelling beroep wordt ingesteld bij de raad van State moet dit binnen 6 maanden worden behandeld. Ook betekent het dat belanghebbenden in het beroepschrift:

- alle beroepsgronden moeten aangeven;
- dat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;

- En dat na afloop van de beroepsfase geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd.

3. *Onderzoek naar de verkeerskundige effecten van dit plan toont aan dat er geen problemen worden verwacht ten gevolge van de toename van het verkeer.*

Er is onderzoek gedaan naar de verkeerskundige effecten van de bouw van deze 50 woningen. Hoewel er een toename van verkeer zal zijn is het niet de verwachting dat de toename van verkeer leidt tot verkeerskundige problemen. Noch voor de afwikkeling noch voor de verkeersveiligheid worden knelpunten verwacht. Temeer daar het gebied is gelegen binnen een 30 km/uur zone en de snelheid, mede als gevolg van de vormgeving van de verkeersstructuur en het realiseren van een extra plateau in de Augustuslaan, laag zal zijn. Voor meer informatie hierover verwijs ik naar het bijgevoegde verkeersonderzoek at23000556.

Kanttekeningen

1.1 *Omwonenden hebben bezwaar tegen het bebouwen van de bestaande weilandjes.*

De omwonenden zijn gewend aan het vrije en groene gebied achter hun achtertuinen (weliswaar niet openbaar toegankelijk, maar in particulier eigendom). Echter, al in 2018 sprak de toenmalige gemeenteraad zich uit voor ontwikkeling met woningen van dit gebied. Daarbij is het gebied al bij de oorspronkelijk ontwikkeling van de wijk De Heuve aangemerkt als gebied voor woningbouw. De inritten richting dit gebied liggen er al tot op de perceelsgrens van het voorliggend project. Alles wijst er dan ook op dat de bedoeling was dat dit gebied ooit met woningbouw zou worden ingevuld.

1.2 *Het aantal m2 openbaar groen per woning is iets minder dan de vereiste 100m2 zoals opgenomen in het 10-puntenplan, namelijk 94 m2.*

In het 10-puntenplan is 100 m2 groen per woning opgenomen als minimale eis. In een eerdere versie van het stedenbouwkundigplan voldeed het plan hier aan. Echter, in de onderhandelingen met Woonwaarts is overeengekomen om niet 15, maar 18 appartementen te realiseren in het project. Dit overigens binnen de bestaande beukmaat van het appartementencomplex. Dit betekent dat het bebouwd oppervlak gelijk is gebleven, maar het aantal woningen is toegenomen. Er is nu sprake van 94 m2 groen per woning. Gelet op alle ambities die in dit plan zijn neergelegd en waarvan het overgrote deel is verwezenlijkt, plus de direct nabijheid van het Heuvepark, vinden wij het in beperkte mate afwijking van de 100 m2 aanvaardbaar.

Financiën

De kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Hiertoe is een overeenkomst, inclusies een planschadeverhaalsovereenkomst, afgesloten.

Tijdspad

Na uw besluit wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd. Zienswijzen kunnen dan worden ingediend. Waarna het plan ter vaststelling kan worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Duurzaamheid

De woningen die gebouwd worden moeten voldoen aan het bouwbesluit en dus worden woningen gebouwd volgens de meest actuele BENG-norm. Daarnaast is er in de overeenkomst een ambitie opgenomen voor natuurinclusief bouwen. Het is bij de verdere uitwerking van de bouwplannen van belang om als gemeente aandacht te blijven vragen voor deze onderwerpen.

Communicatie

De ontwikkelaar heeft met de omwonenden gesproken in 2022. Dit heeft op detailniveau geleid tot een aanpassing in het plan. Tijdens de omgevingsdialoog hebben een aantal omwonenden aangegeven dat zij op de hoogte gehouden willen worden. Het ontwerpplan zal daarom niet alleen volgens de wettelijke voorschriften bekend gemaakt worden, maar, bij dit plan, ook door toezending van de tekst van de bekendmaking aan de bewuste omwonenden/belangstellenden. Dat er een omgevingsdialoog is geweest betekent overigens niet dat omwonenden allen achter het plan staan. Ieder die het niet eens is met, een deel van, het plan krijgt nu gedurende 6 weken de gelegenheid zienswijzen kenbaar te maken.

Evaluatie
Nvt

Bijlagen
01. Uw besluit tot principemedewerking, bb21.01148;
02. Uw besluit tot bekrachtiging van de anterieure overeenkomst, bb22.00347, NIET OPENBAAR;
03. Verslag van de omgevingsdialoog, at23000566;
04. Lijst met belangstellenden, at23000567, NIET OPENBAAR;
05. Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Augustuslaan, at23000552;
06. Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Augustuslaan, at23000551;
07. Regels van het ontwerpbestemmingsplan Augustuslaan, at23000553;
08. Bijlage bij regels, Inrichtingsplan, at23000554;
09. Bijlage 1 bij toelichting, schetsplan, at23000555;
10. Bijlage 2 bij toelichting, verkeersonderzoek, at23000556;
11. Bijlage 3 bij toelichting, verkennend bodemonderzoek, at23000557;
12. Bijlage 4 bij toelichting, watertoets en onderzoek, at23000558;
13. Bijlage 5 bij toelichting, archeologisch onderzoek, at23000559;
14. Bijlage 6 bij toelichting, quickscan flora en fauna, at23000560;
15. Bijlage 7 bij toelichting, nader soorten onderzoek, at23000561;
16. Bijlage 8 bij toelichting, stikstofdepositieberekening, at23000562;
17. Bijlage 9 bij toelichting, akoestisch onderzoek, at23000563;
18. Bijlage 10 bij toelichting, aanmeldnotitie vormvrije mer, at23000564;
19. Bijlage 11 bij toelichting, planschade risicoanalyse, at23000565.

Besluit d.d. 11/04/2023
Akkoord mits

1. Het ontwerpbestemmingsplan de naam augustuslaan/krommehoekstraat krijgt en dit overal in het voorstel zo benoemd wordt 2. bij kanttekening een zin verwijderen 3. een argument toevoegen nl mbt de verkeersafwikkeling