

Gemeenteraad Beuningen
Postbus 14
6640 AA BEUNINGEN

Datum : 15 DEC 2022
Kenmerk : UI22.07039
Kenmerkcode : 
Uw contact : Stan Geurtse
Telefoon : 14 024
Onderwerp : Beantwoording vragen bestemmingsplan Kennedysingel en NS Roesstraat Winssen

Geachte raad,

In de commissie ruimte is een vraag gesteld door de heer Van Engelen over o.a. natuurinclusief/circulair bouwen en waarom dit niet in het bestemmingsplan geregeld is? In deze brief wordt deze vraag beantwoord. Daarnaast wordt in deze brief een aantal onderwerpen ter verduidelijking schriftelijk toegelicht.

Natuurinclusief en circulair bouwen

Onder de huidige wetgeving is het niet makkelijk om natuurinclusief bouwen af te dwingen. Wel streven we ernaar om als gemeente natuurinclusief bouwen bij ontwikkelingen zoveel mogelijk te stimuleren en aan te moedigen. Als in 2023 de Omgevingswet in werking treedt zijn er meer mogelijkheden om te sturen op bijvoorbeeld natuurinclusief bouwen. Nu kunnen we wel minimale eisen stellen en deze eisen kunnen we vastleggen in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Bij deze ontwikkeling zijn dan ook afspraken met de initiatiefnemer gemaakt die voort komen uit het 10 puntenplan woningbouw. Deze afspraken gaan onder andere over energieneutraal bouwen, klimaat -adaptieve mogelijkheden, het gebruik maken van milieuvriendelijke materialen en bouwmethoden en het toepassen van natuurinclusief maatregelen.

De ontwikkeling biedt een mogelijkheid op het sturen op en stimuleren van natuurinclusief, klimaatadaptief en circulair bouwen. Dit is al een flinke verbetering ten opzichte van de huidige situatie, een bedrijfsperceel ten behoeve van een milieubelastend bedrijf, waar volledige verharding mag worden toegepast en waar geen enkele eisen gelden rondom natuurinclusief of klimaatadaptief bouwen. Ten opzichte van de bestaande situatie treedt dus een aanzienlijke verbetering op.

Kaders voor de locatie

De locatie betreft een inbreidingslocatie in Winssen. In het Omgevingsprogramma Woningbouw is een scheiding gemaakt tussen inbreiding en uitbreiding. Het Omgevingsprogramma met zijn zoekgebieden gaat over uitbreiding. De zoekgebieden in het Omgevingsprogramma Woningbouw bieden kansen voor

nieuwe woningbouw kwaliteiten. Inbreidingslocaties kenmerken zich juist in de verbetering en versterking van de huidige structuren en kwaliteiten van de gebouwde omgeving. De inbreidingslocaties bieden dus kansen voor verduurzaming, transformatie en herontwikkeling binnen de huidige kernen. Iedere inbreidingslocatie is uniek, een uniform kader is daarvoor niet van toepassing. Maatwerk is nodig in inbreidingslocaties, onder andere het huidige beleid is getoetst, stedenbouwkundig en landschappelijk wordt de locatie bekeken en er wordt gezocht naar een verbetering en versterking van de huidige structuren. Het resultaat daarvan is het voorliggende bestemmingsplan, met zijn woonprogramma.

Inbreidingsplannen worden in het kader van het woonprogramma gestuurd op het kwaliteit en kwantiteit, om zo een substantiële bijdrage te kunnen leveren aan de woningbouwbehoefte. Dit betekent niet dat bij elk individueel plan een mix van woonmilieus, types en prijsklassen kan worden nagestreefd. Maar over alle locaties heen kan wel de ambitie van het totaal in de gaten worden gehouden, om zo alle woningbouwontwikkelingen aan de ambities te voldoen. Vanwege de ligging in Winssen is een betaalbaar segment van woningen gewenst. Met name in de middenhuur is in Winssen weinig aanbod maar veel vraag. Middenhuur is in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd/in standgehouden voor minimaal 15 jaar.

Rectificatie garageboxen

Tijdens de vergadering werd de vraag gesteld of de garageboxen verhuurd kunnen worden aan externen. De wethouder gaf hier het antwoord op dat dit niet mogelijk is. Hier komt het college echter op terug. De garageboxen zijn een bijbehorend bouwwerk bij het hoofdgebouw en daarmee functioneel ondergeschikt. Het is theoretisch wel mogelijk dat er verhuur aan derden plaatsvindt, maar dat is in theorie bij iedere schuur en bijgebouw in de gemeente mogelijk. De bestemming 'Wonen' houdt dit namelijk niet tegen en dat geldt ook voor andere plekken met garageboxen of schuren. Het gebruik van de garageboxen moet wel ten behoeve van de bestemming 'wonen' zijn, dus bedrijvigheid is helemaal uitgesloten en niet toegestaan.

Keuze variant in principeverzoek

In de fase van het principeverzoek werden twee stedenbouwkundige varianten van het plan aan het college voorgesteld. Uiteindelijk heeft het college naar aanleiding van een deskundige beoordeling van de stedenbouwkundige en landschappelijke adviseurs zijn voorkeur uitgesproken voor de variant zoals in het bestemmingsplan verwerkt.

Tot slot

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief? Neem dan contact op met de heer S. Geurtse, beleidsmedewerker ruimtelijke ordening. Hij is bereikbaar via het mailadres s.geurtse@beuningen.nl of via telefoonnummer 14 024.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders


Dyanne Kocken
secretaris


Daphne Bergman
burgemeester