GEMEENTE BEUNINGEN

B&W-voorstel

Onderwerp	:	woningbouw binnenterrein Krommehoekstraat - Augustuslaan - Wilhelminalaan
B&W-vergadering	:	21 december 2021
Registratienummer	:	bb21.01148
Registratiecode	:	
Auteur	:	Elsebeth de Landmeter
Portefeuillehouder	:	S. Versluijs
Status	:	Openbaar
Gemeenteraad	:	☐
Risem	:	☑
Persgesprek	:	23 december 2021

Samenvatting

Naar aanleiding van het collegebesluit van 5 oktober 2021, heeft de ontwikkelaar de plannen aangepast. Nu past het plan binnen de door het college gestelde kaders. Op twee punten dient de ontwikkelaar in de verdere uitwerking een uitwerking en nadere motivering op te nemen. Dit betreft het voldoen aan de woondeal en het voldoen aan de 100 m2 groen per woning in het gebied.

Besluit om

1. Akkoord te gaan met het meest recente ingediende schetsplan van de ontwikkelaar onder voorwaarde dat:
- Er bij de uitwerking van het groen in het plangebied voldoende sprake is van biodiversiteit, waardevol bestaand groen waar mogelijk behouden blijft en er een uitgebreide motivatie komt hoe het groen wordt ingepast;
- Er wordt onderzocht in hoeverre sociale huur / sociale koop inpasbaar is.

2. De omwonenden te informeren conform bijgaande bewonersbrief.

Inleiding

Begin oktober besloot het college positief te staan tegenover planmatige woningbouw op het binnenterrein van de Krommehoekstraat – Augustuslaan – Wilhelminalaan. wel gaf het College kaders mee waarbinnen deze woningbouw gerealiseerd zou moeten worden. Naar aanleiding van de gestelde kaders heeft de ontwikkelaar het plan aangepast en legt het nu opnieuw voor aan de gemeente.

Beoogd effect

Op 17 november 2020 heeft de raad de ambitie vastgesteld om gefaseerd door te groeien naar een robuuste gemeente met vitale en leefbare kernen 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.

Argumenten

1. *De ontwikkelaar heeft zijn plan aangepast naar aanleiding van de kaders die het college in haar besluit van 5 oktober 2021 heeft meegegeven.*
   Het plan is ingrijpend aangepast. Zo is het middenterrein nu geheel als groengebied ingericht en hebben de woningen aan de kant van de Wilhelminalaan plaatsgemaakt voor appartementen in 3 lagen (12 meter hoog). Het plan oogt ruimtelijker van opzet en er zit meer 'lucht' in het plan. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan het parapluplan.

2. *Per woning is nu 100 m2 groen in het plan opgenomen.*
   Door de nieuwe verkaveling en inrichting van het gebied ontstaat meer ruimtelijkheid in het plan en dat komt de kwaliteit van het plan ten goede. In de 100 m2 is wel de volledige wadi meegerekend, maar volgens het groenbeleidsplan mag een wadi voor slechts 20% meegerekend worden. Er zijn echter wel argumenten om in dit geval af te wijken van de algemene regel. Van de ontwikkelaar wordt een motivatie gevraagd bij de uitwerking over het aantal m2 groen per woning. De kwaliteit van de inrichting van het openbaar gebied speelt in deze motivatie een essentiële rol. Wat in ieder geval aan de orde moet komen is: behoud bestaand groen, beleefbaarheid van het openbaar groen, toevoegen biodiversiteit in het gebied, klimaatbestendigheid en duurzaamheid bij de inrichting van het openbaar gebied zoals bijvoorbeeld aandacht voor hittestress.

3. *Het aantal betaalbare woningen is gestegen tot 50% van het totaal.*
   In de woondeal is vastgelegd dat tenminste 50% van het totaal aantal woningen in het segment betaalbaar moet vallen. Daar voldoet het plan nu aan. In het plan zijn 18 appartementen en 5 levensloopbestendige rijwoningen opgenomen die onder de grens van € 325.000 verkocht gaan worden. Op dit moment ligt de NHG grens op € 350.000 en in 2022 stijgt deze naar € 355.000.

Kanttekeningen

1.De omgeving heeft bezwaar tegen woningbouw in het nu nog onbebouwde binnengebied.
Aan dit binnenterrein grenzen alleen maar achtertuinen. Voor de omwonenden is de invulling van dit terrein een inbreuk op het vrije uitzicht aan de achterzijde. Al in 2018 nam de gemeenteraad een motie aan voor de planmatige ontwikkeling van het gebied. In 2020 boden omwonenden een petitie aan, aan de wethouder waarin ze vroegen af te zien van woningbouw op het binnenterrein.

2.Op dit moment worden er geen goedkope woningen in het segment sociale huur of sociale koop gerealiseerd.
De marktwaarde van de nu getekende woningen ligt, voor een groot deel van de woningen, tussen de €300.000 en €450.000. De vrijstaande woningen en de tweekappers liggen daar zelfs nog iets boven. Als voorwaarde voor verdere uitwerking van het plan, vragen we de ontwikkelaar om te kijken naar het realiseren van goedkope woningen al dan niet in combinatie met een woningbouwcorporatie. Ook zullen we onderzoeken of het instrumentarium dat de gemeente ter beschikking staat zoals bijvoorbeeld een anti-speculatiebeding toepasbaar is op deze ontwikkeling. Tenslotte kunnen we ook overeenkomen met de ontwikkelaar om een storting te doen in een (nog op te richten) volkshuisvestingsfonds zodat elders in de gemeente de realisatie van sociale huur / sociale koop gefinancierd kan worden.

Financiën

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat als deze stap is gezet en waar beide partijen vinden dat het een haalbaar plan is, dat er dan gesproken wordt over het sluiten van een anterieure overeenkomst. Deze start met een voorschotovereenkomst, zodat de gemeente betaalt aan het plan kan werken.

Tijdspad

Na instemming kan de ontwikkelaar de plannen verder gaan uitwerken. Tevens zal dan ook de omgevingsdialoog opgestart worden waar de gemeente ook een rol speelt (zie hiervoor ook de tekst onder het kopje 'communicatie')

Duurzaamheid
Met betrekking tot de bouw van de woningen wordt aangesloten bij het bouwbesluit. Voor het openbaar gebied vragen we t.a.v. het groene binnenterrein een nadere uitwerking van het gebied zoals beschreven is onder argumenten.

Communicatie
Conform bijgaande bewonersbrief (bijlage 2) worden de omwonenden geïnformeerd over deze nieuwe stap in het proces. Het is niet gebruikelijk om omwonenden over iedere stap te informeren. De reden om het nu wel te doen ligt in het feit dat voor deze ontwikkeling een raadsmotie is aangenomen en het feit dat er in 2020 een petitie is ingediend bij de gemeente.

Evaluatie
Na de omgevingsdialoog en voor de start van het bestemmingsplanproces zullen de plannen opnieuw ter goedkeuring aan u worden voorgelegd.

Bijlagen
1. 01 Stedenbouwkundig plan Krommenhoekstraat Beuningen november 2021 (AT 21003137)
2. 02 concept bewonersbrief (ui21.07232)

Besluit d.d. 21/12/2021
Akkoord mits

Bij besluit 1 wordt toegevoegd dat in dit plan 30% sociale huur/sociale koop is inbegrepen; en dat dit geen onderwerp van onderzoek is maar een harde randvoorwaarde