


## B&W-voorstel

Onderwerp	: Principeverzoek Hutgraaf II (Houtduiflaan Beuningen)
B&W-vergadering	: 17 februari 2020
Registratienummer	: bb20.00009
Registratiecode	: 
Auteur	: Tamara Hagelaar
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Openbaar
Gemeenteraad	: <input type="checkbox"/>
Risem	: <input checked="" type="checkbox"/>
Persgesprek	: 18 februari 2020

### Samenvatting

De eigenaren van het perceel hoek Houtduiflaan - Van Suchtelenstraat wensen maximaal 19 levensloopbestendige woningen te realiseren op hun perceel. Het plan moet nog verder worden uitgewerkt ten aanzien van riolering, watercompensatie en groen, maar voor het overige is het een stedenbouwkundig acceptabel plan. Voorgesteld wordt om onder voorwaarden mee te werken aan een planologische procedure om het plan mogelijk te maken.

### Besluit om

1. In beginsel mee te werken aan een planologische procedure om de bouw van maximaal 19 duurzame levensloopbestendige woningen mogelijk te maken op het perceel hoek Houtduiflaan - Van Suchtelenstraat in Beuningen.
2. Aan deze instemming een aantal voorwaarden te koppelen, te weten:
  - a. het rioleringsplan moet verder uitgewerkt worden en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de specialistisch medewerker van de gemeente Beuningen;
  - b. de verplichte watercompensatie moet in overleg met het waterschap verder uitgewerkt worden en worden verwerkt in het waterplan. Een en ander ter goedkeuring van het waterschap.
  - c. per woning dienen minimaal 2,2 parkeerplaatsen binnen het plangebied te worden aangelegd;
  - d. Uit de benodigde milieutechnische en/of omgevingsonderzoeken (zoals akoestiek wegverkeerslawaaï, akoestiek industrielawaaï, archeologie, bodem, flora & fauna) komen geen belemmeringen naar voren tegen de bouw van de woningen.
  - e. circa 30% van de woningen zal via verhuur aangeboden worden.
3. Het bestemmingsplan onder het huidige recht in procedure te brengen indien initiatiefnemer vóór 1 oktober 2020 een ontwerpplan aanlevert.

### Inleiding

Sinds de sloop van de Midgetgolfbaan met bijbehorende horecavestiging ligt het perceel op de hoek van de Houtduiflaan en Van Suchtelenstraat braak. De eigenaren van het perceel wensen op het perceel maximaal 19 duurzame levensloopbestendige woningen te realiseren.

Het oorspronkelijke principeverzoek is in de zomer van 2018 ingediend. De laatste 1,5 jaar is het plan op verschillende punten aangepast om te komen tot een kwalitatief stedenbouwkundig plan. Met onderhavige stedenbouwkundige schets ligt er nu een acceptabel stedenbouwkundig voorstel om dit braak liggende perceel weer invulling te geven.

Met de voorgestelde invulling hoopt initiatiefnemer een mooie bijdrage te leveren aan de voorraad levensloopbestendig woningen in Beuningen. De woningen zullen duurzaam worden uitgevoerd. Circa 30% van de woningen zal via verhuur aangeboden worden.

## Beoogd effect

Een duurzame stedenbouwkundige invulling van een braakliggend perceel in de kern Beuningen.

## Argumenten

### 1.1. *De bouw van woningen op de locatie is in beginsel planologisch acceptabel*

De locatie betreft een inbreidingslocatie. Het is een braak liggend perceel (voormalige midgetgolfbaan) midden in de kern van Beuningen. Om de locatie heen liggen bijna uitsluitend woningen. Gezien de ligging in deze woonomgeving is een invulling met woningen het meest logisch. Voor de locatie is gekozen voor grondgebonden woningen. Dit sluit het beste aan bij het karakter van de directe omgeving. Ook is vanuit initiatiefnemer overleg geweest met de stedenbouwkundig adviseur, die de aangrenzende wijk De Hutgraaf heeft ontworpen. Het voorliggende ontwerp (ontwerp van november 2019) sluit aan bij de stedenbouwkundige opzet van de bestaande wijk De Hutgraaf, gezien vanaf de Houtduiflaan.

### 1.2. *De ontwikkeling past waarschijnlijk in het kader van milieuzonering*

Direct ten noorden van het plangebied is zwembad De Plons gelegen. En ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Houtduiflaan, is een cafetaria gesitueerd. In het kader van bedrijven en milieuzonering moeten nieuwe hindergevoelige functies een bepaalde afstand aanhouden tot deze bedrijfsmatige functies om te voorkomen dat deze bestaande bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Op grond van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering moet tot een overdekt zwembad een afstand van minimaal 50 meter worden aanhouden en ten aanzien van een cafetaria een afstand van minimaal 10 meter. Dit betreffen globale richtafstanden. Hierin is geen rekening gehouden met de grootte van een voorziening of waar de geluidsbelasting exact vandaan komt. Indien aan deze afstandsnormen voldaan wordt, hoeft men geen nader onderzoek te doen naar de geluidsbelasting van de functies ten opzichte van de nieuwe woningen.

Het stedenbouwkundige plan voorziet in woningen op een afstand van ongeveer 21 meter van de bebouwing van het zwembad en voldoet dus niet aan deze algemene afstandsnorm. Initiatiefnemer zal in het kader van het bestemmingsplan dus nog nader akoestisch onderzoek moeten doen naar de werkelijke geluidsbelasting van het zwembad.

Ten behoeve van onderhavig stedenbouwkundig ontwerp is door initiatiefnemer wel al gekeken naar het akoestisch onderzoek Industrielawaai ten behoeve van het bestemmingsplan voor de CPO-locatie aan de overzijde van de Houtduiflaan. Uit dit onderzoek blijkt waar de meest hinderlijke geluidsbronnen zitten, te weten op het dak aan de zijde van de parkeerplaats. Het stedenbouwkundig ontwerp voor Hutgraaf II voorziet in woningen op een min of meer vergelijkbare afstand als de CPO-woningen tot deze geluidsbron. In het kader van een bestemmingsplanprocedure zal nog wel een eigen akoestisch onderzoek Industrielawaai worden uitgevoerd.

### 2. *Medewerking is mogelijk indien initiatiefnemer aan een aantal voorwaarden voldoet*

Het verzoek moet voldoen aan verschillende wettelijke beleidskaders en aan enkele gemeentelijke beleidskaders

#### Rioleringsplan

Het gaat hier om een plan met meer dan een paar woningen. De riolering van deze woningen sluiten uiteindelijk aan op de bestaande riolering. Ook zullen er binnen het plangebied openbare wegen worden aangelegd, waaronder zeer waarschijnlijk het rioleringsstelsel ten behoeve van de woningen komt te liggen. Er zijn nu nog geen afspraken over het al dan niet over nemen van de openbare ruimtes door de gemeente. Maar indien hier wel sprake van zal zijn, wenst de gemeente een voor haar goed te onderhouden en behoren rioleringsstelsel. Een en ander zal dus concreet opgenomen moeten worden in een rioleringsplan en worden goed gekeurd door de specialistisch medewerker binnen de gemeente Beuningen.

### Waterplan/watercompensatie

Door de bouw van woningen en aanleg van wegen versteend het perceel veel mee dan nu planologisch mogelijk is. Bij een toename van verstening moet een initiatiefnemer ook regelen dat het water op het perceel voldoende snel weg kan. Het is niet de bedoeling dat wegen en woningen na een hevige regenbui onder water staan. Om dit te voorkomen moet er binnen het plangebied compenserende waterberging gerealiseerd worden. Initiatiefnemer is hierover nog in overleg met het waterschap.

In het kader van een bestemmingsplan moet er een complete waterparagraaf in de toelichting worden opgenomen, waarin alles wat geregeld wordt rondom water omschreven staat. Het waterschap toetst deze paragraaf. Indien het waterschap niet akkoord is, kan een plan niet door gaan.

### Parkeerbeleid

Op grond van het gemeentelijke parkeerbeleid, dat is verankerd in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren', dient bij nieuwbouw van meerdere woningen rekening te worden gehouden dat er binnen het plangebied per gebouwde woning 2,2 parkeerplaatsen worden ingericht. Het voorliggende stedenbouwkundige plan voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

### Aantonen goed woon- en leefklimaat en dat aanwezige waarden niet worden aangetast.

In de toelichting op een bestemmingsplan wordt standaard in gegaan op verschillende milieutechnische aspecten en omgevingsonderzoeken. Deze onderzoeken moet verzoeker dus laten uitvoeren. Het gaat hier onder andere om een akoestisch onderzoek (ligging langs 50 km wegen), bodemonderzoek (functieverandering naar wonen), archeologisch onderzoek (het gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde), milieuzonering.

### 30% huurwoningen

Van de woningbehoefte van de gemeente Beuningen is bekend dat er naast levensloopbestendige koopwoningen, zeker ook behoefte is aan huurwoningen in het middensegment (€ 750 – 1.000/mnd). Senioren die hun eigen woning verkopen, willen niet altijd meer iets terugkopen. Deze groep wil graag een ruime woning huren, waar zij nog lang gebruik van kunnen maken. Om die reden is richting initiatiefnemers aangegeven dat het vanuit de woningbehoefte zeer wenselijk is om ongeveer 30% van de woningen voor de verhuur in aanmerking te laten komen. Uit de interessepeiling van initiatiefnemers kwam deze behoefte ook naar voren. Het gaat hier om senioren en andere geïnteresseerde die gezien hun inkomen niet in aanmerking komen voor sociale huurwoningen.

### **3 *Het verder in procedure nemen van het bestemmingsplan onder het huidige recht is mogelijk tot 1 oktober 2020.***

Op 1 januari 2021 zal de nieuwe Omgevingswet in werking treden. Als een ontwerpbestemmingsplan vóór januari 2021 ter inzage is gelegd geldt de huidige wetgeving voor de rest van de procedure, en kan het plan als bestemmingsplan afgewerkt worden tot het onherroepelijk is (Artikel 4.4 invoeringswet Omgevingswet). Levert initiatiefnemer een ontwerpplan met alle bijlagen compleet aan (incl. verslag van het gesprek met de omgeving) vóór 1 oktober 2020 kan het nog mee als bestemmingsplan. Na die tijd zal het een plaats moeten krijgen in het omgevingsplan. De datum van vaststelling van het omgevingsplan is nog niet bekend.

### **Kanttekeningen**

1. Naar aanleiding van reacties/adviezen van verschillende specialistische medewerkers binnen de gemeente kan het zijn dat het plan nog enige aanpassing behoeft. Het plan moet nog verder ontwikkeld worden en verschillende punten moeten nog nader onderzocht en uitgewerkt worden. Om aan bepaalde normen te kunnen voldoen is wellicht meer ruimte nodig voor groen of waterberging. De mogelijkheid bestaat dus dat één of enkele woningen minder mogelijk zijn binnen het plangebied en dat het stedenbouwkundige ontwerp daarop aangepast moet worden. Meer woningen is ieder geval niet wenselijk. Het nu voorliggende plan is echter van voldoende kwaliteit en de eventuele aanpassingen niet dusdanig dat het plan helemaal anders wordt.
2. In december 2019 heeft uw college besloten nog geen besluit te willen nemen over grotere woningbouwprojecten. U wilt alle grotere verzoeken (meer dan 1 woning) tijdelijk aanhouden en in

samenhang met elkaar beoordelen aan welk plan in de toekomst medewerking kan worden verleend. Onderhavig verzoek is echter al 1,5 jaar in behandeling en diverse malen op verzoek van de gemeente aangepast om te komen tot een kwalitatief stedenbouwkundig plan. Begin december 2019 is het plan besproken met de verantwoordelijk wethouder. Dit plan zou het laatste grotere particuliere plan zijn dat door mocht voor besluitvorming. Tijdens het opstellen van dit voorstel heeft uw college besloten de grotere woningbouwplannen aan te houden. Gezien de lange voorgeschiedenis van dit principeverzoek, zou het niet redelijk zijn het plan en de besluitvorming hierover langer aan te houden.

3. In november 2019 gaf de gemeenteraad uw college de opdracht een onderzoek op te starten naar de toekomst van Zwembad De Plons. Dit onderzoek naar mogelijke ontwikkelingen rondom het zwembad moet nog gestart worden. In geval van herontwikkeling van het zwembad op haar huidige locatie moet te zijner tijd dan wel rekening worden gehouden met onderhavige woningbouwontwikkeling als deze door gaat.

Bij een herontwikkeling zal naar verwachting ook voorzien worden in nieuwe installaties. Moderne installaties zijn over het algemeen stiller en worden op daken veelal voorzien van een geluidswerende ombouw. Een voorbeeld van een nieuw gebouwd zwembad in de regio is De Veldschuur in Malden. Hierbij ligt één van de belangrijkste geluidsbronnen op ongeveer 22 meter van de dichtstbijzijnde woningen.

Een herontwikkeling van het zwembad op de huidige locatie lijkt op basis van deze gegevens geen probleem te worden door de komst van het plan Hutgraaf II. Een en ander zal uiteraard nog wel beter onderzocht moeten worden mocht men het zwembad ooit op haar huidige locatie her-ontwikkelen.

#### **Financiën**

De initiatiefnemer draagt de kosten van een te doorlopen bestemmingsplanprocedure en de bouw en aanleg van de woningen met bijbehorende voorzieningen en openbaar gebied. Verdere afspraken hierover worden te zijner tijd vastgelegd in een overeenkomst en bepaald op grond van de legesverordening.

#### **Tijdspad**

Na uw besluit heeft initiatiefnemer tot 1 oktober 2020, de gelegenheid onderzoeken en een ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Na het indienen van de volledige documenten start de bestemmingsplanprocedure. Tenzij uit onderzoeken blijkt dat de woningen niet haalbaar zijn.

#### **Duurzaamheid**

De woningen kunnen niet langer aangesloten worden op het aardgasnet en moeten voldoen aan de laatste wettelijke normen op het gebied van isolatie. De woningen moeten dus duurzaam worden uitgevoerd.

#### **Communicatie**

Initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit.

#### **Evaluatie**

n.v.t.

#### **Bijlagen**

1. Stedenbouwkundige schets Hutgraaf II Beuningen – nov 2019 (at20000018)
2. 3D impressie – nov 2019 (at20000019)
3. Toelichting op opmerkingen scanteam – nov 2019 (at20000020)
4. Rapport watertoets Hutgraaf II – aug 2019 (at20000021)

Besluit d.d. 18/02/2020

Akkoord