



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

PLANVORMING IN CHRONOLOGISCHE VOLGORDE VAN TIJD

WONINGBOUWPLAN KROMMEHOEKSTRAAT - AUGUSTUSLAAN TE BEUNINGEN

d.d. 18-11-2021



Situatie en kadastrale eigendommen



TOTAAL PLANGEBIED

H 1900 - ca. 4.390 m²

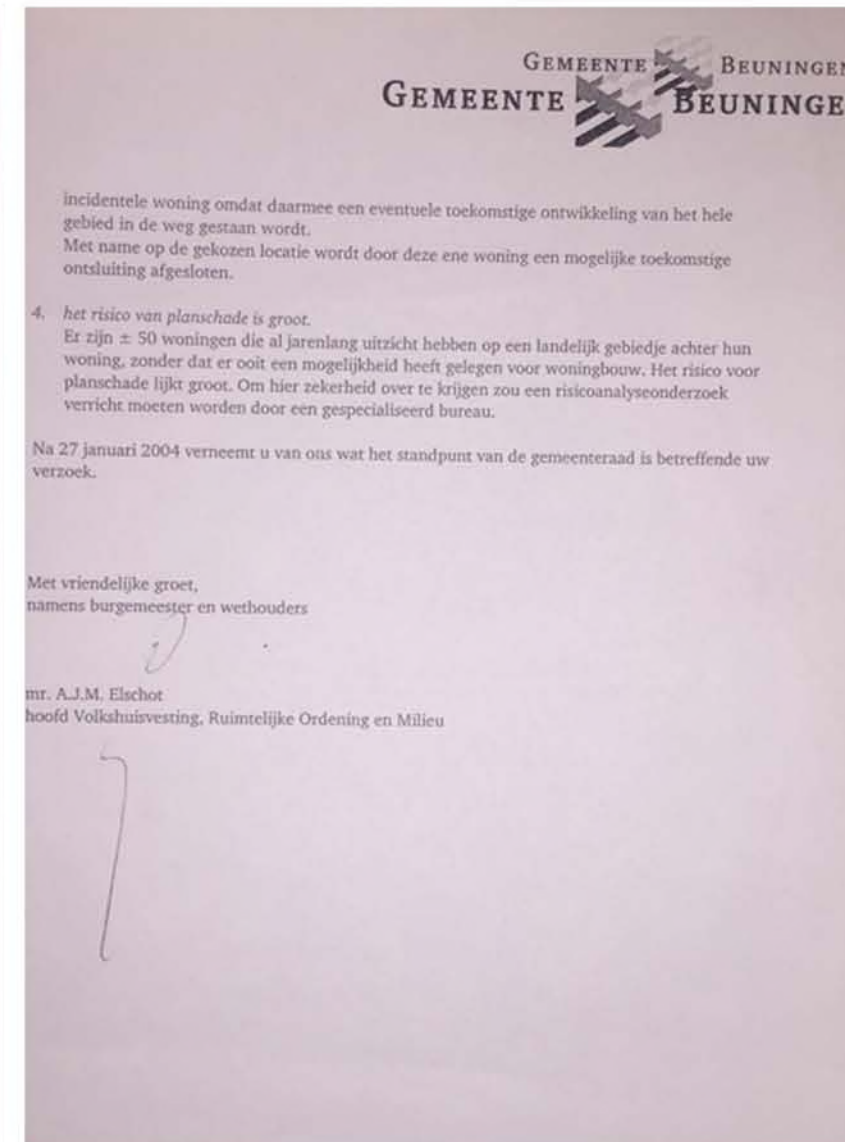
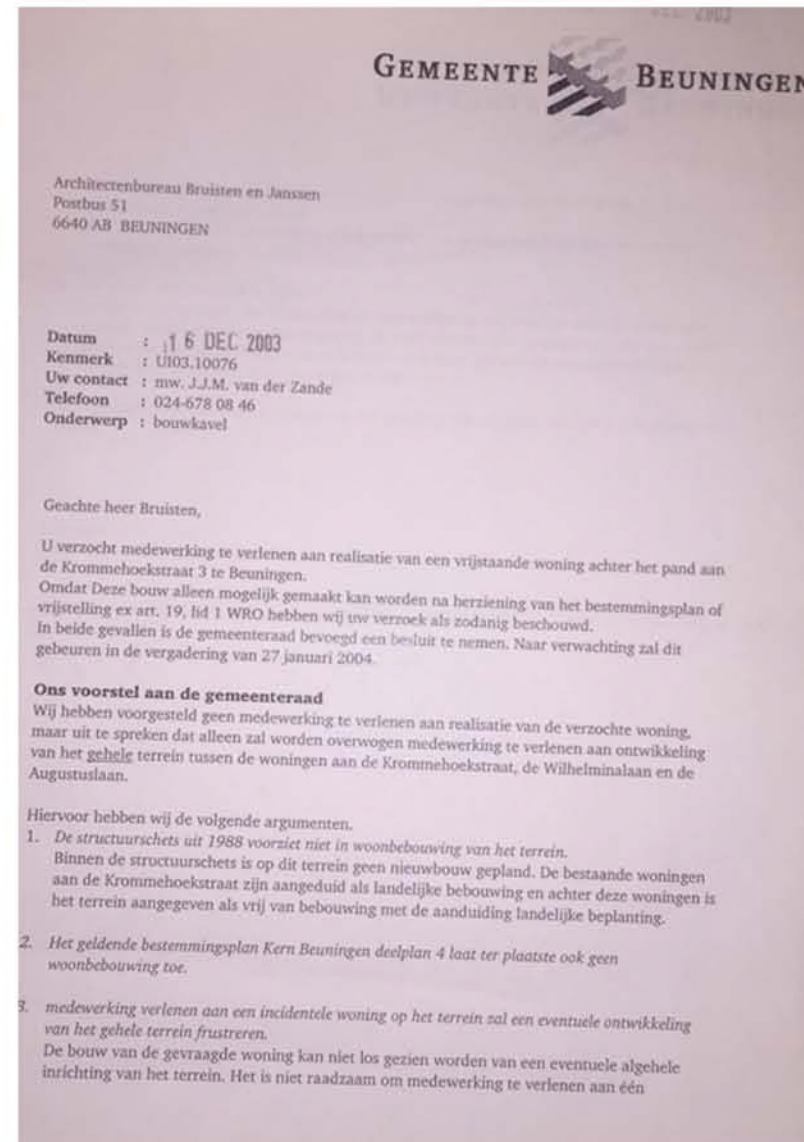
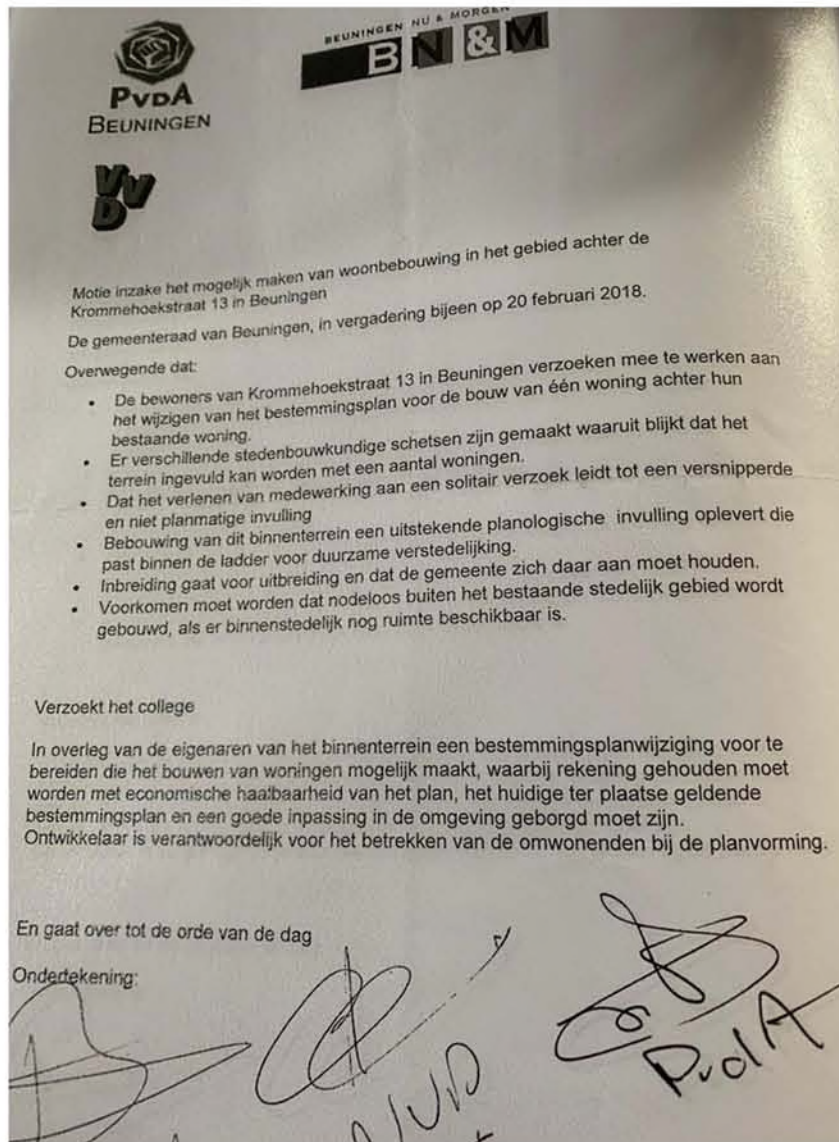
H 1917 - ca. 4.000 m²

H 1744 - ca. 3.863 m²

H 1606 - ca. 4.650 m²

Totaal - ca. 16.903 m²

Ontwikkelgeschiedenis



ONTWIKKELGESCHIEDENIS

De eigenaren van de 4 percelen hebben in 2003 al een verzoek ingediend bij de gemeente voor medewerking aan de bouw van vrijstaande woningen achter hun bestaande woning. Dit verzoek is door de gemeente destijds al afgewezen, omdat de gemeente een gehele invulling ziet van het totale plangebied.

In 2018 hebben enkele grondeigenaren opnieuw een verzoek ingediend voor de realisatie van vrijstaande woningen op het achterterrein. De gemeente heeft opnieuw een Collegebesluit genomen dat ze niet mee willen werken aan de realisatie van slechts 1 vrijstaande woning. Dit zorgt voor versnippering van het plangebied, waar de gemeente juist een planmatige invulling ziet met woningbouw. Inbreiding gaat namelijk altijd voor uitbreiding.

Op basis van dit Collegebesluit hebben de grondeigenaren besloten om een professionele partij met kennis en ervaring in dit soort ontwikkeltrajecten te betrekken bij de verdere uitwerking. Met Inveniam Plan & Gebiedsontwikkeling is een overeenkomst gesloten om verdere plannen te maken met een planmatige invulling.

Vanaf 2019 zijn er door Inveniam Plan & Gebiedsontwikkelingen meerdere plannen gemaakt, welke hebben geresulteert in een uitgewerkt stedenbouwkundig plan, welke voldoet aan de gemeentelijke eisen (anno November 2021). In de volgende bladen zal, chronologisch in stappen door de tijd, de planvorming worden toegelicht. Van de eerste plannen tot het nader uitgewerkte plan van d.d. November 2021.

de heer H.J. Meijer
Krommehoekstraat 13
6641 KR BEUNINGEN GLD

Datum : 12 MRI 2018
Kenmerk : UI18.02060
Kenmerkcode : 
Uw contact : Nancy van der Zande
Telefoon : 14 024
Onderwerp : Uw verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan

Geachte heer Meijer,

U verzocht aan de raad van de gemeente Beuningen het geldende bestemmingsplan te wijzigen een woning te kunnen ontwikkelen op het perceel achter uw huis aan de Krommehoekstraat 13. Deze brief informeert u over het besluit.

Besluit
De gemeenteraad heeft op 20 februari 2018 besloten het bestemmingsplan niet te herzien voor de bouw van één woning. Uw verzoek is afgewezen omdat de raad van oordeel is dat de medewerking aan de bouw van één woning leidt tot een versnipperde en niet planmatige invulling van het betreffende gebied. Dit acht de raad planologisch/stedenbouwkundig bezien onwenselijk.

Wat wel?
Wel wordt een planmatige en stedenbouwkundig in de omgeving passende invulling mogelijk geacht van het gehele binnenterrein achter de woningen aan de Krommehoekstraat. Wij nodigen u uit om tezamen met de andere eigenaren van het binnenterrein hiervoor een schetsplan te ontwikkelen en eerst ambtelijk in overleg te gaan hierover. Het plan moet minstens aan de volgende criteria voldoen:

- Er wordt energieneutraal en gasloos gebouwd;
- Het schetsplan moet gedragen worden door iedere grondeigenaar, er blijven geen lege kavels over.
- Uitgangspunt is een hoge beeld- en ruimtelijke kwaliteit.
- U bespreekt uw plan met de omwonenden en overlegt hiervan een verslag.
- Daarnaast is het wenselijk dat deze woningen levensloopbestendig zijn. Daaronder verstaan we dat woonkamer/keuken, slaapkamer en badkamer gelijkvloers zijn (nultrede).





WOONVISIE BEUNINGEN 2018-2023

Het oorspronkelijke plan van Augustus 2019 is volledig gebaseerd op de uitgangspunten van de toen geldende Woonvisie 2018-2023.

Belangrijkste uitgangspunten van de Woonvisie Beuningen 2018-2023 waren:

- inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij inbreiding ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van een wijk of kern.
- Prioriteit aan projecten die echt op korte termijn ontwikkeld moeten worden, vanwege de behoefte en impuls die de projecten bieden voor bijvoorbeeld de woningmarkt.
- Inspelen op specifieke behoefte van doelgroepen.

Accent Beuningen:

- Nieuwbouw biedt kansen voor innovatie op gebied van duurzaamheid en gezondheid;
- Toename van kleine huishoudens en senioren;
- Jongeren trekken weg, oudere huishoudens (25+) trekken naar Beuningen (gezinsfase);
- Positie middeninkomens op de woningmarkt;
- In nieuwbouw accent op koop.
- Meer differentiatie in woonvormen en woonmilieus.



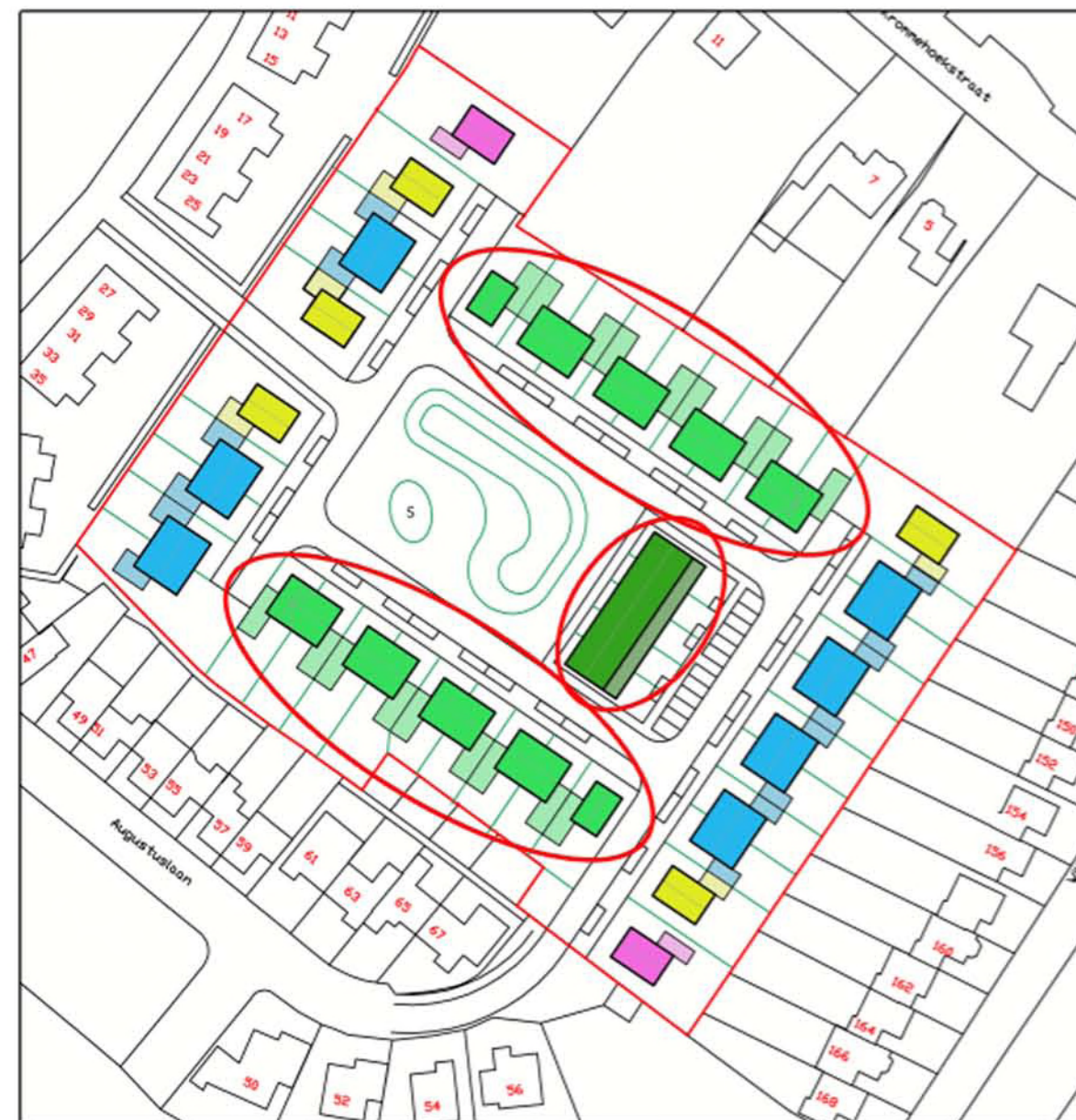
PLAN AUGUSTUS 2019

Het plan ging uit van een gedifferentieerd woningaanbod met ruimte voor alle doelgroepen van het gemeentelijke beleid, waaronder:

- Starterswoningen (24% goedkoop)
- seniorenwoningen (16% levensloopbestendig)
- doorstroomwoningen voor middeninkomens (45% tweekappers)
- (half) vrijstaande woningen (15%)

Doel was een duurzaam woonbuurtje met ca. 49 woningen voor de doorstroming, waarbij gezinnen doorstromen naar deze nieuwe woningen en hun goedkopere woningen achterlaten voor de doelgroep starters.

Dit plan is in Augustus 2019 besproken met de gemeente.



PRINCIPEVERZOEK

Gebaseerd op het gemeentelijk beleid (Woonvisie Beuningen 2018-2023) is het oorspronkelijke plan met een gevarieerd woningbouwprogramma besproken met de gemeente. Uit een eerste overleg met de Gemeente (September 2019) bleek dat de gemeente met name de nadruk wil leggen op de groep senioren en levensloopbestendige woningen. Volgens de gemeente zal voldoende nieuw aanbod van levensloopbestendige woningen voor senioren zorgen voor een natuurlijke en automatische doorstroming van de bestaande woningen. Het oorspronkelijke plan van Augustus 2019 is daarom na overleg met de Gemeente op onderdelen aangepast, waarbij in de Ruimtelijke Opzet van het plan nu is gekozen voor meer ruimte en groen in het centrale plein. Dit als centrale ontmoetingsplek in het plan. In totaal zaten er 23 levensloopbestendige woningen voor senioren centraal in het plan in verschillende woningtypen. Dit komt neer op ca. 52% levensloopbestendig in het totale plan.

Dit Principeverzoek is in september 2019 ingediend bij de gemeente.

LEGENDA

- - 05 levensloopbestendige rijwoningen (senioren)
- - 18 levensloopbestendige tweekappers (senioren)
- - 14 tweekappers (gezinnen)
- - 5 halfvrijstaande woningen als entree en accenten van het plan
- - 2 vrijstaande woningen aan de randen.

Totaal 44 woningen, waarvan 52% levensloopbestendig

Gewijzigde uitgangspunten gemeentelijk beleid

Datum : 08 OKT 2021
 Kenmerk :
 Kenmercode :  UI21.05851
 Uw contact : Elsebeth de Landmeter 
 Telefoon : 14 024
 Onderwerp : Besluit op het principeverzoek woningbouw Krommehoekstraat

Geachte heer Ophoff,

In oktober 2019 diende u een principeverzoek in voor de bouw van woningen op het binnenterrein Krommehoekstraat – Augustuslaan – Wilhelminalaan. Wij hebben dit verzoek beoordeeld en informeren u via deze brief over onze bevindingen.

Wij hebben besloten in onze vergadering van 28 september jl. dat woningbouw op die plaats onder voorwaarden mogelijk is. In de bijlage die bij deze brief zit, treft u de opmerkingen per categorie uitgesplitst aan. We gaan tevens graag met u het gesprek aan over het sluiten van een anterieure overeenkomst en de bijbehorende kostenverhaal van de plankosten.

Graag willen wij in een persoonlijk gesprek deze opmerkingen toelichten. Mw. De Landmeter zal zo snel mogelijk een afspraak met u maken.

Wij vertrouwen er op u voldoende te hebben geïnformeerd.

Vriendelijke groet,

Met vriendelijke groet,
 burgemeester en wethouders



Dyanne Kocken
 secretaris



Daphne Bergman
 burgemeester



MOTIE 10 puntenplan Wonen

De gemeenteraad van Beuningen, in vergadering bijeen op 17 november 2020

Constaterende dat:

- Er sprake is van woningnood;
- Beuningen een aanzienlijke bijdrage gaat leveren aan de lokale en regionale woningbehoefte;
- Na overleg met onze inwoners en ondernemers de bouwlocaties en het aantal te bouwen woningen in onze gemeente moeten worden vastgesteld;

Overwegende dat:

- Het toevoegen van veel woningen ruimtelijke en sociale gevolgen zal hebben voor onze kernen;
- Het proces om veel woningen te bouwen tenminste 10 jaar zal vergen;
- De gemeente in deze periode regie voert;
- De gemeente dit moet doen op basis van een kader met uitgangspunten en randvoorwaarden;
- Dit kader richtinggevend moet zijn voor het college en tegelijk voldoende ruimte moet bieden om de opgave te kunnen realiseren;
- Inwoners, ontwikkelaars en bouwers mede op basis van het kader de helderheid en het vertrouwen moeten krijgen, dat het meerjarig woningbouwprogramma inhoudelijk en procedureel zorgvuldig wordt uitgevoerd;

Verzoekt het college:

- Het bij deze motie gevoegde "10-punten plan Wonen" over te nemen als kader voor het woningbouwprogramma van de komende jaren;
- De raad jaarlijks te informeren over de wijze waarop het "10- puntenplan Wonen" in de praktijk is gebracht;

En gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening Namens:

Fractie BNGM Fractie Groen Links Fractie D66 Fractie PvdA
 Eric van Ewijk Tjibbe Dikkerboom Roel Cuppens Hans Crezee

COLLEGE BESLUIT 28 SEPTEMBER 2021

Op 28 september 2021, ca. 2 jaar na indiening van het Principeverzoek voor woningbouw op de locatie Krommehoekstraat – Augustuslaan te Beuningen, is een positief Collegebesluit genomen over doorgang van dit project.

In de 2 jaar sinds indiening van het Principeverzoek is echter het gemeentelijk beleid op onderdelen veranderd.

Belangrijke wijzigingen zijn:

- 10 Puntenplan Wonen;
- Woondeal Regio Arnhem - Nijmegen;

Hierdoor voldoet het ingediende plan van september 2019 op onderdelen niet meer aan het gemeentelijk beleid, waaronder de groennorm per woning in het plan en de afspraak dat 50% van het programma onder de NHG grens van € 325.000,- moet vallen. Samen met de gemeente is intensief gekeken naar een alternatief en haalbaar plan, welke wel kan voldoen aan het gemeentelijk beleid.

AANVULLENDE OPMERKINGEN OP HET PRINCIPEVERZOEK

Vanuit de verschillende afdelingen van de gemeente zijn tevens enkele aanvullende voorwaarden gekomen, waarvan de belangrijkste zijn:

- het volledige woningbouwprogramma moet onder de NHG grens van € 325.000,- vallen;
- alle woningen moeten levensloopbestendig zijn of gemaakt kunnen worden;

Het nieuwe plan voldoet aan de wens van levensloopbestendige woningen, echter met het uitgangspunt van 100% betaalbare woningen onder de NHG grens van €325.000,- kan **geen** financieel haalbaar plan gerealiseerd worden. Inbreidingslocaties zijn lastige trajecten waar maatwerk noodzakelijk is.

Daarnaast zijn er tevens meerdere stedenbouwkundige bezwaren hierop.

Hieronder een korte toelichting:

- Voor een maximale verkoopprijs van € 325.000,- kunnen geen woningen met een eigen oprit, zoals tweekappers en vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Dit betekent rijwoningen met een **hoge parkeerdruk** en een volledige parkeeropgaaf in het openbaar gebied. Dit betekent **veel blik** in de straat.
- Rijwoningen hebben vaak een achterpad met bergingen in de achtertuin. Dit betekent achterpaden tegen de achtertuinen van de bestaande woningen. Deze **achterkantsituaties** komen de privacy en afronding van het plan niet ten goede en zal stuiten op veel bezwaren (hangeugd en sociaal onveilige situaties).
- Een plan met alleen maar rijwoningen tot € 325.000,- heeft **niet de gewenste ruimtelijke kwaliteit en uitstraling** die wij op deze unieke locatie midden in Beuningen willen realiseren.

NIEUW PLAN

Na intensief overleg met de gemeente is dit plan verder uitgewerkt, waarbij volledig voldaan wordt aan de uitgangspunten en beleidsvoorwaarden van de gemeente, zoals:

- 50% betaalbare woningen tot de NHG grens van € 325.000,- (Woondeal);
- 100m2 groen per woning (10 puntenplan);
- Levensloopbestendige woningen in verschillende woningtypen.

Hierdoor ontstaat een hoogwaardig en ruim opgezet plan met woningen in verschillende woningtypen en prijsklassen. Een nieuw buurtje voor alle doelgroepen gesitueerd rondom een groen central park, welke zorgt voor ontmoeten en samenhang. Een duurzaam en levensloopbestendig buurtje midden in Beuningen met veel groene kwaliteit en uitstraling.

In de volgende bladen wordt het plan per onderdeel nader toegelicht:



Aangepast plan november 2021



RUIMTELIJKE OPZET

Dit unieke inbreidingsplan kenmerkt zich door een besloten karakter met nieuwe achtertuinen tegen bestaande achtertuinen. Dit geeft de meeste privacy voor alle bewoners en is een nette afronding van de randen. Langs de achtertuinen van de Wilhelminalaan komt een brede groenstrook van ca. 10m, welke als natuurlijke en groene buffer geldt tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. De nieuwe woningen zijn gesitueerd rondom een groot groen park, waar ruimte is voor water, spelen, ontspannen en ontmoeten. Een ruim opgezet plan met verschillende woningtypen en prijsklassen. Alle woningen zijn / of kunnen levensloopbestendig worden uitgevoerd.

Plan in de omgeving





GROENSTRUCTUUR

Groen vormt een belangrijk onderdeel in het gemeentelijk beleid en daarmee ook een belangrijk onderdeel in dit plan.

Om het besloten karakter van dit gebied te accentueren is gekozen voor een groot centraal groen park, waar alle woningen omheen gesitueerd zijn.

Dit nieuwe parkje vormt het groene hart van de nieuwe woonbuurt, waar ruimte is voor spelen, waterberging, ontspannen en ontmoeten.

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een groene buffer gerealiseerd als natuurlijke en groene overgang tussen de woningen aan de Wilhelminalaan en dit nieuwe woonbuurtje.

Deze groene zone zal zorgvuldig en in nauw overleg met omwonenden ingevuld worden waarbij rekening gehouden wordt met privacy en een optimale invulling.

Om achterkant situaties te voorkomen bij de levensloopbestendige rijwoningen aan de zuid-weststzijde van het plan met een achterpad is gekozen om ook hier een groene buffer te realiseren als overgang. Dit kan tevens als tuintjes voor de bewoners worden ingericht.

Een ruim en groen opgezet plan, welke voldoet aan de 100m2 groennorm per woning van het 10 puntenplan.



Hoofdstructuren: Woningbouwprogramma en Parkeren



PARKEERBALANS				26-10-2021
Project Krommehoekstraat Beuningen				
CROW-publicatie 317 (oktober 2012)				
Deelgebied rest bebouwde kom				
koop vrijstaand	2,3	pppw		
koop twee-onder-een-kap	2,2	pppw		
koop tussen / hoek	2	pppw		
koop etage duur	2,1	pppw		
koop etage midden	1,9	pppw		
P-norm eigen terrein tov openbaar				
lange oprit min. 10m	1,3	pppw	eigen terrein	
brede oprit min. 4,5m	1,7	pppw	eigen terrein	
BOUWPROGRAMMA				
	P-norm	P-norm ET	P-norm OR	aantal pp OR
levensloopbestendige tweekap patio	10	2,2	1,3	0,9
levensloopbestendige vrijstaand patio	3	2,3	1,3	1
levensloopbestendige rij en hoekwoningen	5	2	0	2
appartementen	18	2,1	0	2,1
tweekappers	6	2,2	1,3	0,9
Halfvrijstaande woningen (geschakeld)	3	2,3	1,3	1
vrijstaande woningen	1	2,3	1,7	0,6
TOTAAL	46			68,8

WONINGBOUWPROGRAMMA

Alle woningen zijn gesitueerd rondom het centrale groene park en hebben een prachtig uitzicht. aan de noord en zuidzijde van het park liggen levensloopbestendige tweekappers, halfvrijstaande woningen en rijwoningen met allen een badkamer en slaapkamer op de begane grond. Om de openheid van dit middengebied te accentueren worden deze woningen uitgevoerd met 1 a 1,5 laag met een kap. Aan de westzijde van het park zijn ruime tweekappers en halfvrijstaande woningen gesitueerd. Deze kunnen tevens levensloopbestendig worden uitgevoerd. Aan de oostzijde van het park komen kleinschalige appartementen met een lift. Gelegen in een groene bufferzone tussen de Wilhelminalaan en het park. De appartementen en levensloopbestendige rijwoningen vallen onder de NHG grens van € 325.000,-. Hierdoor zijn 50% van de woningen in dit plan betaalbaar (conform de Woondeal).

PARKEREN

Conform de Parkeerbalans van de gemeente zijn 69 parkeerplaatsen benodigd, zie hierboven de tabel. Voor woningen met een oprit van minimaal 10m diep en een garage geldt een parkeernorm van 1.3 op eigen terrein en voor woningen met een brede oprit van minimaal 4.5m een parkeernorm van 1.7 op eigen terrein. Overige parkeerplaatsen dienen in het openbaar gebied te worden gesitueerd. De parkeerplaatsen worden uigevoerd als halfverharding met grasbeton tegels om zo een extra bijdrage te geven aan hittestress. verder wordt blik zoveel mogelijk ingepakt in groene hagen.

Sfeerimpressies nieuw woonbuurtje



Referentiebeelden

