

Raadsvoorstel

Onderwerp : TAM-omgevingsplan Pastoor van der Marckstraat 7 Weurt
Zaaknummer : 873780
Behandelaar : Xander Schamp
Status : Openbaar

Besluit om

1. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d [PASTOOR VAN DER MARCKSTRAAT 7]' met Imro-code NL.IMRO.0209.TAMPvdMarckstraat7-vadf gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Voor de locatie Pastoor van der Marckstraat 7 in Weurt besloot het college op 21 januari 2025 (zaaknummer 495867) onder voorwaarden principemedewerking te verlenen voor de transformatie van het bestaande pand 't centrum Weurt naar acht goedkope koopappartementen en de realisatie van één vrijstaande woning. Dit plan betreft een inbreidingsplan binnen de kern van Weurt.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan lag van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 voor eenieder ter inzage.

Beoogd effect

Dit TAM-omgevingsplan biedt de juridische basis voor het transformeren van het bestaande pand naar 8 appartementen en de realisering van één woning op een inbreidingslocatie.

Argumenten

1.1 *Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)*

Bij de voorgenomen ontwikkeling is beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De effecten van het initiatief op de fysieke leefomgeving zijn integraal beschouwd. Uit de toetsing aan de relevante omgevingsaspecten en uitgevoerde onderzoeken (zie argument 1.3) blijkt dat de ontwikkeling geen onevenredige negatieve effecten heeft op de omgeving. De nieuwe woonfunctie sluit ruimtelijk aan bij de bestaande woonomgeving en past binnen de schaal en structuur van de kern Weurt.

Het plan voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning en acht goedkope koopappartementen. Hiermee wordt bijgedragen aan de lokale woningbehoefte en de leefbaarheid van de kern. Daarbij is rekening gehouden met belangen van de omgeving, zoals een goed woon- en leefklimaat, verkeersveiligheid en ruimtelijke kwaliteit. Uit de parkeerbalans blijkt bovendien dat de parkeerbehoefte in absolute aantallen afneemt ten opzichte van de huidige situatie.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 *Het transformeren van 't Centrum naar acht appartementen en het bouwen van één extra woning is stedenbouwkundig acceptabel*

Het plan betreft de transformatie van het bestaande pand naar acht appartementen en de realisatie van één extra vrijstaande woning. Het huidige pand ligt in een woongebied, omringd

door bestaande woningen. Uit de stedenbouwkundige beoordeling kwam dat het transformeren van het voormalige café naar een woonfunctie passend is, gezien de omliggende woonbebouwing. De unieke uitstraling van het hoofdgebouw blijft behouden, zoals op de tekeningen zichtbaar is. De nieuwe vrijstaande woning lijkt qua volume passend in het straatbeeld en de positionering richting de straatzijde wordt als niet ongepast beoordeeld. De combinatie van transformatie en nieuwbouw sluit daarmee stedenbouwkundig goed aan bij de omgeving en de bestaande schaal en maat van de omliggende bebouwing.

1.3 Uit noodzakelijke onderzoeken komen geen bezwaren naar voren

Ten behoeve van de ontwikkeling zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, waaronder bodem, flora en fauna en stikstofdepositie. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen planologische belemmeringen zijn voor wijziging van het bestaande pand naar acht appartementen en de toevoeging van de vrijstaande woning. Uit het historisch bodemonderzoek (NEN 5725) volgt dat nog een verkennend bodemonderzoek en een asbestonderzoek moeten worden uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn nodig voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen, maar leveren geen planologische belemmeringen op. Ook uit de quickscan flora en fauna komt naar voren dat aanvullend ecologisch onderzoek nodig is. Op basis daarvan moeten een ecologisch werkprotocol en een ecologisch beheer- of inrichtingsplan worden opgesteld. Deze stappen zijn noodzakelijk voor de omgevingsvergunning, maar vormen evenmin een planologische belemmering voor de ontwikkeling.

1.4 Uit de gevoerde omgevingsdialoog kwamen geen onevenredige bezwaren naar voren

Op 16 april 2025 hebben initiatiefnemers de plannen gepresenteerd aan de omwonenden en belangstellenden. De opkomst was groot en de reacties vanuit de omgeving waren positief. Tijdens de bijeenkomst zijn het ontwerp, de situering van de woning en de landschappelijke inpassing toegelicht, en was er gelegenheid om vragen te stellen. De presentatie en het verslag van de avond zijn opgenomen in de bijlagen.

1.5 Ten aanzien van het plan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d [PASTOOR VAN DER MARCKSTRAAT 7] lag van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 voor eenieder ter inzage. Binnen deze periode konden men een zienswijze ten aanzien van het ontwerpplan naar voren brengen. Binnen de gestelde periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.6 Bij het doornemen van het ontwerp-TAM-omgevingsplan is een discrepantie geconstateerd tussen de motivering en de regels/verbeelding ten aanzien van de archeologische dubbelbestemming.

Voor het plangebied geldt op basis van het meest recent vastgestelde archeologiebeleid de aanduiding 'Waarde – Archeologie 4'. De vermelding van 'Waarde – Archeologie 2' in de verbeelding en regels is gebaseerd op een verouderd planologisch regime en is daardoor niet meer actueel.

Om het plan in overeenstemming te brengen met de geldende archeologische waardering en beleidskaders, is het noodzakelijk het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen, waarbij de regels en verbeelding gecorrigeerd zijn naar 'Waarde – Archeologie 4'.

Kanttekeningen

1.1 Het plan voldoet niet geheel aan het Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023

Het plan voldoet niet aan de eis van minimaal 30% sociale huur, zoals gesteld in de voorwaarden van het Kwaliteitskader woningbouw Beuningen 2023. In de verordening verevening sociale huur Beuningen 2024 is vastgelegd dat een financiële afdracht gedaan moet worden aan de bestemmingsreserve sociale huur als er minder dan 30% sociale huur gerealiseerd wordt.

Het plan voorziet in de realisatie van 8 goedkope koopwoningen en 1 vrijstaande dure koopwoning. De afdracht voor de 8 goedkope koopappartementen bedraagt 8 x €1.000 = €8.000,-, en de afdracht voor de vrijstaande dure koopwoning bedraagt €51.000,-. In totaal is er een afdracht van €59.000,- gevraagd ter compensatie.

Financiën

De kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Hiertoe is een Anterieure Grondexploitatie-overeenkomst (AOK) vastgesteld, inclusief het onderdeel nadeelcompensatie (voormalige planschade).

Omdat in dit plan niet voldaan kan worden aan de eis van 30% sociale huurwoningen is in de AOK ook de bijdrage aan Reserve verevening sociale huurwoningen geregeld.

Tijdspad

Na vaststelling door de raad wordt het vaststellingsbesluit met TAM-omgevingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan er tegen het plan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid

Het plan voorziet in de transformatie van de bestaande bebouwing naar acht appartementen. In het plan is opgenomen dat de bestaande bebouwing wordt na-geïsoleerd, dat er zonnepanelen op het dak worden geplaatst en dat de appartementen worden opgeleverd met energielabel A. Daarnaast worden de woningen gasloos gerealiseerd en voldoen deze aan de BENG-normen. Deze maatregelen dragen bij aan een lagere energiebehoefte en een duurzamer energieverbruik.

Door de herbestemming van het bestaande pand wordt leegstand en mogelijke verloedering tegengegaan. De transformatie naar woningen zorgt daarmee voor een duurzaam hergebruik van de bestaande bebouwing en draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Daarnaast voorziet het plan deels in levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt ingespeeld op toekomstbestendig wonen en wordt bijgedragen aan een duurzame ontwikkeling van de woningvoorraad in Beuningen.

Communicatie/Participatie

Communicatie

De aankondiging van de ter inzagelegging van het vastgestelde Tam-omgevingsplan zal conform de wettelijke voorschriften worden gepubliceerd op Overheid.nl. Het TAM-omgevingsplan zal in te zien zijn via regels op de kaart op Omgevingsloket.nl.

Participatie

Initiatiefnemer heeft zijn plan in de beginfase besproken met bijna alle direct omwonenden. Een samenvatting hiervan is opgenomen in het participatieverslag in de bijlagen.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Bijlage 1 TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d [Pastoor van der Marckstraat 7]
- Bijlage 2 bijlagen bij motivering
- Bijlage 3 regels
- Bijlage 4 verbeelding

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester