

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f [Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17]
Zaaknummer	: 874929
Behandelend team	: Ruimtelijke Ontwikkeling
Status	: Beperkt openbaar

Besluit om

1. Akkoord te gaan met de Nota zienswijzen Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f [Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17];
2. het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f [Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17] met Imro-code NL.IMRO.0209.TAMSuchtenstr17-vadf ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

In 2022 stelde de gemeenteraad een bestemmingsplan vast voor een bouwmogelijkheid van vrijstaande 1 woningen op het perceel Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17 in Beuningen. Initiatiefnemers willen nu deze bestaande bouwmogelijkheid voor één vrijstaande woning inwisselen voor een bouwmogelijkheid van drie aaneen gebouwde levensloopbestendige woningen om daarmee meer te voldoen aan de maatschappelijke vraag en ook een financieel marktconforme ontwikkeling te realiseren. De middelste van de drie woningen wil initiatiefnemer verhuren als sociale huurwoning. Dit plan betreft een inbreidingsplan binnen de kern van Beuningen. Het plan van initiatiefnemer past niet binnen het geldende omgevingsplan/bestemmingsplan.

Beoogd effect

Verkleinen woningtekort en voorzien in de behoefte aan levensloopbestendige woningen.

Argumenten

1.1 Ten aanzien van het plan is één zienswijze naar voren gebracht

Het ontwerp Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22f [Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17] lag van 16 december 2025 tot en met 26 januari 2026 ter inzage, waarbij eenieder de mogelijkheid is gegeven om op het plan te reageren. Ten aanzien van het plan is één zienswijze naar voren gebracht. Deze reclamant vindt de extra woningen niet wenselijk vanwege het feit dat meer mensen dan gebruik gaan maken van het recht van overpad over diens perceel. Indiener van de zienswijze is ook bang voor schade aan de woning tijdens de bouwwerkzaamheden. In de Nota zienswijze (bijlage 6) is deze zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan. Inmiddels heeft de indiener van de zienswijze zijn woning verkocht.

2.1 Het plan voor drie woningen is stedenbouwkundig acceptabel

Onderhavig perceel betreft een ruim en breed woonperceel met een woonbestemming met een bouwvlak voor één vrijstaande woning op grond van het (tijdelijk) omgevingsplan/bestemmingsplan 'Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17, Beuningen'. Dit bestemmingsplan is nog niet uitgevoerd. De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Beuningen, omringd door andere bestaande woonbebouwing. Het nieuwe verzoek voorziet in drie aaneen gebouwde levensloopbestendige woningen, waarvan er één als sociale huurwoning zal worden verhuurd. Deze woningen worden gebouwd ter plaatse van het bestaande bouwvlak voor 1 woning. Qua oppervlakte zal het bouwvlak hiervoor wel de helft groter worden, maar in plaats van één kunnen er dan 3 gezinnen wonen. Gezien de vraag naar levensloopbestendige woningen, de ligging van de

woningen in bestaand bebouwd gebied en de grootte van het perceel worden drie aaneen gebouwde woningen op het perceel goed passend gevonden.

2.2. Uit noodzakelijke onderzoeken komen geen bezwaren naar voren

Ten behoeve van de ontwikkeling van deze nieuwe woningen zijn noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd, zoals akoestisch onderzoek en stikstofonderzoek. Uit de onderzoeken kwamen geen belemmeringen naar voren voor de bouw van de woningen.

2.3. Uit de gevoerde omgevingsdialog kwamen geen onevenredige bezwaren naar voren

Initiatiefnemers hebben met bijna alle direct omwonenden in het voortraject contact gehad over hun plannen. Een participatieverslag hiervan is opgenomen in de bijlagen bij het plan. Hiermee is voldaan aan de participatieplicht. Enkele omwonenden geven aan het liefst natuurlijk helemaal geen bouwplan te willen achter hun tuin. Maar de meeste omwonenden vinden dit nieuwe plan beter passend dan het geldende plan. Vooral vanwege de groene daken. Verder zijn er verschillende vragen gesteld, waarop door initiatiefnemer is geantwoord.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

Voor een procedure ten behoeve van de bouw van woningen worden plankosten in rekening gebracht. De plankostenplan over het ontwerp TAM-plan vormt de basis voor het plankostenbedrag. Dit bedrag is vastgelegd in de AOK die het college van burgemeester en wethouders met initiatiefnemers heeft gesloten.

Initiatiefnemer gaat de middelste van de drie woningen verhuren als sociale huurwoning, waarmee voldaan wordt aan het beleidsuitgangspunt van minimaal 30% sociale huurwoningen in een plan. In de AOK is juridisch vastgelegd dat de afspraken over sociale huur worden nageleefd. Voor dit plan geldt daarvoor een termijn van ten minste 25 jaar.

Tijdspad

Het vaststellingsbesluit met TAM-omgevingsplan worden 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

De woningen worden levensloopbestendig gebouw, wat aansluit bij de woningbehoeftevraag. De woningen worden groen ingepast, waar dit nu niet planologisch is geborgd. De daken van de woningen worden voorzien van zonnepanelen en hellend groen en de woningen moeten uiteraard voldoen aan de laatste wettelijke normen op gebied van isolatie.

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. De indiener van de zienswijze zal persoonlijk worden geïnformeerd over het vaststellingsbesluit.

Participatie

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

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Bijlage 1: Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Burg van Suchtelenstraat achter 17;
- Bijlage 2: Bijlage motivering 1 – Akoestische onderzoek wegverkeerslawaaï;
- Bijlage 3: Bijlage motivering 2 – Watertoets
- Bijlage 4: Bijlage motivering 3 – Stikstofonderzoek
- Bijlage 5: Bijlage motivering 4 – Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Bijlage motivering 5 – Nota zienswijze Ontwerp TAM-omgevingsplan ‘Hoofdstuk 22f [Burgemeester van Suchtelenstraat achter 17]’
- Bijlage 7: Bijlage regels 1 – Landschappelijke inpassing
- Bijlage 8: Ontwerp verbeelding TAM-omgevingsplan Burg van Suchtelenstraat achter 17
- Bijlage 9: Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 10: Zienswijze indiener 1 – **NIET OPENBAAR**

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester