

Onderwerp Prinsipeverzoek woningbouw Nieuwkuijksestraat 73, Nieuwkuijk
Portefeuillehouder De heer M.A.W. Meesters

Aanleiding / voorgeschiedenis

Door By Brekel Projectontwikkeling III B.V. is een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het achterliggende perceel aan Nieuwkuijksestraat 73 in Nieuwkuijk naar woningbouw. Het gaat om 10 starterswoningen.

Feitelijke informatie

Alle verzoeken om mee te werken aan nieuwe, niet geplande, woningbouw, worden op een eensluidende manier ambtelijk beoordeeld voordat deze ter besluitvorming aan u worden voorgelegd. Van elk verzoek worden allereerst de ruimtelijke en technische aspecten verzameld in een paspoort. De beoordeling hiervan betreft de 'ruimtelijke inpasbaarheid' van het betrokken verzoek. Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden conform de Verordening Ruimte van de provincie. Zo nodig wordt de aanvrager om extra informatie gevraagd om deze beoordeling goed te kunnen doen. Daarna wordt ook gekeken naar het verzoek in het grotere geheel, op basis van de op dit moment bekende feiten en omstandigheden. Past het verzoek in de gemeentelijke woningbouwplanning, lopen er andere ontwikkelingen of projecten die invloed hebben op dit verzoek? En daarbij wordt ook beoordeeld of realisatie van het verzoek binnen drie jaar tot de mogelijkheden behoort. Zo niet, dan wordt voorgesteld om negatief te besluiten. Een principebesluit is altijd gebaseerd op de op dat moment bekende feiten en omstandigheden en die kunnen in een periode van drie jaar wijzigen.

Plangebied

Het plangebied ligt in Nieuwkuijk aan Nieuwkuijksestraat 73 in Nieuwkuijk. Hier bevindt zich partycentrum en cafetaria De Ster. Aangrenzend op nummer 75 zit een restaurant. De woningen worden gerealiseerd op het achterste deel waar de bebouwing wordt gesloopt. Alle percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemer, behalve het perceel 856 dat in eigendom is van de gemeente.



Het plan ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan Nieuwkuijk en heeft de bestemming 'Gemengd'. Het partycentrum en cafetaria zijn gelegen binnen een bouwvlak en zijn voorzien van een aanduiding 'horeca van categorie 3' (zware horeca). Het oostelijke onbebouwde perceel heeft bestemming 'Gemengd', zonder bouwvlak en aanduiding. Het principeverzoek past niet binnen het bestemmingsplan.

Voor het plan en achtergrondinformatie wordt verwezen naar de bijlagen. In het plan blijft het pand aan de voorzijde (Nieuwkuijksestraat) behouden en wordt de bebouwing aan de achterzijde (partycentrum) gesloopt. Hier worden twee blokken van 5 woningen gerealiseerd, waarbij de hoekwoningen in de oksel kunnen worden ingevuld als levensloopbestendige woningen. Het gebiedje wordt ontsloten via de Acaciastraat.

Dit is in onderstaande verkavelingsschets in beeld gebracht:



Impressie beoogde situatie (bron: By Brekel Vastgoed)

Afweging

Volkshuisvesting

De 'Beleidsregels particuliere woningbouwverzoeken gemeente Heusden 2021' geven aan dat minimaal 50% moet worden gebouwd voor doelgroepen. Er worden tien woningen gerealiseerd voor starters (twee daarvan kunnen worden ingevuld als levensloopbestendige woningen). Starters zijn expliciet als doelgroep genoemd in de woonvisie. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten vanuit volkshuisvesting. Er moet daarbij worden voldaan aan de eisen die gelden voor starterswoningen (maximaal 70 m² woonoppervlakte).

Ruimtelijke ordening/stedenbouw

Het perceel ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Nieuwkuijk' en ook binnen het 'concentratiegebied' van de Interim Omgevingsverordening. Dit betekent dat hier woningbouw mogelijk is.

Bij het principeverzoek zijn diverse opties voorgesteld. In de nu ingediende verkavelingsoptie is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en de ligging op een binnenterrein grenzend aan bestaande tuinen, gekozen voor bouwmassa's met een lage goot- en bouwhoogte. Deze verkavelingsoptie is het best voorstelbaar omdat die aansluit bij de omliggende bebouwing. Eventueel kan nog een accent worden

aangebracht op de kopgevel. Als de hoekwoningen uitgebouwd worden en zo levensloopbestendig worden, is het beter dit nu al te duiden in de plannen.

Het plan is afweegbaar en kan bij de planvorming verder worden uitgewerkt. Hiervoor dient initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing op te stellen, waarbij in ieder geval onderzoek wordt gedaan naar archeologie en bodem (historisch onderzoek met mogelijk opvolgend verkennend onderzoek).

Milieuhinder

De nieuwe woningen komen op korte afstand van de percelen waar op basis van het bestemmingsplan lichte, middelzware en zware horeca is toegestaan. In het principeverzoek staat terecht vermeld dat er nog een akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden t.a.v. de milieuhinder van de bedrijven op de nieuwe woningen. Gezien de korte afstand is dit wel een echt aandachtspunt, waarbij mogelijk nadere maatregelen naar voren kunnen komen (denk aan andere situering, dove gevels etc.).

Verder dient goed te worden bekeken wat er met het 'restant' van De Ster gebeurt qua milieucategorie. De potentieel milieubelastende horeca categorie 3 (zware horeca) dient te worden ingeperkt dan wel naar beneden (categorie 2) te worden gebracht over het hele perceel. Dit dient te worden meegenomen in planontwikkeling, waarbij de bestemming van het voorste perceel eveneens wordt aangepast.

Water/civiel

Het hemelwater moet op eigen perceel verwerkt worden. Het afvalwater moet aangesloten worden op de Acaciastraat. Gelet op het aantal woningen is dit een stevige opgave. Dit dient verder te worden uitgewerkt, waarbij gekeken moet worden naar eventueel salderen met het sluiten van De Ster. De civieltechnische aspecten moeten nog nader worden besproken, zodat de openbare ruimte goed wordt ingericht (opvang hemelwater, klimaat- en groenvoorzieningen, verhardingseisen, etc) die in de toekomst ook goed kan worden onderhouden.

Verkeer/parkeren

Vanaf de Nieuwkuijksestraat is het plangebied te bereiken voor fietsers/voetgangers via de openbare steeg tussen nummer 69-71 en 65. Het gemotoriseerde verkeer kan gebruik maken van de Acaciastraat, gezien de relatief lage verkeersintensiteit kan de weg het verkeer wel verwerken.

Het perceel ligt binnen de bebouwde kom, de omliggende wegen Nieuwkuijksestraat en Acaciastraat vallen binnen een 30 km-zone. Vanuit een goede ruimtelijke ordening (vaste jurisprudentie) dient het aspect wegverkeer wel te worden meegenomen in samenhang met het aspect milieuhinder.

In het plan wordt voorzien in 16 parkeerplaatsen. Dit voldoet niet aan de norm van 1,8 parkeerplaats per woning. Het is niet mogelijk om de parkeerbehoefte te verrekenen met het sluiten van De Ster. Er is nog onvoldoende in beeld gebracht of de parkeerplaatsen goed gebruikt kunnen worden (maatvoering en toegankelijkheid). Ook de bereikbaarheid van de parkeerplaats vanaf de Acaciastraat zoals nu is ingetekend is niet akkoord. Het is de vraag of dit oplosbaar is binnen de beschikbare ruimte. Bij de verdere uitwerking zal het plan hierop aangepast moeten worden, waarbij ruimte gevonden moet worden op eigen terrein.

Planeconomie

De gemeente past verplicht kostenverhaal toe onder andere vanwege mogelijke planschadeclaims en mogelijke kosten van aanpassingen in het openbaar gebied. Aangezien perceel nr 856 gemeentelijk eigendom is, zal er in ieder geval een anterieure overeenkomst moeten worden gesloten. De gemeente past hierbij ook het kostenverhaal toe in lijn met het geformuleerde grondbeleid, geldende wetgeving en een (nog vast te stellen) Nota kostenverhaal.

De gemeente wil de uiteindelijke afspraken vastleggen met de initiatiefnemer, voordat het plan in procedure wordt gebracht.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is het bebouwen van het perceel aan de achterzijde van Nieuwkuijksestraat 73 in Nieuwkuijk afweegbaar en kan in principe worden ingestemd met het principeverzoek. Bij de uitwerking van de plannen moet de initiatiefnemer rekening houden met de aangegeven randvoorwaarden en aandachtspunten.

Inzet van middelen

Voor de kosten die voor de behandeling van het principeverzoek zijn gemaakt, worden leges in rekening gebracht. Dit voorstel heeft verder geen financiële gevolgen. De gemeente past bij daadwerkelijke ontwikkeling kostenverhaal toe in lijn met het grondbeleid. Met initiatiefnemer wordt een en ander vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Risico's

Dit voorstel heeft geen risico's.

Procedure / vervolgstappen

Als u volgens dit voorstel besluit, wordt de initiatiefnemer op de hoogte gesteld met bijgevoegde brief.

Openbaar/niet openbaar

Besluiten op principeverzoeken zijn in het kader van het door aangescherpte beleid omtrent transparant bestuur voortaan openbaar, voor zover geen uitzondering op de Wet open overheid van toepassing zijn, zoals onevenredige benadeling en privacybescherming. De initiatiefnemer heeft aangegeven geen problemen te hebben met de openbaarheid.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 6 september 2022

besloten:

- om in principe in te stemmen met het verzoek voor de bouw van tien woningen aan Nieuwkuijksestraat 73 in Nieuwkuijk, onder de voorwaarde dat bij de verdere uitwerking rekening wordt gehouden met de (in het voorstel) aangegeven randvoorwaarden en aandachtspunten.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans