

Groesbeek Heikant

Ruimtelijke onderbouwing – afwijking bestemmingsplan De Heikant

Deze ruimtelijke onderbouwing komt voort uit de herprogrammering voor de locatie Heikant (stedenbouwkundig plan I beeldkwaliteit I openbare ruimte Groesbeek Heikant, d.d. 23-12-2016). Deze herprogrammering is op 2 april 2020 akkoord bevonden door het College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Berg en Dal (Documentnummer UIT-20-81686, Zaaknummer Z-19-82018)

Voor het plan in Groesbeek De Heikant, nabij de Reestraat en de Cranenburgsestraat, is een herprogrammering voorgesteld voor de nieuw te realiseren woningen in deelgebied/fase 2 (stedenbouwkundig plan 23-12-2016) / fase 6. In de oorspronkelijke plannen zijn hier 2[^]1-kapwoningen gepland. De herprogrammering sluit aan bij een woononderzoek dat de gemeente Berg en Dal onlangs heeft uitgevoerd onder haar inwoners. Er is binnen de gemeente vooral behoefte aan betaalbare woningen en appartementen. Mede om die reden is gekeken naar een andere invulling voor deze plek, die recht doet aan het concept van het originele plan. Het bestemmingsplan 'de Heikant', zoals vastgesteld op 7 juli 2011, biedt geen ruimte om hier een ander type woningen dan 2[^]1-kapwoningen te realiseren. Hierdoor zal er afgeweken moeten worden van het bestemmingsplan De Heikant.

Uitgangspunt is dat acht 2[^]1-kapwoningen uit het oorspronkelijk plan komen te vervallen, en dat hier 16 woningen in een mix van 8 rijenwoningen en 8 beneden-bovenwoningen (hoekappartementen, 2 woningen boven elkaar) worden gerealiseerd. Deze herprogrammering blijft binnen de grenzen van het bouwblok, zoals verbeeld in het bestemmingsplan. Ook de maximale bouwhoogte blijft gelijk aan de oorspronkelijk geplande woningen. Van de 8 beneden-bovenwoningen (appartementen) zullen er 6 als sociale huurappartementen worden gerealiseerd, waarvan 3 appartementen bestemd voor woningen met een lage sociale huur (maximaal €619,01) en 3 appartementen met een sociale huur middelduur (maximaal €737,14 huur). Dit ook in overeenstemming met de exploitatie-overeenkomst die gesloten is tussen Hofmans Vastgoed en gemeente Berg & Dal. (alle bedragen zijn prijspeil 2020)

oorspronkelijke verkaveling, acht 2[^]1-kapwoningen

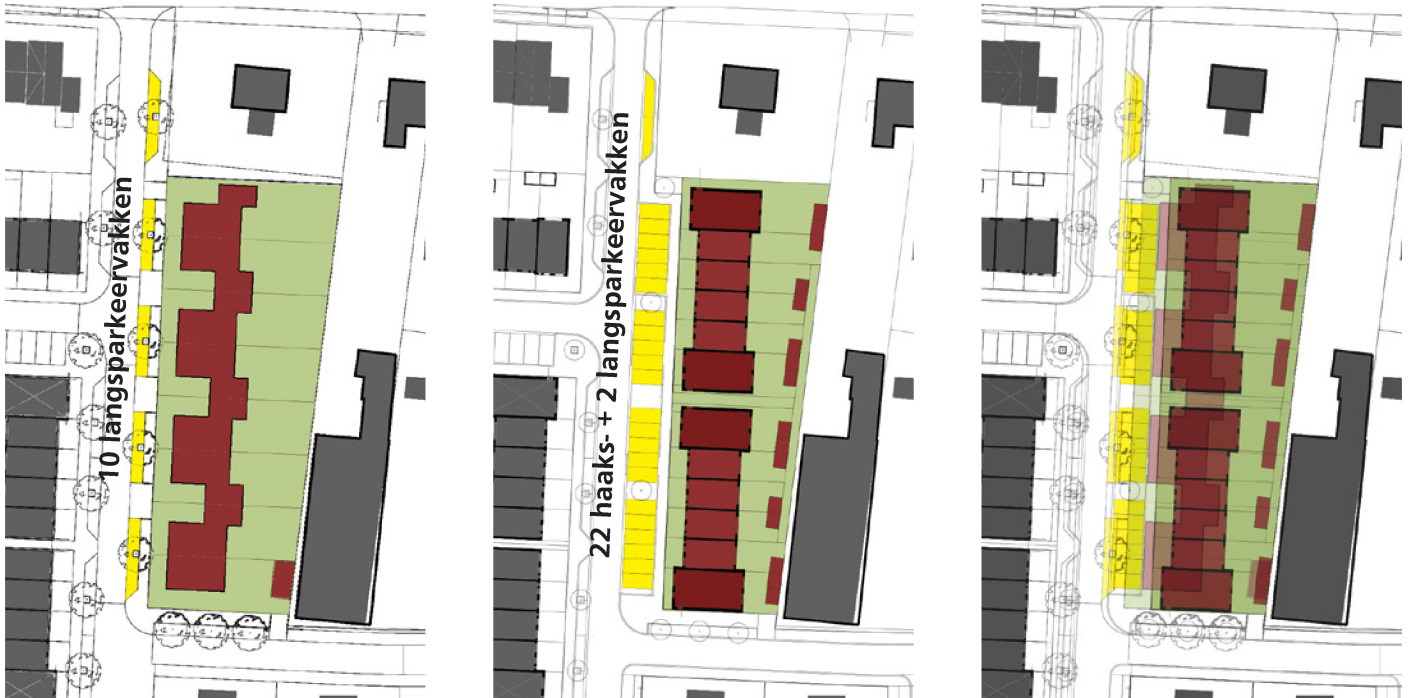


gewijzigde verkaveling, acht rijenwoningen en acht bebo's



Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit zijn de volgende aspecten van belang:

- *Passend in het concept:* De herprogrammering mag niet leiden tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteiten en planconcept zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan (d.d. 23-12-2016). Hierin zijn de planelementen en de relaties met het omliggende landschap beschreven (pag. 6). Deze herprogrammering handhaaft de relaties met het omliggende landschap, doorzichten tussen de Cranenburgsestraat, Marterstraat en Hermelijnstraat worden niet verwijderd en voetgangersroutes blijven in stand.
- *Parkeren en parkeernorm:* met het verhogen van het woningaantal is het ook van belang dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De 10 langspaarkeervakken uit de oude situatie worden vervangen door 24 (haaks-)parkeervakken. Dit kan door de uitgiftegrens aan te passen en zo de benodigde ruimte te creëren voor de 14 extra parkeerplaatsen.



aanpassen uitgiftegrens voor ruimte voor parkeerplaatsen

- *Beeldkwaliteit:* de nieuwe woningen (na herprogrammering) moeten voldoen aan de criteria uit het Beeldkwaliteitplan (d.d. 23-12-2016), waarbij de criteria als omschreven voor de woningen in 'de Woonstraten' als uitgangspunt worden gehanteerd. Voor deze bebouwing wordt ingezet op een eigentijds dorpse uitstraling met gebruik van traditionele materialen. Het gaat om het realiseren van een gevarieerd en 'dorps' beeld.
- *Afschermende bebouwing:* In het stedenbouwkundig plan (d.d. 23-12-2016) zijn de geplande 2^e1-kapwoningen aangemerkt als 'afschermende' bebouwing richting de caravanstalling aan de Cranenburgsestraat. Door de herprogrammering naar rijenwoningen is deze afscherming ruimtelijk beter te realiseren.

afschermende bebouwing



Het verzoek om van het bestemmingsplan af te wijken middels een uitgebreide WABO-procedure, komt voort uit de conclusie dat het plan door de herprogrammering beter aansluit op de lokale woningbehoefte (woononderzoek gemeente Berg en Dal). In samenspraak met de gemeente (ambtelijk en College van Burgemeester en Wethouders) is gekomen tot een herprogrammering van de locatie die recht moet blijven doen aan het oorspronkelijke plan en met als uitgangspunt het behouden van de ruimtelijke kwaliteit. Dit resulteert in het vergroten van het oorspronkelijke woning-aantal en met behoud van max. bouwhoogte. Door het mogelijk maken van het herprogrammeren van 2¹-kapwoningen naar rijenwoningen en beneden-bovenwoningen (appartementen) worden tevens 6 sociale huurappartementen gerealiseerd binnen de herprogrammering. Op 2 april 2020 heeft het College van Burgemeester en Wethouders aangegeven mee te zullen werken aan dit aangepaste bouwplan met een omgevingsvergunning. Derhalve zal de 'uitgebreide' omgevingsvergunning (uitgebreide WABO-procedure) worden voorzien van deze ruimtelijke onderbouwing.