

Openbaar

Zaaknummer: 77500

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Transformatie perceel Van Heemstraweg 54 in Druten van 'kantoor' naar 'wonen'

Voorgesteld besluit

Het college van B&W besluit:

1. Principemedewerking te verlenen aan de sloop van het kantoorpand op het perceel Van Heemstraweg 54 in Druten (ook wel 'Introgebouw' genoemd) en de bouw van een complex met 59 sociale huurappartementen ter plaatse.
2. In te stemmen met een afwijkende parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per appartement.
3. Aan de principemedewerking de voorwaarden te verbinden dat het pand in eigendom komt van een toegelaten instelling (woningcorporatie) en dat er voor de sociale huurappartementen een instandhoudingstermijn van minimaal 10 jaar geldt.
4. Aan de principemedewerking de voorwaarde te verbinden dat voorafgaand aan het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning een terreininrichtingstekening ter goedkeuring aan de gemeente en het Waterschap Rivierenland wordt overgelegd.
5. In te stemmen met de bijgevoegde conceptbrief aan de initiatiefnemer.
6. De gemeenteraad met een informatienota over deze principemedewerking te informeren.

Aanleiding

Eind 2021 heeft Hendriks Projectontwikkeling B.V. uit Oss met de eigenaren van het pand Van Heemstraweg 54 in Druten overeenstemming bereikt over de aankoop. De projectontwikkelaar wil het gebouw afbreken en ter plaatse een complex met 59 sociale huurappartementen in vijf woonlagen realiseren. De bergingen voor deze appartementen komen in de gedeeltelijk te handhaven kelder en het parkeren kan geheel op eigen terrein plaatsvinden. Inmiddels heeft de ontwikkelaar een intentieovereenkomst met Woonwaarts gesloten over volledige afname van dit project.

Hendriks Projectontwikkeling B.V. heeft per brief van 11 april 2022 een principeverzoek voor dit plan bij uw college ingediend en vraagt om hiervoor de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling' uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) toe te passen. Het principeverzoek is integraal getoetst, onder andere aan het toetsingskader voor woningbouwinitiatieven én het instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen. Op basis van een integrale afweging is deze beslisnota opgesteld.

Eerdere besluiten

Niet van toepassing.

Gewenst resultaat

Met het plan van de ontwikkelaar krijgt het perceel Van Heemstraweg 54 in Druten een kwaliteitsimpuls met een woningbouwprogramma dat goed aansluit bij de bestaande behoefte in Druten.

Argumenten**1.1 *Het woningbouwprogramma sluit goed aan bij de bestaande behoefte in Druten.***

Het principeverzoek gaat uit van 59 sociale huurappartementen onder de liberalisatiegrens (€ 763,47 in 2022). Deze appartementen worden aan Woonwaarts verkocht. Hiermee wordt invulling gegeven aan een deel van de grote vraag naar sociale huurappartementen in de gemeente. Dit staat verwoord in de Woonvisie Druten (met aanvullingen 2020 en 2021). Het plan sluit dus goed aan bij de bestaande woningbehoefte in Druten.

Het principeverzoek is getoetst aan het 'Toetsingskader woningbouwinitiatieven gemeente Druten' en behaalt voldoende punten om gehonoreerd te kunnen worden. Het principeverzoek is ook getoetst aan het 'Instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen gemeente Druten'. Het doel van dit instrumentarium is om te zorgen dat goedkope en betaalbare woningen (sociale en middenhuur en koop tot de NHG-grens) bij de juiste doelgroep terecht komen en voor langere termijn beschikbaar blijven voor die doelgroep. Het principeverzoek voldoet hieraan, want voor de sociale huurappartementen nemen initiatiefnemer en Woonwaarts in de definitieve koopovereenkomst (november 2022) een minimale instandhoudingstermijn van 10 jaar op.

1.2 *Deze ontwikkeling past binnen regionaal en gemeentelijk (kantoren)beleid.*

In het Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem-Nijmegen 2021 t/m 2024 (RPW, december 2020) staat beschreven hoe de regio om wil gaan met kantoren op bedrijventerreinen. De strekking hiervan is dat vooral de stationsgebieden van Arnhem en Nijmegen de locaties zijn waar kantoren gewenst zijn én dat er sprake is van een overschot aan kantoren op bedrijventerreinen. Voor incourant aanbod op deze terreinen is daarom een transformatie gewenst. Voorliggend plan komt aan deze wens tegemoet. Te zijner tijd kan de transformatie van 'kantoor' naar 'wonen' op het perceel Van Heemstraweg 54 in Druten worden gemeld in het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW), zodat de regio weet dat deze slag wordt gemaakt.

In de in februari 2022 door de raad vastgestelde economische visie voor de gemeente Druten staat dat het wenselijk is dat Klepperheide bedrijventerrein blijft waar wonen mogelijk is, maar dat wel een kwalitatieve verbetering gewenst is. Voorliggend plan, waarmee de entree van Druten wordt verbeterd, past in deze lijn.

1.3 *Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling' als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.*

Voor de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' met de bestemming 'Gemengd'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor: ateliers en galleries, bedrijven tot en met categorie 2, dienstverlening, kantoren, maatschappelijk, opslag en stalling, zakelijke dienstverlening en wonen (uitsluitend op de verdieping(en)).

Het bouwplan is op twee punten in strijd met dit bestemmingsplan: op de begane grond mag niet worden gewoond en de maximaal toegestane goothoogte van 15 m1 wordt met 1,5 - 2 m1 overschreden. Met toepassing van de 'kruimelgevallenregeling' en de bijbehorende jurisprudentie kunnen beide afwijkingen van het bestemmingsplan echter worden vergund. Er moet dan wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, met aandacht voor milieuaspecten. In dit verband heeft initiatiefnemer onderzoeken uitgevoerd naar geluid, bedrijven & milieuzonering en stikstof. Het akoestisch onderzoek en het onderzoek bedrijven & milieuzonering zijn beoordeeld door de ODRN. Het stikstofonderzoek is beoordeeld door Peutz. De uitkomst van deze onderzoeken is dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor realisatie van het gewenste bouwplan.

Openbaar

Zaaknummer: 77500

Weliswaar is de geluidsbelasting vanwege de Van Heemstraweg op de noord-, west- en oostgevel van het appartementencomplex hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB (resp. 58, 53 en 51 dB), maar hiervoor kan uw college tegelijk met de omgevingsvergunning ontheffing verlenen op grond van artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder. Deze ontheffing betreft alleen de appartementen op de begane grond, omdat 'wonen' op de verdieping(en) volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' is toegestaan.

Daarnaast moet in de appartementen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Dit betreft het zogenaamde binnenniveau, dat maximaal 33 dB mag bedragen. Voor de appartementen op de begane grond geldt hiervoor een wettelijke verplichting. Voor de bouwlagen daarboven kan dit geborgd worden via een voorwaarde aan deze principemedewerking en later ook aan de te verlenen omgevingsvergunning. In het kader van de verlening van deze vergunning moet nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitwijzen of het maximale binnenniveau van 33 dB niet wordt overschreden.

2.1 Hiervoor heeft de initiatiefnemer een motivatie overgelegd.

Op grond van de 'Nota Parkeernormen Gemeente Druten 2021' bedraagt de parkeernorm voor een sociaal huurappartement 1,5. In totaal moeten er dus $59 \times 1,5 = 89$ parkeerplaatsen (afgerond) op eigen terrein worden aangelegd. Voorliggend plan voldoet hieraan.

Om meer groen te kunnen realiseren ter voorkoming van hittestress en wateroverlast én ter bevordering van de biodiversiteit, heeft initiatiefnemer een motivatie overgelegd op basis waarvan uitgegaan kan worden van een parkeernorm van 1,3 per sociaal huurappartement. Hierdoor zijn er in totaal $59 \times 1,3 = 77$ parkeerplaatsen (afgerond) op eigen terrein nodig. Initiatiefnemer schrijft in de motivatie dat de appartementen 1 of 2 slaapkamers krijgen, die daardoor geschikt zijn voor doelgroepen met een laag inkomen: starters, jongeren en senioren. Gelet op de inkomenseisen die worden gesteld, bezit een huishouden binnen deze doelgroepen geen of één auto. Deze bewoners kennen daardoor een gemiddeld lager autobezit dan bewoners die elders zonder inkomensdrempel huren of kopen. Verder ligt de projectlocatie dicht bij het busstation in Druten (toekomstig Hoogwaardig Openbaar Vervoer-knooppunt) en op loop- en fietsafstand van sociale en maatschappelijke voorzieningen, winkels en zorgvoorzieningen. Deze argumenten rechtvaardigen naar de mening van initiatiefnemer in dit geval een parkeernorm van 1,3 per sociaal huurappartement.

Het team Gebiedsinrichting heeft positief geadviseerd over deze motivatie.

3.1 Hiermee wordt geborgd dat er sprake is van sociale huurappartementen die de komende 10 jaar beschikbaar zijn voor de doelgroepen.

De appartementen worden verhuurd door een toegelaten instelling (woningcorporatie). Met deze woningcorporatie worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. Op deze manier houdt de gemeente meer grip op de huurprijzen en het beheer van de appartementen. Deze voorwaarden worden opgenomen in de met de ontwikkelaar te sluiten realisatieovereenkomst.

4.1 Hiermee wordt de oplossing van diverse civiele aspecten zichtbaar gemaakt.

Groen

De projectlocatie betreft een zichtlocatie. In voorliggend plan is parkeren voorzien in de zone tussen de voorgevelrooilijn van het appartementencomplex en de Van Heemstraweg. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit niet gewenst. In voorliggend plan wordt de bestaande kelder echter gedeeltelijk gebruikt voor de nieuwe bergingen.

Hierdoor kan er niet met de plaats van het appartementencomplex worden geschoven, waardoor er bijvoorbeeld meer parkeerplaatsen achter het complex aangelegd zouden kunnen worden in plaats van ervoor. Dáár zou dan een groenzone ingericht kunnen worden. Als er toch met het complex moet worden geschoven dan is het project niet meer rendabel te ontwikkelen voor sociale woningbouw.

Door de lagere parkeernorm (zie hierboven onder 2.1) hoeft initiatiefnemer 12 parkeerplaatsen minder aan te leggen. Hierdoor ontstaat ruimte voor een andere invulling (groen?).

Water

Vanuit het beleid van de gemeente en het Waterschap Rivierenland moet het plangebied waterrobuust worden ingericht en moeten diverse wateropgaven binnen het plangebied worden opgelost. Door de toepassing van een lagere parkeernorm ontstaat er ruimte voor een andere invulling (water?).

Ontsluiting

Het plan voorziet in een aansluiting op de Van Heemstraweg. Deze aansluiting moet verder uitgewerkt worden, vooral voor het langzame verkeer. Door de nieuwbouw van de appartementen zal er namelijk meer fietsverkeer richting het centrum van Druten gaan en daarvoor is een veilige oversteek nodig. Een ontsluiting voor het langzame verkeer alleen via de Klepperheide is niet toereikend. Bij de verdere uitwerking moet onderzocht worden wat de verkeersgeneratie betekent voor de verkeersafwikkeling op de Van Heemstraweg. Afslaand verkeer mag geen opstopping veroorzaken op de Van Heemstraweg.

Aan de zuidkant wordt het complex ontsloten op de Klepperheide. Ook deze ontsluiting moet verder uitgewerkt worden.

De kosten van (een) eventuele wegaanpassing(en) komen voor rekening van initiatiefnemer.

De aspecten groen, water en ontsluiting moeten op een terreininrichtingstekening verder uitgewerkt worden door de initiatiefnemer. Dit in overleg met en ter goedkeuring van de gemeente en het Waterschap Rivierenland.

5.1 Die geeft duidelijkheid over het besluit en de vervolgstappen.

Bij de beslisnota is een conceptbrief gevoegd. Daarin wordt het besluit medegedeeld en toegelicht met de daarbij behorende voorwaarden. Verder is een aantal actie- en aandachtspunten benoemd voor de verdere uitwerking van het plan. Tot slot wordt initiatiefnemer in overweging gegeven om vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1-1-2023?) een formele aanvraag om omgevingsvergunning voor het plan via het omgevingsloket bij uw college in te dienen.

Tegenargumenten en risico's

4.1 De haalbaarheid van de wateropgave is nog een vraagteken.

In de verdere uitwerking van het plan moet de haalbaarheid van de wateropgave worden onderbouwd. Het plan is nog niet getoetst op de mogelijkheid van berging van de benodigde wateropgave in het plangebied. Gezien de beschikbare ruimte kan dit mogelijk negatief uitpakken.

Financiële gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatie

Zie hierboven onder argument 5.1.

Openbaar

Zaaknummer: 77500

Inwonersparticipatie

Niet van toepassing.

Uitvoering of Vervolgstappen

In het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning via de 'kruimelgevallenregeling' wordt er een realisatieovereenkomst met initiatiefnemer gesloten. Hierin worden onder andere de kosten verhaald die op basis van de plankostenscan van de VNG bij initiatiefnemer in rekening kunnen worden gebracht. Ook de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en het verhaal van eventuele planschade worden in deze overeenkomst opgenomen. Verder worden in deze overeenkomst de voorwaarden vastgelegd dat het pand in eigendom moet komen van een toegelaten instelling (woningcorporatie) en dat er voor de sociale huurappartementen een minimale instandhoudingstermijn van 10 jaar geldt.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Voorstel/advies

De teams Wonen, Economische Zaken, Juridische Advisering, Milieu en Gebiedsinrichting hebben meegelezen met dit advies. Hun opmerkingen zijn hierin verwerkt.

Bijlagen:

1. Conceptbrief met bijlage over besluit principemedewerking
2. Verzoek om principemedewerking d.d. 11 april 2022
3. Schetsplan d.d. 2 augustus 2022
4. Motivatie lagere parkeernorm d.d. 14 juli 2022