

## **FORMULIER AMBTELIJK DESKUNDIGENADVIES M.B.T. RUIMTELIJKE INITIATIEVEN**

Omschrijving initiatief:

Verzoek om medewerking aan het realiseren van woningen op het binnenterrein op de locatie Duivenakkerstraat 41a in Gennepe.

Squit-XO zaaknummer:

2021-0106

Toelichting en kader:

PouderoyenTonnaer heeft 3 modellen voor deze inbreidingslocatie opgesteld. Deze passen niet rechtstreeks in het geldende bestemmingsplan. Daarom is een afwijking noodzakelijk of er meegewerkt wordt aan een afwijking van het bestemmingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is hiervoor een integrale toets noodzakelijk. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu 'Woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu' o.g.v. de 'Omgevingsvisie Gennepe' is in dit geval van toepassing.

Ambtelijke adviezen:

***Advies Stedenbouw:***

Een belangrijke motivatie om destijds de Woningwet in te voeren was het tegengaan van het dichtslippen van binnengebieden van bouwblokken. Het bouwblok, dat hier aan de orde is, is in de loop der tijd behoorlijk dichtgeslibt met bebouwing. Hier ligt nu een kans om het binnengebied weer te vergroenen, en zo te investeren in het woonklimaat van de omliggende kavels, wat ook een positieve invloed kan hebben op de uitstraling van het bouwblok naar de omliggende straten. De gemeente wenst door vergroening van het binnenterrein in te zetten op verbetering van het woon- en leefklimaat.

Wat betreft de concrete bouw mogelijkheden: we hebben te maken met een gebiedje dat alleen via een relatief smalle steeg aansluit op het openbare gebied. Om die reden is het belangrijk dat er binnen het gebiedje een collectieve openbare ruimte is van enig formaat met enige kwaliteit, bijvoorbeeld zoals in een klassiek hofje. In de schetsen ontbreekt zo'n ruimte. Alle niet uitgegeven ruimte is nodig voor parkeren en manoeuvreren van auto's. Aan het steegje wordt een smal zijsteegje toegevoegd, wat een zeer benauwde woonsituatie oplevert. Daarbij komt nog dat de woningen aan de privé kant slechts een kleine patio hebben.

Vanuit de omliggende tuinen zou men van de nieuwe woningen niet meer moeten kunnen ervaren dan de kap. Varianten met twee bouwlagen leiden tot een aantasting van het woonklimaat rondom.

Bekeken dient te worden of een plan kan worden uitgewerkt, dat ook voor de omliggende bewoners wat oplevert. Onderzocht zou kunnen worden of het steegje zou kunnen eindigen

in een hofje, waar enkele woningen aan liggen, waarbij de bestaande woning wellicht wordt vervangen. Mogelijk is een pad naar de groene ruimte bij de Julianastraat bespreekbaar met omwonenden. We treden graag in overleg om te kijken naar alternatieve stedenbouwkundige mogelijkheden/aanpassingen van het voorliggende plan.

***Advies Verkeer:***

De toegangsweg is erg smal. Op tekening staat dat de breedte 4,3m is, maar op de gemeentelijke Gis-viewer lijkt er maar 4m tussen de perceelsgrenzen te zitten. Gelet op het feit dat er slechts 5 woningen achter staan kan het wel, maar auto's kunnen elkaar niet passeren op de toegangsweg. We zullen dit ook nog laten toetsen door de hulpdiensten. Verder moet er goed gekeken worden naar de vindbaarheid van de woningen. Aan de Duivenakker moet duidelijk aangegeven worden welke huisnummers zich op het achterterrein bevinden. De maatvoering is niet helemaal op te maken uit de schetsen. De wegbreedte achter de parkeervakken lijkt krap. Om een parkeervak van 5 meter uit te kunnen rijden is een rijbaan van 6m breed nodig. Onduidelijk is of je deze ruimte hebt. Als laatste nog een opmerking over de opritten bij de achterste woningen. Bij 2 van de 3 ontwerpen staat er een boom aan het eind van de straat tussen de 2 inritten. Dit is in principe geen probleem als je de oprit oprijdt, maar wel als je er weer af wil. Als je de oprit verlaat moet je recht achteruit kunnen rijden, om daarna naar voren weg te kunnen rijden. Staat daar een boom dan kun je alleen achteruit de straat uit rijden. Vanuit verkeer verder geen voorkeur voor de verschillende ontwerpen.

***Advies Bodem:***

Het laten uitvoeren van een verkennend (bodem)onderzoek, conform de meest recente versie van de NEN-norm(en) is noodzakelijk om aan te tonen dat de bodem van de betreffende locatie kwalitatief geschikt is voor de beoogde functie. Het verkennend (bodem)onderzoek dient vóór de feitelijke accordering van het plan te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

***Advies Waterhuishouding:***

In het geval van nieuwe ontwikkelingen zal er gekeken moeten worden naar hoe het plan klimaatadaptief wordt ingericht. Sinds 1 april 2019 is er een nieuwe Keur. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen geldt er voor verhard oppervlak een nieuwe eis van 100 mm in 24 uur.

Voor de uitbreiding van het verharde oppervlak (dak, terras, oprit e.d.) dient het hemelwater (= neerslag) gescheiden te worden van het afvalwater. Bij voorkeur wordt het hemelwater geïnfiltreerd op eigen terrein. Hieraan stelt de gemeente eisen die zijn opgenomen in het geldende Gemeentelijk Rioleringsplan 2020 - 2024.

Indien het realiseren van de infiltratievoorziening aantoonbaar technisch niet mogelijk is op eigen terrein, dient de initiatiefnemer een standaard bedrag van € 25,-/m<sup>2</sup> aan oppervlakte-

verharding (exclusief BTW) te storten in het Fonds Hemelwaterinfiltratie van de gemeente Gennepe.

***Advies Ruimtelijke ordening:***

Het betreffende perceel heeft ingevolge het bestemmingsplan Gennepe Noord de bestemming "Wonen" met de dubbelbestemming "Archeologie 4" en de functieaanduiding "Opslag" (niet verder gedefinieerd). Mede om verdere verloedering van het binnenterrein te voorkomen en in het kader van asbestsanering is een woningbouwontwikkeling ter plaatse aanvaardbaar. In dit geval is het GKM woningbouw in de kernen (onderdeel van de gemeentelijke Omgevingsvisie, zie [www.gennepe.nl/omgevingsvisie](http://www.gennepe.nl/omgevingsvisie)) van toepassing. In dialoog kan worden bezien of mitigatie van de kwaliteitsbijdrage acceptabel is gezien de noodzakelijke sanering en de daarmee gepaard gaande kwaliteitsverbetering op de locatie.

***Advies Ladder voor duurzame verstedelijking:***

De ladder is op grond van jurisprudentie niet van toepassing omdat het om een relatief beperkt aantal woningen gaat. De behoefte aan de woningen wordt verder onderbouwd vanuit het aspect Volkshuisvesting.

***Advies Volkshuisvesting:***

De inbreidingslocatie leent zich voor de realisatie van woningbouw. De voormalige champignonkwekerij vormt nu een 'onaantrekkelijke voormalige bedrijfslocatie' binnen de bestaande bebouwing. Vanuit volkshuisvesting gezien bestaat er zowel behoefte aan levensloopbestendige woonconcepten (in de sociale huur, vrije sector huur als koop) als betaalbare (starters)woningen met een prijs van maximaal € 225.000,-. Indien de 2<sup>1</sup>-kappers gerealiseerd kunnen worden voor die prijs, dan bestaat er vanuit volkshuisvesting geen voorkeur voor een model. Indien de 2<sup>1</sup>-kappers niet betaalbaar kunnen worden gebouwd, dan heeft het de voorkeur om de vier woningen te realiseren als levensloopbestendige woningen. Immers, deze zijn mooi gelegen bij voorzieningen. Door deze lijn aan te houden, sturen we op kwaliteit passend bij de bestaande en toekomstige woonbehoefte. De juiste woning, op de juiste plek en voor de juiste doelgroep. T.z.t. zou het fijn zijn indien uitgekristalliseerd kan worden welk model de voorkeur geniet en wat de koop- of huurprijs van de woningen is en voor welke doelgroep(en) de woningen worden gerealiseerd.

***Advies Natuur en landschap:***

Het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu is van toepassing (H6.2 van de Omgevingsvisie Gennepe). Het gebouw (de oude champignonkwekerij) zal gesloopt moeten worden. Daarbij is het belangrijk dat er tijdig een Flora en Fauna Quickscan (en indien nodig vervolgonderzoek) gedaan wordt, om te zorgen dat aan de Wet Natuurbescherming wordt voldaan. Met name als er vleermuizen worden aangetroffen, dan moeten er maatregelen worden getroffen in

bepaalde maanden van het jaar, om de vleermuizen alternatieven te bieden voordat met de sloop wordt begonnen.

Aerius-berekening is nodig vanwege stikstof, er liggen enkele N2000-gebieden op relatief korte afstand.

Er is geen sprake van *beschermde* waardevolle bomen in het projectgebied (zie uitsnede kaart Waardevolle bomen), oftewel er is geen kapvergunning nodig als er gekapt zou willen worden (maar dan geldt wel de zorgplicht vanuit de Wet Natuurbescherming).



#### *Advies Duurzaamheid:*

Er dient, op basis van redelijkheid, natuurinclusief ge- of verbouwd te worden (zie website <https://bouwnatuurinclusief.nl>) en maximaal gebruik te worden gemaakt van lokale en/of duurzame (bouw)materialen, voorzien van een daartoe bedoeld keurmerk. Geadviseerd wordt daarnaast om eventueel overige buitenruimte zo groen mogelijk in te richten (denk daarbij ook aan groene (sedum)daken bijvoorbeeld). Dit om hittestress tegen te gaan, hemelwater te bergen en de biodiversiteit (waaronder bijen) te stimuleren. Ook dienen er, wanneer mogelijk, haalbare voorzieningen te worden getroffen voor laadpalen voor elektrische fietsen en auto's.

Naar verwachting zullen we de komende jaren meer te maken gaan krijgen van wateroverlast in natte periodes. Dit vanwege de algemeen verslechterde infiltratiewaarde van de bodem. Ontharding is eerste en belangrijkste maatregel om dit probleem aan te pakken. Bij nieuwbouw of renovatieprojecten dient dus rekening gehouden te worden met deze behoefte aan ontharding. Beperk betegeling tot een minimum en gebruik waar mogelijk halfverharding waar een zekere mate van betegeling noodzakelijk is (bijv. parkeerplaatsen).

Ook vergroening draagt in belangrijke mate bij aan de infiltratiewaarde van de bodem: plantenwortels verbeteren de bodemstructuur waardoor deze meer water doorlaat. Dus niet alleen om hittestress tegen te gaan, maar ook om waterschaarste in de zomer en -overlast in de herfst/winter tegen te gaan is vergroening van groot belang.

Laat hemelwater om dezelfde reden niet afvloeien naar het riool, maar richt de tuin/het onverharde oppervlak zo in dat het water daar de grond in kan. Hiervoor zijn verschillende technieken denkbaar: infiltratiekratten, een grindgat, verticale afvloeiing, installatie van watertanks (die evt. vervolgens in waterbehoefte voor toilet en wasmachine kunnen voorzien).

De komende jaren zal de energievoorziening van woningen een transformatie ondergaan. Dat er bij nieuwbouw automatisch rekening gehouden wordt met een duurzame energiehuishouding is inmiddels vanzelfsprekend: nieuwe woningen moeten sinds begin dit jaar voldoen aan de BENG-norm (bijna energie-neutrale gebouwen) en voldoen dus aan strenge isolatiewaarden.

Wat nog niet verplicht is, maar met het oog op de toekomst verstandig en met het oog op de regionale duurzaamheidsdoelen ook noodzakelijk, is maximale benutting van het dakoppervlak voor opwek van energie (zonnepanelen). Nieuwbouw wordt niet aangesloten op het gasnet, dus zal in de meeste gevallen verwarmd worden d.m.v. een individuele warmtepomp. Die verbruikt elektriciteit, evenals het elektrisch vervoer dat zo niet nu, dan toch in de nabije toekomst gebruikt gaat worden. Ook op de gemeenschappelijke parkeerplaatsen zal een laadvoorziening moeten komen. Installatie van zonnepanelen dus met het oog op een all-electric huishouden en elektrisch vervoer.

Renovatie (bij de bestaande woning wellicht) is een 'natuurlijk moment' waarop de energie-installatie vervangen kan worden. Zonnepanelen op het dak, en afhankelijk van de leeftijd van de aanwezige gasketel kan deze vervangen worden door een warmtepomp.

***Inspraak/participatie:***

Gelet op de aard van de locatie verdient het aanbeveling om tijdig de buurtbewoners te informeren over de plannen. Vooruitlopend op de Omgevingswet is het aan de initiatiefnemer en zijn adviseurs om hiertoe het voortouw te nemen.