

De gemeenteraad van Wijchen

17 2 1652 Wonen en Leefbaarheid

Beslisnota

Bestemmingsplan Huurlingsedam fase 2

Wijchen, 23 mei 2017

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Huurlingsedam fase 2, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. De ingekomen zienswijzen te beoordelen conform de Nota beoordeling zienswijzen Huurlingsedam fase 2.

Inleiding

Eindelijk ligt er een vervolg op fase 1 van de Huurlingsedam voor. De Huurlingsedam fase 2 is veranderd in haar opzet van 700 woningen naar 231 woningen vanwege de teruggang in woningbouwaantallen.

Op 14 juli 2016 is aan de bewoners van de Huurlingsedam het concept ontwerp bestemmingsplan Huurlingsedam fase 2 gepresenteerd. Door zowel de oorspronkelijke bewoners van de Huurlingsedam alsook de nieuwe bewoners van fase 1 van de Huurlingsedam is op het plan gereageerd.

Samenvattend:

- De indeling en de verdeling van beoogde bebouwing langs de Huurlingsedam is te intensief met o.a. rijwoningen.
- Het verkeersluwe karakter van de Huurlingsedam gaat verloren door toevoeging van intensieve bebouwing.
- De beoogde bedrijvigheid langs de Huurlingsedam draagt bij aan intensief gebruik van de weg de Huurlingsedam.
- Aandacht voor de wegprofielen en een voetpad langs de Huurlingsedam.
- Woningbouw aan het begin van de Huurlingsedam niet langs de Huurlingsedam.

Het ontwerp bestemmingsplan is op een aantal facetten gewijzigd met het concept-ontwerpplan:

- De bebouwing lang de Huurlingsedam is minder intensief.
- De beoogde bedrijvigheid is geschrapt uit het plan.
- De bebouwing is nu lang de gehele Huurlingsedam voorzien en daarmee is een losstaande ontwikkeling komen te vervallen.
- Het wegprofiel van de Huurlingsedam wordt ter plaatste van de nieuwe woningen verbreed inclusief een voetpad.

- De *Huurlingsedam* wordt afgesloten ter hoogte van Huurlingsedam 16 (het Slotje).

Met ingang van 22 december 2016 heeft het ontwerp-bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend tegen dit ontwerp-bestemmingsplan. Hierop is gereageerd in de Nota beoordeling zienswijzen Huurlingsedam fase 2.

Wijziging ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan Huurlingsedam fase 2

Verkaveling naast Huurlingsedam 13 ten behoeve van het behoud van bomen.

Het hemelwater in de achterpaden worden ook voorzien van bodeminfiltratie.

Beoogd effect

Met de vaststelling van het bestemmingsplan worden 231 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Het doel is realisatie op korte termijn van kwalitatieve en toekomstbestendige woningbouw op de Huurlingsedam, in de lijn van het structuurplan Huurlingsedam van maart 2006.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen, slecht op 1 onderdeel.

De ingediende zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen naar de definitieve vaststelling. In het concept-ontwerp bestemmingsplan naar het ontwerp-bestemmingsplan zijn aan de meest belangrijke knelpunten opgelost. Het bestemmingsplan wordt aangepast in zijn verkavelingsopzet naast Huurlingsedam 13 ten behoeve van het behoud van de daar al aanwezige bomen.

1.2 De toevoeging van 231 woningen is in lijn met het structuurplan Huurlingsedam van maart 2006.

Het stedenbouwkundige plan voor de 231 woningen is in de lijn met het structuurplan Huurlingsedam van maart 2006. Ashok Bhalotra is nauw betrokken bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan alsook de totstandkoming van het bestemmingsplan.

1.3 Het aantal past binnen het toegekende woningcontingent.

De 231 woningen passen binnen de toegekende woningbouwaantallen van de raad en de provincie. Hiervan zijn 50 woningen sociale huurwoningen.

1.4 Huurlingsedam fase 1 is een kwalitatief hoogwaardige wijk.

Huurlingsedam fase 1 wordt als een kwalitatief hoogwaardige wijk beoordeeld. Deze lijn wordt voortgezet met het vervolg van fase 2.

1.5 Het lint Huurlingsedam wordt verder afgerond.

Door de toevoeging van de 231 woningen kan het lint Huurlingsedam verder worden afgerond, door bij de entree, wegenstructuur en woningen te realiseren en langs het lint Huurlingsedam woningen te realiseren. De voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van woningen binnen de

Huurlingsedam Noord. De strook bebouwing ligt langs de Huurlingsedam en het gebied tussen de Huurlingsedam en de Zuiderdreef. Dit gebied grenst direct aan de bebouwing die in fase 1 is gerealiseerd. In het geval dat er geen woningen meer toegevoegd kunnen worden aan de Huurlingsedam, is dit plan in de huidige vorm en opzet als afgerond te beschouwen. In het geval dat er wel woningen toegevoegd kunnen worden, past dat goed in het organische groeimodel en dan hebben de bewoners aan de Huurlingsedam geen last meer van bouwverkeer. Of er nog woningen toegevoegd kunnen worden, is afhankelijk van woningcontingent. Waar eventuele woningen worden toegevoegd, is afhankelijk van de keuze van uw raad.

1.6 Huurlingsedam fase 2 zorgt voor meer differentiatie in de woningvoorraad.

Uitgangspunt van Huurlingsedam is een gemêleerde wijk waarin sociale huur, sociale koop en vrije sector hand in hand met elkaar gaan. De nieuwe woningvoorraad zal een positief effect hebben op de doorstroming in Wijchen.

1.7 VOF Huurlingsedam is gecommitteerd om snel en daadwerkelijk te bouwen.

De ontwikkelaar heeft vele gronden in bezit en is gebaat bij een snelle start van de bouw. Ook is er bij de plaatselijke makelaars veel interesse voor nieuwbouw aan de Huurlingsedam.

1.8 Het bestemmingsplan past binnen de kaders van het addendum en SOK.

Het bestemmingsplan past binnen de gestelde kaders van de SOK en het addendum.

1.8 De provincie en het waterschap hebben positief geadviseerd op het plan.

De provincie en het waterschap zijn vooraf betrokken in de planvorming. Het waterschap heeft formeel positief gereageerd. De provincie heeft geen zienswijze ingediend en informeel aangegeven akkoord te zijn met het plan.

2. De ingekomen zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Er zijn 6 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Deze zienswijzen en de reactie hierop zijn allemaal opgenomen in de "**Zienswijzen-nota** beoordeling Huurlingsedam fase 2". Een aantal zienswijzen gaan in op het behoud van specifieke bomen en met het oog hierop mogelijke aanpassingen in het ontwerp-bestemmingsplan. Ook wordt er onder andere ingegaan op een aantal verkeerssituaties. De opzet van het plangebied is erop gericht om gemotoriseerd verkeer en verkeersluwe routes van elkaar te scheiden.

Kanttekeningen

Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open.

Belanghebbenden die zich tijdig met hun zienswijze tot uw raad hebben gewend en degenen die kunnen aantonen dat ze hier redelijkerwijs niet toe in staat zijn geweest, kunnen beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan van de raad bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiën

Het bestemmingsplan Huurlingsedam is opgesteld binnen het budget voor het project Huurlingsedam. Met de ontwikkelaar is een samenwerkingsovereenkomst en een addendum afgesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over kosten en baten. Het past binnen de GREX Huurlingsedam fase 2.

Uitvoering

Nadat uw raad het vaststellingsbesluit heeft genomen, zal het bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt. De indieners van zienswijzen ontvangen bericht van vaststelling. Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgerparticipatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan en bijlagen "Huurlingsedam fase 2" (NL.IMRO.0296.Huurlingsedamfase2-BV01.)
2. Nota beoordeling zienswijzen Huurlingsedam fase 2.

Gerelateerde stukken

Ontwerp-bestemmingsplan Huurlingsedam fase 2
(NL.IMRO.0296.Huurlingsedamfase2-OW01.)

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris, De Burgemeester,



De gemeenteraad van Wijchen

17 2 1652 Wonen en Leefbaarheid

Raadsbesluit

Bestemmingsplan Huurlingsedam fase 2

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
23 mei 2017

besluit:

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan Huurlingsedam fase 2, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. De ingekomen zienswijzen te beoordelen conform de Nota beoordeling zienswijzen Huurlingsedam fase 2.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van
13 juli 2017.

De voorzitter,



De griffier,



