

14.2902
RZ-17 14/7

De gemeenteraad van Wijchen

14 RZ 018

Beslisnota

Tuin van Woezik, veld D

Wijchen, 13 mei 2014

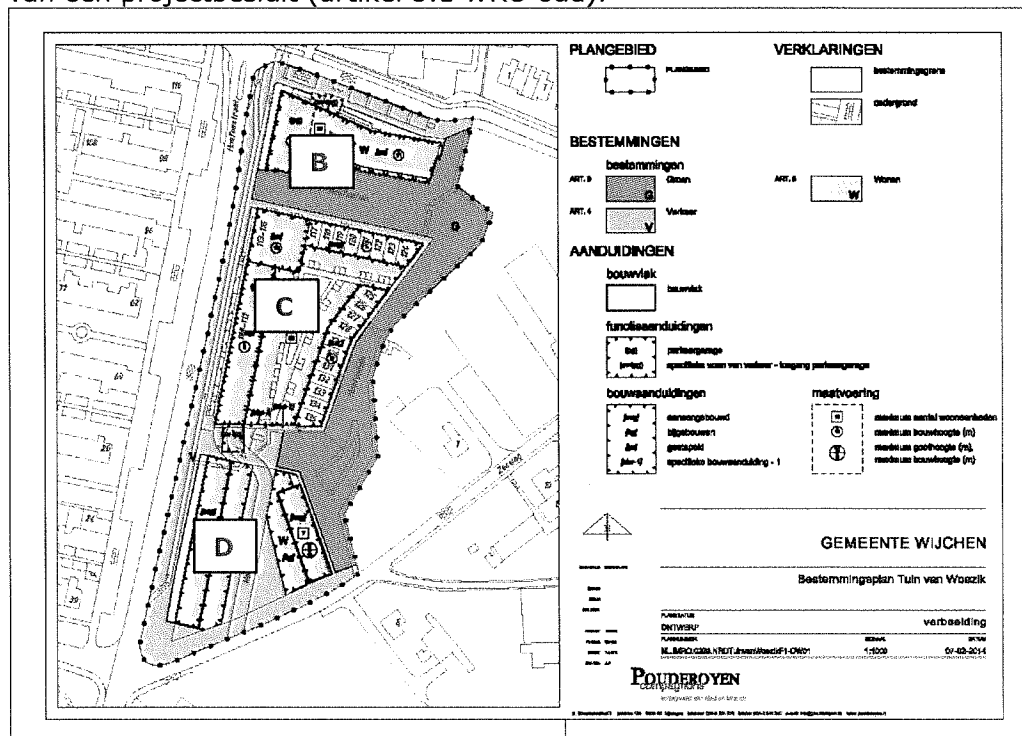
Geachte leden van de raad,

Beslispunten

Het bestemmingsplan 'Tuin van Woezik' gewijzigd vast te stellen

Inleiding

Binnen het plangebied 'Tuin van Woezik' zijn drie woongebieden te onderscheiden. Het eerste noordelijk gelegen woongebied ('veld B') is reeds gerealiseerd en omvat 37 appartementen. Het gebied ('veld C') is tegelijkertijd met veld B gebouwd en omvat 35 grondgebonden woningen. Het meest zuidelijk gelegen gebied (veld D) wordt volgens de planning in 2014 - 2015 gebouwd. De realisatie van het hele plangebied was en is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling van de velden B en C is mogelijk gemaakt door het verlenen van een projectbesluit (artikel 3.1 WRO oud).



Portefeuillehouder : M.J.F.J. Thijssen
Informatie : Yvette Sieuwerts
Telefoon : 024 751 73 01
E-mailadres : y.sieuwerts@wijchen.nl
Ter inzage : -
In kennis stellen : -

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet enerzijds in het verankeren van dit projectbesluit in een bestemmingsplan en maakt anderzijds de nieuwbouw van veld D mogelijk.

Het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie is gebaseerd op het winnende prijsvraagontwerp 'De Tuin van Woezik' (maart 2006). Dit ontwerp is door Proper-Stok (Heijmans) opgesteld in samenwerking met Mecanoo Architecten.

De gronden die deel uitmaken van veld D zijn inmiddels gedeeltelijk bouwrijp gemaakt. Het programma en ontwerp voor veld D wijken af van het oorspronkelijke ontwerp. De wijziging in het programma is deels ingegeven door een gewijzigde markt en deels vanuit bezwaren uit de omgeving tegen hoogbouw. Het aantal woningen is neerwaarts bijgesteld naar 19 en er worden grondgebonden woningen gebouwd (2 lagen en een kap) in plaats van hoogbouw. Er worden 12 rijwoningen parallel aan de Hoefsestraat gerealiseerd en een rij van 7 rijwoningen daarachter (haaks op de Zesweg). Daarnaast zal de onder veld B aanwezige parkeerkelder niet worden doorgetrokken onder veld D, wat aanvankelijk wel de intentie was. Er zullen parkeervoorzieningen op maaiveld worden gerealiseerd.

Beoogd effect

Het project "Tuin van Woezik" verwezenlijken.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan geeft invulling aan de ontwikkelingsafspraken die zijn gemaakt met Heijmans en Talis.

Op 2 maart 2007 heeft de gemeente met Talis en Heijmans een samenwerkingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de ontwikkeling van de 'Tuin van Woezik'. In december 2011 is een nadere overeenkomst gesloten met Heijmans. Deze overeenkomst bevat afspraken over de realisatie van veld B, C en D. Voor veld A bevatte de overeenkomst een eerste recht van koop. Van dit recht heeft Heijmans inmiddels afstand gedaan.

1.2. Het programma voor veld D komt tegemoet aan de gewijzigde marktvraag en doet recht aan bezwaren van omwonenden.

Het bouwprogramma voor veld D is bijgesteld ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp. Het aantal woningen is naar beneden bijgesteld en er is niet langer sprake van hoogbouw maar van grondgebonden woningen.

1.3. Er is een subsidie verleend voor de bouw van de 19 woningen in veld D.

Bij besluit van 25 juni 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland op basis van het Impulsplan Wonen een éénmalige subsidie van €500.000,- toegekend ten behoeve van de realisatie van veld D in 'Tuin van Woezik'. De subsidie is bedoeld voor het vlot trekken van woningbouwprojecten. Eén van de voorwaarden uit het subsidiebesluit is dat het project op 1 september 2015 geheel moet zijn afgerond (incl. openbare ruimte).

1.4. Er zijn geen zienswijzen van omwonenden tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend.

Het ontwerp voor veld D komt al grotendeels tegemoet aan bezwaren van omwonenden. Er worden minder woningen dan aanvankelijk gepland gerealiseerd en er vindt geen hoogbouw plaats. Daarnaast is op 24 februari jl. een bewonersavond georganiseerd voor de omwonenden. Deze avond was vrij goed bezocht en bood de gemeente, Heijmans en Talis de gelegenheid om te anticiperen op bezwaren uit de buurt. De meeste bezwaren die op de bewonersavond werden geuit betroffen kleine zaken in de afwerking van veld B en C en het onderwerp parkeren. Deze verbeterpunten zijn inmiddels opgepakt.

Kanttekeningen

1.1. Voor de realisatie van de 12 woningen aan de Hoefsestraat is een hogere grenswaarde voor geluid (wegverkeerslawaai) van 55dB noodzakelijk.

1.2. Voor de realisatie van de 2 woningen aan de Zesweg (hoekwoningen) Hoefsestraat is een hogere grenswaarde voor geluid (spoorweglawaai) van 60dB noodzakelijk.

Op grond van de Wet geluidhinder is ons college bevoegd hogere waarden voor geluid vast te stellen voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Deze hogere waarden zijn inmiddels vastgesteld. Het aspect geluid staat dus niet meer in de weg aan het vaststellen van het bestemmingsplan. Overigens is het maximale geluidniveau in de woningen (het binnenniveau) gewaarborgd via het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit schrijft voor dat bij een hogere geluidsbelasting op de gevel betere geluidswerende maatregelen aan de gevel moeten worden toegepast zodat het geluidsniveau binnen goed is.

1.3. Heijmans heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan i.v.m. de gewenste RIBW woningen in veld C. Heijmans verhuurt nog een aantal woningen binnen veld C. Voor de woningen Hoefsetuin 113 t/m 116 heeft Heijmans een huurovereenkomst gesloten met het RIBW. Heijmans wil deze woningen verbouwen voor de huisvesting van cliënten van het RIBW. Ons college is van oordeel dat deze ontwikkeling niet passend is in de omgeving en ook niet past binnen het vigerende bestemmingsplan en binnen het ontwerp bestemmingsplan "Tuin van Woezik". Dit is per brief van 15 april 2014 aan Heijmans en het RIBW gecommuniceerd. Heijmans verzoekt in hun zienswijze het 'maximun aantal wooneenheden' te wijzigen in 'maximum aantal woningen'. De term wooneenheden is een standaard vanuit de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen'. We zullen de definitie 'woning' wijzigen in 'woning/wooneenheid'. Deze aanpassing is beleidsneutraal en brengt geen wijzigingen in de mogelijkheden voor huisvesting van cliënten van het RIBW binnen Tuin van Woezik. Duidelijk is dan wel dat met 'wooneenheid' niet iets anders wordt bedoeld dan 'woning'. Uitgangspunt bij het voorbereiden van het bestemmingsplan is voor veld B en C een codificatie van het projectbesluit zoals dat om 9 november 2010 is verleend voor de realisatie van veld B en C. Het standpunt van ons college ten aanzien van de RIBW woningen zoals verwoord in de brief van 15 april jl. blijft overeind.

Op 28 april 2014 heeft Heijmans mondeling laten weten de zienswijze in te zullen trekken.

Financiën

Asfalt

Bij besluit van 9 november 2010 is reeds besloten tot de aanleg van het geluidreducerend asfalt. Bij Openbare Werken is voor de aanleg reeds in de begroting voorzien.

Subsidie

De subsidie wordt ingezet voor enerzijds verlaging van de grondprijs en anderzijds voor de aanleg van openbare infrastructuur rondom veld D (woonrijp maken).

Uitvoering

Heijmans krijgt een reactie op de ingediende zienswijze middels bijgaande (concept) brief. Het bestemmingsplan met het vaststellingsbesluit worden ter inzage gelegd. Gedurende een periode van zes weken kunnen belanghebbenden beroep instellen. Na afloop van de beroepsperiode treedt het bestemmingsplan in werking en kan Heijmans de omgevingsvergunning om te bouwen gaan aanvragen.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan
2. subsidiebesluit
3. Zienswijzebrief Heijmans d.d. 17 april 2014
4. Zienswijzenota
5. brief d.d. 15 april 2014 aan de advocaat van Heijmans en RIBW

Gerelateerde stukken

1. collegebesluit d.d. 4 maart 2014 (W.14.1046)

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



De gemeenteraad van Wijchen

14 AZ 018

Raadsbesluit

Bestemmingsplan Tuin van Woezik

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

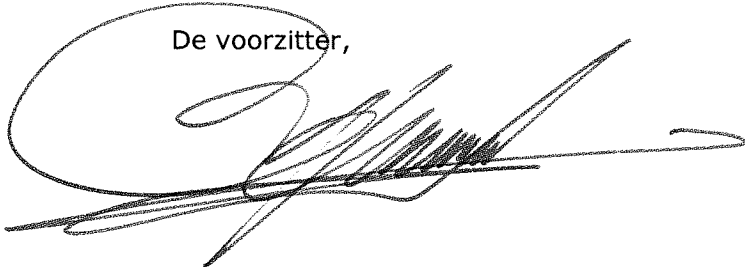
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 mei 2014

besluit:

Het bestemmingsplan 'Tuin van Woezik' gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 10 juli 2014.

De voorzitter,



De griffier,

Ruida Berendse
