

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: principemedewerking woningbouw Woeziksestraat 100 in Wijchen

Collegedatum: 27 mei 2025

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 37 woningen op de locatie Woeziksestraat 100 in Wijchen, met de volgende randvoorwaarden/aandachtspunten:
 - a. het woningbouwprogramma:
 - 13 sociale huurwoningen in de vorm van levensloopbestendige appartementen, verhuurd door een toegelaten instelling
 - 12 woningen met een VON-prijs onder de betaalbaarheidsgrens, die met Koopstart worden aangeboden
 - 12 woningen tot met een VON-prijs tot maximaal de NHG-grens;
 - b. het schetsontwerp wordt verder uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan;
 - c. de gemeente gaat haar deel van het parkeerterrein verkopen aan de ontwikkelaar om mee te nemen in de herontwikkeling;
 - d. de parkeerbalans moet voldoen aan de Beleidsregels Parkeernormen Wijchen;
 - e. de initiatiefnemer gaat een omgevingsdialoog voeren.

Aanleiding

Aan de Woeziksestraat 100 in Wijchen was Zaal Verploegen gevestigd. Dit was een congrescentrum, partycentrum en eetcafé. Deze horecagelegenheid is in 2024 gesloten. Van de Klok B.V. wil deze locatie gaan herontwikkelen voor woningbouw. De afgelopen periode hebben we overlegd met Van de Klok hierover. We zijn nu op het punt gekomen dat we de uitgangspunten voor de herontwikkeling kunnen vastleggen in een principemedewerking.

In de bijbehorende niet-openbare beslisnota staan de financiële afspraken.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)

Gewenst resultaat

De uitgangspunten voor woningbouw op deze locatie vastleggen zodat de ontwikkelaar de plannen verder kan gaan uitwerken.

Argumenten

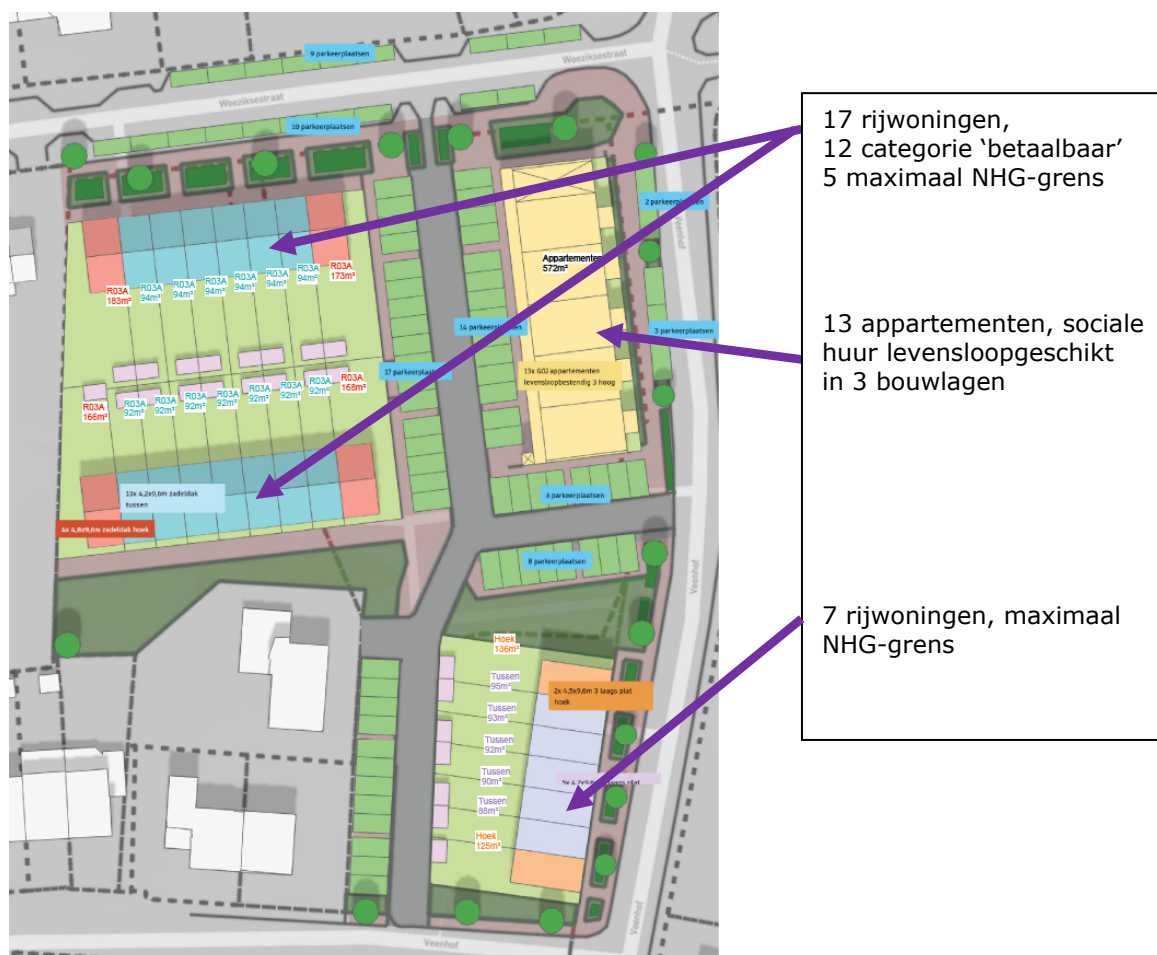
1.1 het woningbouwprogramma is akkoord.

Met 2/3e betaalbare woningen, waarvan 35% sociale huur wordt voldaan aan de Woondeal 2.0.

De sociale huur moet verhuurd worden door een toegelaten instelling. De ontwikkelaar heeft al contact gehad hierover met woningcorporatie Talis.

1.2 het schetsontwerp is nog niet akkoord, maar voldoet wel op hoofdlijnen.

Er zijn meerdere varianten besproken voor deze locatie. Hieronder vindt u het schetsontwerp. Onze stedenbouwkundig adviseur is hier op hoofdlijnen mee akkoord. De Adviescommissie omgevingskwaliteit ook. Dit is een goede basis om het plan verder uit te gaan werken.



1.3 de parkeerbalans is nog niet akkoord, maar dit is naar verwachting oplosbaar.

In de huidige situatie is er een groot parkeerterrein. Dit wordt gebruikt door de bezoekers van Verploegen, maar ook door bewoners van de wijk en bezoekers van de

kerk. Het parkeerterrein is deels in eigendom van de eigenaar van Verploegen, en deels in eigendom van de gemeente.

De ontwikkelaar heeft met tellingen onderzocht wat de bezetting is van het parkeerterrein, met en zonder bezoekers van Verploegen. Hieruit volgt dat niet alle parkeerplaatsen van de gemeente nog nodig zijn in de beoogde nieuwe situatie. Daarom zijn we bereid ons deel van het parkeerterrein in het plangebied in te brengen, zodat het onderdeel wordt van het plangebied. De ontwikkelaar zorgt voor voldoende parkeerplaatsen, dus de parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen + behoefte voor de omliggende wijk inclusief kerk.

Bij de uitwerking van de plannen kan de ontwikkelaar nog proberen met een onderbouwing de parkeerbalans te verlagen (bijvoorbeeld berekenen dubbelgebruik) of met nader onderzoek onderbouwen dat de parkeerbehoefte voor de omliggende wijk inclusief kerk lager is. Deze vrijgekomen ruimte zal dan worden benut ten behoeve van meer groen in de wijk.

1.4 de ontwikkelaar gaat een bijdrage kostenverhaal doen.

We hebben hier, in relatie tot het wettelijk verplichte kostenverhaal dat met de herontwikkeling samenhangt, afspraken over gemaakt met de ontwikkelaar, in combinatie met de verkoop van ons deel van het parkeerterrein. Er zijn geen bovenplanse kosten waaraan de ontwikkelaar een bijdrage moet doen.

Tegenargumenten en risico's

1.1 de gemeente heeft een stuk grond in gebruik gegeven aan omwonenden.

Het gaat om circa 75 m². Deze bewoners hebben dit al meer dan 35 jaar in gebruik, hier wordt een gebruiksvergoeding voor betaald. Het is mogelijk om deze ingebruikgeving op te zeggen. Het is de bedoeling dat dit stuk grond onderdeel van het plangebied wordt. Op termijn willen we dit stuk grond aan de ontwikkelaar verkopen. Maar gezien de lange periode gaan we de ingebruikgeving niet zomaar opzeggen. We gaan in overleg met de betreffende bewoners hierover, bijvoorbeeld om een tijdelijke overgangssituatie af te spreken. Er is al een eerste gesprek geweest met deze bewoners.

Financiële gevolgen

De ontwikkelaar gaat voor eigen rekening en risico de plannen verder uitwerken. In een later stadium gaan we een anterieure overeenkomst sluiten, waarin we onder andere het kostenverhaal regelen en vergoeding van eventuele nadeelcompensatie.

In een aparte niet-openbare beslisnota staan de uitgangspunten voor de financiële afspraken.

Communicatie

Dit besluit wordt een week na besluitvorming openbaar.

Inwonersparticipatie

De ontwikkelaar gaat een omgevingsdialoog voeren.

De leefbaarheidsgroep Woezik heeft de gemeente al benaderd over dit plan. We zorgen ervoor dat de leefbaarheidsgroep in ieder geval ook betrokken wordt bij de omgevingsdialoog.

Uitvoering of Vervolgstappen

De ontwikkelaar gaat de plannen verder uitwerken. Er wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt, en een wijziging (TAM) omgevingsplan of BOPA inclusief de benodigde onderzoeken.