Openbaar

Zaaknummer: Z/23/128696

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Bestemmingsplan Kraanvogelstraat fase 1a Wijchen

Datum: 31 oktober 2023

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan Kraanvogelstraat fase 1a Wijchen ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de risicoreserve grote projecten.

Aanleiding
De afgelopen periode heeft met een aantal betrokken marktpartijen intensieve afstemming plaatsgevonden over de herontwikkeling van de omgeving Kraanvogelstraat. Om tot een haalbaar project te komen is ervoor gekozen om de uitgangspunten voor fase 1 van de Kraanvogelstraat bij te stellen. Fase 1 is opgedeeld in fase 1a en 1b. Dit is ingegeven omdat deze plots te veel van elkaar verschilde qua ontwikkeltempo. Fase 1b heeft langer nodig om tot ontwikkeling gebracht te kunnen worden en fase 1a kon niet wachten op fase 1b. Om stagnatie te voorkomen is ervoor gekozen om fase 1 te knippen in plot 1a en 1b.

Fase 1a moet dus worden gezien als onderdeel van totaal fase 1. Fase 1a bestaat uit een plan voor 32 appartementen en 32 grondgebonden woningen. Het kwalitatieve woningbouwprogramma voor fase 1a bestaat uit 2/3 betaalbaar (geen sociaal) en 1/3 vrije sector. De appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd.



Het ontwerpbestemmingsplan dat dit plan planologisch mogelijk maakt heeft vanaf 17 juli voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluiten**
9 mei 2023	Informatienota start fase 1a Kraanvogel (Z/23/120052)
6 december 2022	Instemmen met de ontwikkeling van fase 1a
26 april 2022	Informatienota voortgang Kraanvogel (Z/21/069946)
25 juni 2020	1. het ambitie- en visiedocument Kraanvogel is vastgesteld. 2. een aanvullend voorbereidingskrediet van € 100K is beschikbaar gesteld.

Gewenst resultaat
Een planologische basis creëren voor fase 1a van de Kraanvogelstraat en zo te komen tot een eerste (substantiële) stap in de transformatie. De eerste stap kan als vliegwiel fungeren voor de rest van de gewenste transformatie.

Argumenten

1.1 *Het project draagt bij aan differentiatie in de woningvoorraad en voorziet in een behoefte.*
Er is een kwalitatief woonprogramma gemaakt voor heel fase 1. Fase 1a komt nu los van fase 1b in ontwikkeling. Hierdoor is het verdedigbaar om in te stemmen met een programma voor deze deelfase, die afwijkt van de Woondeal.

> ***Programma fase 1a:***
> *- 21 appartementen betaalbare koop <355.000 VON of middeldure huur (<185 WWS punten);*
> *- 11 appartementen vrije sector koop;*
> *- 22 grondgebonden woningen betaalbare koop <355.000 VON of middeldure huur (<185 WWS punten);*
> *- 10 grondgebonden woningen vrije sector.*

Fase 1a voldoet op zichzelf niet aan de afspraken uit de geactualiseerde woondeal omdat er geen sociale woningen in zitten. Daarentegen is twee derde van de woningen wel in het betaalbare segment en worden de appartementen levensloopgeschikt uitgevoerd. Als onderdeel van totaal fase 1 voldoet het plan wel.

> ***Beoogd programma fase 1b:***
> *- ca 36 zorgunits / sociale woningen*
>
> ***Totaal:*** *100 woningen waarvan 36% sociaal, 43% betaalbaar en 21% vrije sector.*

Er worden momenteel 80 sociale woningen gebouwd aan de Oude Klapstraat. Een deel van deze woningen worden al ingezet ter compensatie voor de ontwikkeling

van de vierde fase Huurlingsedam (voor wat betreft tekort aan sociale woningen daar). De ontwikkeling is echter dermate groot dat deze ook nog zou kunnen dienen ter compensatie van fase 1b. Dit is niet het uitgangspunt, maar een vangnet.

1.2 *Het project draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk doordat het meest slechte, en leegstaande, vastgoed in de Kraanvogelstraat wordt vervangen door nieuwbouw.*
Twee van de drie panden waar de ontwikkeling plaatsvindt staan leeg, in het derde pand staan auto's opgeslagen maar er vinden ook geen bedrijfsactiviteiten (meer) plaats. Eén van de panden is in het verleden gesloten geweest op last van de burgemeester (Wet Damocles). Door deze ontwikkeling wordt een stuk levendigheid terug gebracht en vindt een kwaliteitsslag plaats.

1.3 *Er zijn geen planologische belemmeringen voor het realiseren van fase 1a van de Kraanvogelstraat.*
Alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd, er zijn geen belemmeringen aan het licht gekomen.

2.1 Er is een realisatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers over de realisatie van het plan.
Het is de bedoeling dat de bebouwing die dit ontwerp bestemmingsplan mogelijk maakt, tot uitvoer komt. Middels een realisatieovereenkomst liggen nadere (financiële) afspraken vast over de uitvoering van het plan.

2.2 De werkwijze bij eventuele planschade ligt vast in deze realisatieovereenkomst.
Als iemand vanwege de uitvoering van het plan planschade claimt en toegewezen krijgt, is in de realisatieovereenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer deze kosten betaalt.

3.1 Zie paragraaf "financiële gevolgen".

Tegenargumenten en risico's

1.1 Het risico bestaat dat fase 1b niet tot ontwikkeling komt.
Op dit moment zijn we in gesprek met de eigenaren van de zuidzijde over verkoop van hun kavels om de ontwikkeling van fase 1b. Er is nog geen zekerheid of deze plannen daadwerkelijk doorgang zullen vinden.

Financiële gevolgen

Uitgangspunt bij het project "Kraanvogel" was aanvankelijk dat het een budget neutrale ontwikkeling voor de gemeente zou worden. Dit is niet haalbaar gebleken. Hierover is uw raad bij middel van de tussentijdse projectrapportages geïnformeerd. Het gaat om binnenstedelijke transformatie waarbij veel bijkomende kosten voor sanering en sloop komen kijken en waar inbrengwaardes nog hoog liggen omdat er bijvoorbeeld nog huuropbrengsten uit panden gehaald worden. Daarnaast speelt de huidige markt met gestegen bouwkosten een belangrijke rol. Deze omstandigheid legt nog extra druk op de financiële haalbaarheid.

Deze ingrijpende veranderde marktomstandigheden hangen direct of indirect samen met de oorlog tussen Rusland en Oekraïne die op 24 februari 2022 is begonnen, in samenhang met de gevolgen van de COVID-pandemie, waaronder de stijging van de energieprijzen, de inflatie, de prijs van bouwmaterialen en de rente. Daarom kan er te weinig waarde worden gecreëerd om alle gemeentelijke kosten op de ontwikkeling van fase 1(a) te verhalen. Het gaat enerzijds om plankosten. Deels zijn dit historische kosten die zijn gemaakt voor het opstellen van het ambitie- en visie document. Daarnaast gaat het om ambtelijke kosten voor het begeleiden van een bestemmingsplanherziening en het gaat om kosten voor de herinrichting van het openbaar gebied (Kraanvogelstraat).

Voorbereidingskrediet: advies- en plankosten.
Uw raad heeft een voorbereidingskrediet en aan aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van €200.000,-. Daar is nu ca. €150.000,- van uitgegeven aan visievorming en aan plan- en advieskosten. Deze kosten zijn dus niet verhaalbaar op het project. Voorgesteld wordt om de gemaakte kosten van 2023 en 2024 ten laste te brengen van de risicoreserve grote projecten.

Herinrichting openbaar gebied
Er is te weinig financiële ruimte om de beperkte herinrichting van het openbare gebied uit het project te bekostigen. Het riool en de toplaag van het asfalt zijn nog in goede staat. Maar trottoirs, parkeerplaatsen openbaar gebied en groen zullen moeten worden aangelegd om er een leefbaar woongebied van te maken. Vanuit strategisch beheer is er een vervangingsbudget beschikbaar van €60.000,- voor bestrating, riolering, groen en bomen. Naar verwachting is dit budget niet toereikend. Er dienen ook gft-cocons bij geplaatst te worden. Een eerste inschatting van de te maken kosten voor het openbaar gebied bedragen ca. €100.000,- waarvan dus €60.000,- kan worden gedekt uit bestaande budgetten. Zodra er meer concreetheid is over de kosten voor de openbare ruimte, zal een dekkingsvoorstel worden aangeboden aan uw gemeenteraad. Naar verwachting zal hiervoor een krediet worden aangevraagd bij de perspectiefnota in 2024.

Het woonrijp maken van de percelen Kraanvogelstraat 7, 7a 7b, 9 en 15 komt voor rekening en risico van de grondeigenaren. De parkeerplaatsen achter de woningen blijven eigendom van de toekomstige bewoners, dit wordt geen openbare ruimte.

Communicatie
Na uw besluitvorming wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan er beroep worden ingesteld tegen het vaststellingbesluit bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De terinzagelegging van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt in het Gemeenteblad, op www.overheid.nl en in de Wegwijs. Het bestemmingsplan kan ook op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl worden bekeken.

Daarnaast zullen we de publicatie verspreiden aan iedereen die heeft aangegeven de gemeentelijke nieuwsbrief te willen ontvangen.

Inwonersparticipatie

In aanloop naar besluitvorming over het visie- en ambitiedocument zijn er gesprekken gevoerd met alle eigenaren en gebruikers in het Kraanvogelgebied. Ook buiten fase 1. Er is ook een informatieavond in Zaal Verploegen geweest voor de omwonenden en

belangstellenden waar de ideeën voor de Kraanvogel zijn gedeeld. De laatste maanden kenmerken zich door een intensief contact met de eigenaren van fase 1a en b.

Op 24 mei jl. heeft er een inloopavond plaatsgevonden in Zaal Verploegen. Van 16:30 t/m 20:30 konden omwonenden, woningzoekenden, naastgelegen ondernemers en andere geïnteresseerden informatie opdoen over de nieuwbouwplannen op de Kraanvogelstraat in Wijchen. De behoefte aan woningen in Wijchen is groot en dit bleek ook uit de opkomst van deze informatieavond. Een groot deel van de belangstellenden waren woningzoekenden.
Tijdens de informatieavond zijn de eerste schetsen getoond van in totaal 64 woningen: 32 appartementen en 32 grondgebonden woningen. De woningen zullen worden ontwikkeld door ontwikkelaars Adrie Spanjaards Bouw en Ontwikkeling (appartementen) en Van de Klok (grondgebonden woningen). Ook was er een globale schets gemaakt voor de herinrichting van de openbare ruimte ten noorden van de Kraanvogelstraat. Hiervoor was de Gemeentelijke vertegenwoordiging aanwezig. Bezoekers gingen in gesprek met de ontwikkelaars en konden hun ideeën achterlaten in een ideënbox. In totaal zijn er ca 140 bezoekers geweest verdeeld over de vijf tijdssloten. Voor een impressie van de avond: Succesvolle informatieavond | De Kraanvogel (dekraanvogel-wijchen.nl)

Naar aanleiding van de informatieavond hebben een aantal bewoners van de Kraanvogelstraat zich tot de gemeente en de ontwikkelaars gewend met ideeën voor de ontwikkeling en zorgen over de ontwikkeling. Met deze bewoners zijn we in gesprek. Afgesproken is o.a. dat in de bouwfase nauw contact wordt onderhouden om zo de overlast zo beperkt mogelijk te houden. Daarnaast gaat de gemeente in de gaten houden of het na realisatie van de plannen noodzakelijk is om snelheidsbeperkende maatregelen te nemen. Aan de bewoners is ook uitgelegd dat het gaat om een eerste fase en dat daarom een totale herinrichting van het openbare gebied nog niet kan plaatsvinden, er zijn immers (voorlopig) ook nog bedrijven gevestigd die bereikbaar moeten blijven.

Uitvoering of Vervolgstappen
De initiatiefnemer is van plan om voor het einde van het jaar een omgevingsvergunning aan te vragen. De start verkoop zal plaatsvinden Q1 2024, gevolgd door de sloop en bij voldoende verkoop zal de start bouw medio 2024 beginnen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel
Advies