



RAADSVORSTEL

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Walcherenstraat 5, Duiven'

Zaak- & documentnr. : Z/22/095268/201577352

Opsteller : Oswin Eurlings

Portefeuillehouder : D.P.L.M. van Dam

Afdeling : RSO

Telefoonnr.

Samenvatting

De locatie Walcherenstraat 5 in Duiven is in het verleden in gebruik geweest als school (De Timp). De voormalige school is gesloopt waardoor er een herontwikkelingslocatie is ontstaan binnen de bebouwde kom van Duiven. Passend in de omgeving is het de bedoeling om 16 grondgebonden woningen te realiseren, waarvan 5 als sociale huur, 6 in de categorie bereikbare koop (maximaal € 250.000,-- v.o.n. prijspeil 2021) en 5 middeldure koop (maximaal € 355.000,-- v.o.n. prijspeil 2022).

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt het bestemmingsplan aangepast. Het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Duiven, Walcherenstraat 5' als vervat in de bestandenset met identificatienummer NL.IMRO.0226.BPDUIVENZUID010-VS01 langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Het voormalige schoolgebouw De Timp kent al enige jaren geen functie voor onderwijs meer en is inmiddels gesloopt. De locatie ligt midden in een woongebied en gezien de vraag naar nieuwe en betaalbare (huur)woningen ligt een bestemmingswijziging naar wonen voor de hand. De locatie De Timp is één van de korte termijn-versnellingslocaties.

Op 11 januari 2022 heeft het college daarom ingestemd met de voorlopige gunning van de herontwikkeling van de scholenlocatie De Timp, Walcherenstraat 5 in Duiven, aan Le Clercq Projectontwikkeling BV/Nikkels Projecten. Op 17 mei 2022 is een koop- en realisatieovereenkomst voor deze herontwikkeling gesloten.

Om de herontwikkeling ook daadwerkelijk mogelijk te maken moet het bestemmingsplan eerst gewijzigd worden.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het vast te stellen bestemmingsplan is daarom ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

Planning

Na instemming van uw raad zal het vastgestelde bestemmingsplan bekendgemaakt worden. Het ligt dan zes weken ter inzage en door belanghebbenden kan beroep ingediend worden bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingediend, is het plan na de ter inzage termijn onherroepelijk.

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure werkt de ontwikkelaar Le Clercq haar plannen verder uit en wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. De planning is dat rond 1 maart 2023 wordt gestart met de bouwwerkzaamheden, dit is uiteraard mede afhankelijk van het verloop van de procedures.

Beoogd effect

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Walcherenstraat 5, Duiven' om zo de realisatie van 16 grondgebonden woningen mogelijk te maken (conform het streefprogramma Woningbouw Duiven).

Argumenten

1.1 Het plan past in de ruimtelijke kaders en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling is getoetst aan het ruimtelijke beleid en verschillende omgevings- en milieuaspecten (zoals bodem, geluid, externe veiligheid e.d.). Deze motivering is opgenomen in de plantoelichting en onderliggende stukken. Zo is beoordeeld dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is en volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Ook ten aanzien van parkeren worden alle benodigde parkeerplaatsen binnen of aansluitend aan het plangebied toegevoegd. Hieruit blijkt dat voorliggend initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Het plan zorgt voor toevoeging van gedifferentieerd en betaalbaar woningaanbod op korte termijn

De realisatie van 16 grondgebonden woningen, waarvan 5 in de sociale huur, 6 in de categorie bereikbare koop (maximaal € 250.000,-- v.o.n.) en 5 middeldure koop (maximaal €355.000,-- v.o.n. prijspeil 2022) is conform het streefprogramma Woningbouw Duiven zoals opgenomen in de Woonvisie (april 2021). Daarnaast is de realisatie op korte termijn voorzien. De bouw kan naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 starten.

1.3 Omwonenden zijn overwegend positief

In het voortraject en recent op 30 juni 2022 hebben informatieavonden met de omwonenden plaatsgevonden. De eerste plannen van de gemeente en Vivare zijn aangepast in een plan met grondgebonden woningen. Vier actieve bewoners hebben met de gemeente, Vivare en IKC het Klokhuis onderdeel uitgemaakt van de selectiecommissie. Het bestemmingsplan maakt het, mede door omwonenden, geselecteerde ontwerp mogelijk. Er is door het behouden en versterken van groen en de situering van de bebouwing zo veel mogelijk rekening gehouden met omwonenden en IKC het Klokhuis.

Het definitieve ontwerp is op 30 juni 2022 tijdens een inloopavond gepresenteerd aan alle omwonenden. De ontvangen reacties waren positief. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

1.4 Provincie en waterschap zijn positief over het plan

De provincie heeft op voorhand geen noemenswaardige bezwaren geuit tegen dit inbreidingsplan en is zeer positief over het toevoegen van betaalbare woningen. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven akkoord te zijn. Door de provincie en het waterschap zijn geen zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen

1.1 Er is sprake van een hoge geluidsbelasting op twee zijgevels

Vanwege de aanwezigheid van een school/kinderopvang (IKC het Klokhuis) aan de zuidzijde van het plangebied is er sprake van een hoge geluidsbelasting op de zijgevels van twee van de nieuwe woningen. Nu gaan de geluidsberekeningen uit van het meest negatieve scenario van een buitenspeelplaats. Feitelijk is aan deze zijde van de school/dagopvang geen buitenspeelplaats, er worden schooltuintjes gerealiseerd. Daarnaast zijn er enkel doordeweeks en overdag kinderen aanwezig. Hiermee is de nachtrust ook gewaarborgd. Om toch eventuele geluidshinder gedurende schooldagen te voorkomen is vastgelegd dat de betreffende twee zijgevels als dove gevel moet worden uitgevoerd. Er mogen dan geen te openen ramen in deze gevels komen. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

1.2 De betaalbaarheid nieuwbouwwoningen staat onder druk door gestegen bouwkosten

De sterk gestegen bouwkosten zetten de betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen steeds verder onder druk. Zoals ook recent bij het project 'Onder de Toren' in Groessen bleek was er hierdoor van een onvoorzienbare situatie sprake. De verkoopprijzen zijn voor dat plan bijgesteld.

Voor het nu voorliggende plan is in juni van dit jaar met de ontwikkelaar een koop- en realisatieovereenkomst gesloten en zijn de verkoopprijzen vastgelegd. Ondanks de gestegen bouwkosten is het voor de ontwikkelaar toch een rendabel project gebleken. Het risico dat er beroep gedaan kan worden op een nog verdere onvoorzienbaar hoge stijging van de bouwkosten is beperkt maar op voorhand niet volledig uit te sluiten.

Financiële paragraaf

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. De door Le Clercq Projectontwikkeling aangeboden koopsom is vastgelegd in de koop- en realisatieovereenkomst. Alle kosten en opbrengsten die met deze ontwikkeling gepaard gaan zijn voorzien in de grondexploitatie De Timp welke op 15 februari 2022 is vastgesteld door u als gemeenteraad. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen deze grondexploitatie.

Participatie en communicatie

Een aantal omwonenden heeft deelgenomen aan de selectieprocedure van het gewenste plan en er hebben in een eerder stadium al informatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Onderdeel van het plan van aanpak van koper is een informatie- en participatietraject richting de omwonenden. Er is daarom een inloopavond geweest op donderdag 30 juni 2022 waar omwonenden en het IKC Klokhuis voor uitgenodigd waren en het laatste ontwerp is voorgelegd. Deze bijeenkomst is positief verlopen.

Het ontwerp bestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. De vooroverlegpartijen en direct belanghebbenden zijn hierover geïnformeerd. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp.

Bijlagen

- 201577713 – Concept-raadsbesluit d.d. 27/09/22
- 201577733 – Toelichting bestemmingsplan Walcherenstraat d.d. 10/08/22
- 201577735 – Verbeelding bestemmingsplan Walcherenstraat 5 d.d. 10/08/22
- 201577734 – Regels bestemmingsplan Walcherenstraat d.d. 10/08/22
- 201577736 – Bijlage 1 Ladder duurzame verstedelijking d.d. 10/08/22
- 201577737 – Bijlage 2 Vormvrije mer beoordeling d.d. 10/08/22
- 201577738 – Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek d.d. 10/08/22
- 201577739 – Bijlage 4 Akoestisch onderzoek verkeerslawaaai d.d. 10/08/22
- 201577740 – Bijlage 5 Akoestisch onderzoek industrielawaaai d.d. 10/08/22
- 201577741 – Bijlage 6 Quickscan natuur d.d. 10/08/22
- 201577742 – Bijlage 7 Onderzoek stikstof d.d. 10/08/22
- 201577743 – Bijlage 8 Nader onderzoek natuur d.d. 10/08/22

Duiven, 27 september 2022

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester