

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan Lindenstraat / Meidoornstraat

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan Lindenstraat / Meidoornstraat, Wijchen en vrij te geven voor ter inzage legging.
2. De vaststellingsprocedure van dit ontwerp bestemmingsplan te starten.

Aanleiding

Woningcorporatie Talis pleegt groot onderhoud aan haar woningvoorraad in de wijk de Valendries. Vermeldenswaardig hier is dat zij daar een Monumentenprijs voor heeft gekregen ([Talis krijgt Monumentenprijs](#)). Groot onderhoud is ingrijpend en gebeurt één keer per 25 jaar. Daarom is bij de opstart van het onderhoudsproject gekeken naar mogelijke nieuwbouw in de wijk. Zo wordt voorkomen dat panden voor niets opgeknapt worden. Uit een analyse van de wijk Valendries kwam de locatie Lindenstraat / Meidoornstraat in beeld als ontwikkelingslocatie. Hierop heeft Talis een plan ontwikkeld met 28 levensloopbestendige sociale huur appartementen, bedoeld voor senioren (60+) en verminderd mobiele mensen.

Op 3 augustus 2020 heeft Talis (aanvrager) een vooroverleg ingediend voor de realisatie van 28 appartementen. Dit in de plaats van de aanwezige vier woningen en de nu als uitvalsbasis voor het groot onderhoud in gebruik zijnde voormalig KAJ-gebouw (Katholieke Arbeiders Jeugd) in de wijk Valendries. Op 13 april 2021 heeft uw college haar principe medewerking onder voorwaarden verleend aan dit initiatief. Op 20 april 2021 heeft het bestuur van woningcorporatie Talis de appartementen gelabeld voor senioren (60+). Daarna is aanvrager aan de slag gegaan met het opstellen van een bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken om de bouw van de woningen mogelijk te maken. Er ligt weliswaar een woonbestemming ter plaatse maar het toegestaan aantal woningen is onvoldoende. Met de onderzoeken is de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van de plannen aangetoond. Voor de kosten die de gemeente heeft of krijgt wordt een anterieure overeenkomst met aanvrager afgesloten vóórdat het bestemmingsplan wordt aangeboden aan de gemeenteraad van Wijchen. Hiervoor ontvangt u tijdig een beslisnota met de vraag om in te kunnen stemmen met een te sluiten overeenkomst.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
13 april 2021	Collegebesluit principemedewerking appartementen Lindenstraat / Meidoornstraat (59957)

Gewenst resultaat

Instemmen met het ontwerp bestemmingsplan, waarna de vaststellingsprocedure voor dit plan kan starten.

Argumenten

1.1 Dit ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met de afspraken die gemaakt zijn.

Op 13 april 2021 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. Aan de daaraan door u verbonden voorwaarden is deels al voldaan en deels wordt daar later aan voldaan.

1.2 Zowel ruimtelijk als milieutechnisch bestaan geen bezwaren tegen het plan.

De aanvrager heeft het ontwerpbestemmingsplan Lindenstraat / Meidoornstraat, Wijchen laten opstellen door een stedenbouwkundig bureau. Alle benodigde en (fysiek) mogelijke onderzoeken zijn verricht. Het ontwerpplan is ambtelijk beoordeeld door de verschillende vakdisciplines en is akkoord bevonden.

Voor wat betreft het uiterlijk van het plan. Dat maakt geen onderdeel uit van de nu te voeren procedure voor een nieuw bestemmingsplan. Desondanks een opmerking over de bouwplannen op deze plaats. Het plangebied ligt in de wijk Valendries. Deze is in de nota ruimtelijke kwaliteit bestempeld als "bijzonder". Niet voor niets. Het is een mooie en prettige wijk om te wonen. Daar moet netjes mee omgegaan worden bij het toevoegen van nieuwe gebouwen. Aanvrager laat dat nu zien met het groot onderhoud. Nieuwbouw is echter wat anders dan groot onderhoud. Aanvrager heeft de dorpsbouwmeester al vroegtijdig betrokken. Ook verderop in de planvorming wordt hij als onafhankelijk adviseur van de gemeente betrokken bij de bouwplannen. Zijn advies weegt zwaar hier.

1.3 Deze ontwikkeling sluit aan bij de Woonvisie van de gemeente Wijchen.

Het initiatief voorziet in de bouw van 28 levensloopbestendige appartementen voor senioren (60+). Dit type woningen, en zeker op deze locatie nabij het centrum, sluit goed aan op de behoefte in de gemeente Wijchen.

2.1 Deze procedure moet het bestemmingplan doorlopen voordat het onherroepelijk is.

De herziening van een bestemmingplan treedt niet in werking zonder het doorlopen van deze bij wet vastgestelde procedure. De eerste stap is het vrijgeven van het ontwerp bestemmingsplan door het college voor de ter inzagelegging. Hierop kunnen zienswijzen worden ingediend. Na behandeling van eventuele zienswijzen krijgt de Gemeenteraad het definitieve bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd.

Tegenargumenten en risico's

1.1 tegen het ontwerp bestemmingsplan is een zienswijze mogelijk

Eenieder met bezwaren tegen deze ruimtelijke ontwikkeling, kan een zienswijze indienen. Dit is mogelijk in de zes weken na publicatie. Het college neemt een standpunt in over dit plan en een ingebrachte zienswijze. Op dit moment is het uitgangspunt dat medewerking aan het voorliggende plan te verlenen is.

Financiële gevolgen

De uitvoering van dit plan gebeurt voor rekening en risico van de aanvrager. Kosten zoals ambtelijke uren die de gemeente maakt vanwege dit initiatief worden in rekening

Openbaar

Zaaknummer: 62729

gebracht dit wordt vastgelegd in een realisatieovereenkomst. Dit geldt ook voor eventuele claims op planschade. De overeenkomst moet door zowel de gemeente als door de initiatiefnemer ondertekend zijn vóór de aanbidding ter vaststelling van het bestemmingsplan aan de gemeenteraad. Voor het herzien van het bestemmingsplan en verlenen van een omgevingsvergunning is de aanvrager leges verschuldigd. Daarvoor ontvangt de aanvrager een legesnota.

Communicatie

Het besluit om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Lindenstraat / Meidoornstraat, Wijchen' wordt gepubliceerd. De publicatie van dit besluit, met de bijbehorende stukken gebeurt in De Wegwijs en het gemeenteblad. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat iedere belanghebbende kennis kan nemen van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

De bewoners rondom het plangebied zijn eerder betrokken en geïnformeerd door de aanvrager. Eerst via een bijeenkomst. Met de daar gemaakte opmerkingen is zo goed mogelijk rekening gehouden in de plannen. En vervolgens - noodgedwongen door corona - via een nieuwsbrief.

Aanvrager organiseert (volgens planning in de week van 4 oktober 2021) een volgend informatiemoment voor omwonenden en belangstellenden. Naast de plannen wordt dan ook het bestemmingsplan gepresenteerd.

Uitvoering

Het ontwerp bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Na die termijn van de terinzagelegging, volgt de behandeling van eventuele ingediende zienswijzen. Het definitieve bestemmingsplan, inclusief een eventuele afweging van de ingediende zienswijzen, krijgt de gemeenteraad aangeboden ter besluitvorming. Van dat raadsbesluit volgen ook alle vereiste publicaties. Tegen het raadsbesluit is gedurende een termijn van zes weken beroep mogelijk. Na de afhandeling van dit beroep, wordt het plan onherroepelijk. Pas dan kan de initiatiefnemer de benodigde omgevingsvergunning aanvragen.