

## Beslisnota voor de Gemeenteraad

### Onderwerp: Bestemmingsplan Lindenstraat / Meidoornstraat

#### Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ontvangen zienswijze in de zienswijzennota.
2. Het bestemmingsplan 'Lindenstraat / Meidoornstraat Wijchen' vast te stellen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.oostLindenMeidoorn-VG01 met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

#### Aanleiding

Woningcorporatie Talis pleegt groot onderhoud aan haar woningvoorraad in de wijk de Valendries<sup>1</sup>. 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. De appartementen zijn beoogd in een L-vormig gebouw met 3 bouwlagen op de hoek Meidoornstraat – Lindenstraat.

Om de beoogde 28 appartementen mogelijk te maken is een bestemmingsplan gemaakt. De huidige woonbestemming is niet voldoende voor ontwikkeling van de beoogde woningen. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor zienswijzen van 16 september tot en met 27 oktober 2021. In deze periode is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is namens een groot deel van de bewoners van de Meidoornstraat.

De eerste schetsen heeft Talis in een bijeenkomst met de huidige huurders en omwonenden besproken. Tegelijk heeft het gesprek gezocht met de Dorpsbouwmeester over het bouwplan via een ingediend vooroverleg. Zeker met de ligging in de karakteristieke wijk Valendries als 'tuindorp' met ruime percelen vraagt dat om een afgestemd ontwerp. Met reacties die zijn opgehaald, is het plan aangepast. In een nieuwsbrief aan de omwonenden heeft Talis de doorgevoerde aanpassingen toegelicht. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft Talis een tweede bijeenkomst gehouden, de plannen toegelicht en vragen beantwoord. Tevens heeft de gemeente de lopende bestemmingsplanprocedure daar toegelicht.

---

<sup>1</sup> Hiervoor ontving Talis een Monumentenprijs ([Talis krijgt Monumentenprijs](#)).

**Eerdere besluiten**

<b>Datum</b>	<b>Korte omschrijving eerder genomen besluit</b>
07-09-2021	Besluit van het college om het ontwerp bestemmingsplan Lindenstraat Meidoornstraat ter inzage te leggen (Z/21/062729)

**Gewenst resultaat**

Door het vaststellen van het bestemmingsplan Lindenstraat / Meidoornstraat kan vergunning verleend worden voor de bouw van 28 levensloopbestendige sociale huur appartementen voor senioren (60+).

**Argumenten**

*1.1. de zienswijze is tijdig ingediend en maakt onderdeel uit van de procedure*

De zienswijze heeft voornamelijk betrekking op:

- de bouwhoogte
- parkeeroverlast
- verkeersoverlast en -veiligheid
- beperking van woongenot en vrijheid

In de zienswijzenota leest u de reactie van de gemeente. De zienswijze heeft nu niet meer geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Eerder hebben de reacties van omwonenden geleid tot aanpassing van het bouwplan:

- een getrapte opzet van het gebouw aan de Meidoornstraat met 2 bouwlagen op de hoeken in plaats van 3,
- een aparte inrit en uitrit in plaats van in- en uitrit samen, en
- de wens tot behoud van een bestaande solitaire boom.

*2.1 Het bestemmingsplan Lindenstraat / Meidoornstraat, Wijchen is gereed.*

In hoofdzaak gaat het om 28 appartementen in voornamelijk 3 bouwlagen. De appartementen zijn allen levensloopbestendig en deze zijn gelabeld door woningcorporatie Talis voor senioren. De bouwhoogte in het nieuwe bestemmingsplan is gelijk aan de bouwhoogte in het huidig bestemmingsplan: 10 meter. De woningen in de omgeving hebben voornamelijk een bouwwijze met 1 of 2 lagen met zadeldak op het naast gelegen pand Tilia na deze heeft drie bouwlagen met plat dak. Vanwege de bouwwijze met 3 lagen en plat dak op deze locatie in de karakteristieke wijk Valendries werd ook vroegtijdig advies van de dorpsbouwmeester gevraagd. Zijn advies weegt zwaar. Hij adviseerde (na aanpassingen) positief en blijft bij verdere planvorming (vergunningtraject) ook betrokken.

De voor dit bestemmingsplan noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd en uit de toelichting bij het plan blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wet en regelgeving. Het plan is haalbaar en uitvoerbaar. In de regels en verbeelding is het juridisch kader verankerd waarmee gebruik en bouwwijze bepaald zijn.

In de overgang van ontwerp bestemmingsplan naar vast te stellen bestemmingsplan is in de toelichting bij het bestemmingsplan de IMRO codering aangepast van ontwerp naar vaststellingsversie, is duidelijker beschreven dat wordt afgeweken van het parkeerbeleid en is paragraaf 8.3 over het ontwerp bestemmingsplan geactualiseerd. In (juridisch

Openbaar

Zaaknummer: 62729

bindend deel van) het bestemmingsplan zelf is niets gewijzigd.

### *2.2 Een raadsbeslissing over de gebruikte ondergrond is verplicht.*

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet uw raad dit in het vaststellingsbesluit expliciet opnemen.

### *2.3 De 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.

### *3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd*

Met initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst (=anterieure overeenkomst) overeengekomen. In deze overeenkomst is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden geregeld. Zodoende is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het niet noodzakelijk om tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. Tevens is met deze realisatieovereenkomst het verzoek tot planschade verzekerd, om eventuele planschadekosten voor de gemeente te kunnen verhalen op de initiatiefnemer. Met bovenstaande is de economische uitvoerbaarheid voor dit bestemmingsplan verzekerd

### *4.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.*

Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r. beoordeling uit te voeren.

## **Tegenargumenten en risico's**

### *2.1 er is beroep mogelijk tegen het bestemmingsplan*

Er is een zienswijze ingediend. Het is mogelijk dat indieners of eenieder die belanghebbend is beroep indient bij de Raad van State. Allen moeten daar zelf aantonen dat hij of zij belanghebbende is. Talis is als initiatiefnemer nadrukkelijk het gesprek met omwonenden aangegaan. Waar mogelijk heeft zij in de planvorming opmerkingen en suggesties verwerkt. Echter dat lukt niet 100%.

## **Financiële gevolgen**

Op grond van de Samenwerkingsovereenkomst draagt Talis bij aan de gemeentelijke kosten bij dit project. Daarnaast is Talis leges verschuldigd op grond van de legesverordening voor onder andere de bestemmingsplanprocedure. Eventuele planschadeclaims brengt de gemeente in rekening bij de initiatiefnemer, in dit geval is dat Talis.

## **Communicatie**

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt de bekendmaking van de terinzagelegging in het elektronisch Gemeentebblad op [www.officielebekenmakingen.nl](http://www.officielebekenmakingen.nl). In de Wegwijs verschijnt een verkorte publicatie. Tevens wordt het plan gepubliceerd op

www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt en andere belanghebbenden, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze rechtsmiddelenverwijzing wordt opgenomen in de bovengenoemde publicaties.

De indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemers van opgenomen ontwikkelingen werden van het raadsvoorstel op de hoogte gebracht en indien van toepassing uitgenodigd voor het een raadscommissie. Wanneer uw raad het plan en de zienswijzennota vaststelt worden beiden hierover geïnformeerd.

### **Inwonersparticipatie**

Zie onder kopje aanleiding

### **Vervolgstappen**

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Indien beroep wordt ingesteld, volgt na deze termijn de afhandeling daarvan.

### **Bijlagen**

- Toelichting bij het bestemmingsplan Lindenstraat / Meidoornstraat, Wijchen met alle bijlagen
- Regels van het bestemmingsplan
- Verbeelding van het bestemmingsplan