

## Beslisnota voor het College van B&W

### Onderwerp: Beslisnota Leemweg 134, Wijchen (de Ark)

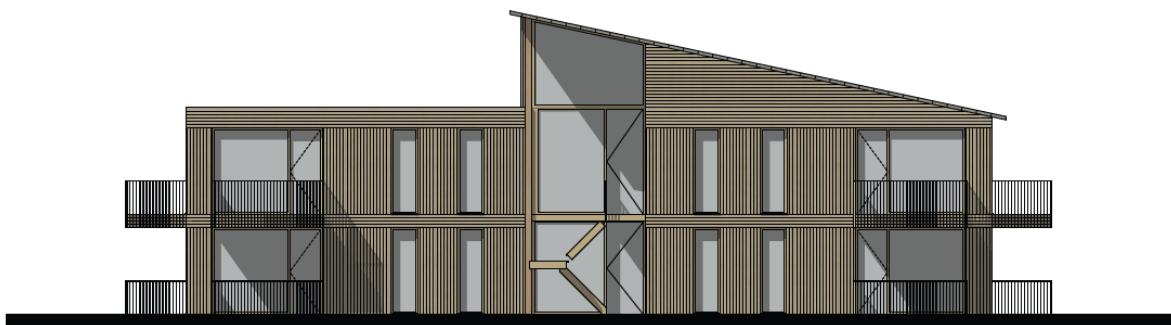
#### Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In principe medewerking te verlenen aan het initiatief voor de realisatie van 12 levensloopgeschikte appartementen in de middenhuur voor 60 plussers aan de Leemweg 134, te Wijchen.
2. Af te wijken van de geldende planstop in Wijchen voor woningbouwplannen van meer dan 2 woningen.
3. Aan principemedewerking de volgende voorwaarden te koppelen. De initiatiefnemer:
  - a. Sluit een realisatieovereenkomst met de gemeente waarin naast de kosten, ook de afhandeling van verzoeken om planschade wordt geregeld;
  - b. Maakt de appartementen levensloopgeschikt voor de doelgroep van 60 plus.
  - c. Zal de woningen aan bieden in het segment middenhuur.
  - d. Voert een omgevingsdialog en legt deze schriftelijk vast.
4. In te stemmen met de bijgevoegde conceptbrief.

#### Aanleiding

Momenteel staat er op het terrein van LaVerna een pand wat vroeger fungeerde als ontmoetingsplaats en nu leegstaat. Het pand is aan het verloederen en is in handen van Talis. In het principeverzoek verzoeken zij de sloop van het bestaande pand. Om vervolgens een nieuwbouw van 12 appartementen van ca. 65 m<sup>2</sup> te realiseren. Daarnaast is de huidige bestemming van het pand 'Maatschappelijk' en verzoeken zij dit te transformeren naar 'Wonen'.



**Eerdere besluiten**

Niet van toepassing

**Gewenst resultaat**

Het nemen van een principebesluit over het realiseren van de 12 nieuwe levensloopgeschikte appartementen van ca. 65 m<sup>2</sup> voor 60 plussers.

**Argumenten***1.1 Het plan voldoet aan woon-zorgvisie Wijchen*

Het ruimtelijke initiatief voorziet in 12 nieuwe levensloopgeschikte appartementen voor 60 plussers. Dit bevordert de doorstroming van oudere inwoners vanuit hun reguliere woning, waardoor er ruimte ontstaat voor gezinnen om daar in te trekken. De 12 nieuwe appartementen zullen gerealiseerd worden op een locatie waar nu een gebouw leegstaat. Bestaande ruimte gaat dus gebruikt worden ten behoeve van woonruimte voor 60 plussers, dit gaat de verloedering van het bestaande pand tegen. Aangezien de ruimte schaars is, is dit een mooie mogelijkheid voor ontwikkeling van zulke appartementen.

Het initiatief voorziet in de grootste opgaves van de woonzorgvisie. Er is een toenemende behoefte aan een meer divers woningaanbod, met woonvormen die er nu nog niet of onvoldoende zijn. Zorg is mogelijk en de locatie is gelegen op het terrein van LaVerna. Dus een toekomstige doorstroming van oudere bewoners is hiermee toegankelijker.

*1.2 Het plan voldoet aan gemeentelijk beleid*

Het plan is globaal getoetst aan de relevante gemeentelijke beleidskaders. Niet is gebleken dat het plan op voorhand hiermee in strijd is. Doormiddel van een goede ruimtelijke onderbouwing of toelichting op het bestemmingsplan dient dit verder te worden onderbouwd.

*1.3 Het ontwerp is goedgekeurd door de dorpsbouwmeester*

Het bijgevoegde ontwerp bij de 'aanleiding' is op voorhand akkoord bevonden door de dorpsbouwmeester. Het is in dezelfde stijl als het al bestaande pand op het terrein van La Verna.

*2.1 Het initiatief is van maatschappelijk belang*

Initiatiefnemer en Gemeente Wijchen zijn al langer in gesprek over deze locatie, al voor de planstop. Het was een zoektocht naar de planologische mogelijkheden, waar nu een uitweg voor is. Daarnaast is het een initiatief met veel maatschappelijk belang, aangezien het voorziet in de doorstroming van 60 plussers uit eengezinswoningen of elders.

*3a. 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 en deze niet bij de gemeente terecht zullen komen.

*3b. Voorwaarden voor doorgang van dit ruimtelijk initiatief zijn verbonden aan de doelgroep van de 12 nieuwe appartementen.*

Om te voorkomen dat er regulier wonen zal plaatsvinden voor iedere willekeurige doelgroep op het terrein van La Verna is er een doelgroep bepaald. Een doelgroep van 60 plussers die doorstromen vanuit hun eigen woningen richting deze levensloopgeschikte appartementen.

*3c. De levensloopgeschikte appartementen zullen vallen onder het segment middenhuur*

Initiatiefnemer zal de appartementen in de middeldure huur gaan verhuren aan senioren boven de 60 jaar (die anticiperen op zorgbehoefte in de toekomst, waarbij de zorg door LuciVer geleverd kan worden).

*4.1 Middels deze brief wordt de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van het besluit van uw college.*

Bij de beslisnota is een brief gevoegd. In deze brief wordt het besluit medegedeeld.

### **Tegenargumenten en risico's**

*1.1 Uit de bestemmingsplantoelichting of Ruimtelijke Onderbouwing moet blijken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*

Bij ruimtelijke initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat het verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Initiatiefnemer dient in een ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat kan worden voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.

*2.1 Er geldt in principe een planstop voor woningbouwplannen van meer dan 2 woningen/wooneenheden.*

Echter draagt dit principeverzoek meerdere beweegredenen om af te zien van de vastgelegde planstop in Wijchen voor projecten van meer dan twee woningen. De gesprekken en intenties rondom deze locatie van de Leemweg 134, oftewel 'de Ark' zijn al van langere tijd geleden, nog voor de planstop. Daarnaast draagt dit plan een maatschappelijk belang en sluit het aan op de ideeën en uitgangspunten van de woonzorgvisie van Wijchen (2021-2025).

### **Financiële gevolgen**

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek is conform de huidige legesverordening €412,- aan legeskosten in rekening gebracht.

### **Communicatie**

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van het besluit van uw college. Bij een positief besluit gaan zij een bestemmingsplanherziening aanvragen voor het initiatief. Waarvan de vorm nog afhankelijk is van de Omgevingswet.

### **Geheimhouding:**

Niet van toepassing.

### **Bijlagen**

1. Het principeverzoek van de Leemweg 134, te Wijchen (de Ark)
2. De conceptbrief richting de initiatiefnemer