



Initiatief	Het toevoegen van een 4-tal grondgebonden woningen voor senioren op het perceel Huurlingsedam 64, 6603 LH Wijchen
Datum	23 februari 2018
Registratienummer	
Aanvrager	H.G.M. van Haaren
Adres	Huurlingsedam 64
Postcode en plaats	6603 LH Wijchen
Contactpersoon	IM-RO bv, A.W.M. ter Ellen, Adres: Kortrijkstraat 1, 7559 ND Hengelo
Telefoonnummer	06 51922792
E-mailadres	tonterellen@im-ro.nl
Behandelend ambtenaar	

Locatie initiatief (kaart): (adres; luchtfoto bij te voegen door de gemeente)

Het perceel Huurlingsedam 64 wordt momenteel omsloten door het bestemmingsplan "Huurlingsedam, fase 1" en het bestemmingsplan "Huurlingsedam", fase 2". Ingevolge deze bestemmingsplannen wordt het perceel omringd door recent gerealiseerde woningen en nog te realiseren woningen.

Op het deel van het perceel waarop de vier seniorenwoningen zijn beoogd, geldt ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming "Agrarisch gebied".

Korte beschrijving initiatief (onder andere aantal woningen):

Onderhavige verzoek wordt beoordeeld op grond van het ruimtelijk beleid van burgemeester en wethouders (B&W) ten aanzien van kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven zoals medio 2017 vastgesteld. In dit beleid zijn voorwaarden opgenomen voor zowel de ruimtelijke kwaliteit als de behoefte aan het type woningen. Het verzoek is zo goed mogelijk afgestemd op de eisen van dit beleid.

1. Ruimtelijke kwaliteit

Een belangrijke voorwaarde ter zake van de ruimtelijke kwaliteit is de ligging van de te ontwikkelen grond. Bij voorkeur ligt die locatie ingevolge het beleid in de bebouwde kom. Onderhavige locatie voldoet volledig aan deze voorwaarde.

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Wijchen en wordt geheel omsloten door de 1^e en 2^e fase van het bestemmingsplan "Huurlingsedam" die voorziet in woningen. De locatie is feitelijk een agrarische enclave in de bebouwde kom. Bovendien sluit de herontwikkeling voor woningbouw op deze locatie naadloos aan bij het speerpunt van het ruimtelijke beleid van de gemeenteraad waarin is bepaald dat prioriteit wordt verleend aan woningbouw langs de Huurlingsedam.

Dit beleid is voor het laatst bevestigd en herhaald in paragraaf 3.2.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan "Hurlingsedam, fase 2". Onderhavig verzoek verstrekt dus de door de gemeenteraad beoogde stedenbouwkundige structuur van de directe woonomgeving en brengt in zoverre dus ook "iets extra's" met zich zoals beoogd in het beleid van B&W. Het voorkomt bovendien dat de locatie nog langer voor agrarische doeleinden kan worden gebruikt zoals thans mogelijk is. Kortom, het verzoek voldoet hiermee aan de eisen ter zake van de ruimtelijke kwaliteit als geformuleerd in het beleid in de onderdelen a en e.

Een ander belangrijke ruimtelijke eis waaraan onderhavig verzoek ook voldoet, is dat het voorziet in een functieverandering van agrarisch gebruik in gebruik voor woondoeleinden eventueel gecombineerd met transformatie van de nog steeds ter plaatse aanwezige agrarische bedrijfspanden. Aanvrager is bereid bij een honorering van dit verzoek, de op zijn perceel aanwezige agrarische bedrijfspanden met een totale oppervlakte van ± 750 m² te slopen.

Dit brengt een extra kwaliteitsverbetering van de woonomgeving met zich en beëindigt een "verrommeling" van het gebied zoals gewenst ingevolge het beleid voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Gelet hierop voldoet het verzoek ook aan de uitgangspunten van de eisen inzake de ruimtelijke kwaliteit als opgenomen in de onderdelen b en c.

2. Behoeft type woningen

Het verzoek is voorts afgestemd op de behoefte aan seniorenwoningen zoals beschreven in de woonvisie "Thuis in Wijchen, woonvisie 2025". De woningen zullen worden ontwikkeld op kavels van 200-275 m². Alle woonfuncties zoals woon- en eetkamer, keuken, badkamer en slaapkamers worden op de begane grond gerealiseerd; op de 1^e etage is uitsluitend ruimte voor 1 extra badkamer en 1 extra slaapkamer voor mantelzorg en/of bezoek. Hiermee wordt rekening gehouden met de huidige tendens om senioren zo lang mogelijk in hun eigen huis te laten wonen.

De verwachting is dat toekomstige kopers/bewoners een hogere leeftijd hebben dan 55 jaar. Er is bij het ontwerpen van dit woningbouwprogramma rekening gehouden met het feit dat het type woningen onderscheidend is aan die waarin de bestemmingsplannen "Hurlingsedam, fase 1 en 2" voorzien. Die bestemmingsplannen voorzien niet in seniorenwoningen. Voorts zijn de seniorenwoning zodanig op onderhavig perceel geprojecteerd dat ze te midden van de reguliere eengezinswoningen worden gerealiseerd zodat het verzoek ook voldoet aan de eis als opgenomen in onderdeel g van het beleid voor kleinschalige particuliere woningbouw initiatieven ten aanzien van de (sociale) veiligheid en diversiteit binnen een woonwijk.

Ten slotte wordt ook voorzien in de eis zo als opgenomen in onderdeel i van het beleid voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Duurzaamheid: De woningen zijn bestemd voor senioren en zullen levensloopbestendig zijn.

Het spreekt voor zich dat de woningen ook energieneutraal ontwikkeld zullen worden. Voor zover mogelijk zullen ook duurzame materialen worden gebruikt.

Het spreekt voor zich dat daarnaast de woningen gasloos zullen worden ontwikkeld en gebouwd.

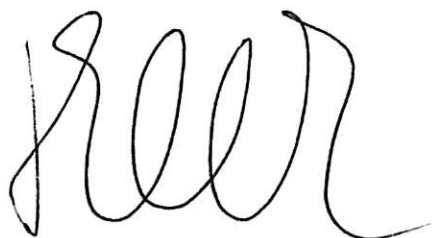
Kortom, gelet op de invulling van de plannen Hurlingsedam 1^e en 2^e fase, lijkt het nu voorgestelde programma met aanvullende maatregelen, een welkome en passende aanvulling op het tot nu toe gerealiseerde programma in de nieuwe woonwijk Hurlingsedam. Het verzoek is afgestemd op de eisen als opgenomen in de onderdelen a, b, c, e, f, g en i van het beleid kleinschalige woningbouwinitiatieven. De onderdelen d en j van dit beleid zijn voor onderhavig verzoek niet van belang, omdat geen sprake is van de situatie waarop die onderdelen betrekking hebben.

Voorgeschiedenis initiatief:

In het verleden is de heer H.G.M. van Haaren – toen nog samen met zijn broer, die inmiddels overleden is – bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan “Huurlingsedam, fase 1” benaderd door zowel de gemeente als ook de VOF Huurlingsedam, om te kijken of óók de aankoop van zijn perceel aan de Huurlingsedam t.b.v. de uitbreiding van de gemeente met een nieuwe woonwijk mogelijk was. Mede door de opstelling van zijn broer zijn er toen geen zaken gedaan. Helaas bestond er bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Huurlingsedam, fase 2” geen belangstelling meer van gemeentewege om het overwegende agrarische perceel van Van Haaren daarbij te betrekken.

Nu hij inmiddels de 88 jaar ruim is gepasseerd en alleen ter plaatse woont, acht hij de tijd rijp te verhuizen naar een omgeving met meer voorzieningen in de buurt en wil hij eventueel zijn perceel verlaten.

Bij brief van 27 mei 2016 heeft hij daartoe het eerste initiatief genomen door een bestemmingsplanherziening aan te vragen voor vier of acht woningen op zijn perceel. Het verzoek is van gemeentewege beschouwd als een principeverzoek. Bij brief van 30 november 2016 hebben B&W bericht dat zij onder voorwaarden bereid zijn medewerking te verlenen. Bij brief van 21 september 2017 hebben B&W vervolgens bericht dat zij beleid voor het beoordelen van kleinschalige particuliere woningbouw initiatieven hebben vastgesteld en dat het verzoek van Van Haaren ten opzichte van andere vergelijkbare verzoeken onvoldoende punten scoort ten aanzien van de aspecten ruimtelijke kwaliteit en woonbehoefte. Naar aanleiding hiervan zijn B&W niet langer bereid om hun principe toezegging te handhaven. Aangezien B&W onderkennen dat het verzoek van Van Haaren al is ingediend, voordat zij het nieuwe beleid hebben vastgesteld, is hem wel de mogelijkheid geboden om zijn verzoek aan te passen en opnieuw ter beoordeling aan hen voor te leggen. Van deze mogelijkheid maakt Van Haaren thans gebruik, nadat hij onderhavige uitwerking eerst in concept op ambtelijk niveau heeft besproken om het zoveel mogelijk op de wensen van de gemeente af te stemmen en draagvlak te creëren. Vandaar nu dit verzoek.

Handtekening namens initiatiefnemer:A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and curves, likely representing the name 'A.W.M. ter Ellen'.

A.W.M. ter Ellen, IM-RO bv



Gemeente
Wijchen

IM-RO B.V.
Kortrijkstraat 1
7559 ND HENGELO

Postbus 9000
6600 HA Wijchen

Bezoekadres:
Kasteellaan 27
6602 DB Wijchen

t 024 751 71 11
e gemeente@wijchen.nl

Wijchen : 20 april 2018
Kenmerk : Z/16/000159
Betreft : Verzoek inzake de bouw van vier seniorenwoningen aan de Huurlingsedam 64
Informatie : Paul Vereijken t 024 751 73 02 e p.vereeijken@drutenwijchen.nl
Verzonden :

26 APR 2018

Beste heer/mevrouw,

U heeft een initiatief ingediend voor de bouw van vier seniorenwoningen aan de Huurlingsedam 64 te Wijchen. Wij hebben uw initiatief beoordeeld. Daar gaat deze brief over.

Toetsingssysteem kleine particuliere initiatieven

In onze gemeente ontvangen wij meer kleinschalige woningbouwinitiatieven dan er gebouwd mogen worden. Daarom gaan we zorgvuldig om met het toekennen van nieuwe bouwtitels. We kiezen alleen voor de allerbeste plannen. Om te bepalen wat de beste plannen zijn beoordelen we twee keer per jaar alle kleinschalige woningbouwinitiatieven. Daarbij kijken we naar ruimtelijke kwaliteit, woonbehoefte en duurzaamheid. Wij verzamelen alle kleinschalige woningbouwplannen en beoordelen deze twee keer per jaar: na 1 maart en 1 september.

Toewijzing initiatief

Uw initiatief behoort tot één van de kwalitatief betere plannen. Wij willen hier in principe medewerking aan verlenen. Met name de ligging binnen bestaand stedelijk gebied en het feit dat specifiek aanbod voor senioren betreft, dat in de rest van de Huurlingsedam ontbreekt wordt hoog gewaardeerd. Ook scoort het plan op de door u genoemde duurzaamheidsmaatregelen.

Nieuw bestemmingsplan

Om uw initiatief uit te voeren, moet een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. De kosten voor het maken van een nieuw bestemmingsplan zijn voor uw rekening. Wij vragen u binnen zes maanden na de datum van deze brief een ontwerp-bestemmingsplan bij ons in te dienen. Hebben wij na zes maanden niets van u ontvangen, dan werken wij niet meer mee aan uw initiatief.

Legeskosten en overeenkomst

Voor het herzien van het bestemmingsplan brengen wij legeskosten in rekening. Voor 2018 bedragen die € 4.252,-. Ook sluiten wij met u een exploitatieovereenkomst af. Belangrijk onderdeel van deze overeenkomst is dat eventuele ontstane planschade door uw initiatief voor uw rekening komt. Daarnaast spreken wij met u af dat de bouw van de woning(en) binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan af moet(en) zijn. Ook borgen wij in de overeenkomst de realisatie van de door u genoemde duurzaamheidsmaatregelen.

Het principebesluit is genomen aan de hand van de nu voorliggende informatie over uw initiatief.

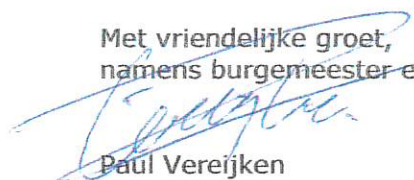
Wij wijzen u erop dat bij de nadere uitwerking van het bestemmingsplan door gewijzigde omstandigheden of veranderende feiten kan blijken dat het bestemmingsplan geen doorgang kan vinden.

Vragen en advies

Heeft u vragen of wenst u nader advies? Maakt u dan een afspraak. U kunt hiervoor contact opnemen met het Intaketeam. U kunt ons bereiken via telefoonnummer 024-751 71 11 of via e-mailadres intaketeam@wijchen.nl.

Wij wensen u succes de uitwerking van uw initiatief.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders



Paul Vereijken
Adviseur ruimtelijke ordening