

18 1 14153 Ruimte en milieu

Beslisnota

Vaststelling bestemmingsplan Tuin van Woezik Veld A

Wijchen, dinsdag 12 juni 2018

Geachte leden van de raad,

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan Tuin van Woezik veld A gewijzigd vast te stellen, zodanig dat de bouw mogelijkheden voor drie laags plat afgedekte woningen uit de regels wordt geschrapt;
2. De twee ingekomen zienswijzen te behandelen conform de zienswijze nota.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

In 2006 is op basis van een winnend ontwerp van Mecanoo Architecten het project Tuin van Woezik ontstaan. Het project bestaat uit vier velden (veld A t/m D). Veld B, C, en D zijn inmiddels gerealiseerd door ProperStock/Heijmans. Zij hadden ook een optie voor de realisatie van veld A, maar hebben medio 2013 besloten geen gebruik te maken van deze optie. Gezien de slechte marktomstandigheden in 2013 is de ontwikkeling van veld A toen niet actief opgepakt. Intussen trekt de woningmarkt weer aan is de realisatie van Veld A opnieuw in de markt gezet.

Veld A is één van de laatste binnenstedelijke woningbouwlocaties waar we als gemeente door middel van gronduitgifte de regie voeren. We sturen direct op ambities ten aanzien van het woningprogramma en duurzaamheid. We zorgen er voor dat de ontwikkeling naadloos aansluit op ons beleid. Het vertrekpunt is het masterplan voor Tuin van Woezik. Hierbinnen is voor Veld A ruimte voor 28 grondgebonden eengezinswoningen. Middels een Europese aanbesteding is de verkoop van de grond en de ontwikkeling van het plan gegund aan Ter Steege en Klomps. Op 5 december 2017 heeft u besloten tot definitieve gunning en op 15 december is de verkoop- en ontwikkelovereenkomst ondertekend.

Om de realisatie van het programma publiekrechtelijk te borgen dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Momenteel geldt ter plaatse nog de oude uitwerkingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Wijchen Noord. Voor de andere velden is het bestemmingsplan reeds aangepast om de daar gerealiseerde bebouwing mogelijk te maken.

De ontwikkelopgave voor Veld A is uniek omdat we niet op voorhand kiezen voor een tot in detail uitgewerkt stedenbouwkundig plan. In plaats daarvan kiezen we voor een hoge mate van bewonersparticipatie, waarbij de toekomstige bewoners, samen met de omwonenden, gezamenlijk vorm en inhoud gaan geven aan de nieuwe wijk. Dit vraagt om een hoge mate van flexibiliteit, hetgeen zich uit in een zeer globaal bestemmingsplan. Het gehele plangebied krijgt een woonbestemming, waarbinnen 28 grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden.

Het bestemmingsplan is ter beoordeling voorgelegd aan de provincie Gelderland. Zij zijn zeer positief over de door ons gekozen opzet. In het advies wordt letterlijk gezegd: "We zien dit plan als een voorbeeld voor woningbouwplannen in Gelderland. Het plan ademt ambitie uit als het gaat om duurzaamheid en speelt in op de vraag van de bewoners. Hier worden wij enthousiast van!". Het volledige advies is als bijlage bijgevoegd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze binnen gekomen. De tweede zienswijze is een dag na sluiting van de zienswijze termijn binnen gekomen. Hoewel daarmee de zienswijze feitelijk niet ontvankelijk is, is in het kader van het afwegen van de belangen van omwonenden, de zienswijze wel inhoudelijk behandeld. De zienswijzen geven op één punt aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen. Om een te versteend en stedelijk bebouwingsbeeld te voorkomen wordt de optie om woningen in drie lagen plat afgedekt te bouwen geschrapt uit de planregels. Voor het overige geven de zienswijze geen aanleiding om het plan niet, of anderszins gewijzigd vast te stellen. De zienswijze nota is als bijlage bijgevoegd.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan Tuin van Woezik veld A, met inachtneming van de ingekomen zienswijzen, gewijzigd vast te stellen. Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de bouwplannen verder worden uitgewerkt.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

- 1.1 *Het bestemmingsplan schept het planologisch kader voor de realisatie van 28 woningen;*
Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan, kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden aangevraagd.
- 1.2 *Het is een globaal bestemmingsplan zodat tijdens de ontwikkelfase alle ruimte wordt gelaten aan de toekomstige bewoners om invulling te geven aan hun woonwensen, zowel op woningniveau als op buurniveau;*
In het Programma van Ambitie, welke leidraad is geweest voor de aanbesteding, staat aanbod gericht en vraag gestuurd bouwen centraal. Dat vertaalt zich in een zeer globaal bestemmingsplan, waarbinnen alle ruimte is om conform de wensen van de bewoners nadere invulling aan de inrichting van het plangebied te geven.
- 1.3 *Enkel dat wat strikt noodzakelijk is om invulling te geven aan onze ambities en om de belangen van omwonenden te borgen is vastgelegd;*
In het bestemmingplan zijn regels opgenomen dat er maximaal 28 grondgebonden woningen mogen worden gebouwd. Om het groene karakter te borgen gelden er maximale bebouwingspercentages. Ook geldt er een minimale parkeernorm en de eis dat er waterbalans neutraal ontwikkeld moet worden. Daarnaast geldt er een zonering om te zorgen dat de hoofgebouwen niet te dicht op de bestaande bebouwing langs de Zesweg worden gebouwd.
- 1.4 *Zowel in de bestemmingsplanfase als in de ontwikkelfase worden de nieuwe bewoners en de direct omwonenden actief bij het plan betrokken;*
In de aanbestedingsfase was omgevingsmanagement één van de selectie- en beoordelingscriteria. De leefbaarheidsgroep heeft zitting gehad in de beoordelingscommissie om dat te toetsen. De omwonenden zullen nadrukkelijk betrokken worden in het ontwikkelproces en er is veel aandacht voor het voorkomen van hinder tijdens de bouwphase.
- 1.1 *Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze geven aanleiding om de bouwmogelijkheid voor woningen in de bouwwijze drie lagen plat afgedekt te schrappen uit de regels.*
Om een te versteend en stedelijk bebouwingsbeeld te voorkomen wordt de optie om woningen in drie lagen plat afgedekt geschrapt uit de planregels. Voor het overige geven de zienswijze geen aanleiding om het plan niet, of anderszins gewijzigd vast te stellen.

- 1.2 *Een zienswijze is te laat ingediend. Echter voor een goede afweging van de belangen van de omwonenden is de zienswijze inhoudelijk wel beoordeeld.*
De ingekomen zienswijze is een dag te laat binnen gekomen, maar is inhoudelijk wel beoordeeld. Formeel dient de zienswijze echter niet ontvankelijk verklaard te worden en heeft de indiener geen grondslag om tegen het plan in beroep te gaan.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel. Het nu voorliggende plan vloeit rechtstreeks voort uit ons Programma van Ambitie, de aanbesteding en het plan van aanpak van Ter Steege.

Waar moeten we rekening mee houden?

Financiën

Het bestemmingsplan wordt voor rekening van de gemeente opgesteld. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan zal de eerste 10% van de koopsom door Ter Steege worden betaald. Het overige deel wordt betaald op moment van aanvraag van de omgevingsvergunning (maximaal 12 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan). Voor het overige heeft het voorgenomen besluit geen extra kosten voor de gemeenten tot gevolg.

Uitvoering

Na uw instemming zal het vastgesteld bestemmingsplan worden gepubliceerd en voor een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. Na afloop van de terinzagelegging treedt het plan automatisch in werking. Voor de indiener van de ontvankelijke zienswijze staat eventueel nog de mogelijkheid voor beroep open.

Burgerparticipatie

Zowel de huidige omwonenden als de toekomstige bewoners worden zeer intensief bij de verdere uitwerking van het plan betrokken. Dit komt neer op de hoogste treden van de participatieladder, meebeslissen en coproduceren. Vandaar ook dat expliciet gekozen is voor een globaal bestemmingsplan met veel ruimte voor burgerparticipatie.

Duurzaamheid

Tuin van Woezik veld A wordt de meest duurzame buurt van Wijchen. Het wordt de eerste gasloze nieuwbouwijk en de woningen krijgen een energie prestatie coëfficiënt van $-0,5$. Ook in de materialisering en de inrichting van de openbare ruimte speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Daarnaast worden de toekomstige bewoners bijgestaan door een duurzaamheidcoach. Dus dat de woningen niet alleen duurzaam gebouwd worden, maar ook duurzaam gebuikt. Die duurzaamheidscoach is ook beschikbaar voor de omwonenden van het plangebied, zodat ook verduurzaming van de bestaande voorraad in de buurt wordt gestimuleerd. Daarnaast is het de bedoeling om de scholen in de buurt bij de bouw en de realisatie van de duurzaamheidsmaatregelen te betrekken zodat ze daar op jonge leeftijd al mee in aanraking komen. Ook is het de bedoeling dat er in het plangebied een klein solar park komt die extra energie opwekt voor bijvoorbeeld de straatverlichting of voor laadpalen voor elektrische auto's. Het totale pakket van maatregelen op het gebied van duurzaamheid is terug te vinden in de aanbieding van Ter Steege en Klomps.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan Tuin van Woezik veld A
2. Reactie provincie
3. Zienswijze nota

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris, De burgemeester,



18 1 14153 Ruimte en milieu

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Tuin van woezik Veld a

Samenvatting (korte inhoud)

Met inachtneming van de ingekomen zienswijzen het bestemmingsplan Tuin van Woezik veld A, gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft het schappen van de mogelijkheid tot realisatie van woningen in de vorm drie lagen plat afgedekt. Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen de bouwplannen verder worden uitgewerkt.

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: Art 3.1 Wro

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: dinsdag 12 juni 2018

besluit:

1. Het bestemmingsplan Tuin van Woezik veld A gewijzigd vast te stellen, zodanig dat de bouwmogelijkheden voor woningen drie laags plat afgedekt uit de regels wordt geschrapt.
2. De twee ingekomen zienswijzen te behandelen conform de zienswijze nota, alwaar de voorgenomen wijziging onderdeel van uitmaakt.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van donderdag 28 juni 2018

De voorzitter,



De griffier,

