

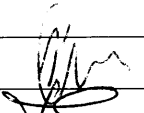
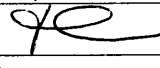
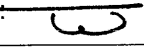
Datum beslissing B & W

09 NOV. 2010

	B	PB	MT	RE	S		
Akkoord							
Bespreken							

Openbaar

Aan	College
Status	Beslisnota
Registratienummer	10/11658
Onderwerp	Fase 1a Tuin van Woezik
Programma/Speerpunt	1 Ruimte en Natuur
Portefeuillehouder	M.J.F.J Thijsen
Beslispunten	1. Het projectbesluit Tuin van Woezik fase 1a vast te stellen onder de voorwaarde dat het perceel Hoefsestraat 16 nader wordt onderzocht voor archeologie voordat wordt begonnen met het uitgraven van de parkeerkelder op dat perceel 2. De bouwvergunningen RB20100201 en RB 20100202 te verlenen 3. De Hoefsestraat uit te rusten met geluidreducerend asfalt 4. De geraamde kosten van € 100.000,- voor de aanleg van het asfalt en de kosten voor nader archeologisch onderzoek ten laste te brengen van de grondexploitatie 5. Het besluit hogere grenswaarde vast te stellen 6. De straatnaam Hoefsetuin en bijgaande huisnummering aan te houden voor het plan 7. Na besluitvorming een gezamenlijk persbericht naar buiten te brengen over start bouw
Afdeling	RME
Retour afdeling	Ro-g 8/11
Adviseur/telefoonnummer/e-mail	Henri Elands, Yvette Sieuwerts, (024) 6492433, (024) 6492539, h.elands@wijchen.nl, y.sieuwerts@wijchen.nl
Gewenste datum collegevergadering	Dinsdag 9 november 2010
Reden niet-openbaar/vertrouwelijk	n.v.t.

Presentatieavond/bijeenkomst	n.v.t.
Gewenste datum commissievergadering	n.v.t.
Informatiebijeenkomst	n.v.t.
Gewenste datum raadvergadering	n.v.t.
Akkoord manager	Arjen Wennink Paraaf: 
Akkoord budgethouder	Henri Elands Paraaf: 
Akkoord projectleider	Henri Elands Paraaf: 
Akkoord directie	Bertjan Sneller Paraaf:
Akkoord afd. Financiën	Ton van Wezel Paraaf: 
Subsidie mogelijkheden onderzocht	Ja (toelichting onder bijzonderheden)
Advies gevraagd aan	-
Bijzonderheden	Inmiddels is subsidie toegekend door het (toenmalig) ministerie van VROM voor een bedrag van € 332.500,-. Dit geld is inmiddels ontvangen onder de voorwaarde dat voor 1 januari 2011 begonnen wordt met de bouw van veld C.
Bijlage	divers
Ter inzage	-
In kennis stellen	-

Beslisnota

Fase 1a Tuin van Woezik

Wijchen, 2 november 2010

Geachte leden,

Beslispunten

1. Het projectbesluit Tuin van Woezik fase 1a vast te stellen onder de voorwaarde dat het perceel Hoefestraat 16 nader wordt onderzocht voor archeologie voordat wordt begonnen met het uitgraven van de parkeerkelder op dat perceel
2. De bouwvergunningen RB20100201 en RB20100202 te verlenen
3. De Hoefsestraat uit te rusten met geluidreducerend asfalt
4. De geraamde kosten van € 100.000,- voor de aanleg van het asfalt en de kosten voor nader archeologisch onderzoek ten laste te brengen van de grondexploitatie
5. Het besluit hogere grenswaarde vast te stellen
6. De straatnaam Hoefsetuin en bijgaande huisnummering aan te houden voor het plan
7. Na besluitvorming een gezamenlijk persbericht naar buiten te brengen over start bouw

Inleiding

Het concept-projectbesluit, de concept-bouwvergunningen en het concept-besluit hogere grenswaarde hebben van 23 september tot en met 3 november ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

De bouw van fase 1a Tuin van Woezik planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

(voor details over inhoud wordt verwezen naar beslisnota 10/9691, zie bijlage)

1.1 Er is één zienswijze ingediend maar deze geeft geen reden tot aanpassingen.

De zienswijze heeft vooral betrekking op veld D dat nu nog niet ontwikkeld. Voor de inhoud en weerlegging van de zienswijze wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzenota.

2.1 Het selectieadvies is om vervolgonderzoek uit te voeren op het perceel Hoefsestraat 16.

In de wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is verankerd dat archeologische resten in situ dan wel ex situ (d.m.v. opgraving) bewaard moeten blijven. Het proefsleuvenonderzoek heeft aangegeven dat de resten op Hoefsestraat 16 behoudenswaardig zijn, en dat betekent dat deze opgegraven moeten worden als ze niet in de bodem bewaard kunnen blijven. Behouden in de bodem behoort niet tot de opties omdat er een parkeerkelder is voorzien onder veld C dat gedeeltelijk op het perceel Hoefsestraat 16 is gelegen.

Bovengrondse sloop van de opstallen is geen probleem, evenals het bouwrijp maken aangezien de bodem dan niet dieper dan 30 cm wordt verstoord.

3.1 Het wegverkeerslawaaï zorgt voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

5.1 Ondanks de aanleg van geluidreducerend asfalt blijft de geluidbelasting voor een deel van de woningen boven de voorkeursgrenswaarde.

6.1 De naam verwijst naar de Hoefsestraat en de planconcepten van Tuin van Woezik. Bij afwezigheid van de straatnaamcommissie heeft de projectgroep zich gebogen over mogelijke namen. Intern bleek geen historische basis aanwezig voor naamgeving. Gekozen is voor een verwijzing naar de Hoefsestraat wat ook de vindbaarheid van de locatie ten goede komt. De tuin verwijst naar het planconcept waarbij centraal in het plangebied een grote gezamenlijke tuin aanwezig is. Tevens vormt het een 'knipoog' naar het hoveniersbedrijf dat lang in het gebied aanwezig is (geweest).

7.1 Hiermee wordt benadrukt dat de bouw van het project daadwerkelijk aanvangt. Het persbericht wordt door de projectgroep opgesteld en kortgesloten met de verantwoordelijk portefeuillehouder.

Kanttekeningen

1.2 Het niet verbinden van voorwaarden levert strijd op met de verplichting uit het Verdrag van Malta en de Monumentenwet op archeologische waarden te verankeren in ruimtelijke plannen.

4.1 De aanleg van geluidreducerend asfalt drukt op de grondexploitatie.

Financiën

Het ministerie van (toen nog) VROM heeft in oktober 2010 de toegekende subsidie ter grootte van € 332.500,- uitgekeerd. Dit is uiteraard onder de voorwaarde dat voor 1 januari 2011 begonnen moet zijn met de bouw van veld C. (De subsidie is gekoppeld aan koopwoningen). In overleg met Financiën is de subsidie volledig op de grondexploitatie Tuin van Woezik geboekt. De kosten van het aanleg van stil asfalt zijn al in de exploitatie opgenomen. De kosten voor het archeologisch onderzoek zijn nu nog niet exact bekend, maar passen naar verwachtingen binnen de post onvoorzien van de exploitatie. Getracht wordt deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer.

De laatste versie van de exploitatie Tuin van Woezik geeft een positief resultaat van € 71.738,- (zie bijlage exploitatie). Daarbij moet worden aangetekend dat nog een risico is in verband met de gedachte hoogte en omvang van verkoopprijzen (grondopbrengsten). Hierop wordt binnenkort in een separaat advies teruggekomen.

Uitvoering

Het bouwrijpmaken start in november. De subsidie verplicht de ontwikkelaar om voor 1 januari 2011 begonnen te zijn met de bouw van veld C. Dit betekent concreet dat de eerste 2x2 palen de grond ingaan. Het plangebied wordt tijdig onderzocht qua archeologie. Het slaan van de eerste palen gebeurt buiten het te onderzoeken gebied.

Bijlagen

divers

0 budgethouder

0 FIN

☐ Kopie verstrekken aan FIN

Projectbesluit ex artikel 3:10 Wet ruimtelijke ordening
“Tuin van Woezik, fase 1a”

Burgemeester en wethouders van Wijchen;

Overwegen;

gezien de verzoeken om bouwvergunning van Proper-Stok Groep BV, ingediend door mevrouw L. Groen, van 6 mei 2010 voor het realiseren van fase 1a van het project “Tuin van Woezik” (RB20100201 en RB 20100202) aan de Weegbree/Hoefsestraat te Wijchen, kadastraal bekend gemeente Wijchen, sectie G, nummers 2275, 2406, 2116, 3529 (allen gedeeltelijk). Fase 1a bestaat uit het realiseren van veld B en C. Veld B bestaat uit 37 betaalbare huurappartementen, veld C bestaat uit 35 grondgebonden woningen (15 huur, 20 koop).

dat de betreffende percelen binnen het bestemmingsplan “Noord-Wijchen” zijn gelegen;

het onderhavige plangebied is gelegen binnen de bestemmingen “Woongebied – Uit te werken (WG-U)”;

dat het initiatief niet in overeenstemming is met de voorschriften van voornoemde bestemming en niet past binnen de uitwerkingsbevoegdheid;

dat de gemeenteraad van Wijchen op basis van artikel 3:10 Wet ruimtelijke ordening ter verwezenlijking van een project een projectbesluit kan nemen;

gezien het delegatiebesluit van de raad d.d. 30 oktober 2008 (08 RZ 240);

dat het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ingevolge artikel 3.11 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 september 2010 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen en dat een ieder gedurende die termijn bij ons college zienswijzen omtrent de aanvraag kenbaar heeft kunnen maken;

dat er gedurende deze termijn één zienswijzen kenbaar is gemaakt;

gelezen de “Zienwijzennota Projectbesluit Tuin van Woezik fase 1a”;

dat er overigens geen belangen of omstandigheden aanwezig zijn die zich verzetten tegen het verlenen van de gevraagde vrijstelling;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland van 15 november 2005 inhoudende de vaststelling van een limitatieve lijst van gevallen als bedoeld in artikel 19, tweede lid, Wet op de Ruimtelijke Ordening;

gezien de ruimtelijke onderbouwing "Trivium";

met inachtneming van het rapport van BAAC nr. A-10.0022 jan juli 2010;

b e s l u i t e n :

1. Een projectbesluit ex artikel 3:10, Wet ruimtelijke ordening te verlenen ten behoeve van het oprichten van oprichten van uit 37 betaalbare huurappartementen en 35 grondgebonden woningen, met bijbehorende infrastructurele werken onder de voorwaarde dat het perceel Hoefsestraat 16 nader wordt onderzocht voor archeologie voordat wordt begonnen met het uitgraven van de parkeerkelder op dat perceel.;
2. De ruimtelijke onderbouwing "Projectbesluit Tuin van Woezik, fase 1" ongewijzigd vast te stellen;

Wijchen, 9 november 2010

Burgemeester en wethouders voornoemd,

De secretaris,

De burgemeester,

drs. J.W.M. van der Knaap
secretaris

G.H.W. Noordewier
burgemeester