

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Beslisnota Oude Klapstraat 74A Wijchen

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In principe medewerking te verlenen aan het initiatief voor de realisatie van 8 appartementen aan de Oude Klapstraat 74/74A 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.
 - a. Initiatiefnemer kan beschikken over de gronden in het plangebied ten behoeve van parkeren, waarbij nadere afstemming plaatsvindt tussen initiatiefnemer en gemeente over de benodigde grondruil.
 - b. Initiatiefnemer sluit een realisatieovereenkomst met de gemeente.
 - c. Initiatiefnemer zal 5 van de 8 appartementen laten vallen onder goedkope koop en 3 van de 8 appartementen laten vallen onder de betaalbaarheidsgrens.
 - d. De initiatiefnemer voert een omgevingsdialoog en legt deze schriftelijk vast.
4. In te stemmen met de bijgevoegde conceptbrief.

Aanleiding

Er is een principeverzoek ontvangen om op de plaats van het kantoorpand aan de Oude Klapstraat 74/74A (oude leegstaande Rabobank pand) te Wijchen een appartementencomplex van 8 wooneenheden te realiseren. Omdat de functie 'Wonen' hier niet is toegestaan ligt het verzoek voor.



Gewenst resultaat

De initiatiefnemer duidelijkheid geven over de wenselijkheid van de ontwikkeling en/of uitkomst geven of er principe medewerking verleent wordt aan deze ontwikkeling.

Argumenten*1.1 Het voldoet aan woonvisie Wijchen 2025*

Bij dit verzoek is sprake van een binnenstedelijke herontwikkeling, dit krijgt de voorkeur boven uitbreidingen in het buitengebied. Dit plan is voornemens om te voorzien in een lokale behoefte en vraag naar kwalitatieve en betaalbare woningen voor jongeren, (vitale) senioren, middeninkomens en mensen met een zorgvraag. Dat vertaalt zich in een behoefte aan meer kleine en betaalbare woningen, zowel in de huursector (sociale en vrije sector) als in de koopsector. Binnenstedelijke herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen, bij dit verzoek het geval, krijgt hoogste prioriteit bij bouwaanvragen.

1.2 De dorpsbouwmeester is akkoord met het ontwerp

Op voorhand is er welstandsadvies gevraagd bij de dorpsbouwmeester. De dorpsbouwmeester is akkoord met het voorgelegde ontwerp.

2.1 Het initiatief bestaat uit goedkope en betaalbare woningen

Bovenop het feit dat er sprake is van transformatie van een bestaand binnenstedelijk pand, voorziet dit verzoek ook in de behoefte voor kwalitatieve en betaalbare/goedkope wooneenheden. Dit maakt dat dit verzoek een uitzondering is op de planstop die geldt voor meer dan twee woningen in de gemeente Wijchen.

3a. De grondruil met de gemeente maakt parkeerplannen mogelijk

De initiatiefnemer zal moeten beschikken over een extra stuk grond om te kunnen voldoen aan de parkeerbalans. Dit zal gerealiseerd moeten worden door middel van een grondruil. Met die grondruil krijgt een waardevolle boom die naast het pand gelegen is, meer ruimte en komt dit stuk grond in eigendom van de gemeente.

3b. 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.

3c. De woningen sluiten aan op de eisen vanuit de woonvisie Wijchen 2025

Er is afgestemd met de initiatiefnemer dat 5 van de 8 appartementen zullen vallen onder goedkope koop en 3 van de 8 appartementen zullen vallen onder de betaalbaarheidsgrens.

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 particuliere 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.

Echter draagt dit principeverzoek meerdere beweegredenen om af te zien van de vastgelegde planstop in Wijchen voor projecten van meer dan twee woningen. Het gaat hier namelijk om binnenstedelijke herontwikkeling van een bestaand en leegstaand pand. Daarnaast worden er hier betaalbare en goedkope woningen voor in de koop en/of huursector gerealiseerd.

Financiële gevolgen

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek is conform de huidige legesverordening €400,- aan legeskosten in rekening gebracht.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van het besluit van uw college.

Bijlagen

1. Het principeverzoek van de Oude Klapstraat 74A, te Wijchen.
2. De conceptbrief richting de initiatiefnemer