

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Kraanvogel fase 1a

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. Het ontwerp bestemmingsplan Kraanvogelstraat 1a vrij te geven voor de inzage.
2. Het ontwerpbesluit 'hogere waarden Wet geluidhinder' vrij te geven voor de inzage.
3. In te stemmen met bijgaande anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers.

Aanleiding

De afgelopen maanden heeft met een aantal betrokken marktpartijen intensieve afstemming plaatsgevonden over de herontwikkeling van de omgeving Kraanvogelstraat. Om tot een haalbaar project te komen heeft uw college op 6 december 2022 besloten om de uitgangspunten voor fase 1 van de Kraanvogelstraat bij te stellen. Uw college heeft ermee ingestemd dat fase 1 wordt opgedeeld in fase 1a en 1b en dat fase 1 dus niet in één keer in ontwikkeling hoeft te worden gebracht. Ook is het kwalitatieve woningbouwprogramma voor fase 1a vastgeklekt (2/3 betaalbaar maar geen sociaal) en de kosten voor de openbare ruimte en de planontwikkeling blijven voor rekening van de gemeente. Binnen deze genuanceerde uitgangspunten is het gelukt een plan in procedure te brengen voor fase 1a. In deze nota wordt voorgesteld om het bestemmingsplan dat dit plan planologisch mogelijk maakt in procedure te brengen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluiten
9 mei 2023	Informatienota start fase 1a Kraanvogel (Z/23/120052)
6 december 2022	Instemmen met de ontwikkeling van fase 1a
26 april 2022	Informatienota voortgang Kraanvogel (Z/21/069946)
25 juni 2020	1. het ambitie- en visiedocument Kraanvogel is vastgesteld. 2. een aanvullend voorbereidingskrediet van € 100K is beschikbaar gesteld.

Gewenst resultaat

Een planologische basis creëren voor fase 1a van de Kraanvogelstraat en zo te komen tot een eerste (substantiële) stap in de transformatie. De eerste stap kan als vliegwiel fungeren voor de rest van de gewenste transformatie.

Argumenten

- 1.1 *Het project draagt bij aan differentiatie in de woningvoorraad en voorziet in een behoefte.*

Er is een kwalitatief woonprogramma gemaakt voor heel fase 1. Fase 1a komt nu los van fase 1b in ontwikkeling. Hierdoor is het verdedigbaar om in te stemmen met een programma voor deze deelfase, die afwijkt van de Woondeal.

Programma fase 1a:

- 21 appartementen betaalbare koop <355.000 VON of middeldure huur (<185 WWS punten);
- 11 appartementen vrije sector koop;
- 22 grondgebonden woningen betaalbare koop <355.000 VON of middeldure huur (<185 WWS punten);
- 10 grondgebonden woningen vrije sector.

Fase 1a voldoet op zichzelf niet aan de afspraken uit de geactualiseerde woondeal omdat er geen sociale woningen in zitten. Daarentegen is twee derde van de woningen wel in het betaalbare segment en worden de appartementen levensloopgeschikt uitgevoerd. Als onderdeel van totaal fase 1 voldoet het plan wel.

Beoogd programma fase 1b:

- 36 zorgunits / sociale woningen

Totaal: 100 woningen waarvan 36% sociaal, 43% betaalbaar en 21% vrije sector.

Er worden momenteel 80 sociale woningen gebouwd aan de Oude Klapstraat. Een deel van deze woningen worden al ingezet ter compensatie voor de ontwikkeling van de vierde fase Huurlingsedam (voor wat betreft tekort aan sociale woningen daar). De ontwikkeling is echter dermate groot dat deze ook nog zou kunnen dienen ter compensatie van fase 1b. Dit is niet het uitgangspunt, maar een vangnet.

- 1.2 *Het project draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk doordat het meest slechte, en leegstaande, vastgoed in de Kraanvogelstraat wordt vervangen door nieuwbouw.*

Twee van de drie panden waar de ontwikkeling plaatsvindt staan leeg, in het derde pand staan auto's opgeslagen maar er vinden ook geen bedrijfsactiviteiten (meer) plaats. Eén van de panden is in het verleden gesloten geweest op last van de burgemeester (Wet Damocles). Door deze ontwikkeling wordt een stuk levendigheid terug gebracht en vindt een kwaliteitsslag plaats.

- 1.3 *Er zijn geen planologische belemmeringen voor het realiseren van fase 1a van de Kraanvogelstraat.*

Alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd, er zijn geen belemmeringen aan het licht gekomen.

- 2.1 *Het project voldoet aan de maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijke beleid.*

De nieuwe woningen liggen binnen de geluidzone van het spoor. Uit akoestisch

onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op het bouwvlak wordt overschreden. De berekende geluidbelasting (53 dB wegverkeer en 68 dB spoorweglawaai) is lager dan de maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Er is aangetoond dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn. Voor het bouwkvael moeten hogere waarden worden vastgesteld. Het project is getoetst aan de Notitie Hogere Waarden (2007) en hieraan wordt voldaan. In het ontwerpbesluit hogere waarden wordt dit nader gemotiveerd (zie bijlage).

- 3.1 *Met de realisatieovereenkomst ontstaat zekerheid over de realisatie van het plan.*
Het is de bedoeling dat de bebouwing die dit ontwerp bestemmingsplan mogelijk maakt, tot uitvoer komt. Middels een realisatieovereenkomst liggen nadere afspraken vast over de uitvoering van het plan.
- 3.2 *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.

Tegenargumenten en risico's

- 1.1 *Het risico bestaat dat fase 1b niet tot ontwikkeling komt.*
Op dit moment zijn we in gesprek met de eigenaren van de zuidzijde over verkoop van hun kavels om de ontwikkeling van fase 1b. Er is nog geen zekerheid of deze plannen daadwerkelijk doorgang zullen vinden.
- 3.1 *Het kostenverhaal blijft beperkt tot de kosten voor Woonrijp maken.*
Dit is in lijn met het besluit van uw college over de start van fase 1a. De kosten voor de aanleg van het trottoir binnen het exploitatiegebied worden gedragen door de ontwikkelaar. Kosten voor het opnieuw aanleggen van de parkeerplaatsen aan de Kraanvogelstraat en het versterken/vervangen van groen komt deels uit de beheerbudgetten. Voor zover deze niet toereikend zijn wordt een krediet aangevraagd bij de raad.

Financiële gevolgen

Uitgangspunt bij het project "Kraanvogel" is dat het een budget neutrale ontwikkeling voor de gemeente moet worden. Dit is niet haalbaar gebleken. Er kan te weinig waarde worden gecreëerd om alle gemeentelijke kosten op de ontwikkeling van fase 1 te verhalen. Het gaat enerzijds om plankosten. Deels zijn dit historische kosten die zijn gemaakt voor het opstellen van het ambitie- en visie document. Daarnaast gaat het om ambtelijke kosten voor het begeleiden van een bestemmingsplanherziening en het gaat om kosten voor de herinrichting van het openbaar gebied (Kraanvogelstraat). Er is een beperkt budget beschikbaar vanuit beheer voor vervanging. Het riool en de toplaag van het asfalt zijn nog in goede staat. Maar trottoirs, parkeerplaatsen openbaar gebied en groen zal moeten worden aangelegd om er een leefbaar woongebied van te maken. Het woonrijp maken van de percelen Kraanvogelstraat 7, 7a 7b, 9 en 15 komt voor rekening en risico van de grondeigenaren. Dat het niet haalbaar is heeft enerzijds te maken met de soort opgave: het gaat om binnenstedelijke transformatie waarbij veel bijkomende kosten voor sanering en sloop komen kijken en waar inbrengwaardes nog hoog liggen

omdat er bijvoorbeeld nog huuropbrengsten uit panden gehaald worden. Daarnaast speelt de huidige markt met gestegen bouwkosten een belangrijke rol. Deze omstandigheid legt nog extra druk op de financiële haalbaarheid. Eerder is de raad geïnformeerd dat de gemeente zelf geen grondexploitatie gaat voeren. Dit past bij de opgave om het gebied kostenneutraal te transformeren. Wel is al bij de raad aangekondigd dat voor de transformatie van Kraanvogel nader zal worden bekeken wat onze mogelijkheden zijn om een bijdrage te leveren aan het tot stand brengen van een succesvolle planontwikkeling. Aangezien (een deel) van deze kosten kan worden gerelateerd aan de actuele marktomstandigheden, kan (voor een deel) dekking worden gevonden vanuit het bij de begroting 2023 vastgestelde fonds grote projecten. Zodra er meer concreetheid is over de kosten voor de openbare ruimte, zal een dekkingsvoorstel worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Communicatie

Na uw besluitvorming wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen er mondelinge of schriftelijke zienswijzen worden ingediend. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt in het Gemeenteblad, op www.overheid.nl en in de Wegwijs. Het ontwerpbestemmingsplan kan ook op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl worden bekeken.

Daarnaast zullen we de publicatie verspreiden aan iedereen die heeft aangegeven de gemeentelijke nieuwsbrief te willen ontvangen. De ontwikkelaar zal de publicatie ook verspreiden onder degenen die op de informatieavond aanwezig waren én degenen die via de projectwebsite hebben aangegeven graag op de hoogte gehouden te worden.

Inwonersparticipatie

In aanloop naar besluitvorming over het visie- en ambitiedocument zijn er gesprekken gevoerd met alle eigenaren en gebruikers in het Kraanvogelgebied. Ook buiten fase 1. Er is ook een informatieavond in Zaal Verploegen geweest voor de omwonenden en belangstellenden waar de ideeën voor de Kraanvogel zijn gedeeld. De laatste maanden kenmerken zich door een intensief contact met de eigenaren van fase 1a en b.

Op 24 mei jl. heeft er een inloopavond plaatsgevonden in Zaal Verploegen. Van 16:30 t/m 20:30 konden omwonenden, woningzoekenden, naastgelegen ondernemers en andere geïnteresseerden informatie opdoen over de nieuwbouwplannen op de Kraanvogelstraat in Wijchen. De behoefte aan woningen in Wijchen is groot en dit bleek ook uit de opkomst van deze informatieavond. Een groot deel van de belangstellenden waren woningzoekenden.

Tijdens de informatieavond zijn de eerste schetsen getoond van in totaal 64 woningen: 32 appartementen en 32 grondgebonden woningen. De woningen zullen worden ontwikkeld door ontwikkelaars Adrie Spanjaards Bouw en Ontwikkeling (appartementen) en Van de Klok (grondgebonden woningen). Ook was er een globale schets gemaakt voor de herinrichting van de openbare ruimte ten noorden van de Kraanvogelstraat. Hiervoor was de Gemeentelijke vertegenwoordiging aanwezig. Bezoekers gingen in gesprek met de ontwikkelaars en konden hun ideeën achterlaten in een ideënbbox. In totaal zijn er ca 140 bezoekers geweest verdeeld over de vijf tijdssloten. Voor een impressie van de avond: [Succesvolle informatieavond | De Kraanvogel \(dekraanvogel-wijchen.nl\)](https://www.dekraanvogel-wijchen.nl)

Openbaar

Zaaknummer: 128696

Uitvoering of Vervolgstappen

Na akkoord op dit voorstel, ontvangen de ontwikkelaars de realisatieovereenkomst. Deze moet ondertekend retour komen. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder ligt zes weken ter inzage. Na die termijn van de terinzagelegging, volgt de behandeling van eventuele ingediende zienswijzen. Het definitieve besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder wordt voorgelegd aan uw college ter besluitvorming. Het definitieve bestemmingsplan, inclusief een eventuele afweging van de ingediende zienswijzen, krijgt de gemeenteraad aangeboden ter besluitvorming. Van beide besluiten volgen ook alle vereiste publicaties. Tegen beide besluiten is gedurende een termijn van zes weken beroep mogelijk. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking (behoudens voorlopige voorziening). Pas dan kan de ontwikkelaar de benodigde omgevingsvergunning aanvragen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel Advies