

De gemeenteraad van Wijchen

14 RZ 040

Beslisnota

Bestemmingsplan Klapstraat (Elsthof)

Wijchen, 14 oktober 2014

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

Het bestemmingsplan Klapstraat vast te stellen.

Inleiding

Uw raad heeft op 23 februari 2006 de Ontwikkelingsvisie Klapstraat-Wijchen vastgesteld. Naar aanleiding hiervan heeft het college nog een stedenbouwkundige verdiepingsslag vastgesteld (6 juni 2006) en een beeldkwaliteitstudie (2 juli 2006). Bij besluit van 10 november 2009 heeft het college een projectbesluit verleend voor de bouw van fase 1 van De Elsthof. Deze eerste fase is inmiddels gerealiseerd (gebouwen Meander en Oogst). De tweede fase voorziet in de bouw van 52 appartementen, 24 wooneenheden begeleid wonen en ondersteuning, huisartsen /apotheek en 100m² commerciële ruimte (kiosk). In 2011 heeft Pouderoyen Compagnons in opdracht van de gemeente Wijchen en Talis een stedenbouwkundig advies inzake fase 2 uitgewerkt. Voor de realisering van de tweede fase is gekozen voor een bestemmingsplan waarin tevens de reeds gerealiseerde eerste fase, conform het in 2009 verleende projectbesluit, is opgenomen. Op deze manier wordt heel het zorgcomplex "De Elsthof" in één bestemmingsplan opgenomen.

Beoogd effect

Het creëren van een planologisch kader dat enerzijds voorziet in de codificatie van het in 2009 verleende projectbesluit en anderzijds in de realisatie van de tweede fase.

Argumenten

1.1. Het bestemmingsplan voorziet in de afronding van de herontwikkeling van "De Elsthof".

Het bestemmingsplan zorgt er enerzijds voor dat de eerste fase planologisch wordt verankerd en biedt anderzijds ontwikkelingsmogelijkheden voor de tweede fase

1.2. Het bestemmingsplan is in lijn met de door de raad vastgestelde ontwikkelingsvisie.

1.3. Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerp bestemmingsplan.

Kanttelingen

1.1. Er worden minder appartementen gebouwd dan volgens de Ontwikkelingsvisie is beoogd.

Aan de Buizerdstraat is, tussen de school en de Passedwardsstraat, reeds één appartementengebouw gerealiseerd (Oogst). Het bestemmingsplan voorziet in nog een appartementengebouw (begeleid wonen en praktijkruimte) tussen De Oogst en de school. De Ontwikkelingsvisie voorziet in drie gebouwen. De ontwikkeling van het derde gebouw is vooralsnog niet aan de orde maar is eventueel voor de toekomst niet uitgesloten.

1.2. De Klapstraat is nog niet uitgerust met twee-laags ZOAB.

Het college heeft in 2009 besloten om de Klapstraat van 2-laags ZOAB te voorzien. Dit besluit moet nog worden uitgevoerd. In de grex van het project is hierin voorzien. Geconcludeerd is dat 2-laags ZOAB een reductie van 4dB heeft ten opzichte van het referentiewegdek (DAB). Bij 2-laags ZOAB blijkt dat de geluidsbelastingen als gevolg van het wegverkeer op de Klapstraat de toelaatbare grenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

Financiën

De gronden voor de tweede fase zijn nog (grotendeels) in eigendom van de gemeente Wijchen. Deze worden, voor de realisering van het project, bouwrijp (dus inclusief planologische mogelijkheden) aan Talis overgedragen. De grondprijs is opgenomen in de grex van het project.

Uitvoering

Het vaststellingsbesluit wordt voor een periode van 6 weken voor beroep ter inzage gelegd. Naar afloop van de beroepsperiode treedt het bestemmingsplan, behoudens een verzoek om voorlopige voorziening, in werking.

Burgerparticipatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Klapstraat"

Gerelateerde stukken

Collegebesluit d.d. 10 november 2009: Projectbesluit fase 1 en besluit toepassen tweelaags ZOAB op de Klapstraat.

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

De gemeenteraad van Wijchen

14 RZ 040

Raadsbesluit

Bestemmingsplan Klapstraat (Elsthof)

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 14 oktober 2014

besluit:

Het bestemmingsplan Klapstraat vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 11 december 2014.

De voorzitter,

De griffier,