

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 52338-2021

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	7 december 2021
Portefeuillehouder	:	wethouder H.A. Kamphuis

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Principeverzoek Beatrixlaan 2 t/m 32 Wijhe 17-11-2021 – Zaak-52334-2021 –</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Reactie gemeente op schetsplan Beatrixlaan 2 t/m 32 Wijhe 25-05-2020 – Zaak-22268-2020 –</p> <p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. wethouder H.A. Kamphuis, wethouder M. Blind, adviseur Wonen, team BOR</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p> <p>ONDERWERP</p> <p>Principebesluit tot het voornemen om 16 duplexwoningen te slopen en 18 appartementen en 4 grondgebonden woningen te realiseren op deze locatie aan de Beatrixlaan 2 t/m 32 in Wijhe.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het voornemen om 16 duplexwoningen te slopen en 18 appartementen en 4 grondgebonden woningen te realiseren op deze locatie aan de Beatrixlaan 2 t/m 32 in Wijhe onder voorwaarde dat;
 - a. initiatiefnemer zorgt voor een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan;
 - b. initiatiefnemer aantoont met onderzoeken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
2. Een bestemmingsplan voor dit perceel in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

Woningstichting SallandWonen heeft een principeverzoek ingediend voor het voornemen om 16 duplexwoningen te slopen en 18 appartementen en 4 grondgebonden woningen te realiseren op deze locatie aan de Beatrixlaan 2 t/m 32 in Wijhe. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

INLEIDING

Op 17 november 2021 heeft woningstichting SallandWonen (initiatiefnemer) een principeverzoek ingediend voor het voornemen om 16 duplexwoningen te slopen en 18 appartementen en 4 grondgebonden woningen te realiseren op de locatie aan de Beatrixlaan 2 t/m 32 in Wijhe. Het gaat om het perceel kadastraal bekend als gemeente Wijhe, sectie F, nummer 6523. De bestemming van het huidige perceel is 'Wonen – Woongebouw', waarin het wonen in een woongebouw is toegestaan. Het realiseren van o.a. grondgebonden woningen past niet binnen de bestemming, waarvoor een procedure voor een herziening van het bestemmingsplan worden moet gevoerd. U wordt voorgesteld onder de in deze adviesnota genoemde voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

BEOOGD RESULTAAT

Het slopen van 16 duplexwoningen en het realiseren van 18 appartementen en 4 grondgebonden woningen op de locatie aan de Beatrixlaan 2 t/m 32 in Wijhe.

KADER

Wet ruimtelijke ordening

Woonvisie

Prestatieafspraken met SallandWonen

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Bestemmingsplan Wijhe

Bestemmingsplan Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe

Bestemmingsplan Archeologie

Parapluplan Parkeren

ARGUMENTEN

Uitgangspunten Wonen

De opgave is om 16 duplexwoningen te vervangen door 18 appartementen en 4 grondgebonden woningen. Vast staat dat de appartementen levensloopbestendig worden en dat de rijwoningen zowel geschikt zijn voor starters als eenvoudig aanpasbaar voor ouderen die langer thuis blijven wonen (de 'buitengewoon thuis woningen' in één bouwlaag met steile kap). Met betrekking tot deze nieuwbouw is er meermaals met elkaar overleg gevoerd. Met de door de gemeente opgestelde argumenten – met name meer nultredenwoningen en meer verdichting – hebben zij een nieuw stedenbouwkundig ontwerp opgezet. De destijds door de gemeente aan SallandWonen in 2020 gestuurde brief is als bijlage toegevoegd. Aanvankelijk wilde SallandWonen de huidige woningen slopen en daarvoor in de plaats 12 grondgebonden woningen realiseren, dus geen nultreden. Naar aanleiding van onze reactie is het plan aangepast naar totaal 22 woningen geworden, waarvan 18 appartementen met lift (= nultreden). Hiermee zijn zij tegemoet gekomen aan onze wensen.

De geplande grondgebonden woningen zijn compacte levensloopbestendige grondgebonden woningen van ongeveer 90m², geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens in alle leeftijden. De appartementen krijgen een woonoppervlak van ongeveer 70m² en hebben 2 slaapkamers. Enkele appartementen op de 2e verdieping van het linker beukdeel (vanaf de Beatrixlaan gezien) worden wellicht iets kleiner door de gevelsprong met "setback" in het stedenbouwkundige ontwerp. Op ambtelijk niveau is deze stedenbouwkundige bouwmassa al beoordeeld en akkoord bevonden. Op het perceel is voldoende ruimte voor deze 22 eenheden, wat betekent dat de voorraad verdicht wordt met 6 eenheden.

Zowel in onze Woonvisie als in de plannen van SallandWonen is de forse toename van deze groep 1- en 2-persoonshuishoudens benoemd. Met de realisatie van deze appartementen en grondwoningen wordt ingespeeld op die behoefte en invulling gegeven aan de prestatieafspraken. De wijk Broekslag heeft relatief veel duplexwoningen en naar verhouding minder grondgebonden woningen. Op deze manier wordt een gevarieerd woningaanbod aangeboden. Daarnaast zijn de woningen berekend op de veranderende marktvraag en demografische ontwikkelingen, waarvoor in dit plan rekening is gehouden met het uitgangspunt dat 80% van de nieuwbouw een nultredenwoning is, of eenvoudig toegankelijk te maken is door bijvoorbeeld rekening te houden met extra ruimte rondom de trap voor een traplift.

Stedenbouwkundige uitwerking

Het huidige straatbeeld bestaat uit grondgebonden rijwoningen en duplexwoningen in twee lagen met een flauwe kap, en uit een nieuwer appartementengebouw in drie bouwlagen, waarvan de bovenste terug ligt. Zowel met de grondgebonden woningen als met het appartementengebouw wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de omgeving. De appartementen staan aan de noordzijde van de locatie, omdat daar al bebouwing van grotere schaal aanwezig is. Om meer op te gaan in de dorpse schaal, wordt het appartementengebouw visueel in tweeën gedeeld ter plaatse van de entree. De grondgebonden woningen komen aan de zuidzijde van de locatie, omdat hier een drielaags gebouw te weinig aansluiting kan vinden bij de omgeving. De woningen bestaan uit één laag met een steile kap. Voor een goede aansluiting op de naastgelegen bebouwing krijgen de hoekwoningen een hoger accent. De grondgebonden woningen en het zuidelijke deel van het appartementengebouw volgen de bestaande rooilijn van de straat. In deze rooilijn mogen de appartementen maximaal 2 lagen hoog zijn, om zich goed te verhouden tot de maat en schaal in het straatbeeld. Het noordelijke deel van het appartementengebouw ligt terug ten opzichte van de rooilijn, waardoor er meer ruimte gegeven wordt aan het gebouw dat hier drie lagen hoog is. Ook sluit dit goed aan op de verbreding van het straatprofiel met de grote bomen op de hoek van de Julianalaan en de Beatrixlaan.

Mede door het aansluiten bij bestaande bebouwing en rooilijnen, kan ook de inrichting van de openbare ruimte goed aansluiten bij de omgeving. In hoofdlijnen blijft de opzet van de straat ongewijzigd en de verkeerssituatie met het eenrichtingsverkeer verandert door dit initiatief niet. Om de aanvullend benodigde parkeerplaatsen (10 stuks) mogelijk te maken, wordt haaks parkeren geïntroduceerd daar waar het gebouw terugligt. Het overige parkeren kan, zoals in de bestaande situatie, als langsparkeren worden opgelost. Dit is op ambtelijk niveau reeds goedgekeurd. Door deze keuze is er maximaal ruimte voor een groene inpassing van het gebouw. De grondgebonden woningen kennen achtertuinen over de gehele kaveldiepte, waarbij een achterpad kan worden ingepast ten behoeve van de tussenwoningen. De voortuinen lopen tot aan het trottoir. Voor de appartementen is uitgegaan van kleinere achtertuinen en collectief groen rondom het gebouw. In het achterterrein is een bergingenblok voorzien. Om dit op een goede en overzichtelijke wijze te ontsluiten wordt gekozen voor een bredere collectieve ontsluiting met groen aan de achterzijde van het gebouw. Deze biedt tevens ruimte aan minimaal alle bestaande rechten van overpad. De inrichting van de collectieve buitenruimtes en groenstroken is onderwerp van nadere uitwerking. Het stedenbouwkundig ontwerp zal hier enige aanzetten voor geven. Mede als basis daarvoor is ook een Quicksan Klimaatadaptatie uitgevoerd. Zoals aangeven, is op ambtelijk niveau de stedenbouwkundige bouwmassa al beoordeeld en akkoord bevonden. Nu dient het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt te worden met tevens een beeldkwaliteitsplan.

Planologische procedure en onderzoeken

De bestemming van het huidige perceel is 'Wonen – Woongebouw'. Toegestaan is wonen in een woongebouw. Grondgebonden woningen passen niet binnen de bestemming, daarvoor moet de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan worden gevoerd. Ook de bouwhoogte past niet gezien de eis "goothoogte max 6m" in het geldende bestemmingsplan en de vorm van de bouwvlakken is te dwingend om de nieuwe bebouwing te realiseren. De locatie valt binnen de 'vrijwaringszone molenbiotoop', wat betekent dat de nieuwbouw niet hoger mag zijn dan 10,85 meter. Hiermee is binnen het stedenbouwkundig plan rekening gehouden. Nader onderzoek moet worden gedaan naar de stikstofdepositie die dit project veroorzaakt, voor de sloop- en bouwwerkzaamheden moet een quickscan ecologie naar de aanwezigheid van beschermde soorten worden uitgevoerd en daarnaast heeft het perceel een hoge archeologische verwachtingswaarde, wat ook nader onderzocht moet worden. Of er nog meer omgevings- en milieuaspecten nader onderzocht moeten worden, adviseert de Omgevingsdienst IJsselland ons over.

DRAAGVLAK

De initiatiefnemer is geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium belanghebbenden en omwonenden te informeren over het initiatief en dit gedurende het traject ook te blijven doen. Daarvoor zijn al 2 informatiebijeenkomsten gehouden in het Langhuus te Wijhe, waar het stedenbouwkundig ontwerp is gepresenteerd waarop gereageerd kon worden. De resultaten hiervan staan in het principeverzoek, waarbij er geen tegenstanders waren voor deze herontwikkeling. In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen.

DUURZAAMHEID

SallandWonen staat voor een grote onderhoudsopgave in de wijk Broekslag in Wijhe. In het duurzaamheidsbeleid van SallandWonen hebben zij zich o.a. tot doel gesteld een portefeuille met gemiddeld label A in 2027 te behalen. Om dit te bereiken, grijpen ze verschillende momenten aan om woningen te verduurzamen. Een belangrijk moment is het moment waarop woningen groot onderhoud nodig hebben. Hun duurzaamheidsbeleid gaat ervan uit dat de nieuwe woningen energieneutraal worden gebouwd, waarmee de energieprestatie dus verder gaat dan het Bouwbesluit voorschrijft.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin is ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het bestemmingsplan opgesteld door het stedenbouwkundig bureau. Dit bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen.