

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 6081-2023

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	14 februari 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 - Ontwerpbestemmingsplan Wijhe, Beatrixlaan 2-32 (toelichting) - Zaak-14092-2022 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 - Ontwerpbestemmingsplan Wijhe, Beatrixlaan 2-32 (regels) - Zaak-14092-2022 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 - Ontwerpbestemmingsplan Wijhe, Beatrixlaan 2-32 (verbeelding) - Zaak-14092-2022 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 - Raadsvoorstel-besluit vaststellen bestemmingsplan Wijhe, Beatrixlaan 2-32 - Zaak-6081-2023 -</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind</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><b>ONDERWERP</b></p> <p>Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Wijhe, Beatrixlaan 2-32</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan "Wijhe, Beatrixlaan 2-32" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022004025-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 17 augustus 2022, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

**SAMENVATTING**

Woningstichting SallandWonen diende eerder een verzoek in 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 besloot om onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen. De voorgenomen ontwikkeling heeft een herziening van het bestemmingsplan. Deze bestemmingsplanprocedure wordt nu doorlopen.

## 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 heeft op 7 december 2021 besloten om in principe planologische 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 en een ontwerp bestemmingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen onder de volgende voorwaarden:

- initiatiefnemer zorgt voor een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan;
- initiatiefnemer aantoont met onderzoeken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

## 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 stedenbouwkundig plan opgezet.

De geplande grondgebonden woningen zijn compacte levensloopbestendige grondgebonden woningen van ongeveer 90m<sup>2</sup>, geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens in alle leeftijden. De appartementen krijgen een woonoppervlak van ongeveer 70m<sup>2</sup> 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 plan. 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 marktvrage 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. 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. Het stedenbouwkundig plan is nader uitgewerkt en is beoordeeld en goedgekeurd door ons. Het plan is bij de anterieure overeenkomst gevoegd.

### *Goede ruimtelijke ordening*

Voor de bestemmingsplanherziening moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. De omgevings- en milieuaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

### *Anterieure overeenkomst*

Voor dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin o.a. het kostenverhaal, alsmede het verleggen van het risico op planschade en de overdracht van de openbare ruimte aan ons is geregeld.

### **DRAAGVLAK**

Het bestemmingsplan heeft vanaf 15 december 2022 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

### **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 is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. 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 is een anterieure overeenkomst 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. Wanneer de openbare ruimte aan ons zal worden overgedragen, komen de beheerskosten hiervan voor onze rekening. Ook deze afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

#### AANPAK/UITVOERING

Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden. Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.