

De Gemeenteraad van Wijchen

10 RZ 007

Informatienota

Woningbouw Tuin van Woezik

Wijchen, 23 februari 2010

Geachte leden van de raad,

Kernboodschap

Het woningbouwproject Tuin van Woezik is een van de grootste inbreidingsopgaven in Wijchen. In het gebied omsloten door de Hoefsestraat, Zesweg en Weegbree zijn 144 woningen gepland. De betrokken partijen gaan het project gefaseerd uitvoeren. De bouw van fase 1 met in totaal 118 woningen moet in september 2010 beginnen. De initiatiefnemers van de planontwikkeling, gemeente en Talis, bezitten alle gronden in fase 1. Proper-Stok en Talis hebben afspraken gemaakt over de bouw en afname van betaalbare woningen.

Inleiding

Op initiatief van Talis is in 2005 een haalbaarheidstudie uitgevoerd voor woningbouw in het gebied Hoefsestraat, Zesweg, Weegbree. Het positief resultaat van deze studie heeft ertoe geleid dat de gemeente Wijchen en Talis gezamenlijk een ontwerpprogramma hebben opgesteld. Dit programma vormde de basis voor een prijsvraag die in 2006 gewonnen is door ontwikkelaar Proper-Stok en Mecanoo Architecten. De selectie is op interactieve wijze gebeurd in nauw overleg met de Leefbaarheidsgroep Woezik en Welstand.

Onze brief met kenmerk 07 RZ 85 is in de commissie Ruimtelijke Zaken van januari 2007 aan bod geweest. De commissie heeft aangegeven zich volledig en unaniem te kunnen vinden in de voorgestelde aanpak. In 2007 en 2008 hebben partijen het prijsvraagontwerp uitgewerkt van een schets tot een voorlopig ontwerp (VO). Dit ontwerp is op 29 januari 2008 gepresenteerd aan meer dan 200 belangstellenden. Om het project te realiseren waren drie verwervingen nodig. Voor twee locaties (Hoefsestraat 16, Zesweg 9) hebben wij uw raad in 2007 verzoeken gedaan voor

Portefeuilehouder : P.R.J. de Bruijn
Informatie : Henri Elands
Telefoonnr. : (024) 6492433
E-mailadres. : h.elands@wijchen.nl
Bijlage : 1. Ontwerp veld C, 2. Fasering
Ter inzage : -
In kennis stellen : Klankbordgroep

verplaatsing (07 RZ 125, 07 RZ 133). Het perceel Hoefsestraat heeft de gemeente verworven waarbij de bewoners voor een andere woongemeente hebben gekozen. De reallocatie van het hoveniersbedrijf op Zesweg 9 is nog wel actueel. De nieuwe bedrijfslocatie ligt ten noordoosten van de kruising Gagelvenseweg-Zesweg. Voor de verkoop van deze gemeentegrond en aankoop van Zesweg 9 hebben de betrokken partijen een ruilovereenkomst getekend.

Toelichting

Proper-Stok, Talis en de gemeente Wijchen hebben in 2008 het voorlopig ontwerp uitgewerkt. Dat is gebeurd in nauw overleg met een klankbordgroep. In deze groep zitten omwonenden en andere inwoners van Wijchen die op constructieve wijze meepraten en –denken over het project. Deze groep is in 2008 vier maal bijeengekomen. In het najaar van 2008 is de haalbaarheid van het project onder druk komen te staan. Belangrijkste oorzaak is de crisis op de woningmarkt. Hierdoor is de afzet van met name dure woningen nagenoeg tot stilstand gekomen. Geheel 2009 is nodig gebleken om het project opnieuw door te rekenen en financieel bij te stellen. Het ontwerp uit 2008 zoals besproken met de klankbordgroep is bijgevoegd. Belangrijkste verschil ten opzichte van het oorspronkelijk ontwerp is de wijziging in veld C van maaiveld- naar verdiept parkeren. Hierdoor krijgen de meeste woningen in veld C een volwaardige tuin (zie bijlage 1).

Op 8 februari 2010 hebben Proper-Stok, Talis en de gemeente bestuurlijk overlegd. Vastgesteld is dat:

1. het project gefaseerd wordt uitgevoerd: fase 1 met de velden B (37 woningen), C (34) en D (47) en fase 2 met veld A (28 woningen), zie bijlage 2;
2. Proper-Stok en Talis een akkoord hebben over de zogeheten onrendabele top en de maximale afnameprijs van 63 woningen: veld B 37, veld C 13, veld D 13;
3. de bouw van fase 1 moet starten in september 2010 op voorwaarde dat Proper-Stok 70% van de niet-Taliswoningen in de velden B en C heeft verkocht. Dit komt overeen met 70% van 21 = 15 woningen.

Consequenties

De verwervingen van de benodigde gronden hebben het project voor de gemeente financieel onder druk gezet. Door de fasering van het project is niet duidelijk wanneer fase 2 start en dus niet duidelijk wanneer de gemeente deze gronden kan verkopen. Wij verwijzen u naar de Nota Grondexploitatie bij de jaarrekening.

Vervolg

Het actuele plan wordt op 1 april 2010 gepresenteerd aan uw raad tijdens een informatiebijeenkomst. Na afronding van het ontwerp voor bebouwing en openbare ruimte wordt de benodigde procedure gevolgd.

Fase 1 van Tuin van Woezik wordt planologisch mogelijk gemaakt via een vrijstellingsprocedure (artikel 19.2). Dit is een instrument uit de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Deze mogelijkheid bestaat omdat een verzoek hiertoe is ingediend vóór 1 juli 2008, de ingangsdatum van de nieuwe Wro. Een vrijstellingsprocedure is een bevoegdheid van het college. In Wijchen luidt de afspraak dat ons college uw raad informeert over de voortgang. Wij willen de vrijstellingsprocedure in mei 2010 opstarten.

Bijlagen

1. Ontwerp veld C
2. Fasering

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