

De Gemeenteraad van Wijchen

10 RZ 009

Meningsvormende nota

Bouwplan voor 4 woningen aan 14e str. Homberg

Wijchen, 2 maart 2010

Geachte leden van de raad,

Inleiding

In de vergadering van 3 december hebben wij uw raad toegezegd om het bouwplan van de heren De Leest en Peters voor de bouw van 4 woningen aan de 14^e straat Homberg aan uw raad voor te leggen. Het gaat om een bouwplan op de grond aan de achterzijde van de woningen Klapstraat 1 en 3, dat niet past in het vigerende bestemmingsplan. Zoals u bekend gaat het om een bouwplan met een lange voorgeschiedenis (zie bijlage chronologisch overzicht).

Richtinggevende uitspraak doen over/ Mening geven over

Het al dan niet starten van een bestemmingsplanwijzigingsprocedure ten behoeve van dit bouwplan.

Situatie

Er ligt een verzoek van de heren De Leest en Peters om het planologisch mogelijk te maken om 4 woningen te realiseren op de achterzijde van hun percelen.

De indertijd door hen aangeleverde ruimtelijke onderbouwing is te uwer oriëntatie bijgevoegd, al is deze niet geheel correct en ook niet up-to-date. Zo staat daarin vermeld dat in het voorheen vigerende bestemmingsplan de bouw van meerdere woningen was toegestaan; dat was echter niet het geval. Ook wordt in de ruimtelijke onderbouwing positief geoordeeld over de invulling vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Daar hebben wij onze kanttekeningen bij. Wij vinden de voorgestelde

Portefeuillehouder : P.R.J. de Bruijn
Informatie : Jeroen Wagenaar
Telefoonnr. : 024-6492336
E-mailadres. : j.wagenaar@wijchen.nl
Bijlage : ruimtelijke onderbouwing+chronologisch overzicht
Ter inzage : -
In kennis stellen : verzoekers

invulling nogal afwijken van de stedenbouwkundige opzet van de omgeving.

Een belangrijk punt is ook het geluidsaspect. De locatie is gesitueerd in het invloedsgebied van de Klapstraat en de spoorlijn. In het akoestisch onderzoek zullen deze geluidsbronnen onderzocht moeten worden, waarbij de positieve effecten van het geluidsscherm langs het spoor moeten worden meegenomen.

Naar verwachting zal de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woningen de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting overschrijden. Hiervan mag bij uitzondering vanwege zwaarwegende belangen van afgeweken worden. Zie onderstaande tabel. Volgens ons beleid zijn wij terughoudend in het verlenen van hogere geluidswaarden. Bij nieuwbouw beperken wij het aantal woningen dat een hoge geluidsbelasting ondervindt zoveel mogelijk. Indicatief zal de geluidsbelasting op de gevel van de woningen vanwege wegverkeerslawaai respectievelijk voor spoorweglawaai 52 dB en 62 dB zijn.

	Ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting	Maximale ontheffing
Wegverkeer	48 dB	63 dB
Spoor	55 dB	71 dB

Verder wordt in de ruimtelijke onderbouwing geen aandacht besteed aan de regionale afspraken over betaalbaar bouwen. Betaalbaar bouwen dient plaats te hebben in een verhouding van 50-50.

Beoogd effect

Duidelijkheid scheppen in de richting van de heren De Leest en Peters omtrent hun verzoek.

Alternatieven

Het is ook mogelijk om een planwijzigingsprocedure voor een bouwplan voor minder woningen te laten starten. Bij een kleiner aantal woningen kan er ook een geringere geluidsbelasting zijn.

Vervolg

Als uw raad zich uitspreekt vóór een bestemmingsplanwijziging voor een bepaald aantal woningen, dan dienen initiatiefnemers vervolgens een akoestisch onderzoek te laten verrichten. Afhankelijk van het resultaat daarvan kunnen zij daarna een bestemmingsplan laten opstellen.

Bijlagen

1. Chronologisch overzicht.
2. Ruimtelijke onderbouwing.

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