

Collegevoorstel

Zaaknummer 299018

Onderwerp: Principeverzoek Sluis Noord 14, Wijk bij Duurstede

Onderdeel programmabegroting:	Ruimtelijk domein
Vergaderdatum College:	14 december 2021
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Betrokkenheid van de raad:	Ja (ter kennisgeving)
Stellers:	Erik Uittenbroek, Miranda van Dort
Portefeuillehouder:	Henk Vreeswijk, wethouder Hans Buijtelaar, wethouder

Conceptbesluit college

1. In te stemmen met het principeverzoek voor Sluis Noord 14 te Wijk bij Duurstede en medewerking te verlenen aan het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure zodat de realisatie van 31 appartementen mogelijk wordt;
2. De ontwikkeling nader uit te laten werken in een anterieure overeenkomst waarin kostenverhaal, planschade, aanpassingen van de openbare ruimte en de hoofdlijnen van de ontwikkeling worden vastgelegd;
3. Omwonenden aan de Sluis Noord over dit collegebesluit te informeren met een brief en uit te nodigen voor een informatiebijeenkomst, waarbij projectontwikkelaar het initiatief heeft en de gemeente ambtelijk ondersteunt;
4. Het raadsmemo met betrekking tot de 'bouw van 31 appartementen aan Sluis Noord 14' vast te stellen (bijlage 8);
5. In te stemmen met het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure om de bestemming te wijzigen van 'Verkeer' naar 'Wonen', onder voorwaarde van uitvoerbaarheid en onder voorwaarde dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast.

Conceptbesluit burgemeester

1. Wethouder Buijtelaar te machtigen de anterieure overeenkomst te ondertekenen.

Samenvatting

Door projectontwikkelaar Blok 8 BV is een principeverzoek ingediend om in plaats van het huidige voormalig steunpunt van Rijkswaterstaat twee blokken met daarin 31 appartementen mogelijk te maken. Met de herontwikkeling wordt het gedateerde en in slechte staat verkerende gebouw vervangen en ontstaan er aanzienlijk meer woningen in een segment waaraan veel behoefte is. Alle 31 appartementen zullen als huurwoningen worden aangeboden: 9 als sociale huurwoningen en 22 in het middeldure segment. De locatie is complex vanwege de ligging net buiten de rode contour en tegen de Prinses Irenesluizen aan. Uit overleg met de provincie en Rijkswaterstaat, een geluidsonderzoek beoordeeld door de ODRU en een onderzoek naar de veiligheid van de locatie, blijkt dat de ontwikkeling in een bestemmingsplanprocedure uitvoerbaar zou kunnen worden maar nader onderzoek en onderbouwing is nodig.

Collegevoorstel

Zaaknummer 299018

Met het principeverzoek kan worden ingestemd: de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd, het complex zal stedenbouwkundig passen en er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is bovendien behoefte aan deze woningen.

De buurt zal z.s.m. betrokken moeten worden over het bouwplan.

Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk om de herontwikkeling mogelijk te maken. Een anterieure overeenkomst is daarbij ook noodzakelijk om eventuele planschade te verhalen, aanpassingen van de openbare ruimte te regelen/verhalen en voor andere praktische afspraken.

Aanleiding

Locatie

Voorliggend principeverzoek betreft de locatie Sluis Noord 14, 3961 ML te Wijk bij Duurstede, kadastraal onder sectie E, nummer 3141 (oppervlakte 2610 m²). Het perceel is gelegen aan een doodlopende weg bij de Prinses Irenesluizen, grenzend aan het Amsterdam-Rijnkanaal.

Op het perceel staat een pand met een oppervlakte van 710 m² dat in het verleden diende als steunpunt van Rijkswaterstaat ten behoeve van de sluisen. Aan de achterzijde van het terrein bevinden zich 5 garageboxen in eigendom van derden. Deze zijn te bereiken via een erfdienstbaarheid ten laste van het perceel. Direct ten westen van het perceel staat een zendmast en ligt een parkeerterrein en ten oosten is een aantal eengezinswoningen gelegen die in een verder verleden fungeerden als dienstwoningen.

In het kantoorpand bevindt zich aan de noordwestzijde een inpandige traforuimte (met werkende trafo) van Stedin. Het kantoorpand staat leeg, is slecht onderhouden en vertoont scheurvorming in de dragende muren.

Voorgeschiedenis

Voorliggend voorstel is een vervolg op een eerder collegebesluit op een principeverzoek, in augustus 2018 ingediend door het Rijksvastgoedbedrijf, met betrekking tot deze locatie (collegebesluit 40321, d.d. 13 november 2018). Het Rijksvastgoedbedrijf was op dat moment bezig met de voorbereiding van de verkoop van het buiten gebruik geraakte steunpunt en wilde, o.a. met het toenmalige collegebesluit, richting geven aan toekomstige kopers voor de mogelijkheden van het perceel.

De strekking van het collegebesluit van 2018 was dat de huidige bestemming 'Verkeer' van de locatie zou kunnen worden omgezet naar de bestemming 'Bedrijf' of 'Wonen' maar andere vervolgfuncties voor het perceel zouden ook denkbaar kunnen zijn mits passend binnen de beleids- en milieukaders. De locatie is complex geacht vanwege de ligging net buiten de rode contour en de aanwezigheid van het druk bevaren sluisencomplex, beheerd door Rijkswaterstaat.

Bij het collegebesluit d.d. 13 november 2018 is meegegeven dat een toekomstige koper direct contact met de gemeente zou moeten zoeken omdat in zo goed als alle gevallen een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk zou zijn.

Huidige stand van zaken en nieuw principeverzoek

Op 22 oktober 2020 is projectontwikkelaar Blok8 BV eigenaar geworden van het perceel met pand. Blok8 heeft daarop contact gezocht met gemeente en dit principeverzoek ingediend voor de realisatie van 31 appartementen in twee bouwblokken van 3 tot 4 bouwlagen, bestemd voor één- en twee persoons huishoudens (gebruiksoppervlakte 45 tot 48 m²). Daarvan zal 30% sociale huur en 70% middeldure huur worden.

Collegevoorstel

Zaaknummer 299018

Blok8 BV stelt daarbij dat door het kantoorpand te slopen en woningen terug te bouwen, de huidige verwaarloosde situatie sterk kan verbeteren en een kwaliteitsimpuls kan geven aan de directe omgeving. Parkeren wordt op het perceel achter de bouwblokken gesitueerd, zodat het vanaf de straatzijde minder zichtbaar is. Aan de voorzijde (straatzijde) wordt eveneens op eigen terrein een collectieve groene verblijfsruimte opgenomen, die het aanzicht en de verblijfskwaliteit van de aanliggende openbare ruimte aanzienlijk zal verbeteren.

Afbeeldingen van huidige en toekomstige situatie staan in de brochure van Blok8, bijlage 1 (principeverzoek).

Beoogd effect/doel

Beoordelen of de gevraagde herziening van het bestemmingsplan wenselijk en in principe mogelijk is.

Argumenten per beslispunt

1.1 De bouw van 31 appartementen op locatie is wenselijk vanuit de woningbehoefte

Binnen de gemeente Wijk bij Duurstede is er behoefte aan woningen, specifiek aan betaalbare woonruimte. De woningen dienen dus bij voorkeur geschikt te zijn voor een- of tweepersoonshuishoudens ten behoeve van de diversiteit van woningen binnen de gemeente. Het bouwplan voldoet hieraan.

Alle 31 appartementen worden als huurwoningen gerealiseerd. In de Woonvisie zoals die momenteel in voorbereiding is, is als uitgangspunt opgenomen dat van het totaal aantal te realiseren woningen 30% als sociale huurwoning moet worden gerealiseerd. Uitgaande van 31 appartementen op deze locatie betekent dit een aantal van 9 appartementen. De maximale huurprijs voor een sociale huurwoning is in 2021 € 752,33 per maand.

De overige 22 huurwoningen zullen als vrije sector huur (middenhuur) worden aangeboden. Hierbij geldt dat de projectontwikkelaar de huurprijzen marktconform kan bepalen. Het Besluit Huurprijzen Woonruimte (met het huurpuntenstelsel) is daarbij van toepassing.

Voor nadere toelichting over woningtypologie en prijsstelling: zie bijlage 2 bij dit collegevoorstel.

1.2 De bouw van 31 appartementen op locatie verbetert de kwaliteit van het gebied

Door de leegstand en de slechte staat van onderhoud van het huidige pand heeft het een negatieve uitstraling. Door het te slopen en woningen terug te bouwen kan de verwaarloosde situatie verbeteren en een kwaliteitsimpuls voor de omgeving betekenen. Het gevoel van veiligheid zal toenemen als door de realisatie van de appartementen de sociale controle toeneemt.

1.3 De bouw van 31 appartementen op locatie past stedenbouwkundig

De twee beoogde bouwblokken hebben een grotere bouwmassa dan het te slopen kantoorgebouw, maar op deze bijzondere locatie is dat passend. De bestaande aanliggende eengezinswoningen hebben een bouwhoogte van 2 lagen plus kap. De sluisdeuren hebben een hoogte van circa 30 meter. Daarbij is het gebied zeer grootschalig en ruim ingedeeld. Extra bebouwingsmassa, die een overgang creëert tussen de woningen en de sluisen, wordt stedenbouwkundig passend geacht.

1.4 Er wordt voldoende parkeerruimte bij de 31 appartementen gerealiseerd

Op eigen terrein worden 41 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is voldoende en is onderbouwd in bijlage 3 bij dit collegevoorstel.

Collegevoorstel

Zaaknummer 299018

Bij de bepaling van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen is uitgegaan van deelauto's. Het gebruik van deelauto's moet worden geëvalueerd een jaar na oplevering van het gebouw (dit moet vastgelegd worden in de anterieure overeenkomst). Blijkt dan dat het deelautoconcept hier niet functioneert en er meer parkeerplaatsen nodig zijn, dan zal groen binnen het perceel moeten worden opgeofferd voor parkeerplaatsen. Dat zouden er dan 6 extra moeten zijn. Het perceel is daar op zich groot genoeg voor. Aan deze reserveruimte moet aandacht worden besteed in het landschapsinpassingsplan (benoemd onder argument 5.3).

1.5 de locatie kan voldoende ontsloten worden

De locatie ligt op het oog relatief geïsoleerd maar is desondanks voldoende ontsloten. Voor autoverkeer wordt het projectgebied ontsloten door de Sluis Noord, die via de Lekdijk Oost in verbinding staat met de N229. Deze wegen zijn berekend op het afwikkelen van grote hoeveelheden verkeer. Per fiets en te voet staat het projectgebied relatief goed in verbinding met de rest van Wijk Duurstede via het Euvenpad en de Middelweg Oost. De ontsluiting loopt over het eigendom van Rijkswaterstaat. Eventueel noodzakelijke (privaatrechtelijke) afspraken daarover zijn de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar.

1.6 De bouw van 31 appartementen op locatie past binnen de provinciale omgevingsverordening

Volgens de Provinciale Interim-Omgevingsverordening ligt het projectgebied net buiten de rode contour, in de kernrandzone van Wijk bij Duurstede. Ondanks dat volgens de provincie de verstedelijkingsambities moeten plaatsvinden binnen de rode contouren, zijn er wel, zij het beperktere, verstedelijkingsmogelijkheden binnen de kernrandzone. Feitelijk valt de locatie echter ook onder de regels voor het landelijk gebied in de provinciale verordening.

Met de provincie is ambtelijk overleg gevoerd over het bouwplan waarbij het bouwplan (i.c. bijlage 1) voorgelegd is. De provincie is in principe akkoord omdat er op locatie al bebouwing staat en in die zin sprake is van 'slechts' een functiewijziging van een al bestaande stedelijke functie, hoewel het bestaande pand gesloopt en anders herbouwd wordt. Hergebruik van het bestaande pand is redelijkerwijs echter niet meer mogelijk gezien de staat van het pand en het gebied krijgt door herbouw een behoorlijke kwaliteitsimpuls. Het relevante artikel in de provinciale verordening is 9.7 onder 1, sub a.

Omdat het bouwplan binnen de kaders van de Interim-Omgevingsverordening past heeft de realisatie ervan geen invloed op het Regionaal Programma. Het is dus niet zo dat de 31 woningen moeten worden afgetrokken van de afspraken met de provincie inzake De Geer III.

Voor de uitwerking in een bestemmingsplan geeft de provincie mee dat er een gedegen onderbouwing moet komen over deze functiewijziging van verkeersbestemming naar woonbestemming. Verkeersbestemmingen in het landelijk gebied (meestal wegen) vallen in de regel namelijk niet onder stedelijke functies maar omdat er in deze specifieke situatie sprake is van een gebouw met een verkeersbestemming is de mogelijkheid tot toepassing van artikel 9.7 er toch, maar precedentwerking moet met een goede onderbouwing uitgesloten worden.

De schriftelijke ambtelijke bevestiging is bijgesloten in bijlage 7.

1.7 Het aspect geluidhinder moet nader uitgewerkt worden in de vervolgprocedure

Het aspect geluidhinder is complex, mede omdat een hard beoordelingskader voor deze unieke situatie ontbreekt (zie bijlage 4: de beoordeling door ODRU), en de afweging hiervan is in deze fase van het principebesluit nog niet af. Het lijkt er echter op dat het aspect met de voorwaarden oplosbaar zal zijn.

Collegevoorstel

Zaaknummer 299018

De voornaamste geluidhinder door het sluizencomplex komt van de nachtelijke alarmen die worden ingezet als het waterpeil in de sluis gestabiliseerd is. Dit alarm gaat bij elke lichting eenmaal af en daarmee dus circa 32 maal per dag, 8 maal per avond en 8 maal per nacht. Daardoor ontstaat in de toekomstige situatie kans op slaapverstoring en daarmee een verminderd woon- en leefklimaat.

De projectontwikkelaar/aanvrager heeft dit al opgemerkt en in dit vroege stadium (van het principeverzoek) al onderzoek naar het aspect geluidhinder door het sluizencomplex laten uitvoeren. De ODRU heeft dit onderzoek beoordeeld waarbij de ODRU aandachtspunten van Rijkswaterstaat meegenomen heeft. Hieruit blijkt dat tijdens de nacht er sprake is van een overschrijding van de richtwaarde met 6 dB(A). Ondanks dat feit is het mogelijk om het plan positief te bestemmen, maar daarbij hoort dan een grondige onderbouwing en motivatie.

Voor deze onderbouwing zijn twee oplossingsrichtingen denkbaar:

- maatregelen aan de ontvangerkant, d.i. maatregelen aan het gebouw: 1) het toepassen van mechanische ventilatie (dus geen ventilatieroosters), 2) het toepassen van een dove gevel (zonder te openen ramen) 3) slaapvertrekken verplicht aan de achterzijde;
- maatregelen aan de bronkant: het aanpassen van de wijze van alarmering in het sluizencomplex door bijvoorbeeld het volume te verlagen, de toonsoort aan te passen of te werken met lichtsignalen.

Aan uw college wordt voorgesteld om projectontwikkelaar zelf, in overleg met Rijkswaterstaat en onder regie van gemeente (i.c. stellers), te laten onderzoeken of maatregelen aan de bronkant haalbaar zijn. Lukt dat niet dan zijn maatregelen aan de ontvangerkant onontkoombaar maar sowieso -nog afgezien van de bronkant- zijn deze maatregelen waarschijnlijk noodzaak. De overschrijding van 6 dB(A) is immers fors.

Privaatrechtelijke afspraken tussen verhuurder en huurders zodat deze afzien van klachten zijn niet de bedoeling. De overheid moet waken over de volksgezondheid en mensen tegen een ongezonde woonomgeving beschermen.

1.8 de bouw van 31 appartementen op locatie wordt kritisch bekeken door Rijkswaterstaat en vereist vervolgoverleg

Er is ambtelijk en door projectontwikkelaar al meermaals vooroverleg gevoerd met Rijkswaterstaat. Het belang van Rijkswaterstaat bestaat daaruit dat het sluizencomplex, dat van nationaal belang is, absoluut niet gehinderd en stilgelegd zou kunnen worden door de nieuwe bewoners die geluidshinder van de sluizen kunnen ondervinden. Het schutten van schepen gebeurt namelijk 24 uur per dag en 7 dagen per week. Er zijn ca. 35.000 passages per jaar.

Door Rijkswaterstaat (RWS) zijn gedetailleerde opmerkingen geplaatst op het eerste akoestisch onderzoek. In het aangepaste en nu beoordeelde onderzoek zijn deze opmerkingen verwerkt. RWS heeft het aangepaste onderzoek nog niet ontvangen en dus ook nog niet beoordeeld. De oplossingsrichtingen onder argument moeten verder met RWS besproken worden. RWS is sowieso een wettelijke vooroverlegpartner in de bestemmingsplanprocedure.

Met Rijkswaterstaat is ook besproken of er koppelkansen bestaan waardoor het sluizencomplex beter beleefbaar wordt voor recreanten en andere passanten. Het sluizencomplex zelf is vanwege de veiligheid nooit

Collegevoorstel

Zaaknummer 299018

toegankelijk maar Rijkswaterstaat heeft interesse getoond in de 'ontsluiting' van zijn complex via bijvoorbeeld een informatiescherm met mogelijk realtime informatie over passerende schepen. Het bouwplan kan als kostendrager hiervoor fungeren. Nadere afspraken hierover vallen onder besluitpunt 2.

3.1 De bouw van 31 appartementen op locatie vereist goede communicatie met omwonenden

Als uw college instemt met het principe van de bouw van de 31 appartementen op locatie is de verwachting dat omwonenden op zijn minst vragen zullen hebben over het bouwplan. Weerstand is niet uit te sluiten omdat het gebied qua ruimtelijke kwaliteit weliswaar verbetert maar aanzienlijk verandert.

Het voorstel is om direct na dit collegebesluit een brief aan omwonenden (Sluis Noord 1 t/m 12) te sturen waarin zij, namens gemeente en projectontwikkelaar, worden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst zal projectontwikkelaar zijn gedachte voor woningbouw op de locatie kenbaar maken en kan het gesprek met omwonenden gevoerd worden.

4.1 de raad moet tijdig geïnformeerd worden

Gezien de omvang van het bouwplan en de locatie wordt de raad over dit collegebesluit geïnformeerd met bijgesloten memo (bijlage 8).

5.1 een bestemmingsplanprocedure is noodzakelijk.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' heeft het perceel de bestemming 'Verkeer'. Woningbouw past niet in deze bestemming waardoor een bestemmingsplanprocedure sowieso noodzakelijk zal zijn.

5.2 De bouw van 31 appartementen op locatie lijkt in dit stadium voldoende uitvoerbaar om een bestemmingsplanprocedure te kunnen starten

Het principeverzoek is, aanvullend op hetgeen onder 1.7 al gesteld is over het aspect geluid, voorgelegd aan sectorale vakspecialisten. Uit deze quickscans blijkt dat er op dit moment geen doorslaggevende bezwaren zijn. Er is geen hinder van nabijgelegen bedrijven voor de toekomstige appartementen. De stikstofdepositie, veroorzaakt door de woningen, zal voor het Natura 2000-gebied Rijntakken waarschijnlijk nihil zijn maar moet nader onderbouwd worden. In ieder geval moet een ecologisch onderzoek verricht worden naar potentiële aanwezigheid van vleermuizen in het te slopen pand.

Speciale aandacht is al besteed aan de externe veiligheid (plaatsgebonden risico en groepsrisico) in geval van calamiteiten. Deze kwestie was al globaal beoordeeld bij het collegebesluit van 13 november 2018.

Het sluisencomplex kent een vrijwaringszone van 25 meter (m.b.t. plaatsgebonden risico). Het plangebied ligt op 45 meter. Wel ligt het plangebied binnen een invloedsgebied (m.b.t. het groepsrisico) van 90 meter.

Naar het aspect veiligheid is recent nader onderzoek verricht waaruit geen beletselen zijn gebleken maar in de volgende fase van het project, d.i. de bestemmingsplanprocedure, moet het plan ten aanzien van het groepsrisico verder worden besproken met de VRU.

Beide onderzoeken zijn bijgesloten als bijlage 5 en 6.

Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is ook al uitgevoerd (niet bijgesloten, wordt t.z.t. aan bestemmingsplan gevoegd). Een hogere waardeprocedure blijkt niet nodig.

Ten behoeve van het collegebesluit van 13 november 2018 is al naar alle uitvoerbaarheidsaspecten gekeken.

Collegevoorstel

Zaaknummer 299018

Deze informatie is al bekend bij projectontwikkelaar.

5.3 de ontwikkeling moet landschappelijk ingepast worden

Om de nieuwbouw niet los te laten gaan zweven in zijn omgeving is landschapsinpassing op het betrokken kadastrale perceel noodzakelijk. Voor de transformatie van industriële locatie naar woonomgeving moet projectontwikkelaar daarom een specialistisch adviseur betrekken. De ervenconsulent van Mooisticht kan vervolgens het inrichtingsplan toetsen. De locatie is overigens welstandsvrij wat betekent dat de nieuwe bebouwing zelf niet door de welstandscommissie hoeft te worden beoordeeld.

Kanttekening algemeen

De locatie is markant maar qua technische en maatschappelijke uitvoerbaarheid een uitdaging. Op dit moment is er voldoende informatie met betrekking tot het standpunt van de provincie, de geluidssituatie en de veiligheidssituatie, om in principe akkoord op het bouwplan te geven maar er is vanwege de complexiteit van locatie een zeker afbreukrisico voor projectontwikkelaar Blok8. De ontwikkelaar is hier meermaals op geweest.

Kosten, baten, dekking

Voor het principeverzoek zijn op grond van de legesverordening leges aan aanvrager in rekening gebracht. Voor de aanpassingen van de openbare ruimte, zowel boven- als ondergronds, wordt een anterieure overeenkomst gesloten met Blok8. Te zijner tijd wordt een faciliterende grondexploitatie aan de raad voorgelegd.

Afhankelijkheden

Dit principebesluit kan zelfstandig door het college worden genomen. De raad wordt geïnformeerd met het memo maar gaat pas meebeslissen bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Vervolgprocedure

Tegen een besluit op een principeverzoek staat geen bezwaar of beroep open omdat het geen formele beschikking is in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Na dit principebesluit kan de projectontwikkelaar een bestemmingsplanprocedure aanvragen en kan de anterieure overeenkomst worden opgesteld. Eerst wordt het gesprek aangegaan met de omwonenden.

Communicatie

- De aanvrager zal per brief op de hoogte worden gesteld van dit besluit en uitgenodigd worden voor een gesprek met de stellers over de vervolgprocedure;
- De raad krijgt direct na dit besluit een memo;
- De omwonenden krijgen direct na dit besluit een brief met uitnodiging voor een informatiebijeenkomst.

Bijlagen

1. Principeverzoek (brochure Blok8)
2. Memo woningtypologie en prijsstelling Sluis Noord 14
3. Memo parkeernormering Sluis Noord 14
4. Geluidsonderzoek sluisen met beoordeling door ODRU
5. Onderzoek externe veiligheid
6. Onderzoek groepsrisico

Collegevoorstel

Zaaknummer 299018



7. Schriftelijk bericht van provincie inz. Regionaal Programma
8. Memo aan de raad