

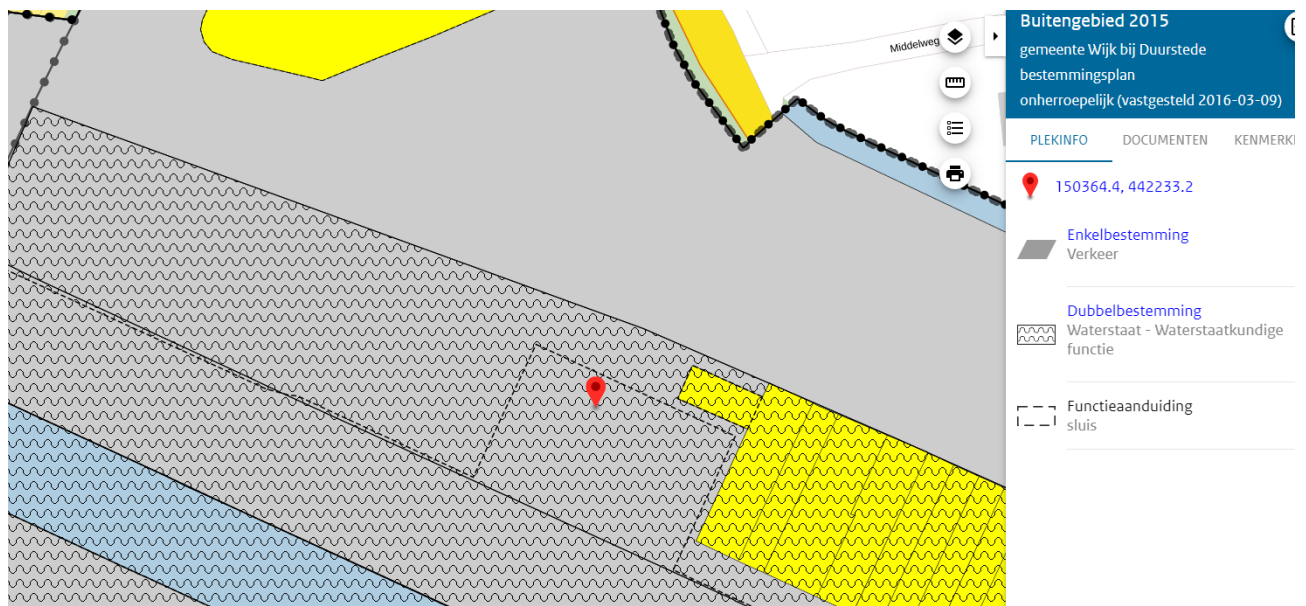
Stand van zaken & proces Sluis Noord 14

Miranda van Dort, 19 april 2022

Inhoud

1. Kaartje geldend bestemmingsplan
2. Overzicht stand van zaken proces bestemmingsplanwijziging

1. Kaartje geldend bestemmingsplan



2. Overzicht stand van zaken proces bestemmingsplanwijziging

Locatie

Het pand is het voormalig steunpunt van Rijkswaterstaat voor de Irenesluizen. Het is verouderd en staat leeg. Momenteel wordt het bewoond door een oppasser om het te behoeden voor leegstand. Het pand is gekocht met het idee om hier woningbouw te realiseren.

Blok8 BV heeft het perceel aan de Sluis Noord 14 in Wijk bij Duurstede als initiatiefnemer gekocht bij een openbare verkoop van het Rijksvastgoedbedrijf. Op 22 oktober 2020 was het notarieel transport en daarmee is Blok8 definitief eigenaar geworden.

Op dit moment hebben het pand en het omliggend gebied op het perceel de bestemming Verkeer. Woningbouw past niet in deze bestemming. Om de bestemming te kunnen wijzigen naar Wonen moet een wettelijke bestemmingsplanprocedure gevolgd worden.

Principeverzoek en de woningbouwopgave

Blok8 heeft het College van Burgemeester en Wethouders in de vorm van een principeverzoek gevraagd hoe zij denkt over woningbouw op deze plek. Gezien de woningnood in de gemeente, en met name het tekort aan kleine woningen staat men er in beginsel positief tegenover.

Het is dan aan de gemeente om te beoordelen of het project in principe haalbaar zou kunnen zijn, met welke belemmeringen de initiatiefnemer rekening moet houden en of een wijziging van bestemming mogelijk zou kunnen worden.

Blok8 heeft een plan laten ontwerpen voor een woonblok van 3 en 4 lagen hoog en de benodigde onderzoeken uit laten voeren.

Het College is in deze fase positief over het initiatief mits wordt voldaan aan een aantal belangrijke voorwaarden. Het plan wordt daarmee als haalbaar en wenselijk gezien mits er een procedure voor bestemmingswijziging komt die voldoet aan de volgende specifieke eisen:

1. De bestemming wordt alleen gewijzigd als plan het ook uitvoerbaar is;
2. Omwonenden worden uitgenodigd voor bijeenkomsten en gesprekken;
3. Er wordt voldaan aan de eisen voor geluidhinder op basis van gedegen onderzoek;
4. Het plan wordt landschappelijk ingepast in de omgeving;
5. Er is goede afstemming met de belangrijke overige overheidsdiensten waaronder Rijkswaterstaat, de Omgevingsdienst regio Utrecht (Odru), Provincie en Waterschap.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan ligt vast wat en waar en hoe er gebouwd kan worden in het gebied. Daarmee heeft de gemeente een wettelijk kader om bouwplannen te beoordelen en al dan niet een bouwvergunning te verlenen.

Heel kort samengevat is dit het proces in schema:



Daarnaast zijn er andere documenten van beleid die gerespecteerd moeten worden zoals o.a. de Omgevingsvisie stedelijk gebied, de Woonvisie 2021-2030, Nota parkeernormen, het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan, beleidsnota- en kaart archeologie, groenstructuurplan 2018-2038, beleidsregels geluid, convenant klimaat adaptief bouwen, Water en rioleringsplan 2020-2024.

De gemeente maakt afspraken met de initiatiefnemer om ervoor te zorgen dat deze in het plan worden toegepast. Denk hierbij aan zaken op het gebied van klimaatadaptatie, duurzaamheid, groen en hittestress, voor welke doelgroep wordt gebouwd, wat wordt de koopsom of huurprijs en bijvoorbeeld de parkeernorm.

Voor de bestemmingsplanprocedure worden onderzoeken uitgevoerd naar o.a. bodemkwaliteit, milieu, geluid, luchtkwaliteit, archeologie, externe veiligheid en verkeer en parkeren. Deze onderzoeken zijn te zijner tijd in te zien in de bijlagen van het ontwerp bestemmingsplan.

Inspraak

De gemeente vindt het belangrijk om in een vroeg stadium omwonenden mee te nemen in het traject door om tafel te gaan met bewoners om ideeën, wensen en bedenkingen mee te nemen in het ontwerp bestemmingsplan. Zodat de gemeenteraad een goede afweging kan maken bij het te nemen besluit. Buurtparticipatie is daarom een belangrijk onderdeel van het proces om te komen tot een breed gedragen plan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt eerst voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders. Dan ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage en kunnen bewoners een zienswijze indienen als zij dat willen. Tijdens deze periode mag u uw mening geven over de plannen. Uiteindelijk is het de gemeenteraad die een besluit neemt op het bestemmingsplan. De gemeenteraad kan het bestemmingsplan (gewijzigd) vaststellen of niet vaststellen.

Meer informatie over de bestemmingsplanprocedure vindt u op:

<https://www.wijkbijduursted.nl/bestemmingsplannen>