

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Principeverzoek Saltshof 1015 Wijchen

Collegedatum: 10 september 2024

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van twee levensloopbestendige woningen aan de Saltshof 1015 te Wijchen.
2. Als voorwaarde te stellen dat de woningen als nul-op-de-meter woningen worden gerealiseerd.
3. Als voorwaarde te stellen dat de woningen als een twee-onder-één-kap woning wordt gerealiseerd in de vorm van één laag met kap en een inpandige berging.
4. Als voorwaarde te stellen dat een goede landschappelijke inpassing wordt aangeleverd.
5. Als voorwaarde te stellen dat een akoestisch onderzoek geluidbelasting wegverkeer wordt uitgevoerd.
6. Als voorwaarde te stellen dat er een realisatieovereenkomst wordt gesloten.
7. Als voorwaarde te stellen dat de initiatiefnemer een omgevingsdialoog voert.
8. In te stemmen met de bijgevoegde conceptbrief.

Aanleiding

Er is een principeverzoek binnengekomen voor de realisatie van twee duurzame, levensloopbestendige woningen. Het perceel van de initiatiefnemer biedt deze mogelijkheid. Door het splitsen van de kavel, wordt het onderhoud een gezamenlijke opgave. Op het kavel staat momenteel een (half-vrijstaande) rietgedekte boerderij, enkele bijgebouwen en veel groen, zoals verschillende soorten bomen en struiken. De nieuwe levensloopbestendige woningen zullen middels een gezamenlijke inrit worden ontsloten aan de Saltshof, 10e straat. De levensloopbestendige woningen zijn mogelijk voor de (klein)kinderen van de initiatiefnemer. Deze woningen beschikken over een keuken, woonkamer en slaap- en badkamer en toilet op de begane grond, de doorgangen naar de verblijfsruimtes zijn voldoende breed, en er zijn geen drempels (rolstoelvriendelijk). De nieuw te bouwen levensloopbestendige woningen zullen duurzaam worden gebouwd: nul op de meter woningen.

Eerdere besluiten

N.v.t.

Gewenst resultaat

Het toevoegen van twee levensloopbestendige woning aan de Saltshof 1015 te Wijchen.

Argumenten

- 1.1 Het plan voldoet aan het 'uitvoeringskader kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven gemeente Wijchen'*

Voor een positieve beoordeling dient het plan bij 2 woningen of minder minimaal 4 punten te behalen op de eerste vier thema's:

- Locatie gelegen binnen bebouwde kom (2 punten).
- het plan beoogt twee evensloopbestendige woningen (2 punten).

Dit komt neer op een totaal van 4 punten. Ook moet het initiatief voor een positieve beoordeling tevens 2 punten halen op het thema Duurzaamheid:

- de levensloopbestendige woningen worden nul-op-de-meter woningen. Daarnaast wordt er natuurinclusief gebouwd door het realiseren van gemengde hagen en verblijfplaatsen voor dieren. (2 punten).

Op duurzaamheid scoort dit initiatief dus ook voldoende. Het plan heeft dus in totaal genoeg punten gescoord om te voldoen aan het KPI toetsingskader.

- 2.1 *De levensloopbestendige woningen worden nul-op-de meter woningen.*
Aangezien er nog geen concreet bouwplan voor de te realiseren woningen ligt worden de maatregelen voor het duurzaam realiseren van de nul-op-de meter woningen in een later stadium uitgewerkt en vastgelegd in de te sluiten realisatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer.
- 3.1 *De woningen dienen als twee-onder-één kap woning te worden gerealiseerd.*
De aan het perceel Saltshof 1015 toegekende waarden is beschermd via het 'Paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie Wijchen' en heeft de bestemming: Waarde-Cultuurhistorisch waardevol gebied. Hier is sprake van nog aanwezige historische, - en landschappelijke karakteristieken, uniek gelegen binnen het al overbebouwd geraakt gebied. Het bestaande open achtererf wordt verdicht met twee vrijstaande woningen met de daarbij behorende ontsluiting, parkeervoorzieningen, verhardingen en bijgebouwen. Met dit bouwvoornemen wordt het historische karakteristiek geschaad. Mits zorgvuldig ingepast in oriëntatie, bouwstijl en massa (één laag met kap) is de uitbreiding met een twee-onder-één kap wel mogelijk. Daarnaast moet er tevens sprake zijn van een inpandige berging, dus geen losse bijgebouwen.
- 4.1 *Er dient een goede landschappelijke inpassing te worden opgeleverd.*
Er moet aandacht worden besteed aan het behouden van een éénheid op de kavel. Het karakter van de bestaande boerderij dient met de nieuwbouw te worden versterkt. In de huidige situatie heeft de kavel een belangrijke rol als groene entree van de wijk. Dit beeld/groene karakter moet in de ontwikkeling gehandhaafd worden door de bestaande bomen en struiken te handhaven. advies.
- 5.1 *Er dient een akoestisch onderzoek geluidbelasting wegverkeer te worden uitgevoerd.*
Akoestisch onderzoek geluidbelasting wegverkeer is een vereiste, er liggen namelijk drukke wegen in de directe omgeving. Er moet worden aangetoond dat de woningen over minimaal een geluidluwe gevel beschikken waarbij 1 gevel als doof mag worden uitgevoerd (niet geluidgevoelig)
- 6.1 *De werkwijze bij eventuele planschade ligt vast in deze realisatieovereenkomst.*
Als iemand vanwege de uitvoering van het plan planschade claimt en toegewezen krijgt, is in de realisatieovereenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer deze kosten betaalt en deze niet bij de gemeente terecht zullen komen.

- 7.1 *Het voeren van een omgevingsdialoog resulteert in meer transparantie en duidelijkheid richting de buurt over het initiatief.*
De initiatiefnemer moet de directe omgeving informeren over het woningbouwplan. Deze initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het voeren van een omgevingsdialoog.
- 8.1 *Middels deze brief wordt de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van het besluit van uw college.*

Tegenargumenten en risico's

- 1.1 *Uit de nog aan te leveren Ruimtelijke Onderbouwing moet blijken dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*
Het plan is tot nu toe op de ogenschijnlijk meest belangrijke beleidsterreinen getoetst. Bij particuliere initiatieven vragen wij de initiatiefnemer om aan te tonen dat het verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afwegingen vinden plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Initiatiefnemer dient in deze ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat kan worden voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.

Financiële gevolgen

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek is conform de huidige legesverordening €412,- aan legeskosten in rekening gebracht.

Communicatie

Nadat uw college een besluit heeft genomen, zal de verzoeker daarover per e-mail geïnformeerd worden.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemer moet de directe omgeving informeren over het woningbouwplan. Deze initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het voeren van een omgevingsdialoog.

Bijlagen

1. Het principeverzoek Saltshof 1015 Wijchen
2. De conceptbrief richting initiatiefnemer