

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Beslisnota principeverzoek Graafseweg 701 Wijchen

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een levensloopbestendige woning aan de Graafseweg 701 Wijchen.
2. Als voorwaarde te stellen dat er een realisatieovereenkomst wordt gesloten.
3. Als voorwaarde te stellen dat de instandhouding van het bos zoveel mogelijk gewaarborgd blijft.
4. Als voorwaarde te stellen dat de initiatiefnemer een omgevingsdialoog voert.
5. In te stemmen met de bijgevoegde conceptbrief.

Aanleiding

Er is een principeverzoek binnengekomen voor de realisatie van een levensloopbestendige woning aan de Graafseweg 701 te Wijchen. Met de ontwikkeling van de levensloopbestendige woning wordt het perceel opgesplitst. Daarmee wordt het huidige perceel minder groot en is het onderhoud hieraan te overzien. De familie kan hier blijven wonen in hun eigen omgeving. De dochter van de initiatiefnemer die voornemens is om de bestaande woning over te nemen kan daarnaast voorzien in een eventuele (mantel-)zorgvraag. De woning wordt levensloopbestendig met alle primaire voorzieningen (o.a. bad- en slaapkamer) op de begane grond. De nieuwe woning zal naar de BENG-standaard worden ontworpen, en de woning wordt aantoonbaar nul-op-de-meter. Dit houdt in dat niet alleen het energieverbruik van de woning wordt gecompenseerd (gebouwgebonden energieverbruik) door energieopwekkende voorzieningen, maar ook het dagelijks gebruik (gebruikersgebonden energieverbruik). Het perceel valt binnen de bestemming 'Groen' van het bestemmingsplan 'Kern Alverna'. In de beoogde situatie wordt de bestaande woning gehandhaafd.



Eerdere besluiten

N.v.t.

Gewenst resultaat

Het toevoegen van één woning aan de Graafseweg 701 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:

- de locatie ligt binnen de bebouwde kom van Wijchen (2 punten).
- het plan beoogt een levensloopbestendige woning (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 nieuw te bouwen levensloopbestendige woning wordt nul op de meter middels hoge isolatiewaardes, warmtepomp en zonnepanelen. (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 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.

3.1 Het voeren van een omgevingsdialoog resulteert in meer transparantie en duidelijkheid richting de buurt over het initiatief.

Bij verdere uitwerking van het plan is het raadzaam dat de initiatiefnemers de buurt betrekken bij hun initiatief. Hoe zij dit doen is vormvrij. Door het voeren van een omgevingsdialoog wordt de buurt vroegtijdig geïnformeerd over het plan en is er ruimte voor aanpassing waar dat eventueel nodig is. Zo is de hoop om tot een initiatief te komen waar alle betrokkenen zich in kunnen vinden.

4.1 Middels deze brief wordt de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van het besluit van uw college.

Tegenargumenten en risico's

1.1 De instandhouding van het groen op deze locatie blijft niet gewaarborgd.

Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat het verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te 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 afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet-

en regelgeving. Omdat het perceel binnen de bestemming 'Groen' valt en is aangewezen als hoofdgroenstructuur in het Groenstructuurplan is een inpassingsplan opgevraagd om te beoordelen of het bosaanzicht behouden blijft. Met het ingediende inpassingsplan is weergegeven dat er door het kappen van (veelal wat kleinere of minder vitale) bomen ruimte voor een woning ontstaat. Het zal echter zo zijn dat de woning vrijwel de hele dag in de schaduw ligt. Gezien de openheid van het tuindeel bij de bestaande woning is zeer de vraag of de initiatiefnemer op langere termijn genoeg neemt met het ontbreken van zonlicht in en rond de geplande woning. De verwachting is dat gaandeweg (en mogelijk al vrij snel) na de bouw de behoefte ontstaat om veel meer bomen te kappen en dat daardoor het boskarakter verdwijnt. Om de instandhouding van het bos zoveel mogelijk te waarborgen moet de bestemming "Groen met aanduiding bos" zo groot mogelijk blijven. Dat betekent dat alleen het bouwvlak van de woning de bestemming wonen kan krijgen. Naast de verwachting dat er meer bomen gekapt gaan worden is de kans groot dat veel onderbeplanting-aanplant dood zal gaan.

Financiële gevolgen

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek worden conform de huidige legesverordening €400,- aan legeskosten in rekening gebracht.

Communicatie

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

Inwonersparticipatie

Als voorwaarde aan principemedewerking wordt gesteld dat de initiatiefnemer een omgevingsdialoog met de omwonenden voert. Zo worden de omwonenden tijdig geïnformeerd en wordt in een vroeg stadium duidelijk of er bezwaren zijn tegen de planvorming.

Bijlagen

1. Het principeverzoek Graafseweg 701 Wijchen
2. De conceptbrief richting initiatiefnemer