

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Principeverzoek Lagestraat 20 Niftrik

Collegedatum: 3 december 2024

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

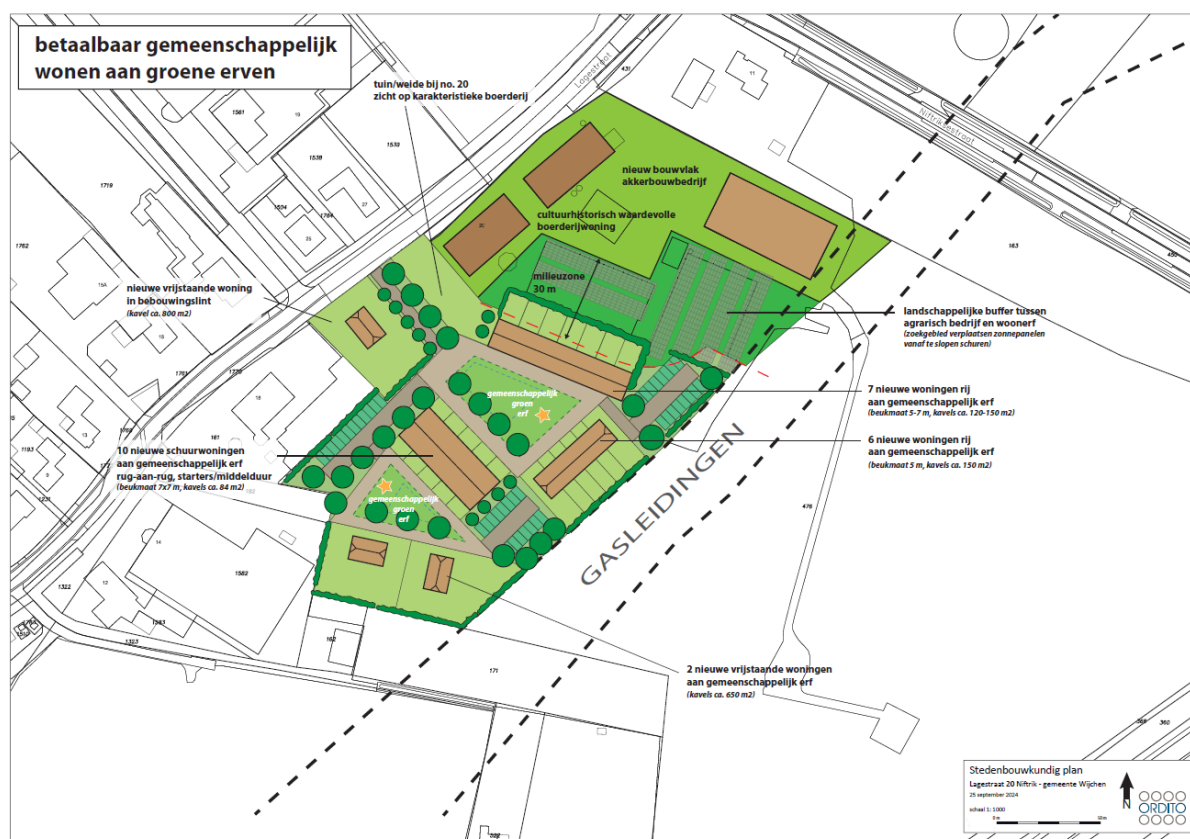
1. In te stemmen met het principeverzoek om de varkenshouderij aan de Lagestraat 20 te Niftrik te saneren en het akkerbouwbedrijf in stand te houden in combinatie met een woningbouwplan van maximaal 26 woningen met een woningbouwprogramma bestaande uit 39% sociale huurwoningen, 50% betaalbare koopwoningen en 11% vrije sectorwoningen aangrenzend aan het agrarisch bouwblok;
2. Als voorwaarde te stellen dat de stedenbouwkundige opzet wordt herzien.
3. Als voorwaarde te stellen dat de initiatiefnemer een omgevingsdialoog voert.
4. In te stemmen met de bijgevoegde conceptbrief richting de initiatiefnemer waar aanvullende aandachtspunten en voorwaarden in zijn opgenomen.

Aanleiding

De eigenaren van het perceel Lagestraat 20 Niftrik hebben een principeverzoek ingediend voor het saneren van de varkenshouderij en het behouden van het akkerbouwbedrijf in combinatie met het realiseren van woningen. De locatie ligt aan de rand van de kern van Niftrik, in het bebouwingslint.

Op deze plek is momenteel een gemengd agrarisch bedrijf aanwezig bestaande uit een (intensieve) varkenshouderij en akkerbouw. De initiatiefnemer wil stoppen met het houden van varkens en doorgaan met akkerbouw. De initiatiefnemer heeft zich aangemeld voor de Landelijke Beëindigingsregeling Veehouderijlocaties (Lbv-regeling). Dit is niet voldoende om de transformatie te kunnen bekostigen. Daarom is er gekeken naar mogelijkheden voor woningbouw deels op, maar voornamelijk naast het agrarisch bouwblok. Het verzoek omvat sociale huurwoningen, betaalbare woningen en een klein aantal vrije sectorwoningen. Binnen de betaalbare woningen is ook sprake van differentiatie in deze klasse.

Er geldt echter een planstop in de gemeente Wijchen. Omdat het saneren van de intensieve varkenshouderij significante maatschappelijke waarde heeft voor Niftrik en de omgeving, en het voorgestelde woningbouwprogramma een hogere ambitie heeft ten aanzien van betaalbare woningen dan Woondeal 2.0, is er afgewogen of het doorbreken van de planstop voor dit initiatief, legitiem is.



Figuur 1: situatieschets

Eerdere besluiten

N.v.t.

Gewenst resultaat

Het saneren van de varkenshouderij levert grote winst op voor de omgeving. Het woningbouwprogramma is gevarieerd met een plus op de huidige Woondeal. De locatie is gelegen aan de rand van de kern van Niftrik, en daarom een geschikte uitbreidingslocatie voor woningen. Het streven is om de transformatie van het bedrijf mogelijk te maken met dit initiatief en betaalbare koopwoningen zowel als sociale huurwoningen toe te voegen aan het woningaanbod in Niftrik op een locatie die goed aansluit bij de bebouwde kom van het dorp.

Argumenten

- 1.1 *Het plan voorziet in het saneren van een intensieve varkenshouderij nabij de bebouwde kom.*

Het varkensbedrijf ligt in het bebouwingslint van Niftrik, vlakbij de dorpskern. Dit bedrijf zorgt voor veel (geur)overlast, wat de leefbaarheid van de omliggende woongebieden negatief beïnvloedt. De huidige locatie is eigenlijk niet geschikt voor een veehouderij. Een dergelijk bedrijf past beter in het buitengebied, waar minder woningen in de directe omgeving zijn die overlast kunnen ervaren. Het bedrijf aan de Lagestraat ligt in een bebouwde omgeving. Door de varkenshouderij te saneren, zal de kwaliteit van de leefomgeving van Niftrik aanzienlijk verbeteren. Dit komt de gezondheid en het welzijn van de inwoners van Niftrik ten goede.

Ook zal het saneren van de varkenshouderij de stikstofuitstoot in de gemeente verminderen. Dit draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente en bevordert het de luchtkwaliteit in de omgeving.

- 1.2 *Het woningbouwprogramma heeft een hogere ambitie dan de Woondeal.*
Voor nieuwe projecten streeft de Woondeal naar 30% sociale huur, en in totaal 67% betaalbare woningen. Het voorgestelde woningbouwprogramma voor het project aan Lagestraat 20 in Niftrik ligt hoger dan deze ambitie. 39% van het programma zal bestaan uit sociale huur. Binnen de betaalbare klasse wordt er gedifferentieerd tussen woningen tot € 355.000 (27% van het totaal) en woningen tot € 390.000 (23% van het totaal). 11% van het woningbouwprogramma zal bestaan uit vrije sectorwoningen (> €390.000). In totaal is het aandeel aan betaalbare woningen 89% (sociale huur en betaalbare koop), in plaats van de 67% die is afgesproken in de Woondeal.

Type	Hoeveelheid
Sociale huurwoningen	10 (39%)
Goedkope koopwoningen	0 (0%)
Betaalbare koop tot € 355.000	7 (27 %)
Betaalbare koop tot € 390.000	6 (23 %)
Vrije sectorwoningen	3 (11%)

Figuur 2: woningbouwprogramma

In Niftrik zijn de laatste jaren weinig woningbouwplannen gerealiseerd. Er is dus nog wel een inhaalslag te maken. Wel liggen er plannen voor een andere woningbouw ontwikkeling verderop aan de Lagestraat: CPO Bing. Dit project bestaat echter vooral uit duurdere koopwoningen. Het toevoegen van sociale huur en betaalbare koopwoningen is een mooie aanvulling voor Niftrik. Een divers woningbouwprogramma biedt namelijk kansen voor een brede doelgroep. Ook starters en jonge gezinnen dus, die in kleine kernen nodig zijn om voorzieningen en verenigingsleven in stand te houden. Dit plan biedt de mogelijkheid voor zowel woningzoekenden uit Niftrik zelf, maar ook voor nieuwe bewoners van buiten Niftrik.

- 1.3 *De woningbouwlocatie ligt aan de rand van de kern van Niftrik, in het bebouwingslint.*
De locatie ligt in het bebouwingslint van Niftrik. Omdat de locatie dicht bij de bebouwde kom ligt, is het voorstelbaar om op deze plek het woongebied uit te breiden. Woningbouw sluit beter aan bij de bestaande bebouwing van de dorpskern in tegenstelling tot het agrarische bedrijf wat nu op deze locatie zit. De huidige agrarische functie, met intensieve veehouderij, is eigenlijk niet passend op deze plek.



Figuur 3: situering plangebied

1.4 *Het principeverzoek is breed getoetst bij verschillende beleidsvelden.*

Het verzoek is beoordeeld door verschillende vakdisciplines binnen team Milieu en team Gebiedsinrichting. Het is niet gebleken dat het plan in strijd is met het geldende beleid. Wel zijn er verschillende aandachtspunten bij het uitwerken van het plan. Deze aandachtspunten worden in de brief richting de initiatiefnemer gecommuniceerd, zodat zij daar rekening mee kunnen houden bij de verdere uitwerking.

Ook is niet gebleken dat het plan in strijd is met de Omgevingsvisie en het Strategisch Kompas Wijchen 2035. Één van de speerpunten is het realiseren van voldoende betaalbare en goedkope woningen, waar nu een tekort aan is. Door het woningbouwprogramma vindt het plan aansluiting bij deze doelstelling. Ook zal er door het plan netto minder stikstof worden uitgestoten in de omgeving van Niftrik. Dat past bij de duurzaamheidsdoelstellingen in de visie.

1.5 *Leefbaarheidsgroep (LBG) Niftrik is positief over het plan.*

Er is contact geweest met LBG Niftrik. De eerste reactie is positief. Om de voorzieningen en saamhorigheid in Niftrik in stand te houden, zijn starters en jonge gezinnen nodig. De Leefbaarheidsgroep dringt er daarom op aan om hier in het woningbouwprogramma rekening mee te houden en het aanbod divers te houden. Met het huidige programma kan hierin worden voorzien. Ook ziet de Leefbaarheidsgroep de voordelen voor de leefbaarheid van het dorp als de varkenshouderij gesaneerd wordt.

2.1 *Uit de eerst reacties op het plan is gebleken dat de voorgestelde stedenbouwkundige opzet onvoldoende ruimtelijke kwaliteit heeft.*

Het plan is voorgelegd bij verschillende beleidsvelden. Voor meerdere beleidsvelden geldt dat er nog aanpassingen aan het plan gedaan moeten worden voordat er uiteindelijk een ruimtelijk en kwalitatief acceptabele situatie ontstaat. Uit reacties bleek dat er in de huidige opzet o.a. onvoldoende rekening gehouden is met de doorzichten in het lint. Ook is de waterhuishoudkundige

opgave complex, en kan mogelijk bij verdere uitwerking leiden tot aanpassingen in de stedenbouwkundige opzet. Tevens is er nog geen stedenbouwkundig advies uitgevraagd in dit stadium. Geadviseerd wordt om nader in gesprek te gaan over het stedenbouwkundig plan. Dit kan uiteindelijk leiden tot aanpassingen in de opzet, maar ook in het totaal aantal woningen.

3.1 *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. Met de brief over het positieve besluit op het principeverzoek, ontvangt de initiatiefnemer de flyer met uitleg en tips over de te voeren omgevingsdialoog/bewonersparticipatie.

4.1 *Middels deze brief wordt de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van het besluit van uw college en welke voorwaarden er gelden voor de verdere uitwerking.*

In de brief wordt het besluit van uw College toegelicht. Ook worden o.a. voorwaarden toegelicht zoals het sluiten van een anterieure overeenkomst met de gemeente, participatie en het kostenverhaal. De adviezen van vakcollega's zijn tevens verwerkt in de brief, zodat de initiatiefnemer bij nadere planvorming hier rekening mee houdt.

Tegenargumenten en risico's

1.1. *Er geldt een planstop.*

Omdat gemeente Wijchen voldoende woningen heeft geprogrammeerd (130%) tot 2030, is er in juli 2021 besloten tot een planstop. Er wordt in principe geen medewerking verleend aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Omdat het initiatief voor de Lagestraat een significante verbetering van de leefomgeving teweeg brengt door het saneren van de varkenshouderij én het woningbouwprogramma een beduidend hogere ambitie heeft dan de Woondeal 2.0, kan er gemotiveerd afgeweken worden van de planstop.

1.2 *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 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 evenwichtige toedeling van functies aan locaties. 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.

1.3 *Er loopt al een ander woningbouwinitiatief in Niftrik.*

In Niftrik is CPO Bing op dit moment het enige nieuwbouwplan. Het dorp heeft een bescheiden omvang en het toevoegen van 30 woningen in CPO Bing en +/- 26 woningen aan Lagestraat 20, is een relatief forse toevoeging van het aantal woningen in Niftrik. Mogelijk treedt er concurrentie tussen het voorliggende plan en CPO Bing.

Echter, is het woningbouwprogramma van het plan aan de Lagestraat 20 complementair aan CPO Bing. CPO Bing bestaat veelal uit duurdere woningen. Het voorgestelde plan voor de Lagestraat 20 bedient door het diverse woningbouwprogramma met veelal sociale huur en betaalbare koop, een andere doelgroep.

De CPO BING is geïnformeerd over het principeverzoek voor Lagestraat 20. De contactpersoon van de CPO heeft aangegeven niet blij te zijn met deze ontwikkeling en is bang voor concurrentie.

1.4 *Deelname van een woningcorporatie voor het afnemen van de sociale huurwoningen is nog niet zeker.*

Er is contact geweest met Talis over het plan. Zij hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in het afnemen van +/- 10 woningen. De rug-aan-rugwoningen in de stedenbouwkundige schets zijn echter niet het soort woningen waar de woningcorporatie naar op zoek is. Dit type woningen is geschikt voor starters, maar niet voor alle doelgroepen. Een levensloopbestendig woningtype is waar zij aan denken. Hier zal het plan nog op aangepast moeten worden om medewerking van Talis te krijgen. Deelname aan het plan is onzeker.

Wel heeft de woningcorporatie aangegeven in principe positief tegenover het plan te staan. Door nader in gesprek te gaan met de initiatiefnemer en Talis kan het plan hierop aangescherpt worden.

Financiële gevolgen

Er worden leges van € 412,- in rekening gebracht voor het behandelen van het principeverzoek.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit door de bijgevoegde brief die onderdeel is van het besluit. Ook informeert de initiatiefnemer de omwonenden voordat het besluit openbaar wordt. De Leefbaarheidsgroep Niftrik wordt ook op de hoogte gebracht.

Inwonersparticipatie

Als voorwaarde wordt gesteld dat de initiatiefnemer een omgevingsdialoog voert. Sinds de invoering van de Omgevingswet is het verplicht de omgeving te betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uitvoering en vervolgstappen

Op basis van het besluit van het College kan de initiatiefnemer verder met het uitwerken van het plan. Zij kunnen subsidie aanvragen conform de LBV-regeling en zo beginnen met het uitfasen van het varkensbedrijf. Gelijktijdig zal er gewerkt worden aan een TAM-Omgevingsplan en een ruimtelijk acceptabel stedenbouwkundig plan, waar de aandachtspunten en voorwaarden in verwerkt worden.

Geheimhouding

Niet van toepassing

Advies

Er is advies gevraagd bij team gebiedsinrichting en team Milieu. Er zijn meerdere voorwaarden en aandachtspunten naar voren gekomen. Deze worden gedeeld met de

initiatiefnemers, zodat zij daar bij verdere uitwerking van het plan rekening mee kunnen houden.

Ook is er contact geweest met Leefbaarheidsgroep Niftrik. Hun eerste reactie op het plan is positief. Wel geven zij aan dat er rekening gehouden dient te worden met het neerzetten van een divers woningbouwprogramma.

Tevens is er contact geweest met Talis over het realiseren van sociale huurwoningen in het plan. Talis heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in het plan.

Bijlagen

1. Principeverzoek Lagestraat 20 Niftrik
2. Schetstekeningen bij principeverzoek Lagestraat 20 Niftrik
3. Conceptbrief richting initiatiefnemer