

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Concept ontwerp bestemmingsplan Ringdijk 2A, Boskantse Broekstraat en Houtsestraat 14D

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Ringdijk 2A, Boskantse Broekstraat en Houtsestraat 14 D;
2. In te stemmen met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure;
3. In te stemmen met de concept realisatieovereenkomst 'Project Ringdijk 2A te Batenburg, Boskantse Broekstraat te Wijchen en Houtsestraat 14D te Balgoij' en overgaan tot ondertekening van de overeenkomst.

Aanleiding

In augustus 2021 hebben de initiatiefnemers een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een drietal woningen in het buitengebied van Wijchen. Het bouw- (en sloop)plan bestaat uit drie onderdelen op drie verschillende locaties in de gemeente Wijchen. Het eerste deel betreft de realisatie van een levensloopbestendige twee-onder-éénkapwoning aan de Boskantse Broekstraat in samenhang met een landschappelijke inpassing. Het tweede deel bestaat uit het vastleggen van de reeds gerealiseerde mantelzorgwoning aan de Houtsestraat 14D tot een reguliere levensloopbestendige woning. Het derde deel betreft de beëindiging van het agrarische bedrijf aan de Ringdijk 2A en de sloop van een groot deel van de opstallen aldaar. De agrarische bedrijfswoning zal bestemd worden als een reguliere woning.

Op 7 december 2021 heeft het college van B&W een positief besluit genomen op dit initiatief. Op basis van het collegebesluit hebben de initiatiefnemers het plan verder uitgewerkt en een concept ontwerpbestemmingsplan opgesteld met daarbij de benodigde onderzoeken. Dit (concept)ontwerpbestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken is intern getoetst en uiteindelijk akkoord bevonden. Daarnaast is overeenstemming bereikt over de inhoud van de realisatieovereenkomst (anterieure overeenkomst). In de realisatieovereenkomst worden privaatsrechtelijke afspraken gemaakt ten aanzien van de realisatie van het plan.

Aan het college van B&W wordt nu voorgesteld om in te stemmen met het (concept) ontwerpbestemmingsplan en de realisatieovereenkomst en te starten met de planprocedure.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
08-12-2021	Principemedewerking kleinschalige particuliere initiatieven, tweede ronde 2021, Z/21/068220

Gewenst resultaat

Op basis van het besluit kan worden gestart met de bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een twee-onderkapwoning toe te voegen aan de Boskantse Broekstraat. Daarnaast wordt een bestaande mantelzorgwoning omgezet naar een reguliere woning. Voorwaarde voor de realisatie van de woningen is de beëindiging (met daarbij ook de sloop van opstallen) van het agrarisch bedrijf aan de Ringdijk te Batenburg. Het verwijderen van het agrarisch bedrijf aan de rand van Batenburg heeft een positief ruimtelijk effect op de kern Batenburg. Daarnaast heeft de sloop van de opstallen een positief effect op het waterbergend vermogen van de Maas en daarmee een positief effect op de waterveiligheid. Ook verminderd met de sloop van de lege agrarische opstallen het ondermijningsrisico in het buitengebied.

Argumenten*1.1. Het ontwerpbestemmingsplan is het logische vervolg op een eerder besluit op het principeverzoek*

Het college van B&W heeft een positieve grondhouding ingenomen door positief te besluiten op het principeverzoek. Het principeverzoek is nog getoetst aan het vorige beleid voor Kleinschalige PlanInitiatieven (KPI-beleid) in combinatie met beleid voor Voormalige Agrarische bedrijfsgebouwen (VAB) zoals is geformuleerd in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Wijchen. Door de initiatiefnemers is het principeverzoek verder uitgewerkt en de nodige onderzoeken zijn uitgevoerd. Nu blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is en de plannen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en diverse wet- en regelgeving ligt het voor de hand om te starten met de bestemmingsplanprocedure.

1.2. Ook andere overheden kunnen instemmen met het plan

Bij deze ontwikkeling spelen ook belangen van de provincie en het waterschap. De Boskantse Broekstraat ligt in een Groene Ontwikkelingszone zoals vastgelegd in de provinciale verordening. Door ter hoogte van perceel aan de Boskantse Broekstraat ook natuurcompensatie te realiseren kan er toch gebouwd worden.

De locatie aan de Ringdijk is gelegen in het waterbergend rivierbed van de Maas en direct tegen het dijklichaam aan. Dit betekent dat hier zowel belangen spelen vanuit Rijkswaterstaat als het waterschap. Met het waterschap is meermalen afgestemd. Het waterschap kan instemmen met de plannen.

2.1. Om de plannen te kunnen realiseren is een bestemmingsplanherziening nodig

Het huidige bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om de gewenste ontwikkeling te realiseren. Een bestemmingsplan herziening is daarom nodig. Nadat het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

3.1. Met de realisatieovereenkomst worden privaatrechtelijk afspraken gemaakt die de realisatie van plan waarborgen

In de realisatieovereenkomst (ook wel anterieure overeenkomst genoemd) staan afspraken die moeten borgen dat het plan ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Ook staan in de overeenkomst voorwaarden genoemd waaraan moet worden voldaan alvorens de nieuwe woningen in gebruik genomen mogen worden.

- 3.2. *Met de realisatieovereenkomst is het kostenverhaal geborgd*
Gemeenten zijn verplicht om het kostenverhaal te regelen bij een ruimtelijke ontwikkeling waar een bestemmingsplanherziening nodig is. In de realisatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Ook is in de overeenkomst geregeld dat de initiatiefnemers van het plan eventuele planschade vergoeden.

Tegenargumenten en risico's

- 1.1. *Het opstarten van een bestemmingsplanprocedure is een eerste stap om te komen tot de gewenste gebiedsontwikkeling. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.*

Het starten van de bestemmingsplanprocedure is geen garantie dat het plan ook gerealiseerd wordt, maar het is wel een noodzakelijk eerste stap. Het is uiteindelijk de gemeenteraad die een definitief besluit neemt na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.

Financiële gevolgen

De uitvoering van dit plan gebeurt op rekening en risico van deze aanvrager. De garantie hiervoor is door ons vastgelegd via een realisatieovereenkomst. Deze moet door zowel de gemeente als door de initiatiefnemer ondertekend zijn, vóór de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en vóór het verlenen van de omgevingsvergunning. Voor het herzien van het bestemmingsplan en verlenen van een omgevingsvergunning is de aanvrager leges verschuldigd. Daarvoor ontvangt de aanvrager een legesnota.

Communicatie

Het besluit om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Boskantse Broekstraat 3, Lunen' wordt gepubliceerd. De publicatie van dit besluit, met de bijbehorende stukken gebeurt in De Wegwijs, het gemeenteblad en de Staatscourant. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat iedere belanghebbende kennis kan nemen van de hierbij voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemers van de plannen hebben voor alle drie de locaties met de directe omgeving contact gezocht. De omgeving van de locatie Ringdijk 2a staan positief ten opzichte van het plan om het agrarisch bedrijf te saneren. Ook de omgeving van Boskantse Broekstraat heeft positief gereageerd op de plannen om een twee-onder-éénkap woning toe te voegen in buurtschap Lunen. Voor de locatie aan de Houtsestraat veranderd er niet veel. Ook hier is de directe omgeving geïnformeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan zal straks zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder een zienswijze indienen op de plannen. Het is mogelijk om op basis van de zienswijze de plannen nog aan te passen voordat het bestemmingsplan aan de gemeenteraad wordt voorgelegd voor de vaststelling.

Uitvoering of Vervolgstappen

Bij een positief besluit zal de realisatieovereenkomst ondertekend worden. Na ondertekening van de overeenkomst en het betalen van de leges voor het bestemmingsplan zal het bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Geheimhouding:

Niet van toepassing

Voorstel

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Ringdijk 2A, Boskantse Broekstraat en Houtsestraat 14 D;
2. In te stemmen met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure;
3. In te stemmen met de concept realisatieovereenkomst 'Project Ringdijk 2A te Batenburg, Boskantse Broekstraat te Wijchen en Houtsestraat 14D te Balgoij' en overgaan tot ondertekening van de overeenkomst.

Advies

Het concept ontwerpbestemmingsplan is getoetst door diverse vakspecialisten. Verder is het plan voorgelegd aan waterschap en provincie. Beiden hebben positief geadviseerd.