

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Ravensteinseweg 300 te Wijchen; principeverzoek

Datum: 21 mei 2024

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. Onder voorwaarden, in te stemmen met het principeverzoek voor één of twee seniorenwoning op het perceel aan de Ravensteinseweg 300 te Wijchen. Daarbij gaat het om de volgende voorwaarden:
 - goede landschappelijke inpassing;
 - goede aansluiting op de toekomstige infrastructuur;
 - goede afstemming met de omliggende percelen (zowel de percelen die zijn gelegen in Wijchen West als de buurpercelen aan de Ravensteinseweg);
 - ten aanzien van duurzaamheid een minimale score van 2 punten op basis van het beleidskader voor kleinschalige planinitiatieven;
2. Geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor de bouw van 3 seniorenwoningen in een CPO-vorm op het perceel aan de Ravensteinseweg 300;
3. Een positief standpunt innemen voor een CPO ontwikkeling wanneer er een koppeling plaatsvindt met de buurpercelen, Ravensteinseweg 298 en 296.
4. In te stemmen met de (concept)brief aan de initiatiefnemers.

Aanleiding

De bewoners van Ravensteinseweg 300 te Wijchen hebben een principeverzoek ingediend voor een ontwikkeling op hun perceel aan de Ravensteinseweg 300 te Wijchen. De bewoners vragen de gemeente of zij bereid is om toestemming te verlenen voor de bouw van één seniorenwoning aan de achterzijde van hun perceel. De bewoners zien ook mogelijkheden voor meerdere seniorenwoningen in een CPO-vorm.

Het verzoek staat in directe relatie met de ontwikkeling van Wijchen West. De indieners van het verzoek hebben eerder aangegeven dat zij bij voorkeur hadden meegedaan met de gebiedsontwikkeling van Wijchen West. Nu dit geen reële optie is gebleken, vragen zij de gemeente om later, wanneer de plannen in de nabijheid van hun woning verder zijn uitgewerkt, een woningbouwplan te mogen realiseren welke aansluit op de toekomstige inrichting van Wijchen West. De indieners van het principeverzoek hebben ook een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Wijchen West.

Een eerder principeverzoek is afgewezen vanwege de situering van de gewenste woning op het achtererf. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. In het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) voor Wijchen West is rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling van de achtererven van de percelen Ravensteinseweg 300, 298 en 296. De achtererven van de betreffende percelen sluiten aan op de wegenstructuur zoals opgenomen in het VOSP.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)

Gewenst resultaat

Op basis van het besluit van het college van B&W kunnen de indieners van het verzoek op termijn hun plan verder uitwerken en verder afstemmen met de gemeente.

Argumenten

- 1.1. *Het principeverzoek voor één woning sluit aan bij het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) dat is opgesteld voor Wijchen West.*

Met de indieners van het principeverzoek is, in relatie tot het opstellen van de plannen voor Wijchen West, meerdere keren gesproken. In deze gesprekken hebben zij, en hun directe burens, laten weten dat zij graag willen aanhaken op Wijchen West met hun eigen plan. Gezien het feit dat het stedenbouwkundig plan voor Wijchen West nog niet vastligt en gezien de al uitgevoerde onderzoeken en andere afspraken, is het onwenselijk om hun plannen mee te nemen het bestemmingsplan voor Wijchen West. Wel is bij het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) rekening gehouden met een ontwikkeling van de achtererven van Ravensteinseweg 300, 298 en 296. In het VOSP is direct achter de percelen aan de Ravensteinseweg een weg ingetekend waar een woningbouwontwikkeling op aan kan sluiten.



Uitsnede uit het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan ter hoogte van Ravensteinseweg 300

1.2. *Het verzoek voldoet aan het KPI-beleid, wanneer wordt uitgegaan van de toekomstige situatie.*

Omdat het principeverzoek uitgaat van één seniorenwoning is het plan getoetst aan het beleid voor Kleinschalige Planinitiatieven (KPI) zoals de gemeente Wijchen hanteert voor woningbouwplannen tot en met twee woningen. Wanneer uitgegaan wordt van de toekomstige situatie waar Wijchen West is gerealiseerd, is de locatie gelegen in de bebouwde kom. Het plan voor een seniorenwoning krijgt dan 5 punten. Een score van 4 punten is minimaal nodig om medewerking te kunnen krijgen. Ook een plan voor twee seniorenwoningen krijgt voldoende punten.

1.3. *Door voorwaarden te koppelen aan een eventuele medewerking wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd.*

Het is wenselijk dat, wanneer het plan later uitgewerkt wordt, er een goede samenhang is met de plannen voor Wijchen West, maar ook aansluit bij het gemeentelijk beleid. Voorgesteld wordt om de volgende voorwaarden te koppelen aan een eventuele medewerking:

- goede landschappelijke inpassing;
- goede aansluiting op de toekomstige infrastructuur;
- goede afstemming met de omliggende percelen (zowel de percelen die zijn gelegen in Wijchen West als de buurpercelen aan de Ravensteinseweg);
- ten aanzien van duurzaamheid een minimale score van 2 punten op basis van het beleidskader voor kleinschalige planinitiatieven;

- 2.1. *Een kleinschalig CPO initiatief voor drie seniorenwoningen past niet binnen het beleid voor kleinschalige planinitiatieven (KPI-beleid);*
De gemeente Wijchen hanteert een specifiek beleidskader voor kleinschalige woningbouwinitiatieven tot en met 2 woningen. Voor initiatieven van meer dan 2 woningen kent de gemeente Wijchen geen specifiek beleidskader. Op dit moment geldt voor woningbouwplannen van 3 of meer woningen een planstop.
- 2.2. *Er is onvoldoende zekerheid dat een initiatief voor drie woningen stedenbouwkundig is in te passen*
Alhoewel in het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) rekening is gehouden met een ruimtelijke ontwikkeling op de achtererven van de Ravensteinseweg 300, 298 en 296 is nog onzeker hoe het definitieve stedenbouwkundig plan er uit komt te zien. Het is dan ook voorbarig om nu al in te stemmen met een ontwikkeling van drie woningen op het achtererf van Ravensteinseweg 300. Daar komt bij dat op dit moment ook nog niet duidelijk is of de buurpercelen ook nog plannen hebben voor een gebiedsontwikkeling. In het verleden heeft de gemeente met alle drie de burens gezamenlijk gesproken en aangegeven dat de gemeente graag ziet dat wanneer de burens plannen willen maken voor hun achtererven zij gezamenlijk met een plan moeten komen, zodat er een goede samenhang en ruimtelijke kwaliteit gaat ontstaan.
- 2.3. *Het is de vraag of het initiatief voor een CPO van drie woningen wel gezien kan worden als een CPO.*
Het is de vraag in hoeverre een CPO initiatief met drie CPO woningen gezien kan worden als een CPO. Het lijkt er meer op dat de initiatiefnemer de mogelijkheid wil creëren om drie bouw kavels voor seniorenwoningen uit kunnen geven.
- 3.1. *Een kleinschalig CPO voor de drie achtererven van de Ravensteinseweg 300, 298 en 296 sluit aan bij het VOSP voor Wijchen West*
Zoals eerder aangegeven is in het VOSP voor Wijchen West rekening gehouden met een woningbouwontwikkeling op de achtererven van de Ravensteinseweg 330, 298 en 296. Dit is gedaan mede naar aanleiding van gesprekken met de bewoners aan de Ravensteinseweg. De gemeente heeft er altijd op aangedrongen dat de eigenaren van de drie percelen gezamenlijk optrekken wanneer zij willen aanhaken op de plannen voor Wijchen West. Het principeverzoek richt zich nu alleen op de Ravensteinseweg 300. Wanneer de drie achtererven van de woningen aan de Ravenssteins weg worden samengevoegd ontstaan er betere voorwaarden om een goede CPO-ontwikkeling te realiseren met een goede samenhang met de uitgewerkte plannen voor Wijchen West.
- 4.1 *In de brief wordt het besluit medegedeeld en toegelicht*
Bij de beslisnota is een brief gevoegd. In deze brief wordt het besluit medegedeeld en toegelicht met de daarbij horende voorwaarden. In de brief wordt verder aangegeven wat de eventuele vervolgstappen kunnen zijn. Ook in relatie tot de te voeren planprocedure.

Tegenargumenten en risico's

- 1.1. *Op dit moment hanteert de gemeente Wijchen een planstop voor kleinschalige planinitiatieven tot en met 2 woningen.*
De gemeente Wijchen hanteert op dit moment een planstop voor kleinschalige planinitiatieven van maximaal 2 woningen. De planstop geldt in ieder geval nog tot 31 december 2024. Ook op woningbouwplannen van 3 of meer woningen ligt

een planstop. Dit betekent dat we in principe geen nieuwe initiatieven voor woningbouw in behandeling nemen.

In het besluit voor de planstop zijn uitzonderingen genoemd waar de planstop niet van toepassing is. De plannen die zijn ingediend voor de Ravensteinseweg 300 vallen hier niet onder.

In dit geval wordt geadviseerd om de planstop voor wat betreft de Kleinschalige Plan Initiatieven niet toe te passen.

Ten eerste kan dit planinitiatief voorlopig niet worden opgepakt, omdat het initiatief moet aanhaken op het stedenbouwkundig plan voor dit deel van Wijchen West. De verwachting is dat het initiatief niet eerder dan in 2025 kan worden opgepakt, omdat er dan pas duidelijkheid gaat komen over de stedenbouwkundige uitwerking voor dit deel van Wijchen West. Op dit moment is niet duidelijk of in 2025 de planstop nog van toepassing zal zijn. Ten tweede is er in het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan rekening gehouden met een ontwikkeling op de percelen aan de achterzijde van de Ravensteinseweg 300, 298 en 296. Het zou vreemd zijn wanneer de gemeente Wijchen wel rekening houdt met een potentiële toekomstige ontwikkeling, maar vervolgens geen medewerking hier aan wilt verlenen.

Financiële gevolgen

Op dit moment zijn er geen financiële gevolgen.

Communicatie

Onderdeel van het besluit is de brief aan de initiatiefnemers. In deze brief staat aan welke plannen het college van B&W wil meewerken met daarbij een toelichting.

Inwonersparticipatie

Het principeverzoek van de bewoners van de Ravensteinseweg 300 komt voort uit eerdere gesprekken die de gemeente heeft gevoerd in kader van Wijchen West.

Wanneer de plannen van de bewoners van de Ravensteinseweg een vervolg krijgen dan zullen zij bij de uitwerking van hun plannen ook de omgeving moeten betrekken.

Uitvoering of Vervolgstappen

Aan het collegebesluit is een brief gekoppeld. In deze brief wordt het besluit medegedeeld en toegelicht.

Bij de verdere uitwerking van Wijchen West, en specifiek het gebied in de directe nabijheid van de woningen aan de Ravensteinseweg, zullen ook de bewoners van de Ravensteinseweg worden betrokken.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel

1. Onder voorwaarden, in te stemmen met het principeverzoek voor één of twee seniorenwoning op het perceel aan de Ravensteinseweg 300 te Wijchen. Daarbij gaat het om de volgende voorwaarden:
 - goede landschappelijke inpassing;
 - goede aansluiting op de toekomstige infrastructuur;
 - goede afstemming met de omliggende percelen (zowel de percelen die zijn gelegen in Wijchen West als de buurpercelen aan de Ravensteinseweg);

- ten aanzien van duurzaamheid een minimale score van 2 punten op basis van het beleidskader voor kleinschalige planinitiatieven;
- 2. Geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor de bouw van 3 seniorenwoningen in een CPO-vorm op het perceel aan de Ravensteinseweg 300;
- 3. Een positief standpunt innemen voor een CPO ontwikkeling wanneer er een koppeling plaatsvindt met de buurpercelen, Ravensteinseweg 298 en 296.
- 4. In te stemmen met de (concept)brief aan de initiatiefnemers.

Advies

Het principeverzoek is afgestemd met de projectmanager Wijchen West. Daarnaast heeft team Wonen ook advies uitgebracht.