

Beslisnota voor

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Houtsestraat naast Lepona te Balgoij

Voorgesteld besluit

Het college van B&W besluit:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Houtsestraat naast Lepona te Balgoij' ter inzage te leggen.
2. de realisatieovereenkomst te sluiten.

Aanleiding

In de beoogde situatie worden twee levensloopgeschikte woningen gerealiseerd. De woningen komen tussen de bestaande woningen Houtsestraat 10 en 30 te staan in het historisch bouwlint. Door de aanwezigheid van fruitboomgaarden en de invloed van haar spuitzones worden de woningen verder van de weg af gezet. Door de woningen speels te laten verspringen in rooilijn en de uitgebreide groene invulling geeft dit een passend aansluitend beeld op de locatie en haar omgeving en de huidige lintbebouwing.

De nieuwe woningen worden levensloopgeschikt gebouwd waarbij er op de begane grond alle primaire woonruimtes worden gerealiseerd. Denk hierbij aan de woonkamer, slaapkamer, badkamer, toilet en keuken. Hiermee zijn de woningen flexibel in te zetten voor meerdere doelgroepen van bewoners waardoor deze aansluit op de woonvisie van de gemeente Wijchen. In het plangebied wordt ook een wandel/struinp pad aangelegd. Dit pad verbindt de Houtsestraat met het bestaande doodlopende wandelpad aan de Torenstraat. De aanleg van het struinp pad biedt een extra mogelijkheid voor wandelaars om Balgoij te verkennen en om van de groene omgeving ter plaatse te genieten.

Op 23 mei 2023 heeft uw college van burgemeester en wethouders besloten om principemedewerking te verlenen aan het voorliggende plan. Het initiatief is positief beoordeeld op drie criteria: ruimtelijke kwaliteit, behoefte en duurzaamheid. Om de realisatie van dit kleinschalig woningbouwinitiatief mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan voorziet in de planologische borging van dit initiatief.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
23-05-2023	Principeverzoek Houtsestraat 10 Balgoij (Z/23/107964)

Gewenst resultaat

Het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en instemmen met de concept-realisatieovereenkomst. Daarna kan het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de zienswijzeprocedure zes weken ter inzage worden gelegd.

Argumenten

1.1 In dit plan is de integrale afweging van alle betrokken belangen opgenomen.

In de toelichting (met bijlagen) van het ontwerpbestemmingsplan 'Houtsestraat naast Lepona te Balgoij' zijn alle ruimtelijke en milieutechnische aspecten beschreven die verband houden met het plan. Deze zijn vervolgens uitgewerkt in de planregels en op de verbeelding. De conclusie van de afweging van alle betrokken belangen is dat het project op een verantwoorde manier kan worden doorgezet en dat het ontwerpbestemmingsplan in procedure kan worden gebracht. Er zijn geen planologische belemmeringen om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening.

2.1 De realisatieovereenkomst is een voorwaarde voor planologische medewerking.

In de realisatieovereenkomst is (hoofdzakelijk) geregeld dat de initiatiefnemer is gehouden het plan voortvarend op te pakken en aansprakelijk is voor eventuele planschadeclaims.

Tegenargumenten en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Eventuele planschadeclaims brengt de gemeente rechtstreeks in rekening bij de initiatiefnemer.

Communicatie

Na uw besluitvorming wordt het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen er mondelinge of schriftelijke zienswijzen worden ingediend. De terinzageliggende van het ontwerpbesluit wordt bekendgemaakt in de Staatscourant, het Gemeenteblad en de Wegwijs. Het ontwerpbestemmingsplan kan op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl worden bekeken.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemers zijn bij alle omwonenden op bezoek geweest om de plannen toe te lichten. De reacties vanuit de omgeving zijn enkel positief en er zijn geen bezwaren te verwachten. Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden. Bij de start van het initiatief waren hierover nog geen eisen gesteld vanuit de gemeente.

Uitvoering

Tijdens de periode van terinzagelegging is het indienen van een zienswijze op het plan mogelijk. Na afloop van deze termijn worden eventueel ingediende zienswijzen beoordeeld. Het bestemmingsplan wordt daarna via uw college ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Geheimhouding.

Niet van toepassing.