

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Valendrieseweg en Heumenseweg Wijchen in samenhang met anterieure overeenkomst.

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. Vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan 'Valendrieseweg en Heumenseweg Wijchen' met identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBHeumensValendr-OW01;
2. Besluiten tot het aangaan van de anterieure overeenkomst 'Project Valendrieseweg en Heumenseweg te Wijchen' en overgaan tot ondertekening;
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Valendrieseweg en Heumenseweg Wijchen' in procedure brengen.

Aanleiding

Het college van B&W heeft in juli 2022 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de bouw van twee woongebouwen. Eén vrijstaande woning aan de Valendrieseweg en een twee-onder-éénkapwoning op het perceel ter hoogte van Heumenseweg 202. Voorwaarde voor de bouw van de woningen is het beëindigen van het agrarisch bedrijf aan de Heumenseweg 202 en de sloop van een groot deel van de opstallen. Een andere voorwaarde was een goede ruimtelijke groene inpassing van beide percelen.

Op basis van het collegebesluit hebben de initiatiefnemers de plannen verder uitgewerkt en zijn verschillende onderzoeken gedaan. Het uitgewerkte plan is verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan. Het concept ontwerpbestemmingsplan met de onderzoeken is getoetst. Geconstateerd wordt dat het ontwerpbestemmingsplan met de onderzoeken voldoet aan de voorwaarden om te starten met de planprocedure.

Naast het ontwerpbestemmingsplan is er overeenstemming bereikt over de inhoud van de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst staan afspraken over onder andere het kostenverhaal, de inrichting van het gebied en het woningbouwprogramma.

Aan het college van B&W wordt nu voorgesteld om in te stemmen met het concept ontwerpbestemmingsplan en de anterieure overeenkomst en te starten met de bestemmingsplanprocedure.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
18-07-2022	Besluit: 1. Geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek om drie woningen te mogen bouwen in ruil voor de beëindiging van het agrarisch bedrijf aan de Heumenseweg 202 te Wijchen en de sloop van een groot deel van de opstallen; 2. Onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de bouw van twee woongebouwen (één vrijstaande woning aan de Valendrieseweg en een tweeeondereenkapwoning op het perceel aan de Heumenseweg) in ruil voor de beëindiging van het agrarische bedrijf aan de Heumenseweg 202 te Wijchen en de sloop van een groot deel van de opstallen; 3. Niet in te stemmen met de grote bouwkvavel aan de Valendrieseweg en de Heumenseweg202; 4. Instemmen met het behoud van één schuur op het perceel Heumenseweg 202 ten behoeve van statische opslag; 5. Instemmen met het verzoek om vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure medewerking te verlenen aan een tijdelijke woonunit op het perceel aan de Valendrieseweg; 6. Instemmen met (concept) brief voor de initiatiefnemers.

Gewenst resultaat

Wanneer het college van B&W instemt met het voorgestelde besluit wordt de anterieure overeenkomst ondertekend en vervolgens wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart. Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk dat aan de Valendrieseweg een vrijstaande woning wordt opgericht. Deze woning zal ruimtelijk worden ingepast door de aanleg van het landschapsplan welke aansluit op eerdere plannen aan de Valendrieseweg. Daarnaast verdwijnt aan de Heumenseweg een agrarische bedrijf (met hindercirkel) in de directe nabijheid van het recreatiepark De Wighenerhorst. Verder wordt een behoorlijke hoeveelheid agrarische opstallen gesloopt en wordt de directe omgeving van de nieuwe woningen van nieuwe beplanting voorzien. Met deze groene aanplant wordt een groene buffer gerealiseerd tussen de nieuwe (reguliere) woningen aan de Heumenseweg en De Wighenerhorst. Het perceel de Heumenseweg 202 en de directe omgeving oogt op dit moment rommelig. De verwachting is dat medewerking aan dit plan de ruimtelijke kwaliteit van de Heumenseweg 202 en de directe omgeving behoorlijk zal verbeteren.

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 een plan voor de bouw van twee wooneenheden in ruil voor de beëindiging van het agrarische bedrijf aan de Heumenseweg 202 en de sloop van een groot deel van de opstallen aldaar. Omdat het hier gaat om een plan/verzoek van enige tijd geleden is het verzoek getoetst aan het oude 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 plan verder uitgewerkt en zijn de nodige onderzoeken 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. Het (ontwerp)bestemmingsplan is getoetst en akkoord bevonden.

Het door de initiatiefnemers opgesteld bestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken zijn intern getoetst door de verschillende vakspecialisten. Het ontwerpbestemmingsplan sluit aan bij de systematiek van het huidige bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Wijchen en de onderzoeken zijn akkoord. Onderdeel van het bestemmingsplan zijn de landschappelijke inpassingsplannen voor zowel de Heumenseweg als de Valendrieseweg. Met deze inpassingsplannen wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd. De realisatie van deze inpassingsplannen is in het bestemmingsplan geborgd. Ook de sloop van de agrarische opstallen aan de Heumenseweg is geborgd in het bestemmingsplan.

2.1 Met de anterieure overeenkomst worden privaatrechtelijk afspraken gemaakt die de realisatie van het plan waarborgen

In de anterieure overeenkomst 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.

2.2. Met de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal geborgd

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

3.1. 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.

Tegenargumenten en risico's

3.1. het in procedure brengen van het bestemmingsplan betekent niet dat het project ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

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

Voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht. Daarnaast is in de anterieure overeenkomst overeengekomen dat de initiatiefnemers een bijdrage betalen van € 16.865 voor de ambtelijke kosten in relatie tot deze ontwikkeling.

Communicatie

De ter inzage legging wordt conform wetgeving gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Wegwijs. In deze publicatie zal het plan kort worden beschreven en staat dat eenieder gedurende zes weken de mogelijkheid heeft om een zienswijze in te dienen.

Voorafgaand aan de publicatie zal er een vooraankondiging worden gepubliceerd in de Wegwijs. Deze vooraankondiging is bedoeld om mensen alvast alert te maken dat er een bestemmingsplanprocedure wordt opgestart.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemers van het plan hebben met zowel de omgeving van de Heumenseweg 202 als de omgeving van de nieuwe woning aan de Valendrieseweg contact gehad en de plannen besproken. Deze 'omgevingsdialoog' is opgenomen in het bestemmingsplan. Zowel de omgeving van de Heumenseweg als de omgeving van de Valendrieseweg hebben geen probleem met de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt.

Uitvoering of Vervolgstappen

Wanneer het college van B&W instemt met het concept ontwerpbestemmingsplan en de anterieure overeenkomst zal na ondertekening van de anterieure overeenkomst het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Eenieder kan in deze zes weken een zienswijze indienen. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel

1. Vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan 'Valendrieseweg en Heumenseweg Wijchen' met identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBHeumensValendr-OW01;
2. Besluiten tot het aangaan van de anterieure overeenkomst 'Project Valendrieseweg en Heumenseweg te Wijchen' en overgaan tot ondertekening;
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Valendrieseweg en Heumenseweg Wijchen' in procedure brengen.

Advies

Het concept ontwerpbestemmingsplan met de daarbij horende onderzoeken is intern getoetst door de verschillende vakspecialisten.