

Niet openbaar

Zaaknummer: Z/24/245148

aBeslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Principeverzoek Wezelsedijk 29 te Wijchen

Datum: 27 mei 2025

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. Principemedewerking te verlenen aan het realiseren van een nieuw woongebouw van 800 m³, in de vorm van een karakteristieke schuur, aan de Wezelsedijk 29 te Wijchen. Dit woongebouw wordt vervolgens gesplitst in twee levensloopbestendige woningen van 400 m³. Dit na sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing.
2. Als voorwaarde te stellen dat er een spuitvrije zone van 50 meter wordt vastgelegd.
3. Als voorwaarde te stellen dat de initiatiefnemer landschappelijke inpassing opstelt als onderdeel van de ruimtelijke procedure.
4. Een positief advies van de commissie omgevingskwaliteit als voorwaarde te stellen.
5. Als voorwaarde te stellen dat er een realisatieovereenkomst wordt gesloten inzake het initiatief.
6. Als voorwaarde te stellen dat er een omgevingsdialoog wordt gevoerd.
7. In te stemmen met de bijgevoegde conceptbrief richting de initiatiefnemer.

Aanleiding

Er is in 2024 een principeverzoek binnengekomen voor het realiseren van één nieuw woongebouw, in de vorm van een karakteristieke schuur, conform de regeling van de toets kleinschalige particulieren initiatieven. Deze wordt in dezelfde procedure gesplitst in twee woningen van 400 m³, om woonruimte te bieden aan de beide kinderen van initiatiefnemer.

Er is in het voorliggende verzoek sprake van woningbouw op een VAB-locatie. Voorwaarde conform het beleid is de sloop van alle voormalige bedrijfsbebouwing. Het erf wordt ontdaan van 641 m² aan bijgebouwen en een silo van 190m². Ook wordt de buitenopslag opgeruimd. Hierdoor blijft er 271 m² aan bijgebouwen gehandhaafd. Deze zullen in de toekomstige situatie als bijgebouw bij de woningen gaan dienen, aangezien deze courant genoeg zijn.

Het initiatief resulteert uiteindelijk voor de locatie Wezelsedijk 29 in 3 woningen in de toekomstige situatie. Eén bestaande woning en één nieuw woongebouw met daarin twee nieuwe woningen. Hiermee is de complete agrarische uitstraling en functie op locatie verdwenen.

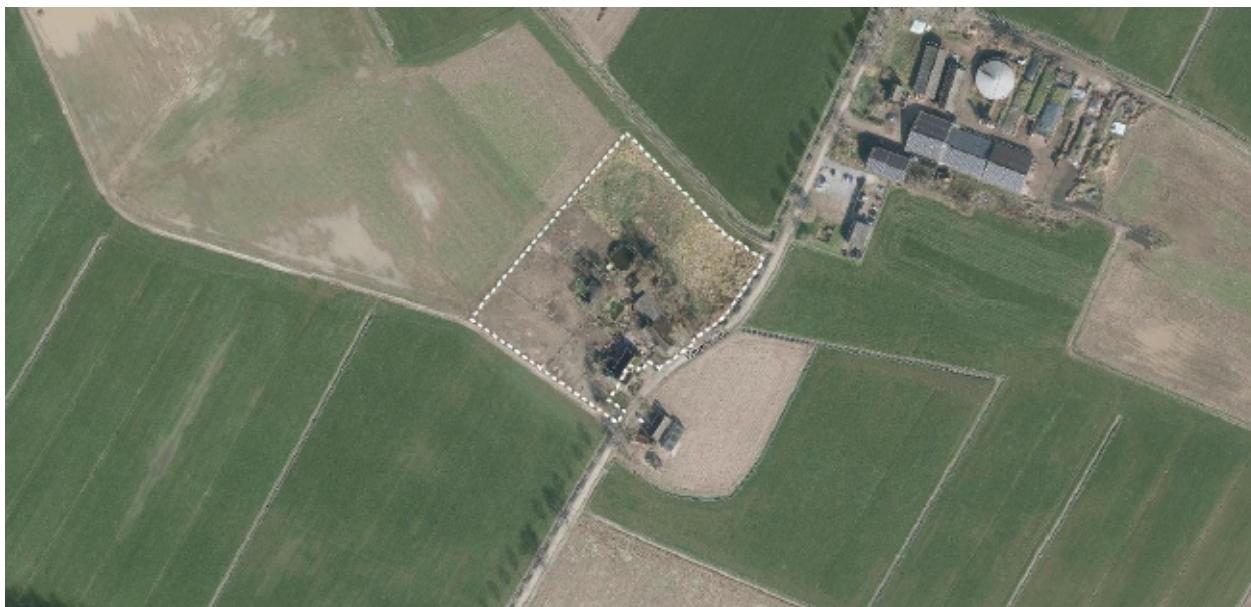
Er is gesproken met de burens in verband met de spuitzonering. Deze kunnen bevestigen dat ze géén gebruik maken van gewasbeschermingsmiddelen op een bedrijfsmatige basis, binnen een straal van 50 meter naar de overburen toe. Dit zal middels een spuitzonering rondom de locatie moeten worden vastgelegd.

Het plan voorziet in versterking en herkenning van de landschapsstructuur, verbinding van natuur en bospercelen door een nieuwe natuurstapsteen en een bijdrage aan de omgevingskwaliteit door het toevoegen van een rustplek voor voorbijgangers.

Gezien de inhoud van het verzoek past hiervoor de procedure van een TAM-omgevingsplan. Dit omdat zo de spuitzonering vastgelegd kan worden.



Huidige situatie



Plangebied



Schetsontwerp

Eerdere besluiten

Geen

Gewenst resultaat

Onder voorwaarden principemedewerking verlenen aan het principeverzoek.

Argumenten

1.1 *Het plan voldoet aan het 'uitvoeringskader kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven gemeente Wijchen'*
Voor een positieve beoordeling dient het plan minimaal 4 punten te behalen op de eerste vier thema's. Het plan scoort als volgt:

- *Locatie gelegen in een historisch bebouwingslint, kernrand of een woongebied (bebouwingscluster) in een buurtschap, maar buiten de bebouwde kom, 1 punt*
- *Een passende ontwikkeling, omdat uw initiatief bijdraagt aan de verbetering van de woon- en leef-kwaliteit voor de omgeving van uw initiatief of er vindt een positieve ontwikkeling plaats, 1 punt.*
- *Voorziet in de behoefte, de woning(en) wordt levensloopbestendig, met alle primaire voorzieningen (o.a. badkamer en slaapkamer) op de begane grond, 2 punten*

Dit komt neer op een totaal van 4 punten.

Ook is het initiatief getoetst op duurzaamheid. Het plan scoort hierop als volgt:

- *De woning zal aantoonbaar nul op de meter worden (2 punten)*

Tegenargumenten en risico's

1.1 *Er moet in de uitvoering een gesprek plaatsvinden met de commissie omgevingskwaliteit.*

De plus van dit plan voor de ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie wordt in de eerste beoordeling niet gezien. Tevens wordt er getwijfeld of er voldoende bestaande bebouwing wordt gesloopt om dit initiatief mogelijk te maken. De in het principeverzoek getoonde streefbeelden van het woongebouw worden niet wenselijk geacht.

1.2 *Op 1 januari 2026 kan de gemeente geen TAM-omgevingsplannen meer ter inzage leggen*

TAM-omgevingsplannen waren altijd een tijdelijke oplossing om de problemen met publiceren op het DSO te ondervangen. Nu de einddatum van TAM-plannen in zicht is, zullen we vanaf 2026 moeten gaan werken met omgevingsplanwijzigingen via STOP-TPOD. Om te zorgen dat we voldoende tijd hebben om de laatste TAM-omgevingsplannen zorgvuldig te kunnen beoordelen, heeft team RO besloten initiatiefnemers een deadline te geven. Initiatiefnemer kan tot 1 augustus 2025 een concept-TAM-omgevingsplan bij ons aanleveren.

1.3 *De spuitzone moet met instemming van de buren op een plankkaart komen te staan*

Ondanks de doorkijk van het gesprek met de buren, zie aanleiding, dient de spuitzone (deels) op het grondgebied van een ander gerealiseerd te worden. Dit is een voorwaarde in de ruimtelijke procedure voor de realisatie van dit plan.

Financiële gevolgen

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek is conform de huidige legesverordening €421,50,- aan legeskosten in rekening gebracht.

Communicatie

Nadat uw college een besluit heeft genomen, zal de verzoeker daarover per e-mail geïnformeerd worden

Bijlage

1. Het principeverzoek Wezelsedijk 29 te Wijchen
2. Inpassing Wezelsedijk 29 te Wijchen
3. De conceptbrief richting initiatiefnemer