

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Bestemmingsplan Huurlingsedam 81 Wijchen

Datum: 20 mei 2025

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. De beslisnota voor de raad vast te stellen met de volgende beslispunten:
 - a. Het bestemmingsplan Huurlingsedam 81 Wijchen gewijzigd vast te stellen.
 - b. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzennota.
 - c. Geen exploitatieplan vast te stellen.
2. De anterieure overeenkomst "Huurlingsedam 81 Wijchen" te sluiten.

Aanleiding

Op 12 juni 2023 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een nieuwe praktijkruimte, transformatie van de bestaande praktijkruimte tot nieuwe woning en realisatie van een nieuwe woning aan Huurlingsedam 81 Wijchen. Naar aanleiding van dit besluit hebben de initiatiefnemers een ontwerpbestemmingsplan laten opstellen. Op het perceel Huurlingsedam 81a is 'Praktijk voor Kinder- en Jeugdpsychologie Maas en Waal' gevestigd. De praktijk kampt met lange wachtlijsten, met als gevolg lange wachttijden voor nieuwe cliënten uit de gemeente Wijchen. De praktijk wil de zorg voor cliënten uit de gemeente Wijchen uitbreiden en zich voor langere tijd vestigen. Zodoende kan men meer cliënten tijdig van passende zorg voorzien en voorkomen dat problemen toenemen, met als gevolg dat zwaardere en ook duurdere zorg nodig is. De huidige praktijkruimte is hiervoor echter niet geschikt.

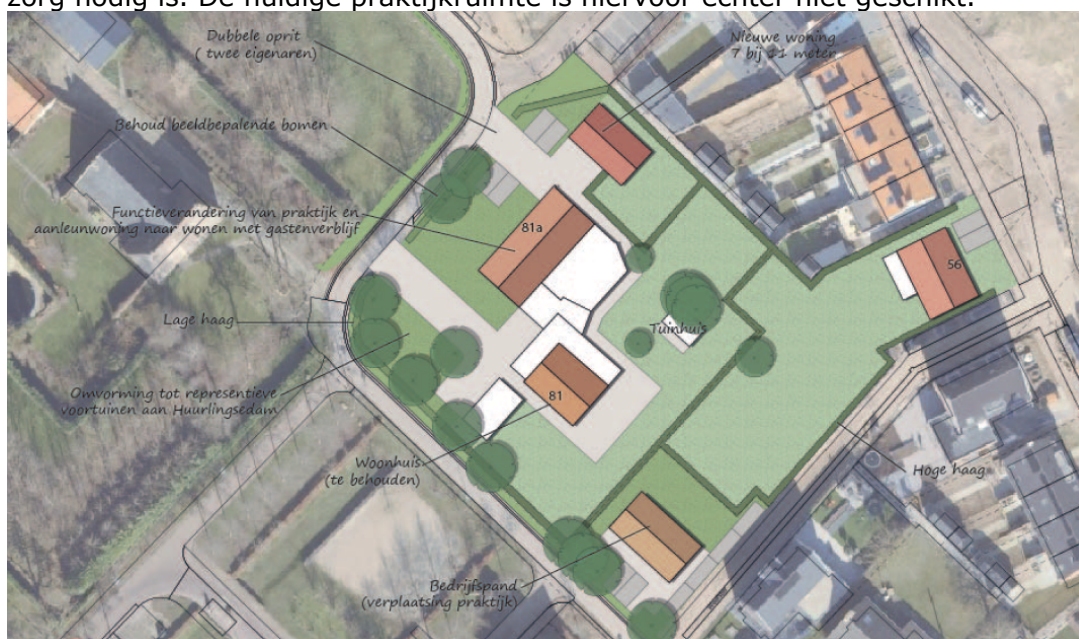


Fig.1. Inrichtingsschets ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan ging uit van de mogelijkheid om een nieuwe praktijkruimte te bouwen om zo beter te kunnen voldoen aan de zorgvragen in de gemeente Wijchen. Het ontwerpbestemmingsplan voorzag daarnaast in het omzetten van de bestaande praktijkruimte naar woning met gastenverblijf en het realiseren van een nieuwe levensloopbestendige woning.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 7 december 2023 tot en met 18 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van terinzagelegging zijn 4 zienswijzen ingediend. Die ingediende zienswijzen zien hoofdzakelijk op vrees voor parkeer- en verkeersoverlast en het ontstaan van verkeersonveilige situaties. Daarnaast richten een aantal bezwaren zich op de nieuwe woning in het noorden van het plangebied vanwege te verwachten inbreuk op privacy, het verliezen van vrij uitzicht en schaduwwerking.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen. Het gaat daarbij met name om de indeling van het plangebied.



Fig.2. Inrichtingsschets vast te stellen bestemmingsplan

In de nieuwe opzet blijft de praktijkruimte op de huidige locatie zitten en gaat intern verbouwen door o.a. de voormalige aanleunwoning bij de praktijkruimte betrekken. Er wordt dus geen geheel nieuwe praktijkruimte gerealiseerd. De nieuwe woning in het noorden van het plangebied blijft ongewijzigd en op de locatie aan de Huurlingsedam waar in het ontwerp bestemmingsplan de praktijkruimte was voorzien komt nu de tweede (levensloopbestendige) woning. De twee nieuw te bouwen woningen worden beiden als levensloopbestendig uitgevoerd en zijn daarmee in overeenstemming met het toepasselijke kpi beleid. Door deze opzet wordt voor een groot deel aan de ingekomen zienswijzen over verkeer, parkeren en verkeersonveiligheid tegemoetgekomen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
12 juni 2023	In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een nieuwe praktijkruimte, transformatie van de bestaande praktijkruimte tot nieuwe woning en realisatie van een nieuwe woning aan Huurlingsedam 81 Wijchen (Z/22/098146).
12 december 2023	Het ontwerp bestemmingsplan Huurlingsedam 81, Wijchen vrij te geven voor de inzage.

Gewenst resultaat

Planologische basis creëren voor de bouw van 2 levensloopgeschikte woningen en bestemming van de praktijkruimte.

Argumenten

- 1.1 *De ingediende zienswijzen vormen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp aan de raad aan te bieden.*

Die ingediende zienswijzen zien hoofdzakelijk op vrees voor parkeer- en verkeersoverlast en het ontstaan van verkeersonveilige situaties. Daarnaast richten een aantal bezwaren zich op de nieuwe woning in het noorden van het plangebied vanwege te verwachten inbreuk op privacy, het verliezen van vrij uitzicht en schaduwwerking. Door de gewijzigde opzet waar de praktijkruimte op de huidige locatie blijft wordt voor een groot deel aan de ingekomen zienswijzen over verkeer, parkeren en verkeersonveiligheid tegemoetgekomen.

- 1.2 *Het bestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken is getoetst en akkoord bevonden*

Het door de initiatiefnemers opgesteld bestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken zijn intern getoetst door de verschillende vakspecialisten. De verbeelding en de planregels van het bestemmingsplan maken de gewenste ontwikkeling mogelijk. De toelichting en de daarbij horende onderzoeken zijn beoordeeld en akkoord bevonden.

- 2.1 *In de anterieure overeenkomst (AOK) leggen we afspraken vast waarmee het plangebied daadwerkelijk kan worden verwezenlijkt en het kostenverhaal wordt geregeld.*

Het kostenverhaal wordt geregeld via bijgaande anterieure overeenkomst alsmede wordt planschade afgewenteld op de initiatiefnemer en worden enkele project specifieke zaken geregeld.

Tegenargumenten en risico's*1.1 Er spelen meerdere initiatieven in de Huurlingsedam, dat zorgt voor enige ongerustheid bij bewoners van de wijk.*

In het verleden zijn op meerdere plekken in de Huurlingsedam nieuwe woningen toegestaan door middel van particuliere initiatieven. Ook worden er momenteel nog nieuwe initiatieven uitgewerkt. Daarnaast is de Huurlingsedam nog volop in ontwikkeling met de afronding van de wijk in fase 4. Er gebeurt dus veel in de wijk. Nieuwe initiatieven worden niet op zichzelf beoordeeld maar in samenhang met alle ontwikkelingen in de wijk. Zo zorgen we ervoor dat de leefbaarheid in de wijk ten alle tijden wordt gewaarborgd.

Financiële gevolgen

In bijgaande anterieure overeenkomst worden aspecten als planschade, kostenverhaal conform de plankostenscan en afspraken over herstel van de openbare ruimte opgenomen. Er zijn geen kosten verbonden aan dit plan voor de gemeente.

Communicatie

Na besluitvorming door de raad ontvangen de indieners van een zienswijze de reactie van de raad hierop. Het definitieve bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening. Dit maken we bekend in het Gemeentebled en in de Wegwijs. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inwonersparticipatie

Op dinsdag 10 oktober 2023 heeft er een participatieavond plaatsgevonden in De Brink. Omwonenden en andere geïnteresseerden konden informatie opdoen over de plannen aan de Huurlingsedam 81 te Wijchen. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 10 toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan. Er zijn met name zorgen geuit over parkeren en verkeershinder, afname van privacy/uitzicht en schaduwhinder. Naar aanleiding daarvan is het plan op een aantal punten aangepast. Zo is de bouw- en goothoogte van de nieuwe woning en de praktijkruimte teruggebracht van 12 naar 9 meter (3 meter lager dan de toegestane bouwhoogte van omliggende woningen). Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is in overleg met de initiatiefnemers de planopzet aangepast om zo nog verder tegemoet te komen aan de indieners van zienswijzen.

Uitvoering of Vervolgstappen

De anterieure overeenkomst wordt voordat de raad een besluit neemt over het bestemmingsplan ondertekend door de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan wordt aan de raad ter besluitvorming voorgelegd. Na besluitvorming volgt publicatie.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

**Voorstel
Advies**