

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Antwoord op schriftelijke vragen CDA: Overzicht en visie op bouwen in buitengebied

Datum: 23 april 2024

Kernboodschap

In het buitengebied van Wijchen is er slechts sprake van een geringe toevoeging van woningen. Het gaat hierbij voornamelijk om stoppende agrarische bedrijven en omzettingen dan wel splitsing van al bestaande bebouwing waarbij geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. Er zijn op dit moment 2 potentiële, 7 zachte en 12 harde woningbouwplannen bekend. In het gebied tussen de Graafseweg, Panhuisweg, De Berendonck en de woonkern van Alverna zijn de afgelopen 10 jaar 9 woningbouwplannen gerealiseerd en in de realisatiefase. Inwoners kunnen informatie over plannen in de ontwerpfase vinden door zich aan te melden op de website

<https://omgevingswet.overheid.nl/inloggen>.

Het bouwen in het buitengebied heeft niet de voorkeur voor kleinschalig particuliere initiatieven. Het kan echter niet uitgesloten worden dat de gehele woningbouwbehoefte binnenstedelijk opgelost kan worden. Er wordt op dit moment gewerkt aan het beschermen van cultuurhistorische waarden en groene longen in onze gemeente op korte termijn bij de KPI's, aan de omgevingsvisie met aandacht voor het buitengebied en een ruimtelijke verkenning over bouwen na 2030 voor wonen, werken en groene uitloopgebieden. Uw gemeenteraad wordt hierover nog geïnformeerd.

Eerdere besluiten

Niet van toepassing.

Antwoord van het college

In navolgende tekst beantwoorden wij de gestelde vragen:

1. Is er een overzicht van bouwplannen in het buitengebied?

Antwoord:

In het buitengebied is er sprake van een geringe toevoeging van woningen. De plannen die er nu zijn gaan voornamelijk om stoppende agrarische bedrijven en omzettingen dan wel splitsing van al bestaande bebouwing waarbij geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. Er is een overzicht met alle woningbouwplannen in de gemeente waarin er verschillende stadia te onderscheiden zijn: potentieel, zacht en hard.

- Potentiële plannen zijn plannen waar het college nog geen besluit over heeft genomen. Op dit moment zijn er 2 potentiële plannen. Beide zijn een transformatie van een al bestaand pand.
- Zachte plannen zijn plannen waar het college een positief besluit over heeft genomen, maar waar de gemeenteraad nog geen besluit over heeft genomen. Er zijn 7 zachte plannen in het buitengebied waarvan 1 grote uitbreidingslocatie Wijchen-West, 4 woningsplitsingen, 1 wijzingsplan op basis van een wijzigingsbevoegdheid van het college en 1 onder de VAB (vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing) regeling.

- Harde plannen zijn plannen waar zowel het college als de gemeenteraad een positief besluit over heeft genomen. Er zijn 12 harde plannen, waaronder 4 onder de VAB regeling, 1 transformatie van een bedrijf en 6 Kleinschalige Particuliere Initiatieven (KPI's) vanuit het oude toetsingskader en 1 woningsplitsing.

Woningbouwplannen die al volledig gebouwd zijn staan niet op deze lijst. Ontwikkelingen die liggen in het gebied dat is geclassificeerd als kernrandgebied, historisch lint of als buurtschap zijn hierin niet meegenomen.

2. Welke visie heeft het college op bouwen in het buitengebied?

Antwoord:

Het bouwen in het buitengebied heeft niet de voorkeur voor kleinschalig particuliere initiatieven. Dat wordt alleen nog toegestaan als er sprake is van woningsplitsing, verbouwing van een bestaand bijgebouw tot woning of bij een VAB-locatie. In de eerste twee situaties is geen sprake van nieuwbouw, bij een VAB-locatie verdwijnen de agrarische gebouwen in ruil voor 1 tot 2 woningen. Ruimtelijk gezien, zorgen deze plannen niet voor een verdichting van het buitengebied.

Verder wordt er zoals in het coalitieakkoord staat gewerkt aan beleid om cultuurhistorische waarden en groene longen in onze gemeente op korte termijn te beschermen bij de KPI's. Ook wordt hier verder op ingegaan in de omgevingsvisie die door uw gemeenteraad vast gesteld moet worden. In de ontwerp omgevingsvisie staat het volgende: *Om adequaat om te gaan de grote vraagstukken die spelen in het buitengebied gaan wij als gemeente aan de slag met een visie op ons buitengebied, waarvan de agrarische sector een belangrijk onderdeel is. In deze visie hebben we aandacht voor onder andere bodem en water, ondernemen in het buitengebied, natuur en biodiversiteit, klimaatadaptatie, biobased materialen telen, recreatie, energie en het landschap. Deze visie werken we uit in de volgende versie van de omgevingsvisie. De belangrijkste vraag die met deze visie beantwoord moet worden is welke handelingsperspectieven we hebben in Wijchen. Dit doen we niet als gemeente alleen, maar samen met onze partners zoals het ZLTO.*

Bouwen in het buitengebied kan echter noodzakelijk zijn voor grotere woningbouwontwikkelingen. We kunnen niet uitsluiten dat er gebouwd zal worden in het buitengebied omdat niet zeker is dat de hele woningbouwbehoefte binnenstedelijk opgelost kan worden. Er wordt op dit moment gewerkt aan een ruimtelijke verkenning over bouwen na 2030 voor wonen, werken en groene uitloopgebieden, waarbij gekeken wordt welke gebieden hiervoor geschikt zouden zijn. Uw gemeenteraad wordt hier nog over geïnformeerd.

3. Op welke wijze is de gemeenteraad betrokken bij een visie ontwikkeling op bouwen in het buitengebied?

Antwoord:

Uw raad is in het verleden betrokken geweest toen het toetsingskader voor de kleinschalige particuliere woningbouw initiatieven is vastgesteld. Dit is in 2017 geweest. Sindsdien is deze werkwijze van kracht. Bij de evaluatie van dit toetsingskader in 2022 zijn mogelijkheden voor het bouwen in het buitengebied verscherpt. Het antwoord van vraag 2 beschrijft de mogelijkheden die er nog zijn voor bouwen in het buitengebied voor kleinschalige particuliere initiatieven. Ook heeft uw raad in oktober 2022 het Strategisch Kompas Wijchen2035 'De kracht van Wijchen' vastgesteld. Daarin staat dat de gemeente zuinig is op haar natuur- en buitengebieden en deze willen behouden. Daarnaast is hierin opgenomen dat waar mogelijk, we kiezen voor inbreiding boven uitbreiding.

Daarnaast komt dit voor grotere ontwikkelingen en eventuele uitleglocaties terug in de volgende versie van de omgevingsvisie wat door u als gemeenteraad vast wordt gesteld en wordt er gewerkt aan de ruimtelijke verkenning op bouwen na 2030 voor wonen, werken en groene uitloopgebieden waarover uw gemeenteraad nog wordt geïnformeerd.

4. Hoe voorziet het college de gemeenteraad van een overzicht van woningbouw in het buitengebied?

Antwoord:

Het college heeft de woningbouwmonitor waarin bijgehouden wordt hoeveel plannen en woningen er per kern zijn, waarvan uw gemeenteraad op de hoogte zal worden gehouden. In deze monitor is er geen uitsplitsing naar het buitengebied omdat deze is gebaseerd op de indeling van de wijken van het CBS. Het gaat echter om een gering aantal plannen wat in voorbereiding is. Daarnaast wordt elk plan langs de gemeenteraad gebracht voor vaststelling.

**5. De term 'kernrandgebied' komt voor in toetsing van bouwverzoeken.
a. Wat wordt met deze term bedoeld?**

Antwoord:

De kernrandgebieden zijn denkbeeldige randen die om dorpen heen liggen. Daardoor ligt het kernrandgebied tegen de bebouwde kom aan. Het gebied vormt de overgang van het stedelijke naar landelijke gebied. Het belangrijkste kenmerk, is dat er al wel aansluitende woonbebouwing aanwezig is.

b. Wat is het verschil tussen een kernrandgebied en het buitengebied?

Antwoord:

Het kernrandgebied zijn de percelen die direct tegen het stedelijk gebied aan liggen, met al aansluitende woonbebouwing. Het buitengebied zijn percelen die verder van het stedelijk gebied af liggen. In dit gebied is sporadische woonbebouwing aanwezig, gelegen tussen voornamelijk agrarische percelen.

c. Is het bouwen van nieuwe woningen makkelijker in dit soort 'kernrandgebieden' dan in het buitengebied?

Antwoord:

Het bouwen in deze kernrandgebieden is in het geval dat het KPI's zijn makkelijker dan in het buitengebied.

In het toetsingskader voor KPI's is opgenomen dat een ontwikkeling in het buitengebied alleen is toegestaan als het gaat om functieverandering van een agrarisch bedrijf of bedrijf waarbij alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt (minimaal 750 m² slopen per toe te voegen woning met een maximum van twee woningen), er sprake is van duurzaam ruimtegebruik omdat een bestaand gebouw omgezet wordt naar een woning en/of het gebouw omgezet wordt naar de bestemming wonen en woningsplitsing.

In het buitengebied wordt er dus geen m² aan bebouwd oppervlakte toegevoegd.

6. Bestaat er voor het buitengebied van Alverna (gebied tussen Graafseweg, Panhuisweg, De Berendonck en de woonkern van Alverna):

a. Een bouwoverzicht van welke woningen (incl. appartementen) er in de afgelopen 10 jaar hier is bij gebouwd? Zo ja, kunt u deze verstrekken op een kaart?

Antwoord:

Pas sinds 2020 wordt er meer gemonitord en wordt er een volledige lijst van woningbouwplannen in de gemeente Wijchen bijgehouden. Er is in verschillende overzichten teruggekeken tot en met 2015, echter is deze mogelijk niet compleet. Onderstaande geeft een zo compleet mogelijk beeld neer van dit gebied:

Nummer	Adres	Aantal woningen	Planstatus
1	Graafseweg 868 en 870	2	Hard
2	Panhuisweg Weideweg	4	Hard
3	Hoogbroekseweg naast 31	1	Hard
4	Heikampseweg 6	1	Hard
5	Groenewoudseweg-Heikampseweg	4	Hard
6	Akkerweg 3a	1	Hard
7	Heikampseweg naast 12	2	Zacht
8	Heikampseweg ong. (CPO Hoogbroek)	6-10	Zacht
9	Akkerweg 37	1	Zacht

Het
is

mogelijk dat nog niet alle woningen van de harde lijst zijn gebouwd en over de zachte plannen moet uw gemeenteraad nog een besluit nemen.

Dit is weergegeven in onderstaande kaart:



b. Een visie op dit gebied? En waaruit blijkt wat acceptabel is qua woningbouw, waar we naartoe werken en hoe we de stedenbouwkundige -en cultuurhistorische samenhang en groene bufferfunctie in dit gebied behouden?

Antwoord:

In de woonvisie staat dat onder andere het groene karakter van Wijchen bepalend is en krijgt binnenstedelijke herontwikkeling de voorkeur boven uitbreiding in het buitengebied. Ook wordt er aandacht besteed aan bestaande woningen en worden renovatie, herontwikkeling en transformatie belangrijker. Deze visie is doorvertaald in het toetsingskader bij KPI's. Er wordt op dit moment gewerkt aan het beschermen van de cultuurhistorische waarden en groene longen in heel onze gemeente op korte termijn bij de KPI's. Daarnaast wordt er voor de lange termijn gewerkt aan een ruimtelijke verkenning over bouwen na 2030 voor wonen, werken en groene uitloopgebieden voor heel de gemeente. Uw gemeenteraad wordt over beiden nog geïnformeerd.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.