Openbaar Zaaknummer: 88115

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Bestemmingsplan Ringdijk 2A, Boskantse Broekstraat en Houtsestraat 14D

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Ringdijk 2A, Boskantse Broekstraat en Houtsestraat 14D zoals deze zijn opgenomen in '**Bijlage 1: Ambtshalve wijziging Bestemmingsplan Ringdijk 2A, Boskantse Broekstraat en Houtsestraat 14D'**
2. Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Ringdijk 2A, Boskantse Broekstraat en Houtsestraat 14D' gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBBTBenBGY-VG01, met de bijbehorende bestanden en bijlagen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;

Aanleiding
In augustus 2021 hebben de initiatiefnemers van het onderhavige plan een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een drietal woningen in het buitengebied van Wijchen. Het bouw- (en sloop)plan bestaat uit drie onderdelen op drie verschillende locaties in de gemeente Wijchen. Het eerste deel betreft de realisatie van een levensloopbestendige twee-onder-éénkapwoning aan de Boskantse Broekstraat in samenhang met een landschappelijke inpassing. Het tweede deel bestaat uit het vastleggen van de reeds gerealiseerde mantelzorgwoning aan de Houtsestraat 14D tot een reguliere levensloopbestendige woning. Het derde deel betreft de beëindiging van het agrarische bedrijf aan de Ringdijk 2A en de sloop van een groot deel van de opstallen aldaar. De agrarische bedrijfswoning zal bestemd worden als een reguliere woning. Op 7 december 2021 heeft het college van B&W een positief besluit genomen op dit initiatief.

Op basis van het collegebesluit hebben de initiatiefnemers het plan verder uitgewerkt en een concept ontwerpbestemmingsplan opgesteld met daarbij de benodigde onderzoeken. Dit (concept)ontwerpbestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken is intern getoetst en akkoord bevonden. Daarnaast is overeenstemming bereikt over de inhoud van de anterieure overeenkomst, ook wel realisatieovereenkomst genoemd. In de anterieure overeenkomst worden privaat rechtelijke afspraken gemaakt ten aanzien van de realisatie van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan Ringdijk 2A, Boskantse Broekstraat en Houtsestraat 14D heeft zes weken ter inzagen gelegen voor zienswijzen van 29 september tot en met 9 november 2022. Gedurende deze zes weken zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Wel heeft Rijkswaterstaat gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat zij een beperking willen op de bijgebouwenregeling voor de locatie Ringdijk 14D, omdat deze locatie is gelegen in het stroomvoerend rivierbed van de Maas.

In overleg met de initiatiefnemer is een ambtelijke aanpassing op het ontwerpbestemmingsplan opgesteld voor wat betreft de bijgebouwenregeling voor Ringdijk 2A.

Verder hebben de initiatiefnemers aangegeven dat zij liever een vrijstaande levensloopbestendige woning aan de Boskantse Broekstraat willen realiseren dan een twee-onder-éénkapwoning. Ruimtelijke gezien heeft deze wijziging weinig gevolgen. Ook past deze wijziging in het beleid van Wijchen.

Voorgesteld wordt om zowel de wijziging in de bijgebouwenregeling voor Ringdijk 2A als de wijziging voor de Boskantse Broekstraat te verwerken middels een ambtelijke wijziging en het ontwerpbestemmingsplan met deze ambtelijke aanpassingen vast te stellen.

Eerdere besluiten

Niet van toepassing.

Gewenst resultaat
Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een vrijstaande levensloopbestendige woning toe te voegen aan de Boskantse Broekstraat. Daarnaast wordt een bestaande mantelzorgwoningen omgezet naar een reguliere woning. Voorwaarde voor de realisatie van de woningen is de beëindiging (met daarbij ook de sloop van opstallen) van het agrarisch bedrijf aan de Ringdijk 2A te Batenburg. Het verwijderen van het agrarisch bedrijf aan de rand van Batenburg heeft een positief ruimtelijk effect op de kern Batenburg. Daarnaast heeft de sloop van de opstallen een positief effect op het waterbergend vermogen van de Maas en daarmee een positief effect op de waterveiligheid. Ook verminderd met de sloop van de lege agrarische opstallen het ondermijningsrisico in het buitengebied.

Met de vaststelling van het (gewijzigd) bestemmingsplan komt de realisatie van onderhavig plan weer een stap dichterbij. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kunnen de initiatiefnemers straks de benodigde vergunningen aanvragen.

Argumenten

1.1. *Met de ambtelijke aanpassing voor wat betreft de bijgebouwenregeling voor Ringdijk 2A wordt tegemoetgekomen aan de wens van Rijkswaterstaat om de regeling voor bijgebouwen te beperken zodat het stroomvoerend rivierbed beter wordt beschermd.*
De aanpassing om de mogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen te beperken voor Ringdijk 2A is met Rijkswaterstaat besproken en akkoord bevonden.

1.2. *Met de ambtelijke aanpassing voor wat betreft de woonbestemming aan de Boskantse Broekstraat wordt tegemoet gekomen aan de wens van de initiatiefnemers om het aantal woningen aan de Boskantse Broekstraat terug te brengen van 2 woningen naar één vrijstaande levensloopbestendige woning;*
De initiatiefnemers hebben aangegeven dat zij graag de plannen gewijzigd willen hebben voor de Boskantse Broekstraat. In plaats van een twee-onder-éénkapwoning willen zij nu een vrijstaande woning aan de Boskantse Broekstraat. Een dergelijke aanpassing past binnen de kaders van het exploitatiegebied en heeft ruimtelijke gezien weinig impact op het plangebied.

1.3. *De ruimtelijke kwaliteit voor de Boskantse Broekstraat is niet in het geding door de ambtelijke aanpassing.*
De wijziging voor de Boskantse Broekstraat betekent dat een deel van de eerder gedachte woonbestemming nu een agrarische bestemming met waarde krijgt. Het betekent dat het betreffende perceel groen blijft en niet bebouwd wordt. Het oorspronkelijk landschappelijk plan is aangepast en zal onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan. De ruimtelijke kwaliteit is daarmee voldoende geborgd.

2.1. *Het plan sluit aan bij bestaand beleid van de gemeente Wijchen.*
Het plan is getoetst aan het vorige beleid voor Kleinschalige Plan-Initiatieven (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 uitgewerkt en onderbouwd en zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd. Het plan is economisch uitvoerbaar en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en diverse wet- en regelgeving. Ook de wijziging voor de Boskantse Broekstraat van twee woningen naar één woning past in de gemeentelijke beleidskaders.

2.2. *Ook andere overheden kunnen instemmen met het plan.*
Bij deze ontwikkeling spelen ook belangen van de provincie, waterschap en Rijkswaterstaat. De Boskantse Broekstraat ligt in de Groene Ontwikkelingszone zoals vastgelegd in de provinciale verordening. Door ter hoogte van perceel aan de Boskantse Broekstaart ook natuurcompensatie te realiseren kan er toch gebouwd worden.

De locatie aan de Ringdijk is gelegen in het waterbergend rivierbed van de Maas en direct tegen het dijklichaam aan. Dit betekent dat hier zowel belangen spelen vanuit Rijkswaterstaat als het waterschap. Met het waterschap is meermalen afgestemd. Het waterschap kan instemmen met de plannen. Rijkswaterstaat heeft gevraagd om de regeling voor bijgebouwen te beperken. Hieraan is tegemoetgekomen middels de ambtelijke wijziging.

2.3. *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. Nu het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen, wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

3.1. *Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst (ook wel realisatieovereenkomst genoemd) afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal geregeld.*
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.

Voor de aanpassingen aan de Boskantse Broekstraat is een addendum opgesteld op de anterieure overeenkomst. Door deze toevoeging op de oorspronkelijke

overeenkomst is de aanpassing van een twee-onder-éénkapwoning naar een vrijstaande levensloopbestendige woning ook privaat rechterlijk geregeld.

Tegenargumenten en risico's

2.1. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Raad van State. Gezien het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend wordt de kans klein ingeschat dat dit ook gebeurt.

Financiële gevolgen

De uitvoering van dit plan gebeurt op rekening en risico van de initiatiefnemers. De garantie hiervoor is door ons vastgelegd via de anterieure overeenkomst (realisatieovereenkomst) die door beide partijen is ondertekend. In de overeenkomst is onder andere bepaald dat de initiatiefnemers van het plan eventuele planschade vergoeden.

Communicatie

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld zal het bestemmingsplan opnieuw gepubliceerd worden, zowel in de Wegwijs als in het Gemeenteblad van de Staatscourant. Na publicatie bestaat er de mogelijkheid om binnen zes weken beroep in te stellen tegen het plan. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kan op basis van het bestemmingsplan vergunningen worden aangevraagd.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemers van de plannen hebben voor alle drie de locaties met de directe omgeving contact gezocht. De omgeving van de locatie Ringdijk 2a staan positief ten opzichte van het plan om het agrarisch bedrijf te saneren. Ook de omgeving van Boskantse Broekstraat heeft positief gereageerd op het plan om een twee-onder-éénkap woning toe te voegen in buurtschap Lunen. De verwachting is dat met de aanpassing naar één woning de omgeving nog steeds positief is. Voor de locatie aan de Houtsestraat veranderd er niet veel. Ook hier is de directe omgeving geïnformeerd.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan zal gepubliceerd worden voor de beroepsfase. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld kan zes weken na publicatie een vergunning worden aangevraagd.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel

1. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Ringdijk 2A, Boskantse Broekstraat en Houtsestraat 14D zoals deze zijn opgenomen in '**Bijlage 1: Ambtshalve wijziging Bestemmingsplan Ringdijk 2A, Boskantse Broekstraat en Houtsestraat 14D'**
2. Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Ringdijk 2A, Boskantse Broekstraat en Houtsestraat 14D' gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBBTBenBGY-VG01, met de bijbehorende bestanden en bijlagen.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;

Advies
Het bestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken is intern getoetst door de verschillende vakspecialisten. Verder is het plan voorgelegd aan waterschap en provincie. Beiden hebben positief geadviseerd. De reactie van Rijkswaterstaat op het ontwerpbestemmingsplan is door de ambtelijke wijziging verwerkt.