

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Verzoek nieuwbouw 8 en op termijn 18 woningen op de locatie Oosterweg 279 in Wijchen.

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

Niet akkoord te gaan met het principeverzoek tot de bouw van in totaal 18 woningen op de locatie Oosterweg 279 te Wijchen.

Aanleiding

Op de locatie Oosterweg 279 in Wijchen is hoveniersbedrijf Schraven gevestigd. Het plan is om op het noordelijke deel 4 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-een-kap woningen te realiseren. In een later stadium is het plan om na bedrijfsbeëindiging 6 tiny houses en nogmaals 4 twee-onder-een-kap woningen te bouwen. In totaal zijn het 18 woningen.

Eerdere besluiten

In september 2019 is een eerder plan voor deze locatie aangehouden. Dat betrof een KPI verzoek voor de bouw van 4 woningen en een extra bedrijfshal (Z/19/036312).

Gewenst resultaat

Het nemen van een besluit op het ingediende principeverzoek.

Argumenten

1.1 Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van Wijchen.

Hoewel het plangebied dicht bij de nieuwbouwlocatie Huurlingsedam ligt, blijft dit perceel nu en in de toekomst behoren tot het buitengebied van Wijchen. Hierdoor is een plan om nu 8 en in een later stadium nog 10 woningen te bouwen niet wenselijk. De ontwikkeling van dit aantal woningen is wenselijk binnen bestaand stedelijk gebied.

1.2 De woningtypen sluiten niet aan op de woonbehoefte.

Van de eerste 8 woningen zijn er 4 vrijstaand en de andere 4 woningen zijn twee-onder-een-kap woningen. Door de initiatiefnemer worden de twee-onder-een-kap woningen als starterswoningen beschreven. Echter is dat niet realistisch gezien de locatie en omgeving waarin ze gebouwd worden.

1.3 Dit initiatief voorziet niet in enige vorm van compensatie.

Voor het saneren van een ongewenste bestemming of voormalige agrarische bebouwing, is ter compensatie de bouw van enkele woningen toe te staan. Tot maximaal 4 woningen zijn dat KPI-plannen. Daarvan is bij dit plan geen sprake. Pas in de tweede fase volgt een sanering van de bedrijfsbebouwing. Dat staat niet in verhouding tot het aantal gevraagde woningen. De eerste 8 woningen hebben geen vorm van compensatie, op een bosachtige inrichting van het terrein na. Dat is onvoldoende om 4 woningen mogelijk te maken, laat staan de in dit stadium al gewenste 8 woningen.

1.4 De huidige bedrijfsactiviteiten zorgen niet voor overlast in de directe omgeving.
Wanneer een bedrijf op een ongewenste locatie is gevestigd, kan de directe omgeving er hinder door ondervinden. Dan is er maatschappelijk belang bij het verplaatsen of stoppen van het bedrijf. Hiervan is echter geen sprake bij dit hoveniersbedrijf. Ook is er nog geen sprake van het beëindigen van het bedrijf in de eerste fase.

Tegenargumenten en risico's

1.1 De initiatiefnemer is langer bezig met plannen voor woningbouw op deze locatie.
De initiatiefnemer heeft al eerder een soortgelijk plan ingediend. Daarover is aangegeven dat het teveel woningen waren ten opzichte van de te saneren bebouwing. Daardoor is in 2019 een KPI-plan ingediend voor het bouwen van 4 woningen en een extra bedrijfsloods naast de bestaande loods. Dat plan scoorde onvoldoende punten en is aangehouden. Een verbetering van dat plan volgde in de vorm van het nu voorliggende plan. Dit is geen KPI plan meer, maar een normaal bouwinitiatief. Echter is het nog altijd een ongewenst plan voor deze locatie. Daarom het advies om geen medewerking aan dit initiatief te verlenen.

Financiële gevolgen

Het verzoek tot een principebesluit is voor rekening en risico van de aanvrager. Via leges betaalt een aanvrager de kosten voor de ambtelijke begeleiding en advisering.

Communicatie

De aanvrager ontvangt een brief met het besluit op dit principeverzoek.

Uitvoering of Vervolgstappen

Dat is niet van toepassing. De aanvrager ontvangt een brief waarin is aangegeven dat er geen principemedewerking volgt op het ingediende initiatief.

Voorstel

Advies

Niet akkoord te gaan met het principeverzoek tot de bouw van in totaal 18 woningen op de locatie Oosterweg 279 te Wijchen.