

Zaaknummer: 42171-2021

Medewerker	:	Tom van der Liende
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	16 september 2021
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stedenbouwkundig plan Nieuwendijk 24c Wijhe d.d. 15-7-2021. Zaaknr: 32663-2019</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Principebesluit Nieuwendijk 24c, Wijhe d.d. 27-08-2019. Zaaknr: 32663-2019</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> (Gewijzigd) principebesluit Nieuwendijk 24c, Wijhe d.d. 31-3-2020. Zaaknr: 12723-2020</p> <p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder, beleidsmedewerker Wonen, beleidsmedewerker Spelen en Team BOR</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p> <p>ONDERWERP</p> <p>(Gewijzigd) principebesluit tot het herzien van het bestemmingsplan op het perceel Nieuwendijk 24c in Wijhe.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Planologisch medewerking te verlenen aan het (gewijzigde) principeverzoek om de bestaande woning met bijgebouwen op het perceel aan de Nieuwendijk 24C te Wijhe te slopen en daarvoor in de plaats drie vrijstaande woningen terug te bouwen onder voorwaarde dat:
 - a. Het stedenbouwkundigplan verder wordt uitgewerkt met de definitieve inrichting welke door de gemeente wordt goedgekeurd;
 - b. Uit onderzoeken blijkt dat er geen milieutechnische bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling.
2. Een ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen voor dit perceel onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

Op 27 augustus 2019 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het slopen van de bestaande woning met bijgebouwen aan de Nieuwendijk 24C te Wijhe. Hiervoor in de plaats zou een twee-onder-een-kap woning en een vrijstaande woning worden teruggebouwd. Bij nadere uitwerking naar aanleiding van het principebesluit hebben de initiatiefnemers geconstateerd dat dit plan niet haalbaar was. Om die reden heeft de initiatiefnemer op 2 maart 2020 een gewijzigd plan ingediend voor de realisatie van drie vrijstaande woningen op het perceel Nieuwendijk 24c in Wijhe. Op 31 maart 2020 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het gewijzigde plan. Echter is bij de nadere uitwerking opnieuw gebleken dat het plan niet haalbaar is. In overleg met de gemeente heeft de initiatiefnemer het plan zodanig aangepast dat het plan wel haalbaar is geworden. Hiertoe is een nieuw stedenbouwkundigplan opgesteld. De initiatiefnemer is net als bij het vorige plan voornemens om in overleg met de buurt het openbaar groen en de speeltuin in de directe omgeving een kwaliteitsimpuls te geven. Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het gewijzigde verzoek, onder voorwaarde dat het stedenbouwkundigplan verder wordt uitgewerkt en dat uit onderzoek blijkt dat er geen milieutechnische bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling.

INLEIDING

Op 27 augustus 2019 heeft u besloten om in principe medewerking te verlenen aan het slopen van de bestaande woning met bijgebouwen aan de Nieuwendijk 24C te Wijhe (Bijlage 1). Hiervoor in de plaats zou een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning worden teruggebouwd. Bij nadere uitwerking naar aanleiding van het principebesluit hebben de initiatiefnemers geconstateerd dat dit plan financieel niet haalbaar was. De oorzaak hiervoor lag in het feit dat de bij de ontwikkeling een dermate hoge mate van afwerking en kwaliteit van de te bouwen woning nastreefde waardoor de kosten de baten overstegen. Om die reden heeft de initiatiefnemer op 2 maart 2020 een gewijzigd plan ingediend voor de realisatie van drie vrijstaande woningen op het perceel Nieuwendijk 24c in Wijhe. Nadat u op 31 maart 2020 besloot in principe medewerking te verlenen aan het nieuwe plan heeft de initiatiefnemer het plan door laten rekenen en is opnieuw tot de conclusie gekomen dat het plan financieel gezien niet haalbaar is. De woning achterop het perceel blijkt na navraag bij de makelaar zo goed als onverkoopbaar.

Om toch tot herontwikkeling van het perceel te komen heeft in juli van 2021 een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de initiatiefnemer waarbij tevens een door de gemeente ingeschakelde stedenbouwkundige aanwezig was. Samen is gekeken naar welke oplossingen er stedenbouwkundig gezien mogelijk zijn en waarbij het plan financieel ook haalbaar is. Hier is een nieuwe schets uit naar voren gekomen. De initiatiefnemer is net als bij het vorige plan voornemens om in overleg met de buurt het openbaar groen en de speeltuin in de directe omgeving een kwaliteitsimpuls te geven.

Het verzoek past niet in het bestemmingsplan Wijhe. Om het plan mogelijk te kunnen maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

BEOOGD RESULTAAT

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aan de Nieuwendijk 24C te Wijhe door het slopen van de bestaande woning en bijgebouwen en het terugbouwen van drie vrijstaande woningen, waarbij tevens het versterken van het openbaar groen en het realiseren de (openbare) speeltuin het uitgangspunt is.

KADER

- Bestemmingsplan Wijhe
- Woonvisie 2016-2020
- Nota ruimtelijke kwaliteit *'De kunst van het verleiden'*.
- Wet ruimtelijke ordening
- Afwegingskader woningbouw

ARGUMENTEN

1. Het plan

In de huidige situatie staat er één woning op het perceel aan de Nieuwendijk 24C te Wijhe. Daarnaast staan er een aantal bijgebouwen op het perceel en is het schapenveldje afgerasterd met een hekwerk.

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning, bijgebouwen en afrastering te verwijderen en hiervoor in de plaats drie vrijstaande woningen terug te bouwen. Daarnaast wil de initiatiefnemer in overleg met de buurt en de gemeente het openbaar groen en de speeltuin in de directe omgeving versterken. Op basis van het gewijzigde stedenbouwkundige plan is het voornemen het perceel op te knippen in twee delen. Het vorige plan ging uit van een landhuissetting met een dijkwoning en twee koetshuizen. Omdat de dijkwoning ervoor zorgde dat de woning achterop het perceel onverkoopbaar wordt is besloten de landhuissetting anders in te steken. Het landhuis staat in het nieuwe plan onderaan de dijk. Vanaf de Nieuwendijk kijk je recht tegen het landhuis aan. De andere twee vrijstaande woningen worden gericht op Wijhezicht. Deze woningen zullen ook aan Wijhezicht hun oprit hebben zodat er een duidelijk verschil is tussen het landhuis op het voorste deel en de andere twee woningen. Een en ander is te zien in figuur 2.



Figuur 1 Situatie ter plaatse van Nieuwendijk 24C, foto genomen vanaf De Brabantse Wagen.

2. Bestemmingsplan

Het plan van de initiatiefnemer past niet binnen het bestemmingsplan Wijhe, omdat het niet gerealiseerd kan worden binnen het huidige bouwvlak. Binnen het bouwvlak is nu één woning toegestaan. In de nieuwe situatie zullen er drie woningen op het perceel komen te staan. Daarnaast zal een deel van tuinbestemming omgezet moeten worden naar een woonbestemming.

Het perceel is tevens gelegen in het bestemmingsplan archeologie en heeft daarin de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. Wanneer binnen deze dubbelbestemming een bouwwerk groter dan 100 vierkante meter wordt gerealiseerd of dieper dan 50 centimeter wordt gegraven dan moet een archeologisch onderzoek opgesteld worden. In het kader van voorliggende ontwikkeling moet dit onderzoek opgesteld worden.

Tot slot is het Parapluplan Parkeren nog van toepassing voor het perceel. Hierin is geregeld dat bij nieuwe ontwikkelingen in principe op het eigen perceel voorzien moet worden in de parkeerbehoefte. In het plan is rekening gehouden met deze behoefte. Er zijn twee parkeerplaatsen per perceel voorzien. Het Parapluplan Parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

3. Woonvisie 2016-2020

In de Woonvisie 2016-2020 is opgenomen dat niet wordt meegewerkt aan particuliere initiatieven voor woningbouw in de verschillende kernen. Hierop zijn twee uitzonderingen gemaakt, namelijk wanneer er een volkshuisvestelijk belang is of wanneer de ruimtelijke kwaliteit hier om vraagt. Samen met de stedenbouwkundige van de gemeente is beoordeeld dat bij voorliggend plan de ruimtelijke kwaliteit flink toeneemt. Hieronder is nader uitgewerkt waarom de ruimtelijke kwaliteit toeneemt en hoe dat is gedaan. Het toevoegen van twee woningen, bovenop de bestaande woning, past binnen de woningbouwprogrammering van de gemeente.

4. Ruimtelijke kwaliteit

Het perceel heeft in de huidige situatie weinig ruimtelijke kwaliteit volgens de stedenbouwkundige. Zo kijk je vanaf de Brabantse Wagen op het dak van de woning en de schuur. Dit is een gemiste kans, omdat de Brabantse Wagen één van de ontsluitingswegen is van Wijhe en als het ware de toegang tot het dorp vormt. Op deze plek zou naar een hoge kwaliteit gestreefd moeten worden. Op de hoek van de Brabantse Wagen en de Nieuwendijk staan een aantal karakteristieke panden die je eigenlijk pas ziet als je de plek bereikt. Door een nieuwe ontwikkeling aan de Brabantse Wagen, waarbij gestreefd wordt naar een hoge architectonische waarde, kan een betere overgang ontstaan naar deze karakteristieke panden. De gewijzigde stedenbouwkundige opzet wordt een duidelijke referentie gemaakt aan een landhuis. Woningen langs de Brabantse wagen kennen een gevarieerde rooilijn met gevarieerde kapvorm. Het voorliggende plan sluit goed aan bij deze kenmerken. Voor de bewoners van de straat Wijhezicht kan een kwalitatieve verbetering ontstaan wanneer nadrukkelijk wordt ingezet op een groene afronding van het perceel Nieuwendijk 24c en de openbare ruimte daaromheen. Om deze kwalitatieve verbetering waar te kunnen maken moeten de omwonenden bij de inrichting betrokken worden. De stedenbouwkundige geeft aan dat met voorliggend plan een flinke kwaliteitsslag gemaakt wordt op en rond het perceel. Zeker omdat het



Figuur 2 Zicht vanaf De Brabantse Wagen op het nieuwe plan.



Figuur 3 Uitsnede plankaart

bestemmingsplan Wijhe t.h.v. perceel Nieuwendijk 24c, Wijhe

aantal vierkante meters dat aan bebouwing terugkomt niet heel veel groter is dan in de bestaande situatie. De inhoud neemt daarentegen wel flink toe. Dit is nodig zodat de ruimtelijke kwaliteit vanaf de Brabantse Wagen flink versterkt kan worden. Het plan vindt aansluiting bij de karakteristieke bebouwing verderop aan de Brabantse Wagen. De bebouwing en openbare ruimte op en rond het plangebied wordt in de nieuwe situatie meer beleefbaar voor passanten en omwonenden. Met het plan wordt voldaan aan de uitgangspunten van de woonvisie waarin is vastgelegd dat alleen aan particuliere initiatieven wordt meegewerkt in de kernen wanneer er een volkshuisvestelijk belang is of wanneer de ruimtelijke kwaliteit daar om vraagt. Omdat de ruimtelijke kwaliteit met voorliggend plan versterkt wordt is daar sprake van. Er heeft ook afstemming plaatsgevonden met verschillende disciplines omtrent de voorgenomen ontwikkeling. Het plan past binnen het Afwegingskader woningbouw. Team Bor is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling. In het vervolgtraject zullen Team Bor en de beleidsmedewerker Spelen worden betrokken bij de nadere invulling van het openbaar gebied en de speeltuin.

5. Onderzoeken

Voordat het bestemmingsplan in procedure gebracht kan worden dient de initiatiefnemer aan te tonen dat er geen milieutechnische bezwaren zijn tegen het plan. Het betreft daarbij bijvoorbeeld onderzoeken naar de bodem, stikstof, geluid en geur.

6. Conclusie

Op basis van bovenstaande argumenten stellen wij voor om medewerking te verlenen aan het plan van de initiatiefnemer. Een herziening van het bestemmingsplan is daarvoor noodzakelijk.

DRAAGVLAK

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen.

DUURZAAMHEID

De bestaande woning is sterk verouderd en voldoet niet aan de nieuwe eisen uit het Bouwbesluit 2012. De nieuwe woningen moeten hier wel aan voldoen en dus zal er beter geïsoleerd moeten worden, waardoor het uiteindelijke verbruik van de woningen afneemt.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin is ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Alle kosten die tot dusver zijn gemaakt en nog worden gemaakt, worden op de initiatiefnemer verhaald.

AANPAK/UITVOERING

De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het ontwerp bestemmingsplan opgesteld door het stedenbouwkundig bureau. Dit ontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen.