

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Veldsestraat ong. Bergharen

Collegedatum:

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van één woning op het perceel tussen de Veldsestraat 2 en 6 te Bergharen, onder voorwaarde dat:
 - De initiatiefnemer een realisatieovereenkomst met de gemeente sluit;
 - De initiatiefnemer een omgevingsdialog voert;
 - De initiatiefnemer regelt dat er geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden in een straal van 50 meter om de nieuwe woonfunctie;
 - De initiatiefnemer een landschappelijk inrichtingsplan aanlevert welke door de gemeente moet worden goedgekeurd;
 - De initiatiefnemer door middel van het schrijven van een motivering aantoont dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
2. In te stemmen met de bijgevoegde conceptbrief.

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om één woning te realiseren op het perceel tussen de Veldsestraat 2 en 6 te Bergharen. Hiertoe heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend bij de gemeente. Om het plan mogelijk te maken is een besluit van het College noodzakelijk.



Eerdere besluiten

N.v.t.

Gewenst resultaat

Het realiseren van één woning op het perceel tussen de Veldsestraat 2 en 6 te Bergharen.

Argumenten

- 1.1. *Het plan voldoet aan het 'uitvoeringskader kleinschalige particuliere woningbouwinitiatieven gemeente Wijchen'*
Voor een positieve beoordeling dient het plan bij 2 woningen of minder minimaal 4 punten te behalen op de thema's ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik, passende ontwikkeling en behoefte:
 - Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom (2 punten).
 - De nieuwe woning is levensloopbestendig (2 punten).Daarnaast dient het plan minimaal 2 punten te behalen binnen het thema duurzaamheid:
 - Bij de bouw wordt gebruik gemaakt van circulaire/biobased (25%) en herbruikbare materialen (1 punt).
 - De woning zal klimaatbestendig en natuurinclusief worden gebouwd (1 punt).
- 1.2 *De werkwijze bij eventuele nadeelcompensatie ligt vast in deze realisatieovereenkomst.*
Als iemand vanwege de uitvoering van het plan nadeelcompensatie claimt en toegewezen krijgt, is in de realisatieovereenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer deze kosten betaalt en deze niet bij de gemeente terecht zullen komen.
- 1.3 *Het voeren van een omgevingsdialoog resulteert in meer transparantie en duidelijkheid richting de buurt over het initiatief.*
De initiatiefnemer moet de directe omgeving informeren over het woningbouwplan. Deze initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het voeren van een omgevingsdialoog. Met de brief over het positieve besluit op het principeverzoek, ontvangt de initiatiefnemer de flyer met uitleg en tips over de te voeren omgevingsdialoog/bewonersparticipatie.
- 1.4 *Vanwege jurisprudentie omtrent spuitzones kan er momenteel niet met een onderzoek aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in een straal van 50 meter.*
De locatie waar de woning komt te staan is gelegen in de nabijheid van een agrarische functie. Binnen deze agrarische functie mogen bestrijdingsmiddelen gebruikt worden. Het is vaste rechtspraak dat er 50 meter afstand gehouden moet worden tussen gevoelige functies (wonen) en agrarische bedrijvigheid waarbij bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Dit vanwege risico's voor de volksgezondheid en het mogelijk beperken van agrarische bedrijven. Daarom wordt geadviseerd als voorwaarde mee te nemen dat de initiatiefnemer deze afstand aanhoudt bij verdere uitwerking van het plan.
- 2.1 *Middels deze brief wordt de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van het besluit van uw college.*

Tegenargumenten en risico's

1.1 *Uit de nog aan te leveren Ruimtelijke Onderbouwing moet blijken dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

Het plan is tot nu toe op de meest belangrijke beleidsterreinen getoetst. Bij particuliere initiatieven vragen wij de initiatiefnemer om aan te tonen dat het verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afwegingen vinden plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Initiatiefnemer dient in deze ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat kan worden voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.

Financiële gevolgen

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek is conform de huidige legesverordening €421,50 aan legeskosten in rekening gebracht.

Ook wordt er bij het vaststellen van het omgevingsplan een exploitatiebijdrage gevraagd op basis van de VNG plankostenscan.

Communicatie

Nadat uw college een besluit heeft genomen, zal de initiatiefnemer daarover per e-mail geïnformeerd worden.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemer moet de directe omgeving informeren over het woningbouwplan. Deze initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor het voeren van een omgevingsdialoog.

Uitvoering of Vervolgstappen

Nadat uw college een besluit heeft genomen, zal de initiatiefnemer daarover per e-mail geïnformeerd worden. Daarna kan de initiatiefnemer de plannen, aan de hand van uw besluit, verder uitwerken tot een verzoek tot wijziging van het omgevingsplan of een aanvraag omgevingsvergunning. E.e.a. afhankelijk van de verdere uitwerking van de plannen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel

Advies

N.v.t.