

# De Gemeenteraad van Wijchen

---

10 RZ 004

---

## Informatienota

### Voorontwerp bestemmingsplan VAB st Jorispad Alverna

Wijchen, 9 februari 2010

Geachte leden van de raad,

#### **Kernboodschap**

Het college van burgemeester en wethouders brengt u graag op de hoogte van het feit dat zij in haar vergadering van 2 februari 2010 heeft besloten het voorontwerp bestemmingsplan VAB st Jorispad Alverna in procedure te nemen.

#### **Inleiding**

Sinds eind 2008 is de heer Spanjaards bezig met plannen voor functieverandering van het agrarisch bedrijf op de hoek van het st Jorispad/Valendrieseweg 112. In haar vergadering van 28 oktober 2008 heeft het college aangegeven mee te willen werken aan een plan voor de bouw van twee vrijstaande woningen die ontsloten zullen worden aan de Valendrieseweg, waarbij verevening plaatsvindt in de vorm van sanering van het agrarisch bedrijf aan het st. Jorispad/Valendrieseweg 112. Het plan past binnen het regionale en gemeentelijke beleid inzake functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied. Mede naar aanleiding van dit besluit heeft de aanvrager het plan verder uitgewerkt in de vorm van een schetsplan. Dit schetsplan is op 28 april 2009 aan het college ter kennisgeving aangeboden. Dit schetsplan is vervolgens ambtelijk beoordeeld en door de aanvrager verder uitgewerkt naar een concept voorontwerp bestemmingsplan. Dit concept voorontwerp is vervolgens wederom ambtelijk getoetst en door de aanvrager vertaald naar het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van het besluit van 4 februari kan de formele planologische procedure worden opgestart.

---

Portefeuillehouder : P.R.J. de Bruijn  
Informatie : Paul Vereijken  
Telefoonnr. : 024-6492545  
E-mailadres. : p.vereyken@wijchen.nl  
Bijlage : Voorontwerp bestemmingsplan  
Ter inzage : Voorontwerp bestemmingsplan  
In kennis stellen : de heer A. Spanjaards, Valendrieseweg 112

## **Toelichting**

Concreet omvat het plan de volgende aspecten:

- Het vervallen van het agrarisch bouwblok aan het st. Jorispad;
- Amoveren van alle agrarische bebouwing;
- Ontrekken van de vigerende milieuvergunning en bouwvergunning voor de bouw van een loods van een loods van ca. 1000m<sup>2</sup>;
- Herbestemming van de (voormalige) bedrijfswoning aan de Valendrieseweg 112 naar een burgerwoning;
- Het toestaan van een tweetal woningen aan de Valendrieseweg met bijzondere aandacht voor een goede landschappelijke inpassing.
- Omvormen van het st. Jorispad naar langzaamverkeersroute cq afsluiting voor doorgaand (auto- en vracht) verkeer

Als argumenten heeft het college het volgende overwogen:

1. Het initiatief past binnen de kaders van het functieveranderingbeleid waarbij de reeds vergunde, maar nog niet gebouwde loods in de verevening wordt betrokken
2. In uw vergadering van 28 oktober 2008 heeft u aangegeven mee te willen werken aan het initiatief. De bijbehorende brief is als bijlage bijgevoegd, evenals het voorontwerp bestemmingsplan wat naar aanleiding van dit besluit en ambtelijke toetsing is opgesteld.
3. Het plan draagt bij aan het wegnemen van knelpunten voor ontwikkeling van de campus en het sportterrein aan de Oosterweg/Valendrieseweg door het vervallen van een agrarisch bouwperceel aan het st Jorispad. Hierdoor kan het st Jorispad afgesloten worden voor doorgaand auto- en vrachtverkeer en benut worden voor langzaam verkeer (fietsers, brommers, voetgangers)
- 4 Het plan is tot stand gekomen met nadrukkelijke aandacht voor een goede landschappelijke inpassing waarbij afwisseling tussen open- en geslotenheid een belangrijke rol heeft gespeeld, evenals het herstellen van oude reliëfstructuren en het saneren van oude, vervallen agrarische opstallen. Deze zal nog in overleg met omwonenden definitief worden bepaald.

Bij het voorstel is door het college de volgende kanttekening overwogen:

1. Als gevolg van het plan vindt er een intensievere benutting van de Valendrieseweg plaats ten behoeve van woondoeleinden. Er is echter ook sprake zijn van een minder intensieve benutting ten behoeve van agrarische productie en agrarische bedrijvigheid, zodat per saldo de gebruiksdruk op het gebied niet toeneemt, maar zich juist meer zal gaan voegen naar de reeds in grote mate aanwezige woonfuncties in het gebied.

## **Consequenties**

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om kosten en het risico op planschade door te zetten op de aanvrager, worden een exploitatie- en realisatieovereenkomst opgesteld.

## **Vervolg**

Na besluitvorming door het college met dit advies, is het besluit gepubliceerd en is het plan ter kennisgeving aangeboden aan relevante overlegpartners zoals het waterschap en de provincie. Na reacties van bevoegde overlegpartners wordt het plan indien nodig aangepast en opnieuw aan uw college voorgelegd, waarna plan vrijgegeven kan worden voor de terinzagelegging in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Na deze terinzagelegging en behandeling van eventueel ingekomen zienswijzen, kan het plan ter vaststelling worden aangeboden aan uw gemeenteraad. Nadat het plan onherroepelijk is, kan met de feitelijke realisatie worden begonnen.

## **Bijlage**

Voorontwerp bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Wijchen,  
De secretaris,                      De burgemeester,