

De Gemeenteraad van Wijchen

10 RZ 343

Beslisnota

Partiële bestemmingsplanherziening Buitengebied Hoekgraaf 14-16

Wijchen, 8 december 2009

Beslispunten

Vast te stellen partiële bestemmingsplanherziening Buitengebied Hoekgraaf 14-16.

Inleiding

Reeds geruime tijd is de heer Toonen-Dekkers bezig met het plan om in ruil voor sanering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's), woningbouw te realiseren op het perceel Hoekgraaf 14 te Bergharen. Het plan omvat tevens de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning op het perceel Hoekgraaf 16 te Bergharen.

Het voorliggende bestemmingsplan schetst het planologisch kader hiertoe en voorziet in de bouw van een woongebouw met twee wooneenheden in de vorm van een T-boerderij, herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning Hoekgraaf 16 naar burgerwoning en verkleining van het bouwvlak aan de Hoekgraaf 14 teneinde voldoende afstand van het loonwerkersbedrijf tot de nieuwe woningen te borgen.

Bij besluit van 28 juni 2007 heeft de raad aangegeven mee te willen werken aan het plan. Nadat de regionale notitie functieverandering door de provincie is aangewezen als toetsingskader voor functieveranderingverzoeken (begin 2008) is het plan verder opgepakt. Dit heeft eind 2008 geresulteerd in een voorontwerp bestemmingsplan, welke begin 2009 voorgelegd is aan de relevante overlegpartners (provincie, waterschap, Vrom-inspectie en Stadsregio). Na verwerking van de ingebrachte opmerkingen en vertaling van het plan aan de laatste beleidsmatige uitgangspunten (o.a. de genoemde afstand van het loonwerkersbedrijf tot de nieuwe woningen) heeft het college ingestemd om het ontwerp bestemmingsplan verder in procedure te nemen. Hiertoe is het plan in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gepubliceerd en voor een periode van zes weken ter inzage

Portefeuillehouder : P.R.J. de Bruijn
Informatie : Paul Vereijken
Telefoonnr. : 024-6492545
E-mailadres. : p.vereyken@wijchen.nl
Bijlage : Bestemmingsplan, onderliggende besluitvorming
Ter inzage : Bestemmingsplan, onderliggende besluitvorming
In kennis stellen : Aanvrager

gelegd. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnen gekomen. Derhalve kan uw raad nu het plan vaststellen waarna het in werking kan treden en er een bouwtitel ontstaat voor het onderliggende bouwplan.

Beoogd effect

Het vaststellen en in werking treden van het bestemmingsplan opdat een functieverandering kan plaatsvinden op het perceel Hoekgraaf 14 richting een woongebouw met twee wooneenheden.

Argumenten

1. Op 28 juni 2007 heeft de raad besloten om het college de opdracht te geven de bestemmingsplanherziening voor te bereiden.

Op 28 juni 2007 heeft de raad besloten het college opdracht te geven om een partiële bestemmingsplanherziening voor te bereiden teneinde de functieverandering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Hoekgraaf 14 planologisch te borgen. Het plan voorziet tevens in de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Hoekgraaf 16 naar burgerwoning. Het besluit (07RZ126) is als bijlage bijgevoegd.

2. Het plan past binnen de kaders van het regionale functieveranderingbeleid en de kaders van het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied.

Er vindt sloop van 750 m² VAB plaats en er wordt 286 m² herbouwd in de vorm van een woongebouw met twee wooneenheden. Het bouwperceel wordt verkleind en er vindt een goede landschappelijke inpassing plaats.

3. Het plan brengt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee.

De momenteel op het perceel aanwezige schuren zijn erg vervallen en doen ernstig afbreuk aan de belevingswaarde van het gebied. Als gevolg van het plan vindt er een aanzienlijke opschoning van het perceel plaats. Bovendien is er in het plan veel aandacht voor een goede landschappelijke inpassing. Bewust is er voor gekozen om de nieuwe woningen niet te ver achter op het perceel te positioneren zodat er geen afbreuk gedaan wordt aan het achterliggende rivierduin. Tevens wordt er rekening gehouden met behoud van de open doorzichten (contrast open-gesloten) en borging van het gebiedseigen karakter. De percelen worden met gebiedseigen elementen (bomen, hagen) begrensd waardoor er een verbetering van de ecologische en landschappelijke waarden plaatsvindt.

Kanttelingen

Er zijn geen kanttekeningen bij het plan

Financiën

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. De kosten voor ambtelijke begeleiding worden via de leges verhaald.

Uitvoering

Na vaststelling van dit plan door uw raad wordt het besluit hiertoe gepubliceerd en wordt het plan voor zes weken ter inzage gelegd. Na deze zes weken treedt het plan in werking indien er geen voorlopige voorziening wordt ingesteld. Op dat moment kan de onderliggende bouwaanvraag worden verleend.

Bijlagen

Eerdere besluitvorming

Bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Wijchen,

De secretaris,

De burgemeester,

10 RZ 343

Raadsbesluit

Partiële bestemmingsplanherziening Buitengebied Hoekgraaf 14-16

De raad van de gemeente Wijchen;

gelet op artikel 3.1 Wro

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 december 2009

besluit:

de partiële bestemmingsplanherziening buitengebied
Hoekgraaf 14-16 vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van
25 februari 2010.

De voorzitter,

De griffier,