

Datum beslissing B & W								01 SEP. 2009	
	B	EL	PB	MT	RJ	GH	S		
Akkoord									
Bespreken									

Openbaar

Aan	College
Status	Beslisnota
Registratienummer	09/ 9395
Onderwerp	Partiele bestemmingsplanherziening Buitengebied Hoekgraaf 14-16 (ontwerp)
Programma/Speerpunt	1 Ruimte en Natuur
Portefeuillehouder	P.R.J. de Bruijn
Beslispunten	<p>1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan</p> <p>2. Het ontwerp bestemmingsplan vrij te geven voor terinzagelegging in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV, afd 3.4 Awb)</p> <p>3. Voor de realisatie van het plan een hogere grenswaarde te verlenen in het kader van de Wet geluidhinder</p>
Afdeling	RME
Retour afdeling	RME <i>RD-12 4g</i>
Adviseur/telefoonnummer/e-mail	Paul Vereijken, 024-6492545, p.vereijken @wijchen.nl
Gewenste datum collegevergadering	dinsdag 1 september 2009
Reden niet-openbaar/vertrouwelijk	Nvt
Presentatieavond/bijeenkomst	Nvt
Gewenste datum commissievergadering	Nvt
Informatiebijeenkomst	Nvt
Gewenste datum raadvergadering	Nvt
Akkoord manager	Jan Bakker Paraaf: <i>J.B.S.</i>
Akkoord budgethouder	Nvt
Akkoord projectleider	Nvt
Akkoord directie	
Subsidie mogelijkheden onderzocht	Nee
Advies gevraagd aan	Gemeentebreed

Bijzonderheden	
Bijlage	<p>0000 072 111</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ontwerp partiele bestemmingsplanherziening Buitengebied Hoekgraaf 14-16 2. Raadsbesluit 3. Besluit hogere grenswaarde 4. Realisatieovereenkomst 5. Akoestisch onderzoek
Ter inzage	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ontwerp partiele bestemmingsplanherziening Buitengebied Hoekgraaf 14-16 2. Raadsbesluit 3. Besluit hogere grenswaarde 4. Realisatieovereenkomst 5. Akoestisch onderzoek
In kennis stellen	Aanvrager

Beslisnota

Partiele bestemmingsplanherziening Buitengebied Hoekgraaf 14-16 (ontwerp)

Wijchen,

Geachte leden,

Beslispunten

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan
2. Het ontwerp bestemmingsplan vrij te geven voor terinzagelegging in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV, afd 3.4 Awb)
3. Voor de realisatie van het plan een hogere grenswaarde te verlenen in het kader van de Wet geluidhinder

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

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

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) ligt nu het ontwerp bestemmingsplan voor. Aangezien de woningen zijn gelegen binnen de geluidscontour van de Hoekgraaf en de berekende geluidsbelasting op de nieuwe woningen te hoog is, dient voor de realisatie van het plan tevens een hogere grenswaarde verleend te worden.

Beoogd effect

- Het ontwerp bestemmingsplan vrij te geven voor publicatie en ter inzagelegging in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure
- De hogere grenswaarde in het kader van de wet geluidhinder te verlenen

Argumenten

1. Op 28 juni 2007 heeft de raad besloten om het college de opdracht te geven de bestemmingsplanherziening voor te bereiden;
2. Na vooroverleg met de relevante overlegpartners dient het plan nu in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gepubliceerd te worden en ter inzage worden gelegd;
3. Het plan past binnen de kaders van het regionale functieveranderingbeleid;
4. Het plan brengt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee

Onderbouwing argumenten

1. 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. Begin 2009 is er in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro, contact geweest met de hiertoe bevoegde overlegpartners. Mede naar aanleiding van een aantal tekstuele opmerkingen van de provincie en verdere verfijning van het plan, heeft er medio 2009 vertaling van voorontwerp naar ontwerp plaats gevonden. In het kader van de voortzetting van de planprocedure dient dit plan nu overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gepubliceerd te worden en ter inzage worden gelegd.
3. Inhoudelijk past het plan binnen het provinciale, regionale en gemeentelijke functieveranderingbeleid. 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.

4. Het plan levert een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering op. 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.

Kanttekeningen

1. Voor het plan moet een hogere grenswaarde verleend worden

Onderbouwing kanttekeningen

1. Middels de standaard rekenmethode II is de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen berekend. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting 53 db bedraagt. Deze is daarmee hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 db. Derhalve dient het college een zogenaamde hogere grenswaarde te verlenen om de realisatie van het plan mogelijk te maken. Het geluidbeleid van de gemeente is gericht op behoud van het huidige, over het algemeen goede leefmilieu in de gemeente. Door verlening van een hogere grenswaarde zou hier afbreuk aan gedaan kunnen worden. Echter in het voorliggende geval is verlening van een hogere waarde wenselijk. Als redenen hiertoe kunnen worden genoemd het feit dat de minimale verkeersgegevens waarmee gerekend is, waarschijnlijk hoger zijn dan de feitelijke verkeersintensiteiten. Bovendien wordt de locatie in de nabije toekomst waarschijnlijk onderdeel van een 60 km zone, waardoor de geluidsbelasting afneemt, wellicht tot onder de voorkeursgrenswaarde. Ook brengt het plan zo'n landschappelijke en stedenbouwkundige verbetering met zich mee, dat het verlenen van een hogere waarde wenselijk wordt geacht. Dit besluit tot het verlenen van een hogere grenswaarde is als concept bijgevoegd. *(ambtenaar onderschrijft dit advies)*

Financiën

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om het risico op planschade door te zetten op de aanvrager is een realisatieovereenkomst opgesteld met daarin een planschade paragraaf. (zie bijlage)

Uitvoering

Na akkoordering wordt dit besluit gepubliceerd en met de onderliggende stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging heeft eenieder de gelegenheid zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Na afloop van de terinzagelegging kan het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden en kan de hogere grenswaarde worden ingeschreven in het kadaster. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad ontstaat er een bouwtitel voor het onderliggende bouwplan.

Bijlagen

1. Ontwerp partiele bestemmingsplanherziening Buitengebied Hoekgraaf 14-16
2. Raadsbesluit
3. Besluit hogere grenswaarde
4. Realisatieovereenkomst
5. Akoestisch onderzoek

0 budgethouder

0 FIN

Kopie verstrekken aan FIN