

07/6601

RC-11  
97

# De Gemeenteraad van Wijchen

---

07 RZ 126

---

## Partiële bestemmingsplanherziening Hoekgraaf 14 en 16 te Bergharen

### Raadsbesluit

Wijchen, 22 mei 2007

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijchen stelt de raad voor om met inachtneming van artikel 34, lid 2 WRO te besluiten ons college opdracht te geven een partiële bestemmingsplanwijziging voor te bereiden met betrekking tot:

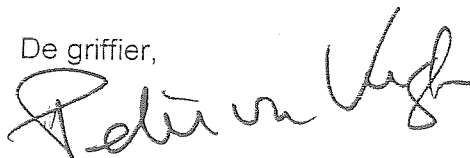
1. de sloop van twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en vervangende nieuwbouw in de vorm van een T-boerderij met twee wooneenheden op het perceel behorende bij Hoekgraaf 14;
2. de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning op het perceel Hoekgraaf 16 van "Agrarisch bouwperceel" naar "Woondoeleinden".

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 28 juni 2007.

De voorzitter,



De griffier,



Portefeuillehouder : P. de Bruijn  
Informatie : Alexander Verbruggen  
Telefoonnr. : 024 6492 353  
E-mailadres : a.verbruggen@wijchen.nl  
Bijlage : Voorwaarden streekplan  
Ter inzage : Schetstekening met foto's, besluit gemeenteraad 26 maart "Wonen werken buitengebied".



## Voorstel

### *Samenvatting*

Op 5 september 2006 is bij de gemeente Wijchen het verzoek van de heer Toonen Dekkers binnengekomen om in ruil voor de sloop van twee voormalig agrarische bedrijfsgebouwen, woningbouw te realiseren op het perceel Hoekgraaf 14 te Bergharen. Medewerking aan het initiatief is mogelijk middels een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

### *Probleemstelling*

Het perceel van de heer Toonen Dekkers is gelegen in het gebied van het geldende bestemmingsplan Buitengebied en heeft daarin de bestemmingen: "Semi-Agrarische bedrijven" en "Agrarisch gebied". Ook is op een gedeelte van het perceel de aanduiding "Agrarisch bouwperceel" van toepassing. Op basis van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan is woningbouw op het perceel niet mogelijk. Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het beleid van de gemeente Wijchen met betrekking tot dit soort gevallen was verwoord in de visie Wonen en werken in het buitengebied (W&W). De provincie Gelderland heeft echter aangegeven dat onze visie W&W niet gezien kan worden als regionaal beleid en daarom niet mag afwijken van het streekplan. Voor wat betreft sloop en vervangende nieuwbouw is de visie W&W niet in overeenstemming met het Streekplan. Uw raad heeft daarop op 26 april 2007 besloten om aanvragen die zijn binnengekomen vanaf 1 maart 2007, aan te houden in afwachting van het beleid van de Stadsregio en de eerdere gevallen middels maatwerk af te handelen. De stadsregio verwacht het beleid in de regioaad van oktober 2007 vast te stellen.

Het verzoek van de heer Toonen Dekkers is binnengekomen op 5 september 2006 en valt onder de maatwerk regeling. Het maatwerk moet wel voldoen aan het Streekplan omdat medewerking anders niet mogelijk is.

Het plan behelst de sloop van twee voormalig agrarische bedrijfsgebouwen met een totaal vloeroppervlak van 750 m<sup>2</sup>. Na sloop wordt er een gebouw in de vorm van een T-boerderij teruggebouwd met daarin twee wooneenheden. Het vloeroppervlak van de nieuw te bouwen T-boerderij wordt ca. 186 m<sup>2</sup>. Ook komt er bij elke wooneenheid één vrijstaand bijgebouw.

Het streekplan kent twee soorten voorwaarden die op dit plan van toepassing zijn, algemene voorwaarden en voorwaarden met betrekking tot functieverandering naar wonen. Aan de algemene voorwaarden wordt voldaan. De algemene voorwaarden zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

De visie W&W gaat uit van sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en de bouw van (maximaal twee) vrijstaande woningen met een maximum inhoud van 800 m<sup>3</sup>. Het streekplan gaat uit van een reductie van 50% van de bebouwing per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak mag worden hergebruikt voor wonen. Indien hergebruik voor



wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang maximaal 50% van de gesloopte bebouwing plaatsvinden.

Het plan van de heer Toonen Dekkers kent een reductie van meer dan 50% (750 m<sup>2</sup> wordt 186 m<sup>2</sup> wonen + 90 m<sup>2</sup> bijgebouw = 276 m<sup>2</sup>) en er komen twee wooneenheden in het nieuwe gebouw. Hiermee wordt voldaan aan de voorschriften met betrekking tot functieverandering naar wonen zoals opgenomen in het streekplan.

Het plan voldoet niet aan de visie W&W omdat:

- Er geen sprake is van een vrijstaande woning;
- Er twee wooneenheden worden gerealiseerd en de visie W&W twee woningen mogelijk maakt vanaf 1500 m<sup>2</sup> te slopen voormalige bedrijfsgebouwen.

Bij de partiële bestemmingsplanherziening wordt ook de voormalige boerderijwoning op Hoekgraaf 16 betrokken. Toen de voormalige eigenaar van Hoekgraaf 16 zijn bedrijf beëindigde heeft hij de bedrijfs-woning verkocht aan de huidige bewoners en de twee stallen aan de heer Toonen Dekkers. Omdat de bestemming van Hoekgraaf 16 nooit is gewijzigd is er juridisch gezien geen sprake van een burgerwoning. Feitelijk is er sinds de datum dat de huidige bewoners het pand betrokken al sprake van een burgerwoning. Door het agrarisch bouwblok te verwijderen en ook aan Hoekgraaf 16 de bestemming "Woondoeleinden" toe te kennen wordt aan de illegale situatie een eind gemaakt.

#### Advies

Gezien het bovenstaande wordt aan uw raad geadviseerd om ons college opdracht te geven een partiële bestemmingsplanwijziging voor te bereiden met betrekking tot:

1. de sloop van twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en vervangende nieuwbouw in de vorm van een T-boerderij met twee wooneenheden op het perceel behorende bij Hoekgraaf 14;
2. de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning op het perceel Hoekgraaf 16 van "Agrarisch bouwperceel" naar "Woondoeleinden".

Burgemeester en wethouders van Wijchen,

De secretaris,  
drs. J.W.M. van der Knaap

De burgemeester,  
G.H.W. Noordewier

