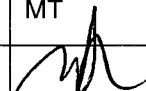
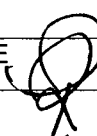
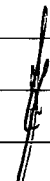
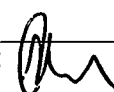
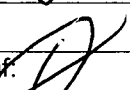
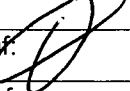
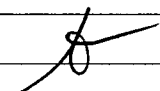


Datum beslissing B & W 29 MEI 2012							
	B	MT	PB	RE	S		
Akkoord							
Bespreken							

Openbaar

Aan	College
Status	Beslisnota
Registratienummer	12/ 4034
Onderwerp	Functieverandering Rijdtsestraat 7
Programma/Speerpunt	1 Ruimte en Natuur
Portefeuillehouder	M.J.F.J Thijsen
Beslispunten	1 Principemedewerking te verlenen voor functieverandering van het agrarisch perceel aan de Rijdtsestraat 7 te Wijchen naar woondoeleinden
Afdeling	RME
Retour afdeling	RME 20-12 29/5
Adviseur/telefoonnummer/e-mail	Paul Vereijken , 024-6492545, p.vereijken@wijchen.nl
Gewenste datum collegevergadering	
Reden niet-openbaar/vertrouwelijk	NVT
Presentatieavond/bijeenkomst	NVT
Gewenste datum commissievergadering	NVT
Informatiebijeenkomst	NVT
Gewenste datum raadvergadering	NVT
Akkoord manager	Arjen Wennink Paraaf: 
Akkoord budgethouder	Henri Elands Paraaf: 
Akkoord projectleider	Paul Vereijken Paraaf: 
Akkoord directie	Bertjan Sneller Paraaf: 
Akkoord afd. Financiën	
Subsidie mogelijkheden onderzocht	Nee
Advies gevraagd aan	Intaketeam, organisatiebreed mbv checklist
Bijzonderheden	Plan is case study geweest tijdens intervisiebijeenkomst Landschap Land van Maas en Waal en mede op basis daarvan tot stand gekomen

Beslisnota

Functieverandering Rijdtsestraat 7

Wijchen, Datum

Geachte leden van het college,

Beslispunten

Principemedewerking te verlenen voor functieverandering van het agrarisch perceel aan de Rijdtsestraat 7 te Wijchen naar woondoeleinden

Inleiding

Medio 2011 is de eigenaar van het perceel Rijdtsestraat 7 bij ons gekomen met het verzoek tot functieverandering van het agrarische bedrijf ter plaatse. De agrarische bedrijfsactiviteiten alhier worden beëindigd en de eigenaar wil de sanering van de vrijkomende opstallen graag verevenen door middel van woningbouw. Concreet omvat het verzoek:

- Beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse;
- Opheffing van het agrarische bouwblok van 1 ha;
- Sloop 992 m² aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB);
- Verevening in de vorm van 2 woongebouwen met ieder twee wooneenheden ter grote van 50% van de te saneren VAB's;
- Verkleining van het erf naar 0.65 ha (inclusief landschappelijke inpassing);
- Erfachtige opzet;
- Zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Na toetsing van het plan aan de uitgangspunten van het functieveranderingsbeleid en beoordeling van ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden is het plan verder uitgewerkt. Ook is het initiatief gebruikt als case study tijdens de intervisiebijeenkomst landschappelijke kwaliteit Land van Maas en Waal. Aan de hand van deze bijeenkomst is de landschappelijke inpassing verder verfijnd. Het uitgewerkte plan ligt nu voor, met het verzoek een principeuitspraak te doen over de bestuurlijke wenselijkheid van het initiatief. Na een positief besluit van uw college kan het plan verder uitgewerkt worden binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid die het bestemmingsplan buitengebied hiervoor biedt.

Beoogd effect

Het doen van een principe-uitspraak ten aanzien van het initiatief, op basis waarvan de aanvrager het initiatief verder kan uitwerken naar een wijzigingsplan en een bouwplan.

Argumenten

1.1 Het plan past binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan buitengebied

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan (bestemmingsplan buitengebied) de bestemming Agrarisch met waarde 2 inclusief agrarisch bouwblok. Deze bestemming bevat een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Woondoeleinden. In deze wijzigingsbevoegdheid is onder andere bepaald dat in geval van sanering van alle VAB's,

(m.u.v. de voormalige bedrijfswoning), verevening in de vorm van twee woongebouwen mogelijk is, met dien verstande dat er sprake moet zijn van een reductie van bebouwing van minimaal 50%. Daar wordt in het nu voorliggende verzoek aan voldaan.

1.2 Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing

Een andere voorwaarde is een goede landschappelijke inpassing. Daar is in de nu voorliggende aanvraag zeer veel aandacht aan besteed. Er is sprake van een erfachtige opzet met een centraal erf dat als gezamenlijke ontsluiting- en ontmoetsruimte dient, een voortuin met fruitbomen, veel aandacht voor doorzichten naar het landschap en het integreren van bestaande landschappelijke lijnen in de planopzet. Ook is er sprake van een duidelijk hiërarchische bebouwingopzet. De (voormalige) bedrijfswoning blijft duidelijk het hoofdgebouw en de nieuwe woongebouwen hebben een hieraan ondergeschikte vorm in een soort schuur/bijgebouw achtige opzet. Het plan heeft als case-study gediend bij de intervisiebijeenkomst landschappelijke kwaliteit Land van Maas en Waal.

1.3 Er is geen sprake van milieutechnische belemmering

Middels een gemeentelijke checklist is het plan beoordeeld op milieutechnische belemmeringen. Daarnaast is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd en zal er in de bouwvergunningfase (omgevingsvergunning) een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Deze zaken vormen geen belemmering om het plan verder in procedure te nemen.

Kanttakeningen

1.1 Na realisatie van het plan worden vier woningen toegevoegd aan de Wijchense woningmarkt.

Momenteel is er veel discussie over de Wijchense en regionale woningbouwopgave. Op lokaal niveau dient een overproductie aan woningen voorkomen te worden. Hiertoe worden op regionaal niveau afspraken gemaakt. Het nu voorliggende plan voegt nog eens vier extra woningen toe aan de al ruime voorraad. Gezien het feit dat het hier een plan betreft in het kader het functieveranderingbeleid en daardoor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in zich heeft, wordt geadviseerd om toch mee te werken aan het plan.

Financien

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. De kosten voor ambtelijke begeleiding worden via de leges verhaald. Om eventuele aanvullende gemeentelijke kosten te verhalen (bijvoorbeeld aanpassing van het openbaar gebied) en het risico op planschade door te zetten zal er een realisatieovereenkomst worden afgesloten.

Uitvoering

Indien uw principe-uitspraak positief is kan de aanvrager het plan verder uitwerken in een (ontwerp) wijzigingsplan. Deze kan vervolgens in procedure gebracht worden conform de daarvoor geldende wettelijke procedures. Aangezien het een binnenplanse wijziging betreft, is uw college bevoegd in deze.

Bijlagen

Inrichtingsplan

0 budgethouder

0 FIN

☐ Kopie verstrekken aan FIN