

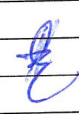
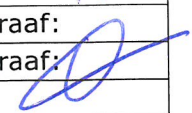
- OPENBAAR -

BESLUITENLIJSTEN VAN DE VERGADERING VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS WEEK 19
DINSDAG 10 MEI 2016

Nr.	Afd.	Reg.nr. FAC	Porte- feuille	Onderwerp	Advies	Besluit
17.	BenL/ RME	16.173	Gerrits	Wijzigingsplan Rijdsestraat 7 Wijchen.	Het wijzigingsplan Rijdsestraat 7, welke voorziet in functieverandering van het agrarisch bedrijf naar woondoeleinden met de realisatie van vier wooneen- heden, vast te stellen.	Conform.

- OPENBAAR -

Datum beslissing B & W:						
	B	GG	PL	RE	AS	S
Akkoord						
Bespreken						

Openbaar	
Aan	College
Status	Beslisnota
Registratienummer	16.173
Onderwerp	Wijzigingsplan Rijdsestraat 7 Wijchen.
Programma/Speerpunt	1
Portefeuillehouder	G.W.R. Gerrits
Afdeling	Ruimte en leefomgeving
Retour afdeling	Ruimte en leefomgeving
Adviseur / telefoon / e-mail	Paul Vereijken / 024-7517302 / p.vereyken@wijchen.nl
Beslispunt(en)	1. Het wijzigingsplan Rijdsestraat 7, welke voorziet in functieverandering van het agrarisch bedrijf naar woondoeleinden met de realisatie van vier wooneenheden, vast te stellen.
Gewenste datum collegevergadering	
Reden niet-openbaar / vertrouwelijk	NVT
Presentatieavond/bijeenkomst	NVT
Gewenste datum commissievergadering	NVT
Informatiebijeenkomst	NVT
Gewenste datum raadsvergadering	NVT
Akkoord manager	Gerard de Jong 
Akkoord budgethouder	NVT
Akkoord projectleider	Paul Vereijken 
Akkoord directie	Paraaf:
Akkoord afdeling financiën	Paraaf:
Subsidiemogelijkheden onderzocht	NVT
Burgerparticipatie	Informereren
Advies gevraagd aan	Afd R&L, afd OW
Bijzonderheden	NVT
Bijlage(n)	NVT
Ter inzage	NVT
In kennis stellen	NVT

Beslisnota

Wijzigingsplan Rijdsestraat 7 Wijchen.

Wijchen, 15 april 2015.

Geacht college,

Beslispunten

1. Het wijzigingsplan Rijdsestraat 7, welke voorziet in functieverandering van het agrarisch bedrijf naar woondoeleinden met de realisatie van vier wooneenheden, vast te stellen.

Inleiding

In 2012 heeft uw college principe medewerking verleend voor functieverandering van het perceel Rijdsestraat 7 te Wijchen (12/4034). Concreet omvat het plan:

- 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.

De functieverandering past binnen de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan buitengebied. Het plan is uitgebreid voorbesproken met- en goedgekeurd door de adviseur ruimtelijke kwaliteit van het Gelders genootschap en de ervenconsulent.

Op 19 januari 2016 heeft uw college besloten om in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan, welke voorziet in de planologische borging van het bovenstaande. Daarop is een realisatie overeenkomst ondertekend en vervolgens is het plan gepubliceerd en heeft het voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn geen zienswijzen op het plan binnen gekomen. Derhalve wordt nu geadviseerd het plan vast te stellen.

Beoogd effect

Medewerking te verlenen aan het wijzigingsplan om handen en voeten te geven aan de sanering van het voormalig agrarisch bedrijf aan de rijdsetraat 7.

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

Portefeuillehouder	: G.W.R. Gerrits
Informatie	: Paul Vereijken
Telefoon	: 024-7517302
E-mailadres	: p.vereeijken@wijchen.nl
Ter inzage	: NVT
In kennis stellen	: NVT

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 ontmoetingsruimte 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, een archeologische verkenning, een bodemonderzoek en een flora en fauna onderzoek. Deze zaken vormen geen belemmering om het plan verder in procedure te nemen.

1.4 Het plan past binnen de woningbouwprogrammering zoals besloten op 15 december 2015

Uw college heeft op 15 december 2015 (15.6212) besloten om vier initiatieven met betrekking tot woningbouw (lokale initiatieven) in procedure te nemen. Dit is daar één van.

1.5 Door het afsluiten van een realisatieovereenkomst is kostenverhaal geborgd en wordt het risico op planschade doorgezet op de aanvrager.

Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

1.6 Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

Het besluit tot instemming met het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd en het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn er geen zienswijzen binnen gekomen.

Kantttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

Financiën

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd.

Uitvoering

Na uw instemming kan het vaststellingsbesluit worden gepubliceerd en het vastgestelde plan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Nadien treedt het plan automatisch in werking.

Burgerparticipatie

Het betreft een particulier initiatief.

Bijlagen

Ontwerp wijzigingsplan.

Gerelateerde stukken

Principebesluit functieverandering Rijdsestraat 7 (12/4034)

Prioritering lokale initiatieven (16/6212)

0 budgethouder

0 FIN

☐ Kopie verstrekken aan FIN

