

10/7862

RW-1619/10

De Gemeenteraad van Wijchen

10 RZ 034

Beslisnota

Het realiseren van zeven vrijstaande woningen in sector H van de Huurlingsedam.

Wijchen, 29 juni 2010

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Vrijstaande woningen cluster H, Huurlingsedam 1^e fase" vast te stellen.

Inleiding

Ten zuidoosten van de kern Wijchen is een nieuwe woonwijk in wording. Hiertoe heeft de gemeenteraad van Wijchen op 22 juni 2006 structuurplan 'Huurlingsedam' vastgesteld. Dit structuurplan bevat de eerste ideeën voor de gefaseerde realisatie van de wijk. De eerste fase, het gedeelte ten zuiden van de Huurlingsedam, is inmiddels vergevorderd. Voor de bouw van de woningen in deze fase is in 2008 vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 WRO verleend. Deze woningen zijn voorzien van goot- en bouwhoogten. De goothoogten van de vrijstaande woningen in het zuidwesten van fase 1(cluster H) zijn echter gewijzigd. Deze wijziging lijkt echter niet mogelijk te zijn op basis van de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO, maar voldoet in principe wel aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Wijchen. De eerste fase in de ontwikkeling van Huurlingsedam biedt een enorme variatie aan woningen. Het plangebied voorziet in de bouw van zeven vrijstaande woningen. De vrijstaande woningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 11 meter. De twee-onder-een-kap woningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12 meter. Echter op basis van veranderde inzichten is voor het plangebied besloten af te wijken van deze maatvoeringen behorende bij de ruimtelijke onderbouwing "Bouwplannen Huurlingsedam, fase 1". In plaats van 4 meter krijgen alle vrijstaande woningen in het plangebied een maximale goothoogte

Portefeuillehouder	:	M.J.F.J Thijsen
Informatie	:	Edina Crljenkovic
Telefoonnr.	:	353
E-mailadres.	:	e.crljenkovic@wijchen.nl
Bijlage	:	- Bestemmingsplan Vrijstaande woningen cluster H (al reeds eerder ontvangen); - collegebesluit 2 februari 2010; - publicatie in de Wegwijs en de Staatscourant 11 februari 2010;
Ter inzage	:	
In kennis stellen	:	

van 6 meter. Deze wijziging is niet mogelijk op basis van de verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO. Het college heeft in haar vergadering van 2 februari 2010 besloten medewerking aan de wijziging te verlenen en het bestemmingsplan voor te bereiden.

Het ontwerpplan is in het kader van artikel 3.8 lid e Wro en de daarmee samenhangende uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) gepubliceerd in de Wegwijs en de Staatscourant van 11 februari 2010. Er zijn wel/geen zienswijzen op het plan ingediend. De overlegpartners zijn tevens in kennis gesteld van de terinzagelegging. Zij hebben geen zienswijze ingediend. Overeenkomstig artikel 3.8 lid e Wro kan uw raad nu beslissen om het plan vast te stellen. Vervolgens treedt het plan zes weken na publicatie van dit vaststellingsbesluit in werking (mits er geen beroep en voorlopige voorziening wordt ingesteld) en dient vervolgens als toetsingskader voor het onderliggende bouwplan.

Beoogd effect

Het beoogd effect van dit besluit is het bestemmingsplan vast te stellen, waarna het besluit in werking treedt en als toetsingskader voor het onderliggende bouwplan dient.

Argumenten

1. *Op 2 februari 2010 heeft het college aangegeven voornemens te zijn om medewerking aan het plan te verlenen.*
2. *Het plan heeft de volledige voorbereidingsprocedure doorlopen en er is geen zienswijze tegen het plan ingediend.*

Op 11 februari 2010 is in de Wegwijs en de Staatscourant kennis gegeven van het feit dat het ontwerpplan, in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage ligt. Gedurende deze periode is geen zienswijze ontvangen.

3. *De relevante overlegpartners (Provincie, Waterschap en VROM inspectie) hebben geen zienswijzen op dit ontwerpbestemmingsplan ingediend.*

Kanttelingen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiën

Dit plan kent geen financiële gevolgen voor de Gemeente Wijchen. Bij verlening van de bouwvergunning worden via de reguliere weg leges geïnd.

Uitvoering

Na publicatie van het vaststellingsbesluit in de Wegwijs en de Staatscourant staat het besluit nog zes weken open voor beroep en eventueel een voorlopige voorziening, indien aangetoond kan worden dat de beroepindiener niet in staat is geweest eerder een zienswijze in te dienen (verschoonbaar is). Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking en kan de onderliggende bouwaanvraag worden verleend.

Bijlagen

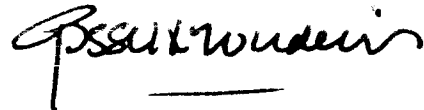
- Bestemmingsplan Vrijstaande woningen cluster H. Huurlingsedam 1e fase;
- collegebesluit 2 februari 2010;
- publicatie in de Wegwijs en de Staatscourant 11 februari 2010.

Burgemeester en wethouders van Wijchen.

De secretaris,



De burgemeester,



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op artikel 3.8 lid e Wro

gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders

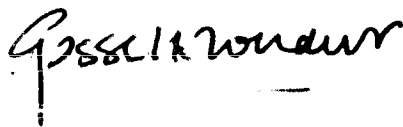
van 29 juni 2010

besluit:

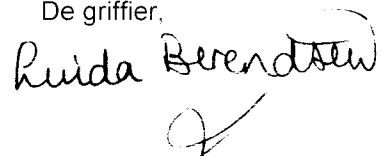
1. Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Vrijstaande woningen cluster H, Huurlingsedam 1e fase" vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 14 oktober 2010.

De voorzitter,



De griffier,

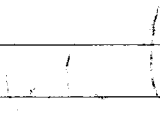
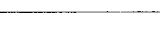
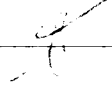


BIJLAGE(N)

Datum beslissing B & W

	B	EL	PB	MT	RJ	GH	S
Akkoord							
Bespreken							

Openbaar

Aan	College
Status	Beslisnota
Registratienummer	
Onderwerp	Het realiseren van zeven vrijstaande woningen in sector H van de Huurlingsedam.
Programma/Speerpunt	1 Ruimte en Natuur
Portefeuillehouder	P.R.J. de Bruijn
Beslispunten	Toestaan dat de goothoogte voor 7 vrijstaande woningen in sector H verhoogd wordt van 4 naar 6 meter. Partiële herziening op te starten door het plan in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure te publiceren en ter inzage te leggen.
Afdeling	RME
Retour afdeling	
Adviseur/telefoonnummer/e-mail	Edina Crljenkovic, 353, e.crljenkovic@wijchen.nl
Gewenste datum collegevergadering	dinsdag 2 februari 2010
Reden niet-openbaar/vertrouwelijk	nvt
Presentatieavond/bijeenkomst	nvt
Gewenste datum commissievergadering	nvt
Informatiebijeenkomst	nvt
Gewenste datum raadvergadering	28 april 2010
Akkoord manager	Arjen Wennink Paraaf: 
Akkoord budgethouder	Marc Janssen Paraaf: 
Akkoord projectleider	Marc Janssen Paraaf: 
Akkoord directie	
Subsidie mogelijkheden onderzocht	Nee 

Advies gevraagd aan	
Bijzonderheden	
Bijlage	- Ontwerpbestemmingsplan november 2009 - Besluitenlijst 8 september 2009
Ter inzage	
In kennis stellen	

Beslisnota

Het realiseren van zeven vrijstaande woningen in sector H van de Huurlingsedam.

Wijchen, 28 januari 2010

Geachte leden,

Beslispunten

1. Toestaan dat de goothoogte voor 7 vrijstaande woningen in sector H verhoogd wordt van 4 naar 6 meter.
2. Partiële herziening op te starten door het plan in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure te publiceren en ter inzage te leggen.

Inleiding

Fase 1 (ten zuiden van de straat Huurlingsedam) van de wijk is al in ontwikkeling. Om de ontwikkeling te stimuleren heeft u in september 2009 besloten om de verkoop van 7 kavels voor zelfbouw toe te staan. Het gaat om 7 kavels voor vrijstaande woningen in sector H van het plan. Van de 7 kavels zijn er inmiddels 5 verkocht, de twee overige kavels zijn in optie genomen. Daarbij is door de kopers en optienemers aangegeven dat zij graag een woning bouwen met een goothoogte van 6 meter. Helaas past deze goothoogte niet binnen de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO die voor deze woningen is gevoerd. Voor de twee-onder-een-kap woningen van sector H is de goothoogte in de vrijstellingsprocedure wel gesteld op 6 meter. Door het voeren van een bestemmingsplanprocedure kan aan de wensen van de kopers worden tegemoetgekomen en wordt de ontwikkeling van dit gedeelte van de Huurlingsedam gestimuleerd.

Beoogd effect

Door het voeren van een bestemmingsplanprocedure kan medewerking worden verleend aan het onderliggende bouwplan.

Argumenten

1.1. Door het opstarten van een bestemmingsplanherziening procedure kan het verzoek voor het wijzigen van de goothoogte van 4 meter naar 6 meter voor de vrijstaande woningen worden gehonoreerd..

Uitgangspunt van de gemeente Wijchen bij verzoeken van burgers is het zogenaamde ja-mits principe. Dit betekend dat zoveel mogelijk getracht wordt tegemoet te komen aan verzoeken van burgers (zoals bouwaanvragen), mits de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plaatse hierdoor niet in het geding komt, het plan niet in strijd is met het beleid van de gemeente en hogere overheden en het plan niet in strijd is met het recht en regelgeving (waaronder milieuregelgeving). Aangezien het plan niet in strijd is met een goede

Portefeuillehouder	:	P.R.J. de Bruijn
Informatie	:	Edina Crljenkovic
Telefoonnr.	:	353
E-mailadres.	:	e.crljenkovic@wijchen.nl
In kennis stellen	:	

ruimtelijke ordening (zie bijlage I, ontwerpplan) en niet in strijd is met beleid, recht en regelgeving (zie ontwerpplan, bijlage I) wordt geadviseerd medewerking te verlenen aan het plan.

1.2 De wijziging van de goothoogte van 4 meter naar 6 meter dient voor de vrijstaande woningen planologisch geregeld te worden, waarna bouwvergunning kan worden verleend.

Voor de realisatie van de woningen in het plangebied heeft in de ruimtelijke onderbouwing "Bouwplannen Huurlingsedam, fase 1" reeds een toets plaatsgevonden aan het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Geconcludeerd is dat de realisatie van de woningen binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente past. Voorliggend ontwerpplan betreft de aanpassing van de goothoogte van zes vrijstaande woningen binnen cluster H van de eerste fase van het woongebied Huurlingsedam. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en gemeente. Stedenbouwkundig gezien heeft de gemeente geen bezwaren tegen het veranderen van de maximale goothoogte. Deze aanpassing heeft immers geen invloed op het dorps karakter van het woongebied. Daarnaast hebben de woningen op de direct aangrenzende percelen een vergelijkbare goot- en bouwhoogte.

2.1 Op 8 september 2009 heeft uw college besloten om de verkoop van kavels voor zelfbouw toe te staan.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiën

Bij verlening van de bouwvergunning worden leges geïnd.

Uitvoering

Indien uw college besluit de partiële herzieningprocedure op te starten dan wordt het voornemen gepubliceerd in de Wegwijs en gaat het plan in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Na afloop van deze periode worden de eventueel ingekomen zienswijzen ambtelijk geanalyseerd. Vervolgens bieden wij het ontwerpbestemmingsplan met de eventuele nota van zienswijze ter vaststelling aan de Raad voor. Het Raadsbesluit en het vastgesteld bestemmingsplan worden voor een periode van zes weken voor beroep ter inzage gelegd. Mits geen beroep wordt ingesteld treedt, na afloop van de beroepstermijn van zes weken, het plan in werking en kan de bouw- en sloopvergunning verleend worden.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan november 2009.
- Besluitenlijst 8 september 2009

0 budgethouder

0 FIN

☐ Kopie verstrekken aan FIN