

# De gemeenteraad van Wijchen

---

## 16 2954 Ruimte en Natuur

---

### Beslisnota

#### Funcieverandering Huurlingsedam 13 te Wijchen

Wijchen, 5 juli 2016

Geachte leden van de raad,

#### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Huurlingsedam 13 e.o." ongewijzigd vast te stellen.
2. De gewijzigde realisatieovereenkomst vast te stellen.

#### Inleiding

In 2013 hebben de familie Ten Buren - Wittenberg en de heer Stevens gevraagd om de bestaande bedrijfswoning aan de Huurlingsedam 13 om te zetten naar een burgerwoning en twee nieuwe woningen (in de vorm van een twee-onder-een-kap woning) te bouwen. Het verzoek bestaat uit de sloop van alle oude agrarische bedrijfsbebouwing van ongeveer 1700 m<sup>2</sup> in ruil voor de bouw van de tweekapper. De bedrijfswoning blijft bestaan en wordt als burgerwoning gebruikt.

Huurlingsedam 13 was vroeger een boerenbedrijf. Het bedrijf wordt al meer dan 10 jaar niet meer gebruikt. Omdat het boerenbedrijf gestopt is te bestaan en het gebied Huurlingsedam in Wijchen helemaal wordt veranderd van agrarisch gebied tot een woongebied heeft de eigenaar aangegeven om de bestaande bedrijfsloods te slopen en daarvoor in de plaats een twee-onder-een-kapwoning te bouwen.

Op 5 april 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan het verzoek. Het ontwerpplan is in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) in de Wegwijs en Staatscourant van 20 april 2016 gepubliceerd. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Onze overlegpartners, de provincie Gelderland en het waterschap, zijn ook op de hoogte gesteld van de terinzagelegging. Zij hebben geen reactie gegeven. Op basis van artikel 3.8 lid e Wro kan uw raad beslissen om het plan vast te stellen.

#### Beoogd effect

Het beoogd effect is de realisatie van een twee-onder-een-kap woning en de het wijzigen van de bedrijfswoning in een burgerwoning.

## **Argumenten**

### *1.1 Het plan voldoet aan alle punten van het functieveranderingsbeleid.*

Op basis van het functieveranderingsbeleid moet alle oude agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt en het bouwvlak moet worden verkleind. In ruil daarvoor mag een woning bijvoorbeeld in de vorm van een twee- onder- een- kapwoning worden teruggebouwd. De bestaande bebouwing moet voor de helft worden gesloopt. Het verzoek voldoet aan al deze voorwaarden. Ook een bedrijfswoning als burgerwoning past binnen het functieveranderingsbeleid.

### *1.2 Het verzoek is een wenselijke ontwikkeling binnen het gebied van Huurlingsedam.*

De bouw van woningen op deze plek is prima denkbaar en sluit aan op de toekomstige ontwikkeling van de wijk. De sloop van de oude agrarische bedrijfsbebouwing, de verharding van het terrein en het verdwijnen van de bedrijfsactiviteiten is een wenselijke ontwikkeling.

### *1.3 Het plan past binnen de woningbouwprogrammering zoals besloten in de collegevergadering van 15 december 2015.*

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 15 december 2015 (15.6212) besloten om vier verzoeken voor woningbouw (lokale verzoeken) in procedure te nemen. Dit verzoek is daar één van.

### *2.1 Om de realisatie te borgen en het risico op planschade door te zetten wordt een realisatie en planschade overeenkomst afgesloten.*

Aan de realisatieovereenkomst is een artikel toegevoegd met betrekking tot de exploitatiebijdrage. Voor de ontwikkeling van bouwkvavels aan de Huurlingsedam is een exploitatiebijdrage verschuldigd. Deze exploitatiebijdrage is ten behoeve van het kostenverhaal voor de gemeentelijke kosten. De gemeentelijke kosten zijn zogenaamde bovenwijkse kosten die bestaan uit aanpassingen in de wegenstructuur rondom Huurlingsedam. Deze bijdrage zijn alle ontwikkelaars in de Huurlingsedam verschuldigd, zowel de VOF alsook particulieren.

## **Kanttelingen**

### *1.1 Tegen het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld.*

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.

## **Financiën**

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om de gemeente te beschermen tegen planschadeaanspraken is er voor de definitieve vaststelling een planschade-overeenkomst afgesloten.

## **Uitvoering**

Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking en kan de bouwaanvraag worden ingediend.

## **Burgerparticipatie**

Niet van toepassing

**Bijlagen**

- Bijlage I: Ontwerpbestemmingsplan "Huurlingsedam 13 e.o."
- Bijlage II: Collegebesluit prioritering lokale initiatieven
- Bijlage III: Collegebesluit 5 april 2016
- Bijlage IV: gewijzigde realisatieovereenkomst

**Gerelateerde stukken**

- 15.6212 prioritering lokale initiatieven.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,  
De secretaris, De Burgemeester,





# De gemeenteraad van Wijchen

---

## 16 2954 Ruimte en Natuur

---

### Raadsbesluit

#### Funcieverandering Huurlingsedam 13 te Wijchen

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:  
5 juli 2016

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Huurlingsedam 13 e.o." ongewijzigd vast te stellen.
2. De gewijzigde realisatieovereenkomst vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van  
8 september 2016

De voorzitter,



De griffier,



