

# De Gemeenteraad van Wijchen

---

10 RZ 040

---

## Beslisnota

### Bestemmingsplan Heumenseweg 294

Wijchen, 24 augustus 2010

Geachte leden van de raad,

#### Beslispunten

Het bestemmingsplan vast te stellen.

#### Inleiding

Naar aanleiding van het verzoek van de initiatiefnemer heeft uw raad op 1 november 2007 besloten het college de opdracht te geven een partiële bestemmingsplanwijziging voor te bereiden voor de functieverandering van het voormalige agrarische bedrijf aan de Heumenseweg 294. Het plan voorziet in de sanering van het agrarisch bedrijf ter plaatse en verevening in de vorm van de herbouw van twee woongebouwen met ieder twee wooneenheden, een bijgebouw voor huishoudelijke bergingen, een bijgebouw in de vorm van een hooimijt. Daarnaast voorziet het plan tevens in de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in twee wooneenheden inclusief bijgebouwen. Dit maakt echter geen onderdeel uit van de functieveranderingopgave.

Het plan is tot stand gekomen binnen de kaders van het regionale functieveranderingbeleid. Nadat dit beleid begin 2008 in werking is getreden en nadat er in januari 2009 een door welstand en de provincie goedgekeurde hoofdopzet van het ontwerp lag, heeft de aanvrager een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dit voorontwerp is ambtelijke getoetst en na verwerking van de reacties voortkomend uit deze ambtelijke toetsing is het plan in het kader van het vooroverleg ex art 3.1.1. Bro aangeboden aan de provincie Gelderland, het waterschap Rivierenland, de stadsregio en de VROM inspectie. Na verwerking van de vooroverleg reacties (het terugbrengen van de oppervlakte van de bijgebouwen bij de bestaande woningen op verzoek van de provincie) heeft het college op 6 april 2010 besloten om de bestemmingsplan procedure voort te zetten. Dit besluit is gepubliceerd in De Wegwijs van 14 april 2010 en het ontwerp bestemmingsplan heeft aansluitend voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze ter inzagelegging is er één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze geeft echter geen aanleiding het plan niet, of gewijzigd vast te stellen (zie bijlage Reactienota Zienswijze). Daarom wordt geadviseerd het bestemmingsplan vast te stellen, welke na inwerkingtreding een bouwtitel voor onderliggend bouwplan scheidt, evenals de kaders voor het bijbehorende landschappelijk inpassingsplan.

#### Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan waarmee een kader wordt geschept voor het onderliggende bouw- en landschapsplan en daarmee sanering van het agrarische bedrijf ter plaatse met de daaraan gekoppelde landschappelijke verbetering.

## **Argumenten**

### *1.1 Op 1 november 2007 heeft de raad besloten om het college de opdracht te geven de bestemmingsplanherziening voor te bereiden;*

Het college heeft deze opdracht ter hand genomen en in overleg met aanvrager en omwonenden het plan ontwikkeld. Dit plan is in overleg met de provincie Gelderland en de Welstandcommissie van het Geldersch Genootschap verder geoptimaliseerd tot het nu voorliggende plan. Nadat het plan volledig was uitgekristalliseerd en op alle punten getoetst en akkoord bevonden heeft het college op 6 april 2010 besloten de planprocedure voort te zetten. Na de terinzagelegging van het ontwerp en afweging van de ingekomen zienswijze biedt het college het plan nu ter vaststelling aan, aan uw raad.

### *1.2 Het plan past binnen de kaders van het regionale en provinciale functieveranderingbeleid;*

Het plan voorziet in de sanering van het agrarisch bedrijf ter plaatse en verevening in de vorm van de herbouw van twee woongebouwen met ieder twee wooneenheden, een bijgebouw voor huishoudelijke bergingen en een bijgebouw in de vorm van een hooimijt. In totaal vindt er een reductie van bebouwing plaats van meer dan 50% (sanering van 1350 m<sup>2</sup> aan bebouwing waarvoor ca 650 m<sup>2</sup> wordt terug gebouwd), volledige bedrijfsbeëindiging en bestemmingswijziging, verkleining van het bouwvlak en een goede landschappelijke inpassing. Het plan voorziet daarnaast in de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning, die ieder hun eigen bijgebouw van 75 m<sup>2</sup> krijgen. Deze maakt echter geen onderdeel uit van de functieveranderingopgave.

### *1.3 Het plan brengt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering met zich mee als gevolg van de sanering van het agrarisch bedrijf en de goede landschappelijke inpassing;*

Het plan kent een lange doorlooptijd en een intensieve voorgeschiedenis welke samenhangt met het streven naar een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Aanvankelijk was het de bedoeling om 5 wooneenheden in een soort t boerderij achtige opzet te realiseren. Dit initiatief kon echter niet op steun van de welstandcommissie rekenen. In overleg met de commissie en de provincie Gelderland is vervolgens gekomen tot een erf-achtige opzet, bestaande uit twee woongebouwen waarvan er één nadrukkelijk de hoofdboerderij is, in een voor het gebied typische hallehuis opzet. Het andere woongebouw heeft een meer schuur achtige opzet. De garages en bergingen bevinden zich in een bijbehorende veldschuur. Om het ensemble af te ronden bevindt zich op het perceel ook een hooischelf, zoals eerder gezien in het schuilstallenbeleid. Het een en ander is landschappelijk ingepast met een binnenerf, een windsingel en hagen, waarbij getracht is aan te sluiten bij bestaande patronen en doorzichten in het landschap.

## **Kanttekeningen**

Tegen het plan is een zienswijze ingebracht. Deze geeft echter geen aanleiding om het plan niet of gewijzigd vast te stellen. De zienswijze wordt in bijgevoegde reactienota inhoudelijk behandeld.

## **Financiën**

Het plan wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemers uitgevoerd. Met behulp van een realisatieovereenkomst zijn eventuele gemeentelijke kosten, evenals het risico voor planschade, doorgezet op de initiatiefnemer.

## **Uitvoering**

Na vaststelling van het plan door uw raad wordt het besluit hiertoe gepubliceerd en wordt het plan voor zes weken ter inzage gelegd. Na deze zes weken treedt het plan in werking mits er geen voorlopige voorziening wordt ingesteld. Na inwerkingtreding kan de onderliggende bouwaanvraag worden verleend. Middels de realisatieovereenkomst is uitvoering van het landschapsplan geborgd.

**Bijlagen**

Bestemmingsplan  
Kopie ingebrachte zienswijze  
Reactienota zienswijze  
Realisatieovereenkomst

Burgemeester en wethouders van Wijchen,  
De secretaris,

De burgemeester,

Wethouder →



**Raadsbesluit**

**Bestemmingsplan Heumenseweg 294**

De raad van de gemeente Wijchen;

gelet op artikel 3.1 Wro

gelezen het voorstel van B & W (datum):

besluit:

Het bestemmingsplan Heumenseweg 294 vast te stellen

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

De voorzitter,



De griffier,

