

**Raadsbesluit**

**Vaststelling bestemmingsplan VAB locaties Hoogbroek-Boskant**

De raad van de gemeente Wijchen;

gelet op artikel 3.1. van de Wet op de ruimtelijke ordening

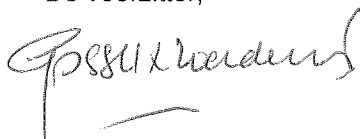
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 december 2010

besluit:

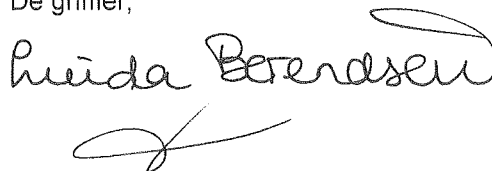
het bestemmingsplan VAB locaties Hoogbroek-Boskant vast te stellen teneinde de nieuwbouw van een aantal vrijstaande woningen en een buitenplaats met appartementen mogelijk te maken.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van  
3 februari 2011

De voorzitter,



De griffier,



10/13088 v

KD-125  
7

De Gemeenteraad van Wijchen

11 RZ 057

**Beslisnota****Vaststelling bestemmingsplan VAB locaties Hoogbroek-Boskant**

Wijchen, 21 december 2010

Geachte leden van de raad,

**Beslispunten**

Het bestemmingsplan VAB locaties Hoogbroek-Boskant vast te stellen teneinde de nieuwbouw van een aantal vrijstaande woningen en een buitenplaats met appartementen mogelijk te maken.

**Inleiding**

Op 3 december 2009 heeft uw raad besloten om het plan VAB locaties Hoogbroek-Boskant in procedure te nemen. Het plan omvat onder andere een grootschalige sanering van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen rondom de Akkerweg/Hoogbroek en rondom de Boskantse Broekstraat en de nieuwbouw van een aantal vrijstaande en dubbele woningen en een buitenplaats met appartementen. De planbeschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan geeft inzicht in de exacte omvang en invulling van de functieveranderingopgave.

Het plan beoogt een integrale kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen door het combineren van een functieveranderingopgave rondom de Boskant en rondom het Hoogbroek in aansluiting op specifieke kwaliteiten van de beide gebieden. Het gebied rondom de Boskant is een overgangsgebied vanaf de gesloten rivierduin naar de open Maaskom. In dit gebied wordt veel gesaneerd en relatief weinig terug gebouwd. Dat wat wordt terug gebouwd past in het veldlint en het coulisselandschap. Ook qua landschappelijke inpassing is behoud van openheid en doorzichten het centrale thema. Er vindt geen grootschalige bosaanplant plaats, maar bijvoorbeeld wel een de aanleg van een poel en een lage ecologische stapsteen. Het gebied rondom het Hoogbroek is een gebied dat al intensief gebruikt en bewoond wordt. Vroeger vooral agrarisch, tegenwoordig door burgerbewoning en recreatie. In dit gebied landt dan ook een deel van de verevening die geen plek kan krijgen aan de Boskant. Dit krijgt onder andere vorm door middel van kleinschalige, niet grondgebonden woningbouw in een buitenplaats achtige opzet, in combinatie met een aantal verspreid liggende nieuwe woningen (vrijstaand en tweekappers), plus een versterking van de recreatieve routestructuur door de aanleg van een aantal struin- en wandelpaden die zorgen voor een nieuwe verbinding tussen Alverna en de Berendonck.

Naar aanleiding van uw besluit van 3 december 2009 heeft de aanvrager de plannen verder uitgewerkt en heeft het college op 12 oktober 2010 besloten het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Het plan heeft als zodanig 21 oktober 2010 tot en met 1 december 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 5 zienswijzen binnen gekomen. Twee zienswijzen hebben geleid tot een (beperkte) aanpassing van het plan, met name ten aanzien van de omvang van een drietal woonpercelen. De andere drie zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de plannen (zie bijlage, reactienota zienswijzen).

Portefeuillehouder: M.J.F.J Thijsen  
 Informatie : Paul Vereijken  
 Telefoonnr. : 024-6492545  
 E-mailadres. : p.vereyken@wijchen.nl  
 Ter inzage : Bestemmingsplan VAB locaties Hoogbroek-Boskant  
 In kennis stellen : Aanvrager, zienswijze indieners

1

## Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan waarmee een kader wordt geschept voor het onderliggende bouw- en landschapsplan.

## Argumenten

*1.1 Door middel van de nu voorliggende functieveranderingopgave kan een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het buitengebied rondom Alverna worden bewerkstelligd.* De ruimtelijke kwaliteitsverbetering manifesteert zich door middel van het slopen van een veelheid aan ontsierende en veelal in slechte staat verkerende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Vooral in het gebied rondom het Hoogbroek vindt daarmee een aanzienlijke opschoning plaats. Bij de geprojecteerde nieuwbouw is beeldkwaliteit en een goede landschappelijke inpassing een belangrijke voorwaarde en als zodanig nadrukkelijk aan de orde.

*1.2 Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod voor diverse doelgroepen* Het plan omvat enkele vrijstaande en dubbele woningen ook een kleinschalig appartementencomplex met daarin 11 appartementen. Acht van deze appartementen worden in de categorie betaalbaar (tot 172.000 euro) gerealiseerd waardoor voor met name de doelgroep starters een interessant nieuwbouwproject op Alverna ontstaat. Daarnaast zijn drie appartementen tevens interessant voor senioren, die wel graag alle voorzieningen gelijkvloers willen hebben, maar niet midden in het dorp willen wonen.

*1.3 Op 3 december 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met uw voorstel om het voorliggende initiatief in procedure te nemen.* Op basis van dit besluit is het plan verder uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan, een bouwplan en het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

*1.4 De provincie Gelderland ziet het plan als een perspectiefrijk initiatief.* In juni 2009 heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden met de Provincie ten aanzien van de wenselijkheid en haalbaarheid van het plan. Zij ziet het plan als perspectiefrijk en vindt met name de integraliteit van het plan één van de sterke punten. Het plan is als voorontwerp aangeboden aan de provincie. Zij heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat de provinciale verantwoordelijkheid een goede vertaling heeft gekregen in het bestemmingsplan. De provincie is van mening dat hier sprake is van een goede vertaling van het regionale beleid ten aanzien van salderen en verevening in het kader van functieverandering, en de afdelingen hebben daarvoor hun waardering uitgesproken.

*1.5 De onderliggende bouwplannen zijn reeds goedgekeurd door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke kwaliteit (welstandcommissie).* Om naast een goede landschappelijke inpassing, ook de stedenbouwkundige inpassing te borgen zijn de onderliggende bouwplannen reeds in een vroeg stadium voorgelegd aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke kwaliteit (voorheen welstandcommissie). Samen met de commissie zijn de plannen zodanig aangepast dat ze nu reeds goedkeuring van welstand hebben. In de planbeschrijving is een beschrijving van de bouwplannen gegeven.

*1.6 Op 22 september heeft er een informatieavond plaatsgevonden voor direct belanghebbenden. Er heerst bij de omwonenden een welhaast unaniem enthousiasme over de plannen.*

Met name de bouwopgave aan het Hoogbroek heeft in eerste instantie bij direct omwonenden aldaar wat beroering veroorzaakt. Om deze direct omwonenden te informeren en als eerste kennis te laten maken met de plannen heeft er op 22 september een informatieavond voor hen plaats gevonden. Op deze avond zijn de beleidskaders en de plannen zelf gepresenteerd door de gemeente en het stedenbouwkundig bureau. Na de avond bleek er sprake te zijn van een welhaast unaniem enthousiasme ten aanzien van de plannen. De direct omwonenden zijn blij dat de oude stallen worden gesaneerd en dat het

landschappelijke en stedenbouwkundige verbetering plaatsvindt. Ook de bouwplannen werden met enthousiasme ontvangen.

### **Kanttekeningen**

#### *1. Op een aantal gevels is de geluidsbelasting te hoog.*

Op een aantal gevels is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB (namelijk 49 dB). Het gemeentelijk beleid is om terughoudend te zijn met het verlenen van een hogere waarde. Het plan is zoveel mogelijk geoptimaliseerd om de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zoveel mogelijk te beperken. Een verdere optimalisatie dan hetgeen nu heeft plaatsgevonden zou echter leiden tot knelpunten ten aanzien van nog aanwezige milieu hindercirkels of zou afbreuk doen aan de landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten. Gezien de zeer kleine overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (1 dB) en de zeer geringe afbreuk die dat doet aan het woon- en leefklimaat (het geldt alleen voor de zolder ruimtes bij 3 woningen) heeft het college besloten een hogere grenswaarde voor het plan te verlenen.

#### *2. Er zijn een vijftal zienswijzen tegen het plan ingediend*

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn er een vijftal zienswijzen binnen gekomen. Twee zienswijzen hebben betrekking op een kleine aanpassing van het woonbestemmingsvlak, de juiste benoeming van een twee- onder- een- kap woning en het toestaan van een bedrijf aan huis. Deze aspecten doen geen afbreuk aan het onderliggende plan en passen in de lijn van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Het plan is aangepast op de zienswijzen. De drie andere zienswijzen zijn meer van algemene strekking waarin integraal bezwaar wordt geuit tegen het hele plan. De zienswijze indieners vreezen aantasting van woongenot, privacy, uitzicht, rust, verlies van karakter van het landschap (zowel agrarisch als natuurlijk) en beperking van de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de woningen en de landschappelijke verbeteringen. Deze zienswijzen zijn niet gehonoreerd. Zeker in het gebied waar de zienswijze indieners wonen (Boskant) vindt een integrale langschappelijke verbetering plaats, die enerzijds zorgt voor versterking en verduurzaming van de agrarische productiestructuur en anderzijds zorgt voor een landschappelijke en ecologische versterking. Er worden veel oude opstallen gesaneerd, bouwblokken worden verkleind en er vindt aan de Boskant slechts een zeer minimale verevening plaats in de vorm van 2 woningen die zeer zorgvuldig landschappelijk worden ingepast. Alle gronden buiten de bouwblokken krijgen een agrarische bestemming, bedoeld voor weiland of andere vormen van grondgebonden landbouw. In een aantal gevallen zijn de gronden reeds overgedragen aan lokale agrariërs die als zodanig hun positie kunnen versterken en hun bedrijfsvoering duurzaam kunnen voortzetten. Als zodanig is er geen sprake van aantasting van woon- en leefmilieu of beperking in de agrarische productiestructuur, anders dan hetgeen gesteld binnen de vigerende en toekomstige beleidskaders. Een uitgebreide behandeling van de zienswijzen is te vinden in de bijlage Reactienota zienswijzen.

### **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 VAB locaties Hoogbroek-Boskant (ter inzage)  
Reactienota zienswijzen  
Kopie zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Wijchen,  
de secretaris, de burgemeester

