

De gemeenteraad van Wijchen

17 2 5366 Wonen en Leefbaarheid

Beslisnota

Vaststelling bestemmingsplan bestemmingsplan Oosterweg 265-273 Wijchen (gewijzigde vaststelling).

Wijchen, 22 augustus 2017

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Oosterweg 265-273 te Wijchen gewijzigd vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijzen te behandelen conform de zienswijzennota, waarbij de zienswijzen op twee punten aanleiding geven tot gewijzigde vaststelling (begrenzing t.o.v. het perceel Oosterweg 259 op twee plekken).

Inleiding

De gemeente Wijchen en de eigenaren van de percelen Oosterweg 265 en Oosterweg 273 zijn al lange tijd met elkaar in gesprek over de functieverandering van de betreffende percelen (kippenhouderij en voormalig transportbedrijf). Na diverse opzetten ligt nu de definitieve opzet voor, welke is doorvertaald naar een ontwerp bestemmingsplan. De opzet omvat de volgende onderdelen:

- Staken van de bedrijfsactiviteiten aan de Oosterweg 265 (kippenhouderij);
- Sanering van ca 80% alle bedrijfsbebouwing van de kippenhouderij;
- Betrekken van de reeds gesaneerde (afgebrande) loods van het voormalige transportbedrijf aan de Oosterweg 273;
- Verevening in de vorm van de nieuwbouw van vier vrijstaande woningen aan de Oosterweg;
- Herbestemming van de voormalige bedrijfswoning aan de Oosterweg 265 naar burgerwoning;
- Opwaardering van de voormalige minicamping naar volwaardig kleinschalig recreatiebedrijf volgens de formule van FarmCamps voor in totaal 25 tenten en een kampeerveld voor tijdens de 4daagse, inclusief beheerderswoning;
- Hergebruik van 1 schuur voor het recreatiebedrijf (opslag, ondersteunende horeca/kantine, sanitair) en een kinderdagverblijf;
- Goede landschappelijke inpassing van het geheel.

Om het bovengenoemde mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd, van agrarisch naar wonen en recreatie. In 2016 heeft het college aangegeven in principe bereid te zijn mee te willen werken aan het plan en het plan op te nemen in de woningbouwprogrammering. Daarna is het plan verder uitgewerkt in een ontwerp bestemmingsplan. Dat ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn er twee zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan binnen gekomen. Die zienswijzen geven deels aanleiding tot wijziging van het plan. Het gaat dan om het borgen van een bebouwingsvrije zone aan de westzijde van het plangebied en het borgen van de landschappelijke inpassing aan de westzijde van het plangebied. De overige zienswijzen hebben betrekking op de vrees voor overlast als gevolg van het plan en de relatie met initiatieven van de zienswijze indiener. Deze geven echter geen aanleiding om het plan niet, of gewijzigd vast te stellen. In de bijgevoegde zienswijzennota zijn de zienswijzen punt voor punt behandeld.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen waardoor de functieverandering mogelijk wordt en verevening plaats vindt in de vorm van het toestaan vier extra burgerwoningen, herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning en herbestemming van de mini camping (kamperen bij de boer) naar een reguliere kleinschalige recreatiebestemming inclusief beheerderswoning en kinderdagverblijf.

Argumenten

- 1.1 *Als gevolg van het plan wordt er een grote hoeveelheid voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd en verdwijnt er een intensieve kippenhouderij aan de rand van het dorp, vlak bij de nieuwbouwwijk Huurlingsedam;*
- 1.2 *Het bestemmingsplan borgt de integrale functieverandering van de kippenboerderij en het voormalige transportbedrijf en zorgt voor een goede landschappelijke inpassing;*
- 1.3 *De nieuwe woningen passen in het bestaande bebouwingslint langs de Oosterweg en zijn opgenomen in de woningbouwplanning;*
- 1.4 *De recreatieve bestemming borgt de transformatie van de boerderijcamping naar een kleinschalige recreatieve voorziening (25 plekken plus vierdaagseveld) en past goed in het toeristisch recreatieve aanbod van de Gemeente Wijchen;*
- 1.5 *Het kleinschalige kinderdagverblijf in het buitengebied zorgt voor differentiatie in het aanbod kinderopvang in de Gemeente Wijchen*
- 2.1 *De ingekomen zienswijzen geven op twee punten aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen:*
 - *De verbeelding zal worden aangepast zodanig het bouwblok direct grenzend aan het perceel Oosterweg 259 smaller zal worden gemaakt zodat er vijf meter ruimte ontstaat tussen het bouwblok en de erfgrans;*
 - *De verbeelding zal worden aangepast zodanig dat het gebied waarop de aanduiding Landschappelijke Inpassing van toepassing is, doorgetrokken wordt tot aan het bestemmingsvlak met de woonbestemming, parallel aan de erfgrans met het perceel Oosterweg 259.*

- 2.2 *Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

De overige zienswijzen gaan vooral over de vrees voor overlast als gevolg van de bestemmingswijziging. Voor zover hier al sprake van zou kunnen zijn (de woningen passen in het bestaande bebouwingslint en de recreatieve bestemming is vooral gericht op het kunnen voortzetten van de boerderijcamping) valt dit weg tegen de hinder of potentiële hinder van de intensieve veehouderij.

Kantttekeningen

- 1.1 *Er zijn twee zienswijzen binnen gekomen op het plan.*

De zienswijzen geven op een tweetal punten aanleiding het plan te wijzigen (zie argument 2.1) en zijn derhalve terecht. De overige zienswijzen geven geen aanleiding om het plan te wijzigen (zie argument 2.2).

Financiën

Het plan wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemers uitgevoerd. Om het risico op planschade door te zetten is een realisatie overeenkomst afgesloten.

Uitvoering

Nadat uw raad het vaststellingsbesluit heeft genomen, zal het bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt. De indieners van zienswijzen ontvangen bericht van vaststelling. Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgerparticipatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan
2. Zienswijze nota

Gerelateerde stukken

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

De gemeenteraad van Wijchen

17 2 5366 Wonen en Leefbaarheid

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Oosterweg 265-273 Wijchen (gewijzigde vaststelling).

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: artikel 3.1 lid 1 Wro,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 22 augustus 2017

besluit:

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan Oosterweg 265-273 te Wijchen gewijzigd vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijzen te behandelen conform de zienswijzennota, waarbij de zienswijzen op twee punten aanleiding geven tot gewijzigde vaststelling (begrenzing t.o.v. het perceel Oosterweg 259 op twee plekken)

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 28 september 2017.

De voorzitter,



De griffier,



Zienswijze nota Bestemmingsplan Oosterweg 265-273, behorende bij raadsbesluit d.d. 28 september 2017 Nr 17.2.5366.

1. Zienswijze

Ingekomen: 14 juli 2017

Registratie nummer: 216634

Strekking: Diverse

A. Grens bouwblok

Inhoud:

Indiener verzoekt om aanpassing van het bouwvlak om te voorkomen dat er direct op de erfgrens een bouwwerk met een nokhoogte van 10 meter gerealiseerd kan worden.

Verzoeker verzoekt een afstand van minimaal 5 meter aan te houden ten opzichte van de erfgrens grenzend aan zijn perceel aan de Oosterweg 259.

Reactie:

Het bouwvlak direct grenzend aan het perceel aan de Oosterweg 259 heeft een breedte van 25 meter. Het is geen bezwaar om ter plaatse het perceel 5 meter smaller te maken, zodat een zone van 5 meter zonder gebouwen geborgt is. Het is ook nooit de intentie geweest om de nieuwe woning direct op de erfgrens te bouwen.

Gevolg:

De verbeelding zal worden aangepast zodanig het bouwblok direct grenzend aan het perceel Oosterweg 259 smaller zal worden gemaakt zodat er vijf meter ruimte ontstaat tussen het bouwblok en de erfgrens.

B. Doortrekken landschappelijke inpassing

Inhoud:

Ter hoogte van het kampeerterrein en de grens met het perceel Oosterweg 259 zit een knip/verspringing in de landschappelijke inpassing. Indiener verzoekt de door te trekken tot aan de grens met de woonbestemming.

Reactie:

Er zit inderdaad een knip in het gebied met de aanduiding landschappelijke inpassing. Het is geen bezwaar om het gebied met de aanduiding landschappelijke inpassing door te trekken tot aan het bestemmingsvlak met de woonbestemming.

Gevolg:

De verbeelding zal worden aangepast zodanig dat het gebied waarop de aanduiding Landschappelijke Inpassing van toepassing is, doorgetrokken wordt tot aan het bestemmingsvlak met de woonbestemming, parallel aan de erfgrens met het perceel Oosterweg 259.

C. Ondersteunende horeca

Inhoud

Indiener vraagt zich af wat ondersteunende horeca is.

Reactie:

In de regels is opgenomen dat horeca binnen de bestemming Recreatie enkel is toegestaan in de vorm van ondersteunende horeca. In het onderliggende bestemmingsplan (bestemmingsplan Buitengebied), waarnaar de begripsomschrijving verwijst, is ondersteunende horeca als volgt gedefinieerd: *een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren*. Met andere woorden de horeca mag geen solitaire functie vervullen binnen de bovenliggende bestemming.

Gevolg

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

D. Windmolen

Inhoud

Indiener vraagt zich af waar een eventuele windturbine wordt geplaatst.

Reactie

De bestemmingen Wonen en Recreatie kennen (net als het onderliggende plan Bestemmingsplan Buitengebied) een binnenplanse omgevingsvergunning voor de realisatie van een kleine windturbine (ashoogte 15 meter). Op dit moment is er echter geen sprake van intentie tot realisatie van een dergelijke turbine. Zodra hier wel sprake van is, zal er conform de vergunningsbepalingen rekening worden gehouden met de belangen en gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen.

Gevolg

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan

E. Hondenuitlaatplaats

Inhoud

Indiener vraagt zich af of er binnen het eigen terrein een honduitlaatplaats wordt gerealiseerd.

Reactie

Er is binnen het kampeerterrein (bestemming recreatie) ruimte om honden uit te laten. Een specifieke locatie daarvoor is niet aangewezen. Voor het uitlaten van honden in het openbaar gebied zijn de reguliere gemeentelijke regels met betrekking tot het uitlaten van honden van toepassing.

Gevolg

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan

2. Zienswijze

Ingekomen: 18 juli 2017

Registratie nummer: 216734 & 216735

Strekking: diverse punten

A. Verschil reguliere camping en boerderijcamping

Inhoud

Indiener vraagt zich af wat het verschil is tussen een reguliere camping en een boerderijcamping.

Reactie

Het bestemmingsplan Buitengebied biedt middels een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid, de ruimte voor het verlenen van een vergunning voor een minicamping bij een agrarisch bedrijf: het zogenaamde kamperen bij de boer of boerderij camping. Deze regeling is in het leven geroepen ter versterking van het toeristisch recreatieve aanbod in de gemeente en de mogelijkheden te scheppen voor verbreding van de landbouw. De regeling stelt specifieke eisen ten aanzien van ligging en omvang, zoals bijvoorbeeld maximaal 25 kampeermiddelen met een niet permanent karakter, maximale omvang van ondersteunende voorzieningen en goede landschappelijke inpassing. Aangezien de nu voorliggende planwijziging voorziet in de sanering van het agrarisch bedrijf vervalt daarmee de mogelijkheid voor een boerderijcamping. Er is immers geen sprake meer van een boerderij. De initiatiefnemer wil de bestaande boerderijcamping voort zetten. Vandaar dat er gekozen is voor een recreatieve bestemming met een op maat gemaakte regeling voor ondersteunende voorzieningen, landschappelijke inpassing en omvang van het aantal kampeervoorzieningen. Nog steeds

gaat het om een relatief kleine, landelijke camping met plek voor 25 tenten, plus een kampeerveld tijdens de vierdaagse.

Gevolg:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

B. Omvang camping en horeca vergunning

Inhoud:

Indiener geeft aan dat onvoldoende duidelijk is wat de recreatievoorziening inhoud en of hiervoor een horecavergunning wordt afgegeven.

Reactie:

In het bestemmingsplan is exact aangegeven wat de omvang van de recreatieve voorziening is: een kampeerterrein voor 25 tenten, een speelweide die uitsluitend tijdens de vierdaagse ook als kampeerterrein mag worden gebruikt, ondergeschikte detailhandel (campingwinkel), ondergeschikte horeca (kantine). De vraag of er ook een horecavergunning noodzakelijk is, hangt af van de exacte invulling (bijvoorbeeld of er alcohol geschonken gaat worden).

Gevolg:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

C. Randvoorwaarden voor de horeca en boerderijwinkel (ondergeschiktheid)

Inhoud:

Indiener vraagt zich af welke randvoorwaarden, criteria, afspraken en meetpunten er zijn vastgesteld met betrekking tot de ondergeschiktheid van de horeca en de boerderijwinkel.

Reactie:

Ten aanzien van detailhandel is aangegeven dat detailhandel is toegestaan, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatste toegestane recreatieve voorziening. Ten aanzien van horeca is opgenomen dat horeca enkel is toegestaan in de vorm van ondersteunende horeca. Voor de begripsomschrijving wordt terugverwezen naar het onderliggende bestemmingsplan (bestemmingsplan Buitengebied). Hierin is ondersteunende horeca gedefinieerd als: *een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren*. Met andere woorden de horeca mag geen solitaire functie vervullen binnen de bovenliggende bestemming. In de volksmond zou men spreken van een campingwinkel en een kantine. Indien de betreffende voorzieningen gebruikt worden buiten de reikwijdte van deze bepalingen en voor overlast zorgen ontstaat er een handvat om handhavend op te treden. Het is echter ondoenlijk en onwenselijk om dit tot drie cijfers achter te komma te verankeren.

Gevolg:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

D. Omvang kinderdagverblijf

Inhoud:

Indiener vraagt zich af hoe groot het kinderdagverblijf wordt.

Reactie:

In de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat de maximale omvang van het kinderdagverblijf 200 m² bedraagt.

Gevolg:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

E/F. Aantal uitritten

Inhoud:

Indiener geeft aan dat er drie nieuwe uitritten bij komen en vraagt zich af hoe de veiligheid van weggebruikers, fietsers en bewoners wordt gegarandeerd. Indiener verzoekt de mogelijkheid voor een gezamenlijke uitrit aan de achterzijde te onderzoeken.

Reactie:

Er is getracht zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande uitritten en het klopt dat er 3 uitritten bij komen. Deze uitritten zijn vergelijkbaar met- en gelijkwaardig aan de reeds bestaande uitritten en vormen dus geen andere belemmeringen dan de reeds bestaande uitritten. Vanuit verkeerskundig oogpunt is het geen bezwaar de nieuwe uitritten toe te staan.

Gevolg:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

G. Hof van Kaatje aan de Oosterweg

Inhoud:

Indiener is exploitant van Kinderboerderij Hof van Kaatje. Mogelijk willen zij dit uitbreiden met (agrarische) activiteiten aan de Oosterweg 220. Ze hebben bezwaar tegen woningen dicht tegen hun agrarisch bedrijf

Reactie:

De woning aan de Oosterweg 220 heeft een reguliere woonbestemming. De omliggende gronden hebben een agrarische bestemming zonder agrarisch bouwperceel. Het is niet zondermeer toegestaan hier allerlei agrarische bedrijfsactiviteiten te ontplooiën, behoudens het gebruik van de gronden als weiland of akkerland. Van enige belemmering in agrarische bedrijfsactiviteiten als gevolg van woningbouw kan geen sprake zijn. Dat neemt echter niet weg dat de gemeente best open staat om te bezien wat de mogelijkheden zijn voor de vestiging van een kinderboerderij. Dat zou mogelijk een aanvulling zijn op het recreatieve aanbod in de omgeving (de nieuwe camping, Speeltuin De Blijde Dries en de recreatieve behoefte vanuit de nieuwbouwwijk Huurlingsedam). Dat vraagt echter om een eigen, individuele afweging en staat los van het bestemmingsplan Oosterweg 265-273.

Gevolg:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

H. Geluidsnorm

Inhoud:

Indiener geeft aan dat het ontwerp bestemmingsplan een verschuiving/verhoging van de geluidsnorm toestaat. Dat zou een negatief effect hebben op het woongenot van de indieners

Reactie:

Het bestemmingsplan heeft nadrukkelijk niet een verschuiving of verhoging van de geluidsnorm in zich, welke effect heeft op het woongenot van de indiener. Het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde staat enkel een hogere belasting dan de voorkeursgrenswaarde op de nieuw te bouwen woningen toe. Dit heeft geen effect op het geluidsniveau op de woning van de indiener.

Gevolg:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijzen zijn ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en derhalve ontvankelijk. De ingekomen zienswijzen geven op twee punten aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen:

- De verbeelding zal worden aangepast zodanig het bouwblok direct grenzend aan het perceel Oosterweg 259 smaller zal worden gemaakt zodat er vijf meter ruimte ontstaat tussen het bouwblok en de erfgrens;
- De verbeelding zal worden aangepast zodanig dat het gebied waarop de aanduiding Landschappelijke Inpassing van toepassing is, doorgetrokken wordt tot aan het bestemmingsvlak met de woonbestemming, parallel aan de erfgrens met het perceel Oosterweg 259.

Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.