

<i>Datum beslissing B & W:</i>						
	B	MT	MW	RE	S	
Akkoord						
Bespreken						

	Openbaar
Aan	College
Status	Beslisnota
Registratienummer	
Onderwerp	Wijzigingsplan functieverandering Graafseweg 300-302
Programma/Speerpunt	1
Portefeuillehouder	M.J.F.J Thijsen
Afdeling	Bouwen en leefomgeving/Ruimte, milieu en economie
Retour afdeling	Bouwen en leefomgeving/Ruimte, milieu en economie
Adviseur / telefoon / e-mail	Paul Vereijken / 024-7517302 / p.vereijken@wijchen.nl
Beslispunt(en)	1. Het wijzigingsplan Graafseweg 300-302 gewijzigd vast te stellen. 2. De ingekomen zienswijze te weerleggen.
Gewenste datum collegevergadering	
Reden niet-openbaar / vertrouwelijk	NVT
Presentatieavond/bijeenkomst	NVT
Gewenste datum commissievergadering	NVT
Informatiebijeenkomst	NVT
Gewenste datum raadsvergadering	NVT
Akkoord manager	Gerard de Jong Paraaf:
Akkoord budgethouder	NVT Paraaf:
Akkoord projectleider	Paul Vereijken Paraaf:
Akkoord directie	Paraaf:
Akkoord afdeling financiën	Paraaf:
Subsidiemogelijkheden onderzocht	NVT
Burgerparticipatie	Informeren
Advies gevraagd aan	Gemeentebreed dmv intake team en checklist
Bijzonderheden	NVT
Bijlage(n)	2
Ter inzage	1. Wijzigingsplan 2. Zienswijzennota
In kennis stellen	NVT

Portefeuillehouder : M.J.F.J Thijsen
Informatie : Paul Vereijken
Telefoon : 024-7517302
E-mailadres : p.vereijken@wijchen.nl
Ter inzage : Ontwerp wijzigingsplan
In kennis stellen : NVT

Beslisnota

Vaststelling wijzigingsplan functieverandering Graafseweg 300-302

Wijchen, 1 april 2014

Geacht college,

Beslispunten

1. Het wijzigingsplan Graafseweg 300-302 gewijzigd vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijze te weerleggen.

Inleiding

Op 29 oktober 2013 heeft uw college ingestemd met het plan voor functieverandering van het agrarisch bedrijf aan de Graafseweg 300-302.

Het plan omvat de volgende aspecten:

- Beeindiging van het agrarisch bedrijf en de hoveniersactiviteiten,
- Volledige sanering en amovering van de bedrijfsopstallen, glasopstanden en bijbehorende verhardingen,
- Verkleining van het bouwvlak en herbestemming naar wonen,
- verevening in de vorm van twee geschakelde erven met een woningbouwprogramma bestaande uit twee vrijstaande woningen (als titel van de twee voormalige bedrijfswoningen) en twee woongebouwen met ieder drie wooneenheden,
- natuurontwikkeling en landschappelijke inpassing.

Deze opzet past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan buitengebied.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 13 februari 2014 t/m 26 maart 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze binnengekomen op het plan.

De zienswijze is van een nabij gevestigd agrarisch bedrijf. De zienswijze indiener ziet de functieverandering als mogelijke aantasting van- en extra belemmering voor zijn bedrijf. De indiener twijfeld of de ontwikkeling past binnen de geldende kaders voor functieverandering. Dat is echter wel zo. Voor de volledigheid zal expliciet in het plan worden opgenomen dat de oppervlakte van de nieuwbouw ten hoogste 50% van de sanering mag bedragen (50% van 3720 m²). Het agrarisch bedrijf (kwekerij) inclusief de nevenactiviteit (hoveniersbedrijf) en alle daarbij horende bebouwing wordt volledig gesaneerd. De bedrijfswoningen keren terug in de functie van burgerwoningen. De zienswijze indiener is bang dat het gebied aangemerkt gaat worden als bebouwde kom. Dat zal in geen geval gebeuren. Het gebied is en blijft buitengebied. Voorts merkt de zienswijze indiener op dat er niet goed aan de relevante milieueisen getoetst is. Ook die veronderstelling klopt niet. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt uitgebreid stil gestaan bij alle relevante milieu- en hinderaspecten en het plan is breed ambtelijk getoetst. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van hinder van het bedrijf en dat het bedrijf niet in zijn ontwikkeling wordt belemmerd als gevolg van het plan. De zienswijze indiener claimt

dat de ontsluiting niet goed geregeld is. Ook dat is niet het geval. De twee nieuwe erven krijgen ieder hun eigen "oprijlaan" die overeenkomt met de reeds bestaande ontsluiting. De toekomstige verkeersbeweging zullen anders zijn dan in de huidige agrarische bestemming (particulier autoverkeer vs vrachtverkeer en bezoekersverkeer) maar qua belasting eerder verminderen dan toenemen. De zienswijze indiener merkt ook op dat de voorziene aanplant negatieve effecten zal hebben in de vorm van grondwateronttrekking, schaduwwerking, bladval en mogelijke ammoniakgevoeligheid. Naast de vraag of de aanplant van een beperkt aantal bomen en hagen inderdaad dat effect heeft, zou een dergelijke aanplant ook onder het oude planologische regime mogelijk zijn. Sterker nog, de oude kwekerij onttrok waarschijnlijk veel meer grondwater, wierp meer schaduw en blad en was ammoniakgevoeliger dan de landschappelijke inpassing die nu wordt beoogd. Resumerend geeft de zienswijze geen aanleiding om het wijzigingsplan niet, of gewijzigd vast te stellen. Een volledige behandeling van de zienswijze is bijgevoegd als bijlage.

Om de passendheid binnen de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid en het gemeentelijke en provinciale functieveranderingsbeleid expliciet te borgen zullen er nog een tweetal aanpassingen aan het bestemmingsplan gemaakt worden:

- De reductie van bebouwing van minimaal 50% wordt expliciet verankerd door in de bouwregels op te nemen dat het gezamenlijke oppervlak van de woongebouwen en daarbij behorende bebouwing niet meer bedraagt dan 50% van 3720 m²
- Voor de vrijstaande woningen wordt de staffelregeling voor de inhoud overgenomen zoals deze ook terug te vinden is bij de reguliere woonbestemming van het bestemmingsplan buitengebied.

Beoogd effect

Het toestaan van functieverandering van agrarisch bedrijf/hoveniersbedrijf naar wonen inclusief de daarbij horende sanering en landschappelijke verbetering en de planologische borging daarvan.

Argumenten

- 1.1 *Uw college heeft op 29 oktober 2013 aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan*

De nu voorliggende stukken vormen de planologische borging van dat besluit.

- 1.2 *Het plan voldoet aan de voorschriften van de wijzigingsvoorschriften uit het bestemmingsplan Buitengebied voor functieverandering naar wonen.*

Er is sprake van een reductie van bebouwing van meer dan 50%, volledige bedrijfsbeëindiging en herbouw vindt plaats in de vorm van 2 woongebouwen van maximaal 3 eenheden plus de bestaande bedrijfswoningen. Dit zal bij het definitieve plan nogmaals expliciet gebord worden door een maximale bebouwingsoppervlakte op te nemen en de staffel voor de inhoud van woningen uit het bestemmingsplan buitengebied over te nemen.

1.3 *Er is sprake van een landschappelijke en ruimtelijke verbetering door de sanering van de opstallen*

Momenteel bestaat de situatie uit een samenstel van bedrijfsgebouwen en kassen (ca 3700 m²), twee losse bedrijfswoningen, kwekerijactiviteiten, buitenopslag (ca 5000 m²) met een laagwaardige ruimtelijke uitstraling. In de nieuwe situatie ontstaan er twee kleinschalige en geschakelde erven met veel aandacht voor een goede landschappelijke inpassing.

1.4 *Door middel van wijzigingsplan wordt de functieverandering planologisch geborgd.*

2.1 *De ingekomen zienswijze bieden geen aanleiding om het plan niet of gewijzigd vast te stellen.*

De zienswijze indiener vreest in zijn bedrijfsvoering te worden belemmerd door de nieuwe woningen en de landschappelijke inpassing. Echter de nieuwe woningen zijn niet de meest nabij gelegen woningen en daarom niet maatgevend voor de bedrijfsontwikkeling. De landschappelijke inpassing had ook binnen de oude bestemming geregeld kunnen worden en zijn als zodanig geen (nieuwe) belemmering. Ook geeft de zienswijze indiener aan dat het plan niet voldoet aan wet- en regelgeving en het beleid. Dat is echter niet het geval. Een volledige behandeling van de zienswijze is bijgevoegd als bijlage.

Kantttekeningen

Er zijn geen kantttekening bij dit voorstel.

Financiën

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Voor het doorzetten van planschade en kosten is een realisatie en exploitatieovereenkomst afgesloten.

Uitvoering

Na uw besluit zal het vastgestelde wijzigingsplan worden gepubliceerd en ter inzage gelegd. Gedurende een periode van 6 weken heeft de zienswijze indiender de gelegenheid beroep in te stellen tegen het plan.

Burgerparticipatie

NVT

Bijlagen

1. Wijzigingsplan
2. Realisatie overeenkomst

Gerelateerde stukken

13/5784 Functieverandering Graafseweg 300-302 2^e opzet

0 budgethouder
0 FIN

☐ Kopie verstrekken aan FIN

