

Raadsbesluit

Bestemmingsplan Buitengebied VAB locatie Boskant-Zandbergseweg

De raad van de gemeente Wijchen;

gelet op artikel 3.1 Wro

gelezen het voorstel van B & W van 23 augustus 2011;

besluit:

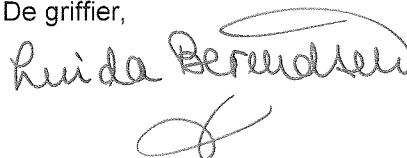
1. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen
2. De zienswijze deels gegrond te verklaren en deels te weerleggen

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 6m oktober 2011.

De voorzitter,



De griffier,



De Gemeenteraad van Wijchen

11 RZ 088

Beslisnota

Bestemmingsplan Buitengebied VAB locatie Boskant-Zandbergseweg

Wijchen, 23 augustus 2011

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen
2. De zienswijze deels gegrond te verklaren en deels te weerleggen

Inleiding

In maart 2010 heeft Bouwadviesbureau de Groot een initiatief ingediend dat betrekking heeft op de functieverandering van het perceel Boskant 130 te Wijchen.

Concreet bevat het plan de volgende onderdelen:

- sanering van alle bedrijfsopstallen;
- sloop en herbouw van de bestaande woning;
- herinrichting van het huisperceel;
- versterking van de ecologische waarde van het oostelijk naastgelegen perceel;
- aanleg van een aantal natte natuur overgangen;
- Verevening in de vorm van de bouw van een extra woning inclusief bijgebouwen;

In totaal wordt er meer dan 750 m2 aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt (nl bijna 775 m2), wordt het bouwblok verkleind en komt de bedrijfsbestemming te vervallen. Ook wordt een grote betonplaat verwijderd en verdwijnen er nog wat andere opstallen. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van het gecombineerde provinciale en regionale functieveranderingbeleid. Proportionele verevening vindt onder andere plaats door de natte natuurovergangen en het versterken van de ecologische waarde van het oostelijk naastgelegen perceel. Gezien de passendheid binnen het beleid en de kwaliteiten van het plan heeft het college op 13 juli 2010 besloten het initiatief verder in procedure te nemen.

Het plan is verder uitgewerkt en heeft in juni 2011 geleid tot een ontwerp bestemmingsplan. Dit plan heeft overeenkomstig hetgeen gesteld in de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van 16 juni tot en met 27 juli 2011 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode heeft eenieder de gelegenheid gehad zijn of haar zienswijze bij het college kenbaar te maken. Op 27 juli 2011 is een zienswijze ontvangen. De zienswijze geeft op een tweetal aspecten aanleiding om het ontwerp gewijzigd vast te stellen, te weten het opnemen van een definitie ten aanzien van extensief recreatief medegebruik in de begrippenlijst en de aanpassing van het bestemmingsvlak, bouwvlak en inrichtingschets zodanig dat het bouwvlak wat compacter wordt en pas begint ten oosten van de inrit van de zienswijze indiener

Beoogd effect

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

Portefeuillehouder : M.J.F.J Thijsen
Informatie : Paul Vereijken
Telefoonnr. : 024-6492545
E-mailadres. : p.vereyken@wijchen.nl
Ter inzage : Bestemmingsplan
In kennis stellen : Aanvrager, adviseur aanvrager, zienswijze indiener

Argumenten

1.1 Het plan past binnen de kaders van het gecombineerde provinciale en regionale functieveranderingsbeleid

Er vindt sloop van 775 m² VAB plaats, er is sprake van een reductie van bebouwing van meer dan 50%, het bouwvlak wordt verkleind en er vindt proportionele verevening plaats.

1.2 Het plan brengt een aanzienlijke ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering met zich mee.

De planlocatie bevindt zich op een prominente plek in de bocht van Zandbergseweg naar de Boskant. Op het perceel staan een aantal bedrijfsgebouwen dominant in het zicht die geen verfraaiing van het landschap vormen. Als gevolg van het plan vindt er een aanzienlijke opschoning van het perceel plaats. Bovendien is er in het plan veel aandacht voor een goede landschappelijke inpassing. Bewust is er voor gekozen voor een erfachtige opzet gericht op een centrale boomgaard, een geclusterde entree, een differentiatie in nokrichting en het zoveel mogelijk behouden van door- en vergezichten. Qua bebouwing wordt gedacht aan bebouwing in een gebiedseigen stijl in de vorm van hallehuis boerderijtype/ T boerderij met oorspronkelijke detaillering en traditionele bouwmaterialen. Het oostelijk naastgelegen perceel (kadastraal nr 187) wordt niet intensief aangepland om de open doorzichten naar de maaskom te behouden. Momenteel bevinden zich op het perceel reeds enkele ecopassages. Deze komen echter in een open grasland uit, waardoor amfibieën een gemakkelijk doelwit vormen voor roofdieren. Het plan voorziet het beperkt toevoegen van beschutting/dekking waardoor er een meer geleidelijke overgang ontstaat. Ook voorziet het plan in de aanleg van natuurvriendelijke oevers langs de bestaande achterliggende watergangen waardoor er een versterking van de natte natuurwaarden plaatsvindt. Over deze aspecten heeft overleg met het Waterschap Rivierland en Staatsbosbeheer plaatsgevonden. Beide partijen kunnen zich goed vinden in de voorgestelde maatregelen.

2.1 De ingekomen zienswijze geeft aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen

De zienswijze geeft op een tweetal aspecten aanleiding om het ontwerp aan te passen te weten:

- het opnemen van een definitie ten aanzien van extensief recreatief medegebruik in de begrippenlijst
- De aanpassing van het bestemmingsvlak, bouwvlak en inrichtingschets zodanig dat het bouwvlak wat compacter wordt en pas begint ten oosten van de inrit van de zienswijze indiener

Als zodanig kan aan de hoofdzaak van de zienswijze (aantasting van uitzicht) tegemoet gekomen worden. Voor het overige biedt de zienswijze geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen. De zienswijze inclusief de volledige beoordeling is als bijlage toegevoegd.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekening bij het voorstel.

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. De zienswijze indiener zal schriftelijk op de hoogte worden gesteld van uw besluit. 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 (ter inzage)
Kopie ingebrachte zienswijze
Reactienota zienswijze
Realisatieovereenkomst

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris,



De burgemeester,

