

11 RZ 090

2^e gewijzigde versie

Beslisnota

Bestemmingsplan Huurlingsedam, fase 1

Wijchen, 18 oktober 2011

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

- 1 De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren (zie bijlage).
- 2 Het bestemmingsplan Huurlingsedam, fase 1 gewijzigd vast te stellen (zie bijlage ambtelijke wijziging).
- 3 Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden door middel van een exploitatieovereenkomst verzekerd is.

Inleiding

Ten zuidoosten van de kern Wijchen is de nieuwe woonwijk 'Huurlingsedam' gepland. Deze woonwijk, voortvloeiend uit het Structuurplan Huurlingsedam d.d. 22 juni 2006, voorziet in de bouw van circa 1.100 woningen in drie fasen.

De eerste fase van het plan, het gedeelte ten zuiden van de Huurlingsedam bestaande uit circa 440 woningen, een basisschool en een ZOED (Zorgverleners Onder Een Dak), is al in een vergevorderd stadium. In april 2009 is gestart met de bouw van de eerste woningen. Om de bouw van deze woningen en bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen en zijn de bouwvergunningen (tegenwoordig omgevingsvergunningen) verleend. Naast de circa 440 nieuw te bouwen woningen, de basisschool en de ZOED is er ten zuiden van de Huurlingsedam ook een bestemmingsplan opgesteld voor de bouw van de woning Huurlingsedam 28 en vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO verleend voor de bouw van een kinderdagverblijf en een nieuwe woning (naast en achter Huurlingsedam 10).

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is deze recente ontwikkelingen op basis van geldende bestemmingsplannen en eerder verleende vrijstellingen te voorzien van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing. Deze regeling heeft een conserverend karakter en is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie.

Het ontwerpplan heeft vanaf 25 augustus gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

Op verzoek van marktpartijen wordt voor vier kavels een gewijzigde goot- en bouwhoogte voorgesteld.

Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan geeft een definitieve en uniforme juridische regeling voor de reeds gerealiseerde bebouwing en creëert de planologische basis voor de bebouwingsplannen voor het zuidelijk deel van het gebied.

Argumenten

2.1 Hiermee wordt in een uniforme en eenduidige juridische regeling voorzien voor de reeds gerealiseerde bebouwing.

2.2 Hiermee wordt een goede planologische basis gegeven voor de nog te realiseren bebouwing.

2.3 Door het plan gewijzigd vast te stellen zijn de bebouwingsmogelijkheden iets ruimer en de kavels daardoor beter verkoopbaar.

Deze verruiming gebeurt op verzoek van de marktpartijen. De stedenbouwkundige had hier geen problemen mee.

Kanttekeningen

-

Financiën

-

Uitvoering

Het vaststellingsbesluit wordt tezamen met het bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd.

Bijlagen

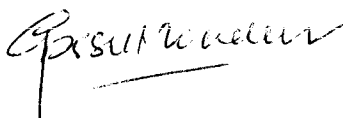
Zienswijze

Ambtelijke wijziging

Burgemeester en wethouders van Wijchen,

De secretaris,

De Burgemeester,



Raadsbesluit

Bestemmingsplan Huurlingsedam, fase 1

De raad van de gemeente Wijchen;

gelet op: artikel 3.1 Wro;

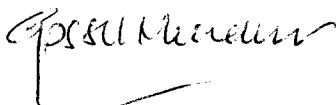
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 oktober 2011:

besluit:

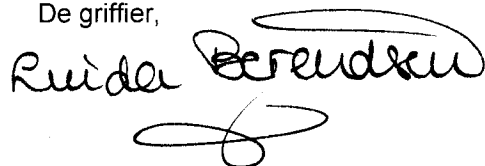
1. De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren (zie bijlage).
2. Het bestemmingsplan Huurlingsedam, fase 1 gewijzigd vast te stellen (zie bijlage ambtelijke wijziging).
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden door middel van een exploitatieovereenkomst verzekerd is.

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

De voorzitter,



De griffier,



Bijlage Ambtelijke wijziging

De goot- en bouwhoogte van de percelen Huurlingsedam 10 en 12 en 't Slotje 3 en 5 wordt gewijzigd van resp. 4 en 11m en 6 en 10m in 6 en 12 m.



Beantwoording zienswijze in het kader van de vaststellingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan Huurlingsedam fase 1.

Met ingang van donderdag 25 augustus 2011 heeft, gedurende een termijn van 6 weken, het ontwerpbestemmingsplan Huurlingsedam fase 1 ter visie gelegen. Het plan heeft enerzijds betrekking op de daar al gerealiseerde bebouwing en anderzijds op de ontwikkeling van een nieuw gedeelte van deze woonwijk. Voor zowel het bouwrijp maken van de gronden, de gerealiseerde als de nog te realiseren bebouwing is door middel van een vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO reeds in een planologische basis voorzien. Het plangebied is globaal gelegen tussen de Zuiderdreef, de Huurlingsedam, de Graafseweg en de wijk Kerkeveld.

Binnen de gestelde termijn is door de fam. Pauwels, Graafseweg 372, 6603 CJ Wijchen, een zienswijze ingediend (per brief d.d. 3 oktober 2011, ontvangen 4 oktober 2011).

Zienswijze

Reclamanten stellen, dat het verkeer op de Graafseweg zal toenemen en dat zij daardoor moeilijk de Graafseweg op kunnen rijden. Dit komt mede doordat er overal rotondes gelegd zijn en er een ononderbroken aanvoer van verkeer langskomt.

In een planologische basis voor de realisering van Huurlingsedam fase 1 is al voorzien door middel van vrijstellingsprocedures. Overigens is de Graafseweg een provinciale weg met veel verkeer. De autonome groei van het autoverkeer zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. (Verdere) realisatie van de Huurlingsedam brengt een relatief geringe extra groei van het aantal verkeersbewegingen met zich mee, maar verandert niet het karakter van de weg. De hoge verkeersintensiteit, met name in de spits, vraagt om een veilige oplossing voor de aansluiting van de Huurlingsedam op de Graafseweg. Dit heeft geleid tot de aanleg van een rotonde.

Zienswijze

Doordat de bebouwde kom nu tegen het weiland van reclamanten komt te liggen ontstaat lichtoverlast.

In een planologische basis voor de realisering van Huurlingsedam fase 1 is al voorzien door middel van vrijstellingsprocedures. Een bepaalde mate van lichtoverlast is aan deze realisering inherent en behoort tot normaal te accepteren consequenties.

Zienswijze

De bebouwde kom komt binnen 200m van het bouwblok van reclamanten te liggen, wat in de toekomst beperkingen zal betekenen voor de uitbreidingsmogelijkheden.

In een planologische basis voor de realisering van Huurlingsedam fase 1 is al voorzien door middel van vrijstellingsprocedures. Uit geurberekening blijkt dat het bedrijf vanuit zijn vigerende rechten niet wordt beperkt door deze woningen. Ook ten aanzien van mogelijke uitbreidingen wordt het bedrijf niet beperkt door deze woningen.

Zienswijze

Door de bestemming Natuur 1 op de hoek Graafseweg/Huurlingsedam zal Pauwels bedrijf volledig ingesloten worden door deze bestemming, wat niet wenselijk is voor de ontwikkeling van het bedrijf. Tevens is zonder aanlegvergunning een kikkerpoel aangelegd.

De betreffende grond heeft in het bestemmingsplan Wijchen-Zuid de bestemming 'Agrarisch Landschaps- en natuurwaarden' met in de doeleindenomschrijving naast agrarisch grondgebruik de instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen eco-

gische verbindingzones

Op de in de vrijstellingsprocedure gehanteerde projectkaart is het gebied waarin de kikkerpoel is gelegen aangegeven als oeverzonegebied. Aanvankelijk was het de bedoeling het Wijchens Meer tot in dit gebied door te trekken maar ter plaatse is dit beperkt gebleven tot het graven van een kikkerpoel.

Er is dus geen sprake van verzwaring van de bestemming, noch t.o.v. de eerdere bestemming noch t.o.v. de reeds gevoerde vrijstellingsprocedure, en het bedrijf ondervindt daarom geen nadeel.

Zienswijze

Het afsteken van vuurwerk moet verboden worden omdat het veel stress/sterfte bij de dieren op het bedrijf geeft, de wijk staat op korte afstand van de schuur.

In een planologische basis voor de realisering van Huurlingsedam fase 1 is al voorzien door middel van vrijstellingsprocedures.

Het afsteken van vuurwerk is niet zomaar te verbieden en sowieso moeilijk te voorkomen. Bovendien gaat het hier om een gebeurtenis die hoogstens eens per jaar plaats zal hebben. Dit moet daarom niet onoverkomelijk worden geacht. En stevig onweer kan ook een dergelijk effect hebben. Overigens is de woonbebouwing op een redelijke afstand van de schuren gelegen.

Zienswijze

Reclamanten wensen binnen 500 m van het bedrijf geen maatschappelijke ontwikkelingen vanwege de gevarenszone van Q-koorts bij de schapen.

In een planologische basis voor de realisering van Huurlingsedam fase 1 is al voorzien door middel van vrijstellingsprocedures. Er is overigens van overheidswege geen 500 m-zone ingesteld.

Zienswijze

Bij verandering van agrarisch gebied naar bebouwde kom verandert ook de geurcontour van 8 naar 2, dit betekent een beperking van het bedrijf en dit is daarom niet wenselijk.

In een planologische basis voor de realisering van Huurlingsedam fase 1 is al voorzien door middel van vrijstellingsprocedures. Uit berekeningen blijkt dat het bedrijf van reclamant geen beperkingen ondervindt van een geurcontour van 2. Het bedrijf heeft namelijk zelf een geurbelasting van minder dan 1 odour.

Zienswijze

Het bedrijf zal onverkoopbaar worden en zal in waarde dalen door de bestemmingswijziging.

In een planologische basis voor de realisering van Huurlingsedam fase 1 is al voorzien door middel van vrijstellingsprocedures. Als reclamanten menen dat hun bedrijf in waarde is verminderd kunnen zij op basis van artikel 6.1 Wro ons college in verband met de vaststelling van dit bestemmingsplan een tegemoetkoming vragen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor hun rekening behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Zienswijze

De buitenwegen zullen volstromen met voetgangers/fietsers wat weer hinder voor het landbouwverkeer zal betekenen.

In een planologische basis voor de realisering van Huurlingsedam fase 1 is al voorzien door middel van vrijstellingsprocedures. Overigens zullen voetgangers/fietsers met name 's avonds en in het weekend aanwezig zijn, zij het zeer beperkt.

Conclusie

Het college heeft het algemeen belang dat is gediend met het vaststellen van dit bestemmingsplan en de belangen van omwonenden en overige belanghebbenden tegen elkaar afgewogen. Het colle-

ge is daarbij tot de conclusie gekomen dat deze belangen goed worden gewaarborgd met de vaststelling van het plan. Het bestemmingsplan is goed onderbouwd en uitgebreid gemotiveerd. Ons college heeft in zijn belangafweging meegenomen dat het bestemmingsplan hoofdzakelijk een codificatie betreft van reeds gevoerde, en onherroepelijk geworden, planologische vrijstellingen. Er zijn geen aanwijzingen om aan te nemen dat ons college zich niet op deze vrijstellingen heeft mogen baseren bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. De belangen van reclamant worden met dit bestemmingsplan dan ook niet, of niet onevenredig, geschaad. De ingediende zienswijze vormt voor ons college dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen of om het aan te passen.