

# De Gemeenteraad van Wijchen

11 RZ 059

## Beslisnota

### Vaststelling bestemmingsplan Prinsenbankhoeve

Wijchen, 11 januari 2011

Geachte leden van de raad,

#### Beslispunten

1. De zienswijzen van Geling advies namens J. Derks, van de provincie Gelderland en van Van Lanschot Nannenga en Naus rentmeesters namens de erven B.P. baron van Verschuer deels gegrond te verklaren;
2. De zienswijze van de Gasunie gegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan Prinsenbankhoeve gewijzigd vast te stellen.

#### Inleiding

De eigenaar van de Prinsenbankhoeve heeft het voornemen om het dierenpension/de manege aan de Groenestraat 47 te Leur uit te breiden. Het gaat om een uitbreiding van de manegetak en de oprichting van een bijbehorend Bed&Breakfastonderkomen met daaronder een groepsruimte en parkeervoorzieningen met daarbij een gedegen landschappelijke inpassing. Dit om de bedrijfsvoering af te kunnen stemmen op de veranderende marktvrage. De initiatiefnemer wil een volwaardig manegebedrijf dat voldoet aan de vraag, en daarbij, naast de lokale vraag naar manegeruimte, inspelen op een in ontwikkeling zijnd recreatienetwerk met routes en pleisterplaatsen voor aangespannen paarden (voor meer informatie zie bijlage toelichting). De contour van het plan en het gewenste bouwoppervlak zijn echter ruimer dan nu is toegestaan.

#### Beoogd effect

Door dit bestemmingsplan vast te stellen creëert uw raad de planologische basis voor de uitbreidingsplannen voor het perceel Groenestraat 47, te weten uitbreiding van de manegetak en de oprichting van een bijbehorend Bed&Breakfastonderkomen met daaronder een groepsruimte.

Portefeuillehouder: M.J.F.J Thijsen  
Informatie : Jeroen Wagenaar  
Telefoonnr. : 024 6492336  
E-mailadres. : j.wagenaar@wijchen.nl  
Ter inzage : ontwerpbestemmingsplan  
In kennis stellen : De heer Derks, Groenestraat 47, 6601 PB Wijchen

## Argumenten

1.1 en 2.1. Zie nota beoordeling zienswijzen.

3.1. *De ontwikkeling is vanuit toeristisch oogpunt positief.*

Het initiatief sluit aan bij de visie op toerisme van de gemeente. Concreet past het in actiepunten 1 van de nota Toerisme (2009).

3.2. *De ontwikkeling past planologisch in dit gebied.*

Het initiatief sluit wat betreft de functionele ontwikkeling goed aan bij het beleid ten aanzien van bouwen in het buitengebied. Gezien de ontsluitingsmogelijkheden is de toename van verkeer acceptabel.

3.3. *Het plan dient gewijzigd vastgesteld te worden in verband met de zienswijzen maar tevens vanwege enkele ambtelijke aanpassingen.*

Naast de planaanpassingen als gevolg van de ingebrachte zienswijzen hebben er enkele ambtshalve aanpassingen aan het plan plaatsgevonden. Deze aanpassingen hebben voornamelijk betrekking op de afstemming van de regelgeving met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan buitengebied en de aanpassingen die voortvloeien uit de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

## Kanttekeningen

3.1 Hoewel er sprake is van een goede landschappelijke inpassing neemt de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied toe.

## Financiën

Aan de ontwikkeling zijn voor de gemeente geen kosten verbonden.

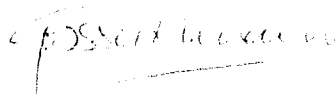
## Uitvoering

Na vaststelling zal het plan 6 weken ter visie worden gelegd, waarna het van kracht wordt.

## Bijlagen

Paragraaf 4.1 en 4.2 uit toelichting  
Nota beoordeling zienswijzen

Burgemeester en wethouders van Wijchen,  
de secretaris, de burgemeester,



---

11 RZ 059

---

## Raadsbesluit

### Vaststelling bestemmingsplan Prinsenbankhoeve

De raad van de gemeente Wijchen;

gelet op art. 3.1. Wro;

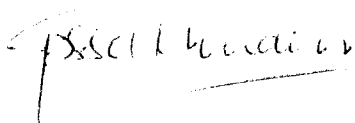
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 januari 2011;

besluit:

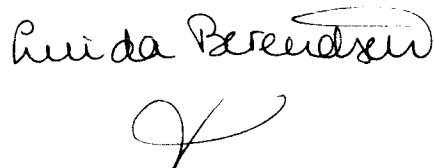
1. De zienswijzen van Geling advies namens J. Derks, van de provincie Gelderland en van Van Lanschot Nannenga en Naus rentmeesters namens de erven B.P. baron van Verschuer deels gegrond te verklaren.
2. De zienswijze van de Gasunie gegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan Prinsenbankhoeve gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 17 maart 2011.

De voorzitter,



De griffier,





## Nota beoordeling zienswijzen

### 1.1. De procedure

Met ingang van 25 februari 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan Prinsenbankhoeve gedurende 6 weken ter visie gelegen, waarbij de mogelijk open stond voor het indienen van zienswijzen. Hiervan is door de volgende indieners van zienswijzen gebruik gemaakt:

1. Geling advies, namens cliënt J.H.M. Derks, Bankhoeve 11 en 13, brief gedateerd 6 april 2010.
2. Provincie Gelderland, brief gedateerd 31 maart 2010.
3. Gasunie, brief gedateerd 7 april 2010.
4. Van Lanschot Nannenga Naus rentmeesters, namens de erven B.P. baron van Verschuer, brief gedateerd 6 april 2010 en aanvullende motivatie gedateerd 21 april 2010.

De ingediende reacties zijn hierna per indiener samengevat. De reactie is daarbij in cursief weergegeven, waarna de beantwoording van de gemeente volgt. Indien de beantwoording leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, is deze onderstreept weergegeven.

### 1.2. Zienswijzen

#### **Geling advies, namens cliënt J.H.M. Derks, Bankhoeve 11 en 13, brief gedateerd 6 april 2010.**

*a. Gezien de bestemming "Sport" welke aan de locatie wordt toegekend, is niet zeker of in onderhavig geval nog sprake is van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf. In het kader van de omgekeerde werking is dit niet zondermeer toegestaan.*

Indieners reactie doelt op de aanname dat een agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten minder milieubeperkingen oplegt aan omliggende agrarische bedrijven dan niet-agrarische bestemmingen waarbij sprake is van menselijk verblijf.

Omdat bij het bedrijf de nadruk op de paardenhouderij ligt is in tweede instantie aan het bedrijf de agrarische bestemming toegekend.

In dit verband is de term paardenhouderij nader gedefinieerd, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen productiegericht en gebruikgericht. Productiegericht betreft de agrarische activiteit (fokken, africhten e.d.) en gebruikgericht het sportbedrijf (manege, pension etc.). De beide bedrijfstypen zijn toegestaan, met dien verstande dat de beoogde paardenhouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - gebruikgerichte paardenhouderij". Hier zijn tevens de volgende activiteiten toegestaan:

- een dierenpension (ter plaatse van de betreffende aanduiding);
  - bed & breakfast (beperkt);
  - groepsaccommodatie (als nevenactiviteit);
  - een trimsalon (als een aan huis gebonden beroep dan wel als een nevenactiviteit);
  - ondersteunende horeca en ondergeschikte detailhandel;
- parkeren (ter plaatse van de betreffende aanduiding).

In het kader van mogelijke geurhinder heeft er een afweging plaatsgevonden met de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Besluit Landbouw.

De gemeente heeft geconstateerd dat de omgeving de beoogde bedrijfsactiviteiten op de Prinsenbankhoeve niet beperkt en dat andersom de omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering als gevolg van de bestemmingswijziging op de Prinsenbankhoeve. Een en ander is in paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven.

*b. In de regels is onvoldoende gewaarborgd dat er geen belemmeringen zijn voor cliënt zijn bedrijfsvoering. Zo is bij de omschrijving van de nadere detaillering van de bestemming niet opgenomen dat de ontwikkelingen geen belemmering mogen zijn voor de in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven. Bovendien worden zij rechtstreeks toegestaan, wat maakt dat er niet vooraf getoetst wordt aan de voorwaarden, maar alleen achteraf door handhaving. Dit geeft cliënten onvoldoende zekerheid, zij wensen toetsing vooraf.*

Uit de beantwoording onder a. blijkt dat deze toetsing vooraf reeds heeft plaatsgevonden. In het kader van wettelijk voorgeschreven 'goede ruimtelijke ordening' mogen gebruiksvormen alleen direct worden

toegestaan, indien deze ook onvoorwaardelijk kunnen functioneren. Dit geldt ook voor onderhavige situatie: onderzoek heeft uitgewezen dat de toegestane functies naar aard en maximaal mogelijke omvang geen beperking vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Aldus zijn geen aanvullende regels nodig ter waarborging van belangen van agrariërs. Juridisch is het overigens ook niet mogelijk om binnen de bestemming aan bij recht bestemde functies aanvullende toetsingscriteria te verbinden.

c. *Tevens is het onduidelijk wat er gebeurt met de nu in het bestemmingsplan toegestane nevenfuncties, mocht de manege van het perceel verdwijnen. De vraag is of de nevenfuncties aanwezig blijven. In het plan is nergens de verplichting opgenomen dat deze nevenfuncties (waaronder de trimsalon) alleen in samenhang met de manege gevoerd mogen worden.*

De functies die als ondergeschikt of als nevenactiviteit bij de hoofdbestemming zijn toegestaan, zijn ook als zodanig benoemd in de regels, artikel 3.1.2. Dit impliceert dus dat deze ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie.

De betreffende functies kunnen blijven voortbestaan als ondergeschikt onderdeel van de agrarische bestemming.

d. *Cliënt zou graag in de regels opgenomen zien dat de nevenactiviteiten alleen bij de manege aanwezig mogen zijn. Dit om te voorkomen dat er in de toekomst alsnog beperkingen ontstaan voor de bedrijfsvoering van cliënt.*

Op grond van de bestemmingsplansystematiek zijn de nevenactiviteiten altijd toegestaan als ondergeschikt element aan de agrarische bestemming. Dit komt overigens overeen met de regeling zoals deze van toepassing is/wordt binnen het plan buitengebied.

e. *Waarom is er geen maximum maatvoering voor de groepsaccommodatie opgenomen?*

De groepsaccommodatie wordt aangemerkt als nevenactiviteit. In artikel 3.1.2. onder d. is het volgende opgenomen: "Voor nevenactiviteiten geldt dat maximaal 25% van de bebouwde oppervlakte van de manege tot een maximum van 350 m<sup>2</sup> van de bedrijfsgebouwen, mag worden gebruikt voor een nevenactiviteit."

Aldus is de maximum oppervlakte voor de groepsaccommodatie gelimiteerd. Overigens geldt er ook een beperking voor de bed & breakfastvoorziening (artikel 3.1.2. onder a sub d).

f. *Tevens is momenteel het bestemmingsplan buitengebied Wijchen in procedure, waarin onderhavig bedrijf een agrarische bestemming heeft. Waarom is deze andere bestemming opgenomen.*

Het bedrijf heeft inmiddels de agrarische bestemming met daarbinnen de mogelijkheid voor de beoogde bedrijfsactiviteiten (zie reactie onder a).

De zienswijze is deelgegrond.

#### **Provincie Gelderland, brief gedateerd 31 maart 2010.**

g. *Het college van b&w heeft het voorontwerp niet in het kader van vooroverleg aan de provincie ter advisering voorgelegd.*

Deze conclusie is correct. Wel is het principe van de functieverandering en herbesteding in het verleden ambtelijk voorbesproken met de provincie en positief beoordeeld aan de hand van de planologische quickscan die voorafgaand aan het bestemmingsplan is vervaardigd. De gemeente vond het daarom voldoende zorgvuldig om direct een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen en gelijktijdig de provincie hierover te informeren en een plan ter beschikking te stellen. Aldus is de provincie in de gelegenheid gesteld haar zienswijze kenbaar te maken.

h. *De voorgestane bestemmingswijziging in de vorm van manege met horeca en verblijfsrecreatie mist een positieve relatie met de ecologische verbindingzone, uitgaande van het "nee-tenzij"-beleid.*

Een nadere afstemming met de provincie heeft duidelijk gemaakt dat de provincie met het plan in zou kunnen stemmen indien de minicamping en bed & breakfast in omvang worden beperkt en er geen groepsaccommodatie wordt gerealiseerd. Naar aanleiding daarvan heeft overleg plaatsgevonden met initiatiefnemer en is besproken op welke wijze tegemoet gekomen kan worden aan het provinciaal bezwaar.

Voor de bed & breakfastvoorziening is aangegeven dat deze uitsluitend bedoeld is als kleinschalige overnachtingsmogelijkheid voor bezoekers van de manege, die bijvoorbeeld een meerdaagse

aangespannen rijtour maken door de regio. Het betreft aldus kortstondig verblijf waarbij de gast gebruik maakt van de manegevoorzieningen, zoals de stallen. Besloten is daarom de kleinschaligheid ook in het bestemmingsplan vast te leggen, door aansluiting te zoeken bij het gemeentelijk beleid op dit aspect. Burgemeester en wethouders van de gemeente Wijchen hebben in hun vergadering van 22 augustus 2006 beleidsregels voor de uitvoering van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) vastgesteld. Daarbij wordt de volgende definitie gehanteerd, die zal worden vertaald in het bestemmingsplan. “Er is sprake van een Bed & Breakfast accommodatie indien er overnachtingsmogelijkheden worden geboden aan maximaal acht gasten verspreid over maximaal vier kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen. Op één kamer mogen maximaal twee slaapplekken aanwezig zijn.”

De groepsaccommodatie en de minicamping zijn uitsluitend bedoeld als onderkomen voor groepen jeugd die op de manege in een paardenkamp verblijven en die een volledig dagprogramma door de manege aangeboden krijgen. De groepsomvang is daarbij beperkt tot maximaal 30 kinderen. Initiatiefnemer is bereid de omvang en aard van de verblijfsvoorziening voor groepen te minimaliseren tot een omvang die minimaal benodigd is om een groep van 30 kinderen te kunnen huisvesten. In het licht van de doelstellingen die gelden voor de EHS is daarbij geconstateerd dat het schrappen van de minicamping leidt tot meer kwaliteitswinst voor de omgeving dan het schrappen van de groepsaccommodatie. Aldus is besloten de groepsaccommodatie te handhaven. Deze komt in de halfverdiepte kelder van het gebouw vóór de rijhal. De minicamping zal worden geschrapt.

Deze oplossing is voorgelegd aan de provincie en deze heeft aangegeven in te kunnen stemmen met dit voorstel, wat leidt tot voldoende kwaliteitsverbetering voor wat betreft de aard en omvang van bebouwing.

*i. De voorgestelde landschappelijke inrichting is vooral inpassing van het erf en draagt te weinig bij aan de doelstellingen van de EVZ.*

Er is nader onderzocht of er gronden kunnen worden aangekocht ten behoeve van een verdere versterking van de landschappelijke inpassing. Dit is niet mogelijk gebleken. Nu de minicamping is komen te vervallen ontstaan hier mogelijkheden voor aanvullende erfbeplanting. Op deze plek is dan ook voorzien in een versterking van de groene inpassing.

De zienswijze is deels gegrond.

#### **Gasunie, brief gedateerd 7 april 2010**

De Gasunie baseert haar advies op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van VROM, zoals dat naar verwachting in 2011 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen.

*j. Aangezien de locatie binnen de 100% letaliteitsgrens van de leidingen ligt, is het zinvol een groepsrisicoberekening te maken.*

De gemeente kan zich vinden in dit standpunt en zal een berekening laten uitvoeren. De resultaten hiervan zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt. Gebleken is dat het groepsrisico onder de 10% van de oriëntatiewaarde blijft.

*k. De Gasunie verzoekt de 4 leidingen met bijbehorende zones op te nemen in het bestemmingsplan in de vorm van een dubbelbestemming waarbij een aanlegvergunningstelsel wordt opgenomen voor bouwen en werken en werkzaamheden in de grond.*

De gemeente zal in het kader van de uniformiteit eenzelfde dubbelbestemming opnemen als in het bestemmingsplan buitengebied Wijchen.

PM Door de gasunie is aangegeven dat de nieuwe leidingen in januari 2011 digitaal worden ingetekend. Pas hierna kan dit worden verwerkt in de verbeelding.

De zienswijze is gegrond.

#### **Van Lanschot Nannenga Naus rentmeesters, namens de erven B.P. baron van Verschuer, brief gedateerd 6 april 2010 en aanvullende motivatie gedateerd 21 april 2010.**

*l. Waarom kan onderhavig plan nu wel worden toegestaan, terwijl enkele jaren geleden dit vanwege milieubeperkingen van naastgelegen veehouderij Bankhoeve 11 en 13 niet kon?*

Dit komt door veranderde wet- en regelgeving op dit gebied. Op basis daarvan heeft de gemeente geconstateerd dat onderhavig plan realiseerbaar is en dat andersom het plan geen onevenredige milieukundige beperkingen oplegt aan omliggende functies.

*m. Indiener verzoekt het gebouw voor B&B, horeca en groepsaccommodatie te verkleinen en de minicamping te verkleinen tot maximaal 15 standplaatsen. Dit omdat deze ondersteunende voorzieningen te grootschalig worden, mede als entree van het dorp Leur.*

De provincie heeft een vergelijkbare reactie gegeven. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt h. Concreet betekent dit dat de minicamping in zijn geheel zal vervallen en, dat de B&B functie in omvang beperkt zal zijn tot maximaal 4 kamers en maximaal 8 personen. Daarnaast wordt de maximale oppervlakte van de nevenactiviteiten gezamenlijk beperkt tot maximaal 350 m<sup>2</sup>. De zienswijze is deels gegrond.