



Raadsvoorstel

Wageningen, 18 september 2018

Raadsvergadering : 12 november 2018
Agendanummer : 5
Afdeling : BSP
Registratienummer: 18.0201297
Portefeuillehouder : A. Janssen

Onderwerp:
bestemmingsplan Grintweg 295

Beslispunten



1. Het bestemmingsplan "Grintweg 295" als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0289. 0063grintweg295-VSG1 met de bijbehorende toelichting en met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die is vastgelegd en bewaard wordt in het bestand o_NL.IMRO.0289.0063Grintweg295-VSG1.dgn, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan "Grintweg 295" vast te stellen.

1. Samenvatting

Bij de behandeling van dit voorstel tijdens de Politieke Avond van 15 oktober 2018 bleek dat er onduidelijkheid is ontstaan over het begrip 'pension'. Eerder is immers gesproken over een Bed & Breakfast. In een pension is namelijk een langere verblijfsduur mogelijk, terwijl een Bed & Breakfast bedoeld is voor kortdurend verblijf. Door de portefeuillehouder is toegezegd om in de regels van het bestemmingsplan voorwaarden op te nemen voor het gebruik van het pension. Voorliggend raadsvoorstel is hierop aangepast.

Op het perceel Grintweg 295 in Wageningen is een bedrijfspand met woning, zorgboerderij en een aangebouwd bijgebouw met bed & breakfast gelegen. De exploitanten wensen een uitbreiding van zowel de zorgboerderij als de bed & breakfast en daarnaast wil men een paardenstal realiseren. Voor deze ontwikkeling wordt de bestaande veeschuur gesloopt, waarvoor een nieuw gebouw gerealiseerd wordt. Dit nieuwe gebouw is bedoeld voor de uitbreiding van de zorgboerderij en het realiseren van drie extra kamers voor de bed & breakfast. In de nieuw te realiseren paardenstal wordt eveneens verblijf voor schapen / geiten gerealiseerd. Wanneer blijkt dat er geen behoefte meer is aan een zorgboerderij wil initiatiefnemer in het nieuwe gebouw nogmaals drie extra kamers voor bed & breakfast realiseren. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied", zodat een nieuw planologisch juridisch kader noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in dit kader, waarbij wordt opgemerkt dat het realiseren van de extra kamers na beëindiging van de zorgboerderij via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt. Dit is dus niet bij recht toegestaan.

Wij hebben op 29 mei 2018 besloten om de bestemmingsplanprocedure te starten met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan "Grintweg 295" gedurende zes weken (van

7 juni tot en met 18 juli 2018). Wij hebben uw gemeenteraad hierover per raadsinformatiebrief van 30 mei 2018 (nummer 18.0101941) geïnformeerd.

Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn er geen zienswijzen ingediend. Initiatiefnemer heeft echter in overleg met de omwonenden gevraagd om enkele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen. Daarnaast hebben wij geconstateerd dat het aantal kamers voor bed & breakfast niet meer passend is binnen de planologische bepaling voor een bed & breakfast, zodat wij hier de term "pension" willen hanteren. Een overzicht van de voorgestelde aanpassingen zijn onder punt 5 (voorkeursoplossing en argumentatie) van dit raadsvoorstel opgenomen.

Om tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen, moet het bestemmingsplan eerst door uw raad worden vastgesteld.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat tegelijkertijd met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld om het verhaal van kosten te verzekeren. Dit is echter onder bepaalde voorwaarden van toepassing. Een van deze voorwaarden is dat het moet gaan om een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is dat niet aan de orde, zodat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening moet u expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Wel is in het kader van mogelijke verzoeken om tegemoetkoming in planschade een overeenkomst met initiatiefnemer en gemeente gesloten waarin is afgesproken dat initiatiefnemer toegekende planschades vergoedt aan de gemeente.

2. Aanleiding

Op het perceel Grintweg 295 in Wageningen is een bedrijfspand met woning, zorgboerderij en een aangebouwd bijgebouw met bed & breakfast gelegen. De exploitanten wensen een uitbreiding van zowel de zorgboerderij als de bed & breakfast en daarnaast wil men een paardenstal realiseren. Voor deze ontwikkeling wordt de bestaande veeschuur gesloopt, waarvoor een nieuw gebouw gerealiseerd wordt. Dit nieuwe gebouw is bedoeld voor de uitbreiding van de zorgboerderij en het realiseren van drie extra kamers voor de bed & breakfast. In de nieuw te realiseren paardenstal wordt eveneens verblijf voor schapen / geiten gerealiseerd. Wanneer blijkt dat er geen behoefte meer is aan een zorgboerderij wil initiatiefnemer in het nieuwe gebouw nogmaals drie extra kamers voor bed & breakfast realiseren. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied", zodat een nieuw planologisch juridisch kader noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in dit kader, waarbij wordt opgemerkt dat het realiseren van de extra kamers na beëindiging van de zorgboerderij via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt. Dit is dus niet bij recht toegestaan.

3. Doelstelling en gewenst resultaat

Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat het planologisch kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Mogelijke oplossingen

Er zijn twee mogelijke oplossingen: het wel of niet vaststellen van het bestemmingsplan "Grintweg 295". Wanneer u het bestemmingsplan niet zou willen vaststellen kan dit alleen op basis van ruimtelijke argumenten.

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

Wij stellen voor om het bestemmingsplan "Grintweg 295" gewijzigd vast te stellen, deels op verzoek van de initiatiefnemer en deels een ambtshalve aanpassing. Het betreft hierbij de volgende aanpassingen:

Aanleiding	Waar	Wijziging
	Toelichting bestemmingsplan	
Verzoek van initiatiefnemer	Paragraaf 4.4 Verkeer en parkeren	In deze paragraaf wordt duidelijk opgenomen dat de hoofdingang voor zowel de Bed & Breakfast als voor de zorgboerderij aan de Grintweg blijft. Dit betekent dan ook dat aan de zijde van de Grintweg het zwaartepunt komt te liggen voor het parkeren. De gebruikers van het weiland voor onder andere de paarden en nieuw te bouwen paardenstal zullen overeenkomstig de huidige situatie gebruik kunnen maken van de parkeergelegenheden aan de zijde van de Wildekamp, om te voorkomen dat er op / of langs de Wildekamp geparkeerd gaat worden. De parkeerplaatsen op het achtererf tegen de beukenhaag grenzend aan pand nummer 2 komen te vervallen. Ondanks het vervallen van deze plaatsen blijven er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar om te voldoen aan de parkeernorm.
Verzoek initiatiefnemer	Paragraaf 1.1 Aanleiding en 2.2 Projectprofiel	In de genoemde paragrafen komt duidelijker te staan dat er alleen 3 extra kamers in de nieuwe accommodatie kunnen worden gerealiseerd wanneer de zorgboerderij is beëindigd. Uit de wijzigingsbevoegdheid zoals deze in de regels is opgenomen blijkt dit al, echter de toelichting was hier nog wat schemerig over.
	Regels en toelichting	
Ambtshalve wijziging	Paragraaf 1.1 Aanleiding en 2.2 Projectprofiel Artikel 4.1.1 Artikel 4.4.1	Wij hebben geconstateerd dat met de uitbreiding van de kamers voor overnachtingen de term bed & breakfast juridisch-planologisch gezien niet meer passend is. Een bed & breakfast is immers

		een kleinschalige overnachtingsmogelijkheid ondergeschikt aan de woonfunctie, terwijl het in dit geval meer bedrijfsmatig is opgezet. Daarom wordt de term pension opgenomen.
Ambtshalve wijziging	Artikel 4.3	Aan artikel 4.3 worden algemene gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van het pension. Dit artikel komt als volgt te luiden: 4.3 Specifieke gebruiksregels 4.3.1 Algemeen Voor het gebruik als pension gelden de volgende voorwaarden: a. er worden overnachtingsmogelijkheden geboden voor toeristisch-recreatieve doeleinden. Ook zakelijk toerisme wordt hieronder verstaan; b. er is sprake van kortdurend verblijf, een termijn van maximaal 2 aaneengesloten weken wordt hiervoor gehanteerd; c. het verstrekken van maaltijden beperkt zich tot het ontbijt; d. de exploitant is bewoner van de woning waarbij het pension wordt gerealiseerd. 4.3.2. Strijdig gebruik Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen: a. het gebruiken en/of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijk woonruimte; b. het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor prostitutiedoeleinden, seksinrichtingen en escortbedrijven.

Voor het bestemmingsplan zijn geen uitgangspunten vastgesteld. De reden hiervoor is dat het gaat om een kleinschalige ontwikkeling, oftewel een postzegelbestemmingsplan. De haalbaarheid van onderhavig plan voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten is aangetoond. De resultaten van de haalbaarheidstoets voor de diverse aspecten en de onderzoeksresultaten zijn verwoord in 4 en 5 van de toelichting van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 is de uitvoerbaarheid van het plan opgenomen.

6. Draagvlak en advies

Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat een bestemmingsplan toegezonden wordt aan de wettelijke overlegpartners, zoals provincie en waterschap. Aangezien het perceel Grintweg 295 is gelegen binnen het Nationaal Landschap Veluwe, is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Gelderland. Deze heeft als volgt gereageerd: "Het plan geeft een gewenste impuls aan het toeristisch recreatief profiel van uw gemeente. De Wageningse Eng karakteriseert zich door kleinschalig ruimtegebruik. De gewenste uitbreiding kan in het perspectief van de Wageningse Eng niet als een kleinschalige ontwikkeling worden gezien en gaat ten koste van de openheid Landschap. Aangezien dit één van de kernkwaliteiten is, adviseren wij de nieuwe bebouwing te concentreren bij de bestaande bebouwing."

Naar aanleiding van deze reactie heeft initiatiefnemer een landschapsadviseur ingeschakeld om een nieuwe erfindeling te maken. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan is opnieuw toegestuurd aan de provincie Gelderland. Deze heeft geen aanleiding gezien om opnieuw op het bestemmingsplan te reageren.

Territoriale Adviescommissie Wageningse Eng (TAWÉ)

Het perceel Grintweg 295 maakt deel uit van de Wageningse Eng. Daarom is het bestemmingsplan voor advisering voorgelegd aan de TAWÉ. Deze heeft het volgende geadviseerd: "de uitbreiding van de gebouwen bevindt zich in een nu nog relatief open deel van de Eng, waar de relatie met de veedrift en de kolk bij de Droevendaalsesteeg nog redelijk zichtbaar is. Door de bouw van de nieuwe paardenstal zal dit minder worden. Bovendien is dit de plek waar de Ecologische Verbindingszone (EVZ) tussen de Eng en het Binnenveld is gesitueerd. De nieuwe bebouwing en verharding zullen het functioneren van de EVZ verslechteren. De totale uitbreiding is 100 m², hetgeen een forse vergroting betekent van het bouwoppervlak. Hoewel de ontwikkeling plaatsvindt in de bebouwde randzone van de Eng, moet hier toch terughoudend mee worden omgegaan. De TAWÉ heeft dan ook geen bezwaren tegen de nieuwbouw van de huidige schuur op de huidige plaats, mits dit cultuurhistorisch verantwoord gebeurt. De TAWÉ adviseert negatief over de nieuwbouw van de paardenstal en stelt voor om de paardenstal onderdeel te laten worden van de nieuwbouw van de schuur en de grens van de zuidmuur van de schuur te respecteren."

Onderzocht is of het haalbaar is om de paardenstal onderdeel uit te laten maken van de nieuwe accommodatie voor de zorgboerderij. Mede gelet op gezondheid en het scheiden van "vuile" en "schone" werkzaamheden is gebleken dat een aparte, losstaande schuur noodzakelijk is. Wij vinden het realiseren van een nieuw gebouw, naast het vervangen van een bestaand gebouw een passende ontwikkeling in het buitengebied. De maatvoering van een dergelijk pension met zorgboerderij is namelijk niet passend in de bebouwde kom.

Daarnaast heeft de provincie Gelderland niet aangegeven bezwaar te hebben tegen uitbreiding van de bebouwing, maar tegen de situering hiervan. De provincie kan immers instemmen met de ontwikkeling, mits de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd wordt bij de nieuwbouw en huidige bebouwing. Daarom hebben wij afgeweken van het advies van de TAWÉ en het bestemmingsplan aan u voor te leggen ter gewijzigde vaststelling.

Overleg met omwonenden

Initiatiefnemers hebben op eigen initiatief verschillende bijeenkomsten georganiseerd voor de omwonenden. Tijdens de eerste bijeenkomst was een plan gepresenteerd om ook een

minicamping te realiseren op een perceel gelegen aan de Wildekamp. De omwonenden hadden tegen dit voornemen verregaande bezwaren, hetgeen de initiatiefnemers hebben doen besluiten om de minicamping te laten vervallen in hun ontwikkeling.

Vervolgens is het idee ontstaan om op termijn een theehuis te realiseren in (een gedeelte van) de nieuw te realiseren paardenstal. Deze ontwikkeling zou niet bij recht worden toegestaan, echter hiervoor zou een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden. Dit plan is verder uitgewerkt, waarna een tweede bijeenkomst met de direct omwonenden is georganiseerd door initiatiefnemers. Tijdens deze bijeenkomst bleek dat ook tegen de mogelijke komst van een theehuis ernstige bezwaren bestonden. Er was met name vrees voor geluids- en verkeersoverlast, ondanks beperkte openingstijden van het theehuis. Daarnaast hadden verschillende omwonenden angst voor een mogelijke feestzaal, waar feestjes en partijen tot laat in de avond zouden worden gehouden. Ondanks de mogelijkheid om het gebruik van de horeca in het bestemmingsplan te beperken, bleef men hiertegen bezwaren houden. Dit alles heeft initiatiefnemers doen besluiten om deze wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen in het bestemmingsplan.

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is nog een derde bijeenkomst geweest met de initiatiefnemer en direct omwonenden. Tijdens dit overleg ging het met name over de vrees van verkeer- en parkeerverlast aan de kant van de Wildekamp. Daarnaast moest in het bestemmingsplan duidelijker worden opgenomen dat de drie extra kamers, waarmee in totaal zes kamers, in het nieuwe gebouw pas konden worden gerealiseerd wanneer de zorgboerderij zijn activiteiten zou beëindigen. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit dan ook helder worden geformuleerd, waarbij aangesloten wordt op de regels van het bestemmingsplan.

Minimacheck

De minimacheck is niet van toepassing.

Klimaattoets

In het kader van de procedure omtrent de vereiste omgevingsvergunning wordt aandacht besteed aan de doelstelling van de gemeente Wageningen om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Hierbij kan gedacht worden aan het gasloos maken van het nieuwe accommodatiegebouw of het dak met zonnepanelen bedekken.

Groentoets

Hoewel er sprake is van het realiseren van een nieuw bouwwerk, heeft dit geen gevolgen voor de bestaande groenvoorziening op het perceel. Het bestaande groen blijft immers behouden. Daarnaast is er sprake van een zorgboerderij, waarbij een van de activiteiten ook tuinieren omvat.

Tijdens de Politieke Avond van 15 oktober 2018 heeft u eveneens gevraagd of het mogelijk is om de Ecologische Verbindingszone op het perceel te verbreden. Zoals toegezegd door de portefeuillehouder gaan wij in overleg met de initiatiefnemers onderzoeken of hier mogelijkheden voor zijn.

7. Financiën

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat tegelijkertijd met het vaststellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld om het verhaal van kosten te verzekeren. Dit is echter onder bepaalde voorwaarden van toepassing. Een van deze voorwaarden is dat het moet gaan om een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is dat niet aan de orde, zodat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening moet u expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Wel is in het kader van mogelijke verzoeken om tegemoetkoming in planschade een overeenkomst met initiatiefnemer en gemeente gesloten waarin is afgesproken dat

initiatiefnemer toegekende planschades vergoedt aan de gemeente.

8. Uitvoering/Communicatie

Nadat het bestemmingsplan door u gewijzigd is vastgesteld, wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn is het voor belanghebbenden mogelijk om beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeentebled en er komt een mededeling in de Stad Wageningen. Daarnaast worden de direct omwonenden geïnformeerd over uw besluit en de terinzagelegging.

9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

Bijlage 1: concept raadsbesluit

Bijlage 2: bestemmingsplan "Grintweg 295"

Voorafgaande relevante besluitvorming:

raadsinformatiebrief van 30 mei 2018 (nummer 18.0101941)

10. Rol van de raad

Kaderstellend en besluitvormend

11. Fatale behandeltermijn

Niet van toepassing

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Tegen uw besluit om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het besluit geen exploitatieplan vast te stellen staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden. Belanghebbenden zijn zij die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan. Tenslotte staat de mogelijkheid tot het indienen van beroep ook open voor belanghebbenden voor zover het wijzigingen in het bestemmingsplan betreft, waartoe uw raad bij de vaststelling heeft besloten.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

R. van der Grijp

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund