

# De gemeenteraad van Wijchen

---

**14 RZ 036****Geamendeerd aangenomen**

---

**Beslisnota****Actualisatie bestemmingsplan buitengebied**

Wijchen, 9 september 2014

Geachte leden van de raad,

**Beslispunten**

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2014' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig in deze nota voorgestelde wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan De Gamert West opnieuw vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Hoge Rot 2e fase opnieuw vast te stellen;
4. Het college biedt over twee jaar een evaluatie aan de raad aan over de consequenties van de wijziging van het bestemmingsplan voor zover deze betrekking heeft op het vervallen van de agrarische toets.
5. Wanneer reeds binnen deze termijn van twee jaar, vanwege bedoelde wijziging, problemen worden gemeld vanuit de agrarische sector (bijvoorbeeld via ZLTO) dan dient de raad hierover direct geïnformeerd te worden. De wijziging in het bestemmingsplan op het punt van de agrarische toets kan dan door de raad terstond worden heroverwogen.

**Inleiding**

Op 9 juni 2011 is het bestemmingsplan buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld en op 31 januari 2013 zijn de laatste wijzigingen naar aanleiding van het beroep doorgevoerd. Inmiddels werken we dus alweer een aantal jaar met dit bestemmingsplan. In die jaren is gebleken dat het bestemmingsplan een heldere en consistente beleidslijn in zich draagt en dat de centrale uitgangspunten van het plan nog steeds actueel zijn. Denk hierbij aan ruimte bieden voor ontwikkeling en verbreding van de landbouw, adequaat faciliteren van wonen in het buitengebied en het verankeren van de landschappelijke structuur door middel van het toekennen van waarden aan gebieden. Het is echter ook gebleken dat op detailniveau het plan nog een aantal onduidelijkheden of omissies in zich heeft en dat er ook weer nieuwe ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die een plek verdienen in het bestemmingsplan. Daarbij gaat het enerzijds om de generieke regels, anderzijds om een aantal locatie specifieke elementen.

In bijlage 1 (toelichting herziening bestemmingsplan) worden alle aspecten stuk voor stuk genoemd. De belangrijkste zijn:

- Het doorvertalen van het beleid ten aanzien van plattelandswoningen;

---

Portefeuillehouder : M.J.F.J. Thijsen  
Informatie : Paul Vereijken  
Telefoon : 024-7517302  
E-mailadres : p.vereyken@wijchen.nl  
In kennis stellen :

- Het toekennen van een reguliere woonbestemming aan het woonwagenterrein aan de Ravensteinseweg op basis van de daarvoor opgestelde beeldvisie;
- Verduidelijking van de regels op het gebied van sleufsilos en kuilvoerplaten (niet toegestaan buiten het bouwblok);
- Verduidelijking van de regels met betrekking tot opslag;
- Betere afstemming van het aanlegvergunningstelsel op de onderliggende bestemmingen.

Ook zijn er als gevolg van de vaststelling naar aanleiding van de beroepsprocedure een aantal bestemmingsplannen onbedoeld overschreven. Dit komt omdat deze plannen zijn vastgesteld in de periode tussen de eerste vaststelling (9 juni 2011) en de gewijzigde vaststelling naar aanleiding van het beroep (31 januari 2013) en de plangrenzen abusievelijk niet zijn aangepast. Ook dat wordt nu meteen gecorrigeerd door tegelijk met het bestemmingsplan buitengebied deze plannen opnieuw vast te stellen.

Dit zijn de volgende plannen:

- De Gamert west
- 't Hoge Rot fase 2

#### **Wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 13 zienswijzen op het plan binnen gekomen. Geadviseerd wordt om het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijzen op de volgende onderdelen te wijzigen:

- Bij de op de verbeelding opgenomen percelen Heiveldweg 1 en Geitweg 4 zal de belemmeringstrook van de aanwezige gasbuisleiding worden opgenomen.
- Bij de bestemming natuur zal in het schema voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de activiteit "het aanplanten van houtopstanden" worden toegevoegd als vergunningplichtige activiteit, waarbij het criterium geldt dat de werkzaamheden niet mogen leiden tot onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden.
- De bestemming Natuur zal op de verbeelding zodanig worden aangepast dat het gehele landgoed 't Elzend onder de natuurbestemming valt, behoudens het woonvlak en de toegangsweg.
- Binnen de bestemmingen 'Natuur 1' en 'Natuur 2' een omgevingsvergunningplicht opnemen voor de aanplant van houtopstanden (artikel 14.5.4 en 15.4.4)
- De definitie 'bestaand' (artikel 1.23 van het moederplan) aanpassen. Toevoegen: t.a.v. werken of werkzaamheden: zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel toegestaan krachtens omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Het bouwblok van het perceel Graafseweg 372-374 (tegenover nr. 370) zal worden aangepast aan de Noord-Oost zijde zodat de beoogde stal en mestplaat binnen het bouwblok valt. Het bouwvlak

bij het perceel Graafseweg 372 is nog niet op de juiste wijze opgenomen. Deze zal worden aangepast zodat het bouwperceel ter hoogte van de bedrijfswoning voldoende breed is.

### **Ambtshalve wijzigingen**

Daarnaast heeft een laatste ambtelijke check plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan wordt voorgesteld om het ontwerp bestemmingsplan op de volgende onderdelen te wijzigen:

- De maximale bebouwingsoppervlakte bij wonen 3 dient te zijn 155 m<sup>2</sup> ipv 105.
- Voor evenementen op de Berendonck geldt naar aanleiding van een reeds verleende omgevingsvergunning voortaan een maximaal bezoekersaantal van 25.000 in plaats van 20.000.
- De artikelnummering op de verbeelding (legenda) komt nog niet overeen met de artikelnummering in het plan, dit wordt met elkaar in overeenstemming gebracht.
- De Raad van State heeft recent een uitspraak gedaan die het noodzakelijk maakt om voor woonschepen ook bouwregels op te nemen. We hebben één ligplaats in Wijchen (Maasbandijk 3), daarvoor gaan de volgende bouwregels gelden: Maximale lengte 25 m, maximale breedte 5.5 m, maximale hoogte 4 m boven de waterlijn, plus de daarbij horende afmeerpalen (max 2), loopbrug, steiger en meterkast.
- Voor de Hoeveweg 13 is een planherziening doorlopen. Deze maakt geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan buitengebied.
- In de doeleindenomschrijving van de agrarische bestemmingen vervalt het aspect buitenopslag bij nevenactiviteit, omdat dit bij de gebruiksbepaling reeds beschreven is (3.1.2c onder 5, 4.1.2c onder 6, 5.1.2c onder 5, 6.1.2d onder 5).
- In de doeleindenomschrijving van de agrarische bestemmingen (artikel 3 t/m 6) wordt 'statische opslag' toegevoegd. In de nadere detaillering van de doeleindenomschrijving van de agrarische bestemmingen wordt voor het aspect opslag aangegeven dat dit artikel specifiek toeziet op in pandige statische opslag, los van de toegestane agrarische bedrijfsactiviteit en/of nevenactiviteit.
- Als gevolg van een doorlopen planwijziging die buiten deze herziening valt kan de tabel met de nevenactiviteiten in artikel 5.1.2c volledig vervallen (hoveniersbedrijf Graafseweg 300-302).
- In de artikelen 3 t/m 7, 10, 11, 16, 17, 21 en 22 is beroep en bedrijf aan huis opgenomen in de doeleindenomschrijving. In de nadere detaillering van de doeleindenomschrijvingen bij deze bestemmingen staat dat het aan huis gebonden bedrijf pas mogelijk is na verlening van omgevingsvergunning. Om die reden staat het aan huis gebonden bedrijf ook in de de strijdig gebruik bepalingen bij deze bestemmingen. Voorgesteld wordt om voor de duidelijkheid het aan huis gebonden *bedrijf* uit de doeleindenomschrijving (en de nadere detaillering) van voornoemde artikelen te verwijderen. Anders lijkt het net of dit rechtstreeks zonder nadere voorwaarden is toegestaan. Het aan huis gebonden *beroep* is onder voorwaarden rechtstreeks mogelijk op grond van het bestemmingsplan (onder voorwaarden).

- Door de vaststelling van het wijzigingsplan "Buitengebied, wijziging Heiveldweg 1 Wijchen" kan het adres Heiveldweg 1 uit de tabel in artikel 7.1.2a worden verwijderd.
- Aan artikel 21.2.9 een extra lig 'g' toevoegen dat voorziet in een afwijkende regeling voor ondergronds bouwen. In afwijking van artikel 21.2.11 (artikel 21.2.9 van het moederplan) wordt geadviseerd toe te staan dat er 275m<sup>2</sup> buiten de woning aan ondergrondse bebouwing is toegestaan.
- Het bestemmingsplan "Schaarsestraat ongenummerd" verwerken in het bestemmingsplan omdat dit bestemmingsplan abusievelijk niet in de herziening is verwerkt
- De omgevingsvergunning voor de Unit voor de schipper van het pontje bij de haven Batenburg verwerken in het bestemmingsplan omdat deze abusievelijk niet in het bestemmingsplan is verwerkt.
- Het bestemmingsplan bevat op onderdelen verkeerde verwijzingen en verkeerde vernumming (bijvoorbeeld de artikelen 21.2.8 en 21.2.9 stemmen niet overeen met het moederplan). Dit zal worden aangepast, maar heeft verder geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

### **Beoogd effect**

Het bestemmingsplan buitengebied te actualiseren door het wegnemen van onduidelijkheden en omissies, waarna er sprake is van een actueel bouw- en beleidkader voor het buitengebied van de gemeente Wijchen.

### **Argumenten**

*1.1 In de drie jaar dat we nu met het plan werken blijkt dat het plan op een aantal aspecten verduidelijking behoeft. Die verduidelijking vindt nu plaats.*

*1.2 In de drie jaar dat we nu met het plan werken blijken er nog een aantal foutjes in het plan te zitten. Deze worden nu hersteld.*

*1.3 Er hebben zich de afgelopen drie jaar een aantal nieuwe beleidsontwikkelingen voor gedaan. Die krijgen een plek in het bestemmingsplan.*

*1.4 De afgelopen drie jaar hebben zich een aantal planwijzigingen voorgedaan (postzegelplannen). Die krijgen daar waar mogelijk een plek in het geactualiseerde plan.*

*1.5 Als gevolg van de vaststelling naar aanleiding van het beroep zijn een aantal plannen overschreven. Dat wordt nu gecorrigeerd.*

### **Kanttekeningen**

*Er zijn geen kanttekeningen bij het nu voorliggende voorstel.*

### **Financiën**

Het plan wordt uitgevoerd binnen de (financiële) kaders van de post actualiseren bestemmingsplannen.

### **Uitvoering**

Op 8 juli 2014 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied reparatie 2014. Dit besluit is gepubliceerd op 16 juli 2014 en heeft vervolgens voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn een 13 tal zienswijzen

binnen gekomen. Deze zienswijzen geven aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen zoals genoemd in de inleiding.

Na vaststelling zal het plan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, gedurende welke termijn de zienswijze indieners in de gelegenheid zijn om beroep in te stellen tegen het plan.

#### **Burgerparticipatie**

De klankbordgroep die betrokken was bij de opstelling van het bestemmingsplan buitengebied (met daarin o.a. het ZLTO, Gelders Landschap, RGV) is opnieuw geraadpleegd. Alle belanghebbenden die rechtstreeks zijn betrokken bij de wijzigingen zijn direct geïnformeerd.

#### **Bijlagen**

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2014' (NL.IMRO.0296.BGBHerziening 2014-OW01)
2. Zienswijzenota
3. Ingekomen zienswijzen

#### **Gerelateerde stukken**

- 13.5799 Plan van aanpak actualisatie bestemmingsplan buitengebied  
14.3976 Instemming ontwerp bestemmingsplan Buitengebied  
Reparatie 2014

Burgemeester en wethouders van Wijchen,  
De secretaris, De Burgemeester,





# De gemeenteraad van Wijchen

---

14 RZ 036

Geamendeerd aangenomen

---

## Raadsbesluit

### Actualisatie bestemmingsplan buitengebied

De raad van de gemeente Wijchen;

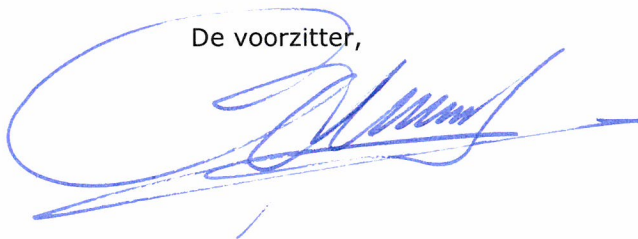
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:  
9 september 2014

besluit:

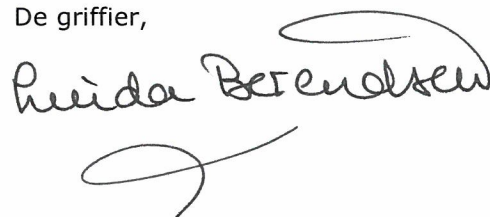
1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2014' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig in deze nota voorgestelde wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan De Gamert West opnieuw vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Hoge Rot 2e fase opnieuw vast te stellen;
4. Het college biedt over twee jaar een evaluatie aan de raad aan over de consequenties van de wijziging van het bestemmingsplan voor zover deze betrekking heeft op het vervallen van de agrarische toets.
5. Wanneer reeds binnen deze termijn van twee jaar, vanwege bedoelde wijziging, problemen worden gemeld vanuit de agrarische sector (bijvoorbeeld via ZLTO) dan dient de raad hierover direct geïnformeerd te worden. De wijziging in het bestemmingsplan op het punt van de agrarische toets kan dan door de raad terstond worden heroverwogen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van  
16 oktober 2014

De voorzitter,



De griffier,



# De Gemeenteraad van Wijchen

---

12 RZ 133

---

## Beslisnota

### Ontwerpbestemmingsplannen de Gamert-West en de Meren-Noord

Wijchen, 29 mei 2012

Geachte leden van de raad,

### Beslispunten

1. De zienswijze van de heer █████ ongegrond en die van de heer █████ gegrond te verklaren
2. Het bestemmingsplan de Meren-Noord vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan de Gamert-West gewijzigd vast te stellen (de hoogtebeperking van 3.5 en 5.5m binnen een afstand van 8m uit de zijdelingse perceelsgrens laten vervallen en de bouwafstand van 4m achter de voorgevel wijzigen in 2.5m).

### Inleiding

De uitwerkingsplannen de Gamert-West en de Meren-Noord, gebaseerd op het bestemmingsplan Kerkeveld, zijn inmiddels ouder dan tien jaar en moeten worden geactualiseerd. Sowieso moeten vóór 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen actueel zijn. Het plan voor Bijsterhuizen is inmiddels in de vooroverlegfase. Het bestemmingsplan centrum is inmiddels ter hand genomen, evenals een zogenaamd restplan voor percelen waarvoor andere procedures zijn gevoerd. Loonse Waard en Woeziksestraat e.o. moeten nog opgepakt worden.

### Beoogd effect

Actuele bestemmingsplannen voor de Gamert-West en de Meren-Noord.

### Argumenten

- 1.1 Zie bijlage Samenvatting en beoordeling zienswijzen.
- 2.1 De geldende uitwerkingsplannen zijn ouder dan tien jaar en moeten worden vervangen door geactualiseerde plannen.

### Financiën

De kosten worden betaald uit het budget actualisering.



## **Uitvoering**

Uw besluit zal met de bestemmingsplannen gedurende zes weken ter visie worden gelegd.

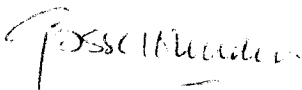
## **Bijlagen**

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Zienswijzen

De bestemmingsplannen de Gamert-West en de Meren-Noord.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,  
De secretaris, De Burgemeester,



## Raadsbesluit

### Ontwerpbestemmingsplannen de Gamert-West en de Meren-Noord

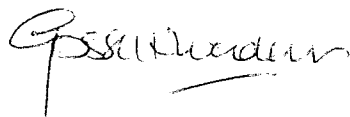
De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: artikel 3.1 Wro  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders  
van: 29 juni 2012  
besluit:

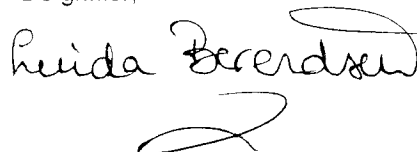
1. De zienswijze van de heer [REDACTED] ongegrond en die van de heer [REDACTED] gegrond te verklaren
2. Het bestemmingsplan de Meren-Noord vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan de Gamert-West gewijzigd vast te stellen (de hoogtebeperking van 3.5 en 5.5m binnen een afstand van 8m uit de zijdelingse perceelsgrens laten vervallen en de bouwafstand van 4m achter de voorgevel wijzigen in 2.5m).

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 28 juni 2012.

De voorzitter,



De griffier,



Samenvatting en beoordeling zienswijzen, ingediend in het kader van de vaststellingsprocedure voor de bestemmingsplannen de Gamert-West en de Meren-Noord zijn.

Met ingang van donderdag 22 maart 2012 hebben, gedurende een termijn van 6 weken, de ontwerpbestemmingsplannen de Gamert-West en de Meren-Noord ter visie gelegen. De plannen zijn een actualisering van de gelijknamige uitwerkingsplannen en hebben betrekking op de daar al gerealiseerde en de nog te realiseren bebouwing. De plangebieden omvatten het noordwestelijk deel van de Gamert, gelegen ten zuiden van de Woordsesteeg, respectievelijk het noordoostelijk deel van de Meren, gelegen ten zuiden van de Zuiderdreef.

Binnen de gestelde termijn zijn door de heer [REDACTED] Wijchen en door de heer [REDACTED] Wijchen, zienswijzen ingediend (per brief d.d. 22 april 2012, ontvangen 24 april 2012 resp. 23-april 2012, ontvangen 1 mei 2012).

*De heer [REDACTED] stelt dat in de tekst en de regels de aanduiding in meters voor wat betreft de rooilijnafstand en de erfgrensafstand en verzoekt deze op te nemen.*

*Verder verzoekt hij om in de in en rond de Gamert 24<sup>e</sup> straat de minimale rooilijnafstand gelijk te houden aan het gestelde in het huidige bestemmingsplan, nl. 7 m, en idem de minimale erfgrensafstand op 5m.*

Het is binnen de wettelijke voorschriften voor de vervaardiging van een plankaart niet mogelijk om dergelijke afstanden op de verbeelding (plankaart) aan te geven. Deze in de regels opnemen is niet mogelijk omdat de afstanden niet overal gelijk zijn.

De minimale rooilijn- en erfgrensafstand blijven zoals verzocht en zoals ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan gelijk aan die in het vigerende bestemmingsplan.

*De heer [REDACTED] stelt dat de eisen in het ontwerpbestemmingsplan de Gamert-West t.a.v. de toegestane goot- en nokhoogte aldus zijn aangescherpt dat deze maximaal 3.5 en 5.5m mogen bedragen binnen een afstand van 8m uit de zijdelingse perceelsgrens.*

*Tevens dat aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tenminste 4m achter de voorgevel geplaatst dienen te worden.*

De genoemde afstanden vloeien voort uit de gedachte van een ruim opgezette wijk. Op verzoek van de ontwikkelaars bestond reeds het voornemen om deze afstanden via een ambtelijke wijziging aan te passen aan de vigerende afstanden omdat deze maatvoering in de praktijk teveel beperkingen oplevert.

### Conclusie

Ten aanzien van de zienswijze van de heer [REDACTED]:

De rooilijn- en erfgrensafstand zijn op de verbeelding (plankaart) goed meetbaar en deze opnemen is niet mogelijk.

Verder is aan het verzoek om de rooilijn- en erfgrensafstand gelijk te houden reeds voldaan in het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze is ongegrond.

Ten aanzien van de zienswijze van de heer [REDACTED]:

De hoogtebeperking van 3.5 en 5.5m binnen een afstand van 8m uit de zijdelingse perceelsgrens zal vervallen; de afstand van 4m achter de voorgevel zal gewijzigd worden in 2.5m. beiden conform het vigerende bestemmingsplan. De zienswijze is gegrond.