



Bestemmingsplan

Toelichting

Groenewoudseweg 85/85a en Gasthuisbergweg 18

Gemeente Wijchen

BESTEMMINGSPLAN

Groenewoudseweg 85/85a en Gasthuisbergweg 18

Gemeente Wijchen

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0296.BGBGasthuisGroenew-VGBP
Projectnummer	: 007580
Profitmanagernr.	: P166460
Opdrachtgever	: Van Woezik bouwkundig teken- en adviesburo
Opsteller	: mr. Bernadette van den Hoek
Status	: vastgesteld
Datum	: 28 september 2017



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	1
1.1. Aanleiding en doelstelling.....	1
1.2. Plangebied.....	1
1.3. Aanpak	2
1.4. Geldend bestemmingsplan.....	2
1.5. Leeswijzer	2
2. GROENEWOUDSEWEG 85/85A	3
2.1. Geldend bestemmingsplan.....	3
2.2. Planvoornemen	3
2.3. Nieuwe regeling.....	6
3. GASTHUISBERGWEG 18	7
3.1. Geldend bestemmingsplan.....	7
3.2. Planvoornemen	7
3.3. Nieuwe regeling.....	10
4. JURIDISCHE TOELICHTING.....	12
5. AANVAARDBAARHEID	13
5.1. Economische uitvoerbaarheid.....	13
5.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid.....	13
5.2.1. Vooroverleg	13

BIJLAGE(N) bij toelichting

1. Ruimtelijke onderbouwing Groenewoudseweg 85/85a
2. Ruimtelijke onderbouwing Gasthuisbergweg 18

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit twee locaties, die een onderlinge relatie hebben.

Aan de locatie Groenewoudseweg 85/85a komt de bedrijfsfunctie ten behoeve van het aanwezige transportbedrijf (Van Loverentransport) te vervallen. De bedrijfsactiviteiten worden deels beëindigd, en deels verplaatst naar het bedrijventerrein.

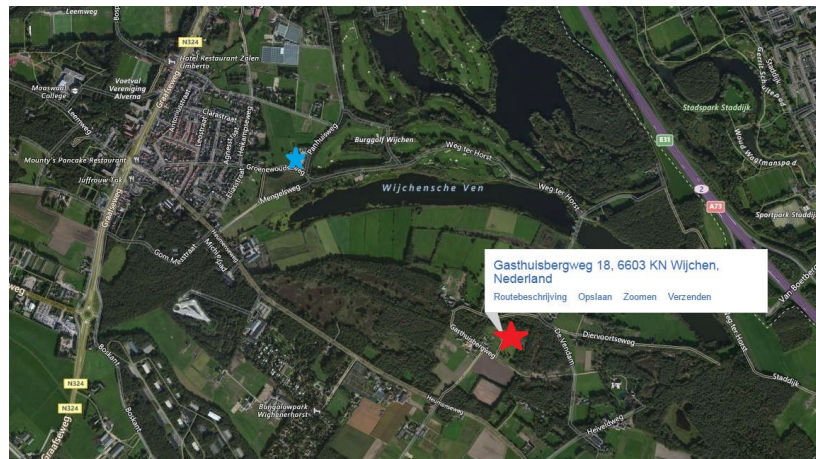
De verevening van de functieverandering en sanering biedt een kader om op een andere locatie een situatie op te lossen. Dit betreft de locatie aan Gasthuisbergweg 18, waar een paardenstal van 158 m² aanwezig is, dat niet past binnen de regels van het bestemmingsplan.

Blijkens het principebesluit van het college, ziet het college bovengenoemd plan als een win-winsituatie. Enerzijds is er sprake van functieverandering van een bedrijf wat niet meer past in zijn omgeving en wordt er ongewenste bebouwing gesaneerd. Anderzijds kan hiermee een langslappend handhavingsproces worden afgerond in een voor alle partijen aanvaardbare situatie. Derhalve verleent het college in principe medewerking, op basis van de gestelde voorwaarden, aan voorliggend initiatief.

Gezien de relatie tussen de beide locaties, zal dit in één planologische procedure moeten worden geregeld. Daarom wordt één bestemmingsplan opgesteld, waarin de beide locaties planologisch worden bestemd. Voor beide locaties wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die als bijlage bij dat bestemmingsplan wordt toegevoegd.

1.2. Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties in het buitengebied van de gemeente Wijchen. Op de volgende afbeelding is dit weergegeven.



Figuur 1 Locatie Groenewoudseweg 85/85a bij blauwe ster, locatie Gasthuisbergweg 18 bij rode ster (bron: BingMaps)

1.3. Aanpak

Voor de nieuwe ontwikkelingen hebben de initiatiefnemers een ruimtelijke onderbouwing moeten opstellen. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan is een beknopte samenvatting van de beoogde ontwikkeling opgenomen.

1.4. Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van beide plangebieden is vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2014” (vastgesteld 16 oktober 2014) in combinatie met het bestemmingsplan “Buitengebied” (opnieuw vastgesteld d.d. 31 januari 2013). In de volgende hoofdstukken worden de beide locaties beschreven, inclusief een beschrijving van de vigerende bestemmingsplanregeling.

1.5. Leeswijzer

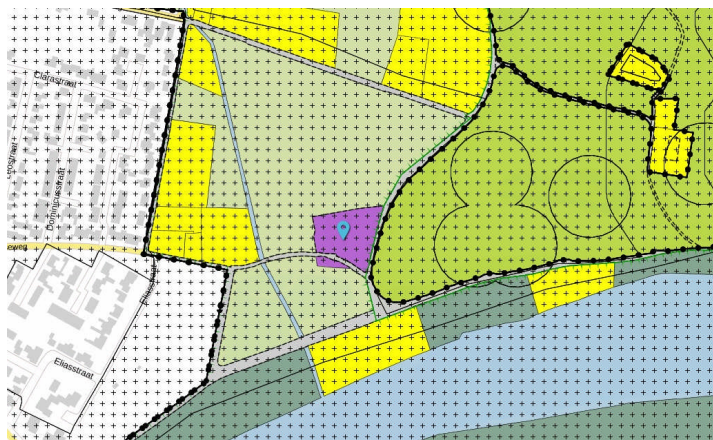
Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 een beknopte samenvatting van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waaraan de gemeente medewerking wil verlenen. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de juridische aspecten van het herzieningsplan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. GROENEWOUDSEWEG 85/85A

2.1. Geldend bestemmingsplan

Aan de gronden op de planlocatie is de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Met deze bestemming zijn niet-agrarische bedrijven bestemd. Tevens zijn er met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2 bedrijfswoningen' 2 bedrijfswoningen toegestaan.

De niet-agrarische bedrijven zijn in een tabel opgenomen (7.1.2. onder a van de regels), waarin het type bedrijf en de bebouwde oppervlakte is vastgelegd. Voor voorliggend perceel is er een transportbedrijf toegestaan, met een bebouwde oppervlakte van 480 m².



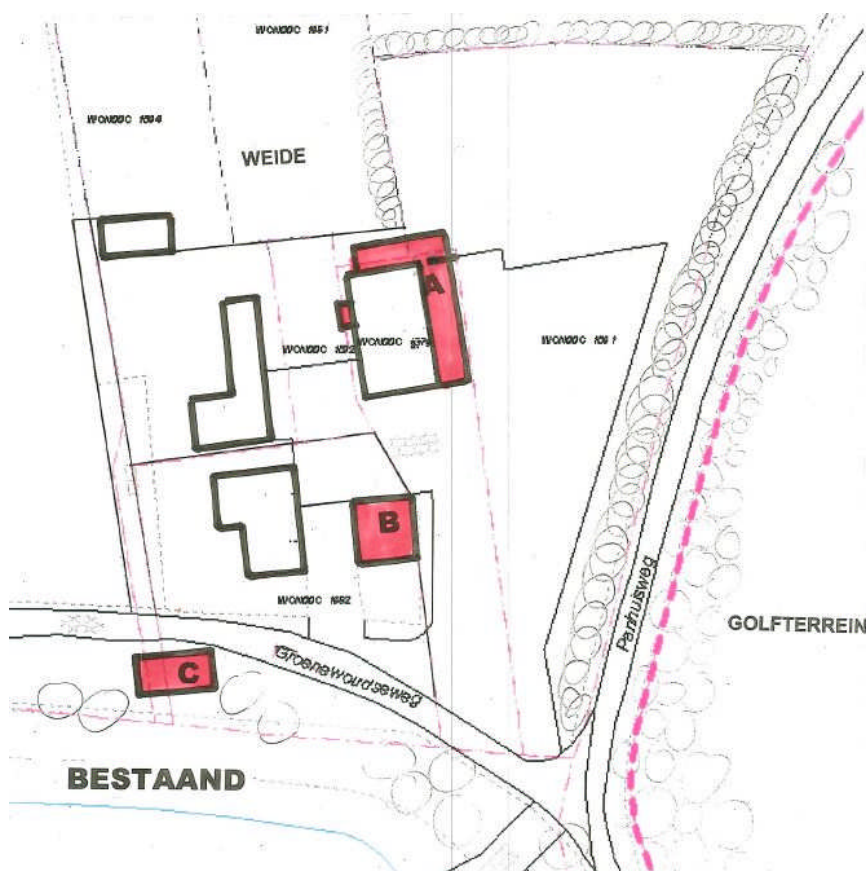
Figuur 2 Uitsnede vigerende bestemmingsplan, met de planlocatie bij de blauwe druppel (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bovendien geldt ter plaatse tevens de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – hydrologische beschermingszone'.

2.2. Planvoornemen

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan voor het buitengebied van Wijchen. Aan de voorliggende locatie Groenewoudseweg 85/85a komt de bedrijfsfunctie ten behoeve van het aanwezige transportbedrijf (Van Loverentransport) te vervallen. De bedrijfsactiviteiten worden deels beëindigd, en deels verplaatst naar het bedrijventerrein. In het plan zullen, in het kader van functieverandering, de twee bedrijfswoningen worden herbestemd tot burgerwoningen en zal een deel van de bedrijfsbebouwing worden hergebruikt als bijgebouw bij die woningen. Het overige deel wordt gesloopt. In totaal wordt er 300 m² aan bebouwing gesloopt. De verevening van de functieverandering en sanering biedt een kader om op een andere locatie een situatie op te lossen. Dit betreft de locatie aan Gasthuisbergweg 18, waar een paardenstal van 158 m² aanwezig is, dat niet past binnen de regels van het bestemmingsplan. Op basis van de verevening aan de Groenewoudseweg 85/85a kan de 'resterende' 158 m² aan de Gasthuisbergweg 18 worden ingezet. Voor de

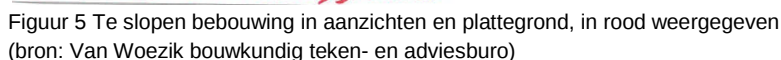
tijdelijke bewoning aan de Groenewoudseweg 85 door twee huishoudens, wordt een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.



Figuur 3 Te slopen bebouwing in rood weergegeven (bron: Van Woezik bouwkundig teken- en adviesburo)



Figuur 4 Te slopen bebouwing in rood weergegeven in luchtfoto

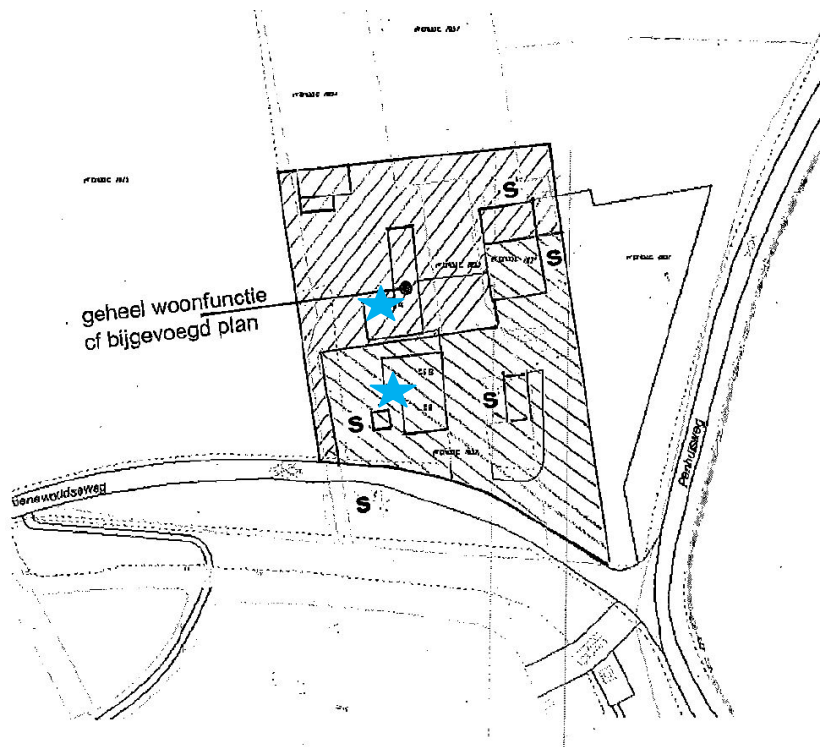


Groenewoudseweg 85

Groenewoudseweg 85a

Het beëindigen van het transportbedrijf en de sloop van overbodige bebouwing, zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid en de haalbaarheid van het plan, zijn getoetst en de motivering hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Deze is als bijlage de bij deze toelichting toegevoegd.



Figuur 6 Nieuwe situatie met de woningen bij de blauwe sterren (waarbij de te slopen gebouwen (vaag te zien in de ondergrond) met een S zijn weergegeven. Figuur 3 Te slopen bebouwing in rood weergegeven (bron: Van Woezik bouwkundig teken- en adviesburo) leent zich daar beter). De arcering geeft de perceelsscheiding weer (bron: Van Woezik bouwkundig teken- en adviesburo).

2.3. Nieuwe regeling

Voor beide woningen wordt een apart bestemmingsvlak 'Wonen – 1' opgenomen. In Figuur 6 is door middel van een arcering de perceelsscheiding opgenomen. In de eindsituatie voldoen beide woningen aan de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte van 120 m². In de regels is opgenomen hoeveel vierkante meter aan voormalige bedrijfsgebouwen is toegestaan en dat de resterende voormalige bedrijfsgebouwen binnen een bepaalde termijn moeten zijn gesloopt.

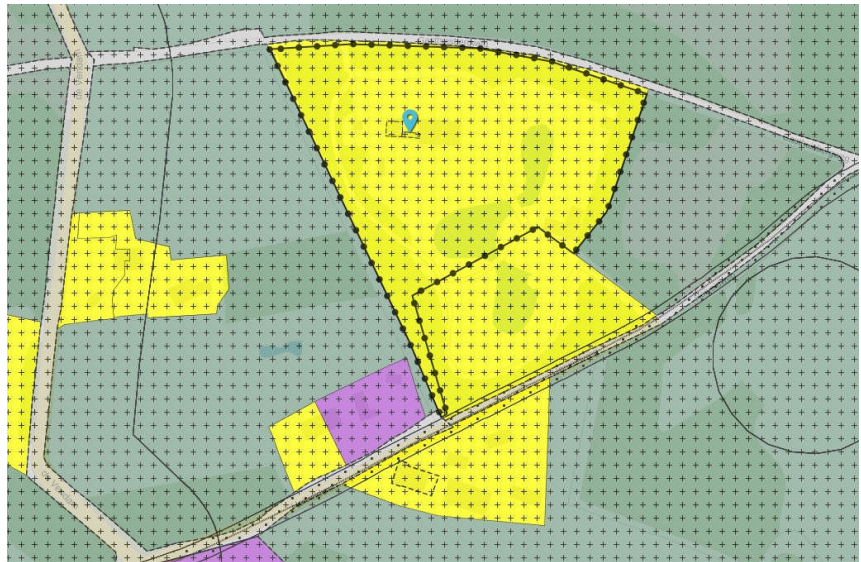
Tevens geldt op grond van het geldende bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'milieuzone – hydrologische beschermingszone'. Deze is opgenomen ter bescherming van de natte landnatuur. Dit wordt onverkort overgenomen.

Ter plaatse geldt de dubbelbestemming "Archeologie – 2". Deze dubbelbestemming wordt conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

3. GASTHUISBERGWEG 18

3.1. Geldend bestemmingsplan

Aan de gronden op de planlocatie is de bestemming 'Wonen - 1' toegekend ten behoeve van het toestaan van een woning. Op het perceel zijn twee specifieke hoogtebepalingen opgenomen.

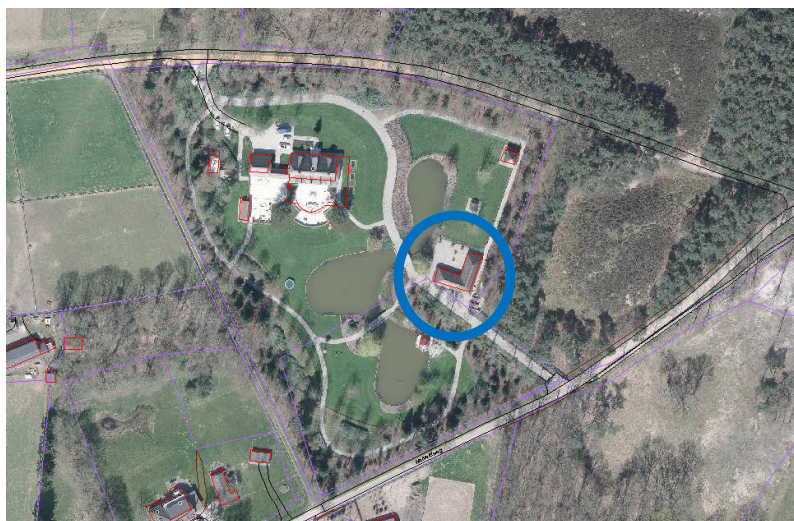


Figuur 7 Uitsnede vigerende bestemmingsplan, met de planlocatie bij de blauwe druppel (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

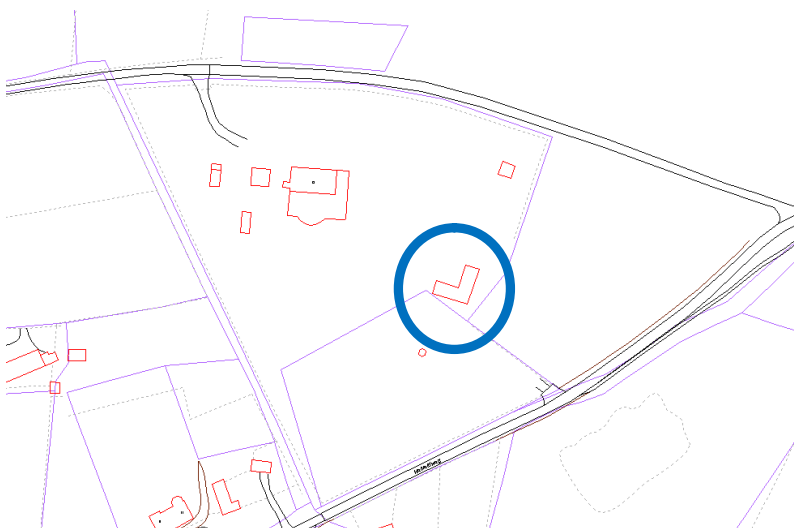
Bovendien geldt ter plaatse tevens de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – hydrologische beschermingszone'.

3.2. Planvoornemen

Een verevening van de functieverandering en sanering aan de Groenewoudseweg 85/85a bieden een kader om op voorliggende locatie aan de Gasthuisbergweg 18 een situatie op te lossen. Ter plaatse is een paardenstal van circa 158 m² aanwezig, dat niet past binnen de regels van het bestemmingsplan. Op basis van de sloop van circa 300 m² bedrijfsbebouwing aan de Groenewoudseweg 85/85a kan door middel van verevening naar aanleiding van functieverandering de 'resterende' (circa) 158 m² bij voorliggende locatie worden ingezet.



Figuur 8 Situatie perceel (bijebouw in blauwe cirkel)



Figuur 9 Situatie perceel (bijebouw in blauwe cirkel)





De ruimtelijke aanvaardbaarheid en de haalbaarheid van het plan, zijn getoetst en de motivering hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Deze is als bijlage de bij deze toelichting toegevoegd.

3.3. Nieuwe regeling

Voor deze woning wordt de vigerende bestemming 'Wonen – 1' opgenomen. Aangezien hier meer vierkante meters aan bijgebouwen wordt toegestaan, dan op grond van het vigerende bestemmingsplan is

toegestaan (max. 120 m²), is hiervoor een aanduiding opgenomen die de maximale bebouwde oppervlakte regelt.

Tevens geldt op grond van het geldende bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'milieuzone – hydrologische beschermingszone'. Deze is opgenomen ter bescherming van de natte landnatuur. Dit wordt onverkort overgenomen.

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Leiding – Gas' zijn uit het vigerende plan buitengebied overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

4. JURIDISCHE TOELICHTING

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld als een volledig bestemmingsplan voor beide locaties. De inhoud van de regels is gebaseerd op de vigerende bestemmingsplannen. In dit geval zijn dat het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2014” (vastgesteld 16 oktober 2014) in combinatie met het bestemmingsplan “Buitengebied” (opnieuw vastgesteld d.d. 31 januari 2013).

Voorliggende herziening is opgesteld conform de normen van IMRO2012 en SVBP2012.

In voorliggende hoofdstukken is per locatie beschreven wat de inhoud van de nieuwe bestemming is en wat de aanpassing ten opzichte van de vigerende regeling is.

5. AANVAARDBAARHEID

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is een zogenaamde herziening op basis van 2 concrete initiatieven. Er zijn voor de gemeente geen uitvoeringskosten waarvoor een specifiek onderzoek naar economische aspecten moet worden uitgevoerd.

De nieuwe ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, betreffen particuliere initiatieven op eigen gronden. Voor deze ontwikkelingen hoeft de gemeente Wijchen geen maatregelen uit te voeren. Ook hoeft de gemeente geen aan- of verkopen te doen. In overeenstemming met artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente de kosten verhaald op de initiatiefnemers via een (anterieure) overeenkomst. Als er geen sprake is van een bouwplan (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) dan zijn de kosten op grond van de legesverordening op de initiatiefnemers verhaald. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwingen is nader ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dat specifieke plan. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gewaarborgd.

5.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

5.2.1. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Hiertoe wordt het ontwerp bestemmingsplan aan de betreffende instanties toegezonden en worden de gemaakte opmerkingen verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

5.2.2. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn er twee zienswijzen op het plan binnen gekomen. Één zienswijze is van de Gasunie. Zij geeft aan dat een belemmeringenstrook met betrekking tot de gasleiding onder de Gasthuisbergweg niet goed is overgenomen. Dat klopt en het plan wordt hier op aangepast.

Daarnaast is er een zienswijze van een omwonende ontvangen. Deze zienswijze geeft echter geen aanleiding om het plan niet, of gewijzigd vast te stellen. De motivering hiertoe staat in de zienswijzennota. De zienswijzennota is als onderdeel van het vaststellingsbesluit aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

