

De gemeenteraad van Wijchen

17 2 1530 Wonen en Leefbaarheid

Beslisnota

Vaststelling bestemmingsplan Groenewoudseweg 85/85A en Gasthuisbergweg 18 te Wijchen

Wijchen, 22 augustus 2017

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Groenewoudseweg 85/85A en Gasthuisbergweg 18 te Wijchen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. De ingekomen zienswijze van de Gasunie te verwerken in het bestemmingsplan.
3. De overige zienswijze te weerleggen conform de zienswijzenota.

Inleiding

Aan de Groenewoudseweg 85/85a is een transportbedrijf gevestigd. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming (transportbedrijf). De eigenaren willen het bedrijf op deze locatie niet langer voortzetten, hetgeen ook past in het gemeentelijke beleid om niet agrarische bedrijvigheid te verplaatsen naar het bedrijventerrein. De twee bedrijfswoningen zullen herstemd worden naar burgerwoningen en de bedrijfsbebouwing wordt deels hergebruikt als bijgebouwen (voor zover het bestemmingsplan en het vergunningvrij regime dat toestaat) Het overige deel (ca 300 m2) van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Overeenkomstig het functieveranderingsbeleid kan 50% hiervan ingezet worden voor verevening. Deze verevening vindt plaats in de vorm van een extra bijgebouw aan de Gasthuisbergweg 18. De bewoners verrekenen onderling de kosten en opbrengsten van sanering en legalisatie met elkaar. De gemeente is daar verder geen partij in.

Om het e.e.a. planologisch te borgen is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld en een realisatie overeenkomst afgesloten. 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 geven aan dat een belemmeringenstrook mbt 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 zienswijzenota.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen waardoor de functieverandering van het transportbedrijf aan de Groenewoudseweg naar wonen mogelijk wordt gemaakt en verevening plaats vindt in de vorm van het toestaan van een extra bijgebouw aan de Gasthuisbergweg.

Argumenten

- 1.1 *Als gevolg van het plan verdwijnt een niet passende functie (transportbedrijf) uit het buitengebied.*
- 1.2 *Het plan schept een kader om het bijgebouw aan de Gasthuisbergweg 18 toe te staan zonder dat er sprake is van ongewenste precedentwerking.*
- 1.3 *Het totale plan past binnen het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van buitengebied en tegengaan van verrommeling en past binnen het idee van locatie overstijgende verevening.*
- 1.4 *Uiteindelijk is er sprake van een win-win situatie, waarbij verevening van de functieverandering aan de Groenewoudseweg 85/85a plaats kan vinden zonder extra woningbouw en het bijgebouw aan de Gasthuisbergweg 18 toegestaan kan worden zonder ongewenste precedentwerking.*
- 2.1 *De zienswijze van de gasunie is een terechte zienswijze. Het bestemmingsplan zal hier op aangepast worden zodat de belemmeringenstrook ook op het wijzigingsplan wordt opgenomen, conform het bestemmingsplan Buitengebied*
- 3.1 *De zienswijze gaat in op diverse onderdelen van het plan maar geeft geen aanleiding tot het plan niet, of wijzigd vast te stellen. De zienswijze gaat in op diverse onderdelen zoals dat de huisnummering niet zou kloppen en een gebrekkige onderbouwing van diverse plandelen. Sec inhoudelijk worden er geen bezwaren geuit op het plan en ook wordt niet aangegeven in welk belang de zienswijze indiener wordt geschaad als gevolg van het plan.*
- 3.2 *De zienswijze indiener woont meer dan een halve kilometer ver weg van de planlocatie. De zienswijze indiener wordt in geen enkel belang geschaad als gevolg van het plan. Dat wordt in de zienswijze ook op geen enkele wijze onderbouwd.*

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen bij dit advies.

Financiën

Het plan wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemers uitgevoerd. Om het risico op planschade door te zetten is een realisatie overeenkomst afgesloten.

Uitvoering

Nadat uw raad het vaststellingsbesluit heeft genomen, zal het bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt. De indieners van zienswijzen ontvangen bericht van vaststelling. Tegen het vaststellingsbesluit staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgerparticipatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan
2. Zienswijze nota

Gerelateerde stukken

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R.B.', located under the 'De secretaris,' label.A handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'C' followed by a stylized name, located under the 'De Burgemeester,' label.

De gemeenteraad van Wijchen

17 2 1530 Wonen en Leefbaarheid

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Groenewoudseweg 85/85A en Gasthuisbergweg 18 te Wijchen.

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
22 augustus 2017

besluit:

De raad voor te stellen:

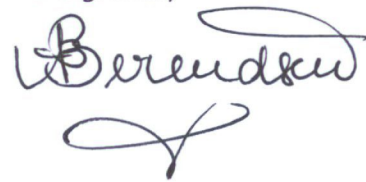
1. Het bestemmingsplan Groenewoudseweg 85/85A en Gasthuisbergweg 18 te Wijchen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp.
2. De ingekomen zienswijze van de Gasunie te verwerken in het bestemmingsplan.
3. De overige zienswijze te weerleggen conform de zienswijze nota.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van
28 september 2017

De voorzitter,



De griffier,



Zienswijze nota Bestemmingsplan Groenewoudseweg 85/85a en Gasthuisbergweg 18, behorende bij raadsbesluit d.d. 28 september 2017 Nr 17.2.1530

1. Zienswijze inzake belemmeringenstrook gasleiding

Indiener:

Ingekomen: 21 juni 2017

Registratie nummer: Z/17/007200

Strekking: Openen belemmeringenstrook Gasleiding

Inhoud

Indiener geeft aan dat op de verbeelding en in de regels de belemmeringenstrook voor de gasleiding gelegen onder de Gasthuisbergweg ontbreekt. Deze dient ter bescherming van de leiding en de belangen van de leidingbeheerder opgenomen te worden.

Reactie

Zienswijze is correct. Per abuis is de belemmeringenstrook, die wel als zodanig is opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan (bestemmingsplan Buitengebied) niet op de verbeelding en in de regels opgenomen

Gevolg

De verbeelding en de regels zullen worden aangepast gelijk aan het onderliggende plan, het bestemmingsplan buitengebied, zodat een eenduidig en doorlopend beschermingsregime ontstaat.

2. Zienswijze diverse

Indiener:

Ingekomen: 21 juni 2017, aangevuld 21 juli 2017

Registratie nummer: Z/17/007226

Strekking: diverse punten

A. adressering

Inhoud

De adressen Groenewoudseweg 85 en 85A staan beide te boek als woonfunctie-adressen. Het adres Groenewoudseweg 87 wordt niet genoemd, terwijl dat een belangrijk deel/motivatie van de voorgenomen omzetting betreft. Groenewoudseweg 87 is hét adres met de functie bedrijvigheid (industrie).

Reactie

De betreffende percelen hebben in het vigerende plan (het bestemmingsplan buitengebied) een bedrijfsbestemming. In het onderhavige plan (het ontwerp bestemmingsplan) krijgen de percelen een woonbestemming. De bedrijfsloods heeft inderdaad nummer 87 echter deze komt qua bedrijfsfunctie volledig te vervallen en de loods wordt deels gesloopt en krijgt deels de functie van bijgebouw bij de woongebouwen.

Gevolg:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

B. Persoonsgebonden overgangsrecht

Inhoud

Voor de tijdelijke bewoning aan de Groenewoudseweg 85 door twee huishoudens, wordt een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. Een en ander is onvoldoende tot niet onderbouwd

Reactie

De aard en inhoud van de persoonsgebonden overgangsrecht is expliciet vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Zodra niet (meer) aan de voorwaarden wordt voldaan vervalt het overgangsrecht en blijft enkel de vigerende regeling voor wonen in stand.

Gevolg:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

C. gebiedsoverstijgende functieverandering

Inhoud

In het ontwerpbestemmingsplan staat het volgende: *'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 langshepend handhavingsproces worden afgerond in een voor alle partijen aanvaardbare situatie. Derhalve verleend het college in principe medewerking, op basis van de gestelde voorwaarden, aan voorliggend initiatief.'*

Dat het college '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', als een win-win situatie, ziet, is geen gedegen onderbouwing. Een onderbouwing op juridische gronden ontbreekt.

Reactie

Het functieveranderingsbeleid biedt de mogelijkheid tot gebiedsoverstijgende verevening. In het nu voorliggende geval faciliteren we daarmee de sanering van een niet passend bedrijf plus een deel van de bedrijfsbebouwing op een locatie aan de rand van het dorp Alverna, in ruil voor het toestaan van een bijgebouw op een zeer groot privaat perceel, geheel in gebruik als tuin. Met andere woorden een forse ruimtelijk-functionele verbetering in ruil voor een toevoeging die zowel landschappelijk als functioneel nauwelijks gevolgen in zich heeft. Dat maakt het totaal tot een ruimtelijk gewenste ontwikkeling.

Gevolg:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

D. Onderlinge relatie

Inhoud

'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.'

De genoemde 'relatie' tussen de beide locaties (Groenewoudseweg 85/85a en Gasthuisbergweg 18) is niet nader uitgewerkt c.q. onderbouwd.

Reactie

De relatie betreft de bij punt 3 beschreven gebiedsoversteigende functieverandering.

Gevolg:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan

Conclusie

De zienswijzen zijn ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en derhalve ontvankelijk. De zienswijze die leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft betrekking op het opnemen van de belemmeringenstrook ivm de gasleiding.