

De gemeenteraad van Wijchen

15 RZ 096

Beslisnota

Functieverandering Hoogeedstraat 24 Niftrik/Houtsestraat naast 16 Balgoij

Wijchen, 1 december 2015

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingplan Hoogeedstraat 24 Niftrik/Houtsestraat naast 16 Balgoij gewijzigd vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijze te weerleggen.

Inleiding

Op 29 mei 2015 heeft uw gemeenteraad besloten om het verzoek tot een bestemmingsplanwijziging voor de percelen Hoogeedstraat 24 en Houtsestraat naast 16 te honoreren.

Het verzoek bestaat feitelijk uit twee onderdelen:

1. Het saneren van het agrarisch bedrijf aan de Hoogeedstraat 24 inclusief verkleining van het bouwvlak en sloop van alle aanwezige bedrijfsbebouwing en herbestemming van de bedrijfswoning naar burgerwoning.
2. Het verevenen van de sanering door middel van de bouw van een woongebouw met twee wooneenheden (twee-onder-één-kap woning) aan de Houtsestraat, naast nr 16.

Het plan voldoet aan de kwanitatieve criteria van het functieveranderingsbeleid en geeft invulling aan de mogelijkheid voor gebiedoverstijgende verevening.

Naar aanleiding van het raadsbesluit heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt in het nu voorliggende bestemmingsplan. Om de economische uitvoerbaarheid en het doorzetten van planschade te borgen is met de initiatiefnemers een planschade- en realisatieovereenkomst worden afgesloten.

Na instemming van ons college met het ontwerp bestemmingsplan, heeft dat plan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze op het plan binnen gekomen. De zienswijze richt zich op de wijziging van de bestemming op het perceel Hoogeedstraat 24 van agrarisch naar wonen. De zienswijze indiener geeft aan dat deze wijziging in de toekomst beperkingen kan opleveren voor het naastgelegen bedrijf. Daarvan is echter geen sprake.

Er wordt voldaan aan de afstandeisen in het kader van bedrijf- en milieuzonering en bovendien betreft het een voormalige bedrijfswoning die wordt herbestemd als burgerwoning. Deze wijziging levert geen andere beperkingen op voor de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf. Derhalve wordt geadviseerd deze zienswijze te weerleggen conform bijgevoegde zienswijzenota.

Wel is gedurende de terinzagelegging ontdekt dat er nog een fout in het ontwerp bestemmingsplan zit. De regels en de verbeelding zijn niet duidelijk genoeg over het aantal woningen en de bouwwijze. Dat wordt door middel van een aanpassing gecorrigeerd.

Beoogd effect

De zienswijze te weerleggen en medewerking te verlenen aan het bestemmingsplan om zo invulling te geven aan uw raadsbesluit van 29 mei 2015 en sanering van het perceel aan de Hoogeedstraat te faciliteren. Het plan draagt tevens bij aan de mogelijkheid om twee jonge starters op de woningmarkt een plek te geven nabij Balgoij

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de kwantitatieve uitgangspunten van het functieveranderingsbeleid en geeft invulling aan de mogelijkheid tot gebied overstijgende verevening.

De eigenaar van het perceel aan de Hoogeedstraat 24 te Niftrik is al jarenlang aan het proberen om tot functieverandering te komen. De locatie zelf leent zich echter slecht voor verevening in de vorm van woningbouw, gezien de ligging direct naast een bedrijfsbestemming, de ligging nabij het industrieterrein Loonsewaard en het feit dat het een smal en diep perceel is, wat lastig te verkavelen is. Vanuit de gemeente is al een aantal keer het idee aan de hand gedaan om te bezien of functieverandering samen met het naastgelegen bedrijfsperceel haalbaar zou zijn, maar die plannen komen tot op heden niet van de grond. De eigenaar heeft nu een oplossing door de verevening plaats te laten vinden aan de Houtsestraat.

1.2 Het plan vormt geen concurrentie voor het woningbouwplan in Bagloij.

De initiatiefnemer geeft nadrukkelijk aan niet in de markt te zijn voor een woning in het bouwplan aan de Hoeveweg. Nu doet zich de kans voor om met behulp van de verevening van de sanering van Hoogeedstraat te Niftrik, op eigen grond van de ouders, samen met zijn broer, een tweekapper te bouwen.

1.3 In zowel het coalitie akkoord als het dorpsontwikkelingsplan is aangegeven dat particuliere woningbouwinitiatieven dienen te worden ondersteund.

Aan die wens wordt nu tegemoet gekomen.

1.4 Initiatiefnemers geven aan dat het plan invulling kan geven aan een mogelijke toekomstige behoefte aan mantelzorg.

De geplande dubbele woning komt te liggen direct naast de woning van de ouders. Hierdoor is in de toekomst mantelzorg eenvoudig mogelijk.

1.5 Tijdens de terinzagelegging is geconstateerd dat het ontwerp bestemmingsplan een fout bevat voor wat betreft het aantal woningen en de bouwwijze. Dat wordt aangepast.

In de regels van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan, met dien verstande dat er één woongebouw bestaande uit maximaal twee geschakelde wooneenheden is toegestaan. Dat laatste geldt echter alleen voor de Houtsestraat. Niet voor de Hoogeerdstraat. Zowel de regels als de verbeelding zullen hierop aangepast worden.

2.1 Er is één zienswijze ontvangen, maar deze geeft geen aanleiding om het plan niet, of gewijzigd vast te stellen

De zienswijze richt zich op de wijziging van de bestemming op het perceel Hoogeerdstraat 24 van agrarisch naar wonen. De zienswijze indiener geeft aan dat deze wijziging in de toekomst beperkingen kan opleveren voor het naastgelegen bedrijf. Daarvan is echter geen sprake. Het betreffende bedrijf is een groothandel in isolatiematerialen met een maximaal bedrijfsoppervlak van 250 m² en is ook als zodanig bestemd. Deze bedrijfsactiviteiten vallen in het kader van bedrijf- en milieuzonering onder de categorie Groothandel in hout- en bouwmaterialen (BVO<2000 m²). Deze bedrijven vallen onder milieucategorie 2. Geluidoverlast, met name van transportbewegingen is het meest maatgevend hinderaspect. Omdat de locatie geen rustige woonwijk betreft maar buitengebied met gemengde functies (in de nabijheid diverse agrarische en niet agrarische bedrijven, horeca en woonbestemmingen) dient een hinderafstand van minimaal 10 meter in acht genomen te worden. Aan deze minimale hinderafstand wordt ruimschoots voldaan aangezien de afstand tot het bedrijfsbestemmingsvlak en het bouwvlak van de nieuwe woning ca 20 meter is. Daarnaast is er geen sprake van belemmering van het de bedrijfsvoering omdat de bestemmingswijziging aan de Hoogeerdstraat 24 betreft de herbestemming van een bestaande (bedrijfs)woning. Er wordt dus geen woning toegevoegd, enkel herbestemd. Deze wijziging levert geen andere beperkingen op voor de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen bij dit advies

Financiën

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om de economische uitvoerbaarheid te borgen en het risico op planschade door te zetten is een realisatieovereenkomst afgesloten.

Uitvoering

Na besluitvorming kan het plan worden vastgesteld en verder worden uitgewerkt. Na inwerkingtreding kunnen de noodzakelijke omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

Burgerparticipatie

Het betreft een burger initiatief.

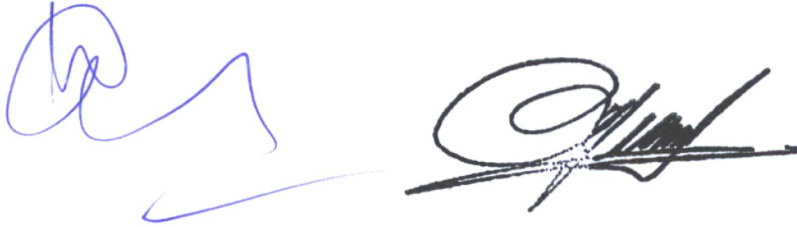
Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan
2. Ingekomen zienswijze
3. Reactie op ingekomen zienswijze

Gerelateerde stukken

NVT

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

Two handwritten signatures are present. The first signature on the left is written in blue ink and is a cursive, flowing script. The second signature on the right is written in black ink and is more stylized, featuring a large circular loop and several sharp, intersecting strokes.

De gemeenteraad van Wijchen

15 RZ 096

Raadsbesluit

Functieverandering Hoogeedstraat 24 Niftrik/Houtsestraat naast 16 Balgoij

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
1 december 2015

besluit:

1. Het bestemmingplan Hoogeedstraat 24 Niftrik/Houtsestraat naast 16 Balgoij gewijzigd vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijze te weerleggen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van
10 december 2015

De voorzitter,



De griffier,

