

De gemeenteraad van Wijchen

16 RZ 123

Beslisnota

Bestemmingsplan Graafseweg 288-302 gemengde doeleinden

Wijchen, 10 mei 2016

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Graafseweg 288-302 gemengde doeleinden", welke voorziet in een verbreding van de bestemming om naast wonen ook 24 uren zorg, begeleid wonen en dagbesteding mogelijk te maken, gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op 22 april 2014 is het wijzigingsplan "Functieverandering Graafseweg 300-302" vastgesteld. Dat plan voorziet in de functieverandering van het agrarisch bedrijf aan de Graafseweg 300-302, inhoudende de sanering van alle bedrijfsopstallen, het staken van de bedrijfsactiviteiten inclusief nevenactiviteiten en verevening in de vorm van herontwikkeling van de twee voormalige bedrijfswoningen en de bouw van twee woongebouwen met ieder drie wooneenheden inclusief daarbij horende landschappelijke inrichting en inpassing (het e.e.a. conform de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied). Met deze wijziging is de agrarische bedrijfsbestemming komen te vervallen en heeft het perceel een woonbestemming gekregen. Onder die woonbestemming valt ook het samenwonen in groepsverband waarbij het gaat om een met een gezinsverband vergelijkbaar huishouden. Dat wil zeggen dat de bewoners een gezamenlijke huishouden vormen, dat er sprake is van een vaste structuur van langdurig samenwonen (dus geen opvanghuis, doorganghuis of studentenhuis). Zorg en begeleiding is mogelijk maar het wonen is de hoofdfunctie en zorg is daaraan ondergeschikt. Permanente begeleiding of 24 urenzorg is niet toegestaan. Inmiddels wordt er druk gewerkt aan de uitvoering van dit plan: diverse opstallen zijn gesaneerd en er wordt hard gewerkt aan de bouwplannen.

Bij de initiatiefnemers bestaat echter de behoefte om naast wonen de locatie breder in te zetten en ook het bieden van 24 uren zorg, begeleiding en dagbesteding mogelijk te maken. Om dat te faciliteren dient de bestemming aangepast te worden. De initiatiefnemers willen echter ook regulier wonen als mogelijkheid open houden. Derhalve verzoeken ze nu een wijziging naar een gemengde doeleinden bestemming, gericht op zowel wonen als maatschappelijke doeleinden. Qua bebouwing blijft het e.e.a. binnen de bestaande bouwregels. Ook landschappelijk word er niet voor een andere opzet gekozen.

Op 12 mei 2015 heeft het college ingestemd met het verbreden van de bestemming om naast wonen ook zorg mogelijk te maken middels het opnemen van een gemengde doeleinden bestemming. Het ontwerp bestemmingsplan dat hierin voorziet heeft van 24 december 2015 t/m 3 februari 2016 ter inzage gelegen. Hier zijn geen zienswijzen op binnen gekomen. Wel heeft de initiatiefnemer zelf aangegeven de regels van het bestemmingsplan flexibeler te willen maken om meer variatie in de oppervlakte van de bijgebouwen ten behoeve van dagbesteding mogelijk te maken. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in een maximum van 320 m² per bijgebouw ten behoeve van dagbesteding, terwijl de initiatiefnemer de wens heeft om één bijgebouw ten behoeve van dagbesteding groter te maken, en de andere kleiner. Om dat te faciliteren worden de regels zodanig aangepast dat er maximaal 2 bijgebouwen mogelijk zijn, met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 640 m² en een maximaal oppervlak per gebouw van 400 m². Daarmee geven we de initiatiefnemer de gewenste flexibiliteit, zonder dat het risico ontstaat dat er teveel bijgebouwen op het perceel gerealiseerd worden en het plan niet meer voldoet aan de eisen van het functieveranderingsbeleid (reductie van bebouwing van minimaal 50%).

Beoogd effect

Het mogelijk maken van het bieden van 24 uren zorg, begeleiding en dagbesteding door de bestemming te wijzigen van wonen naar een gemengde doeleindenbestemming gericht op zowel wonen als maatschappelijke dienstverlening.

Argumenten

1.1 Door het toestaan van 24 uren zorg, begeleiding en dagbesteding, naast de woonbestemming kan de locatie voor meerdere doeleinden gebruikt worden;

1.2 In de huidige situatie wordt reeds één van de woningen gebruikt voor het zelfstandig huisvesten van een huishouden die, ondergeschikt aan de woonfunctie, zorg en begeleiding ontvangt (niet zijnde 24 uren zorg). De wens is om dat verder uit te bouwen met 24 uren zorg, begeleiding en dagbesteding;

1.3 De functie wordt ingepast binnen de bestaande bouwregels en het bestemmingsvlak wordt niet vergroot;

1.4 De eerder voorgestelde landschappelijke inpassing en verevening blijven gewoon van toepassing;

1.5 De gewenste maatschappelijke functie schept geen extra belemmeringen voor de omgeving;

1.6 Ruimtelijk gezien is er geen bezwaar tegen deze ontwikkeling. Er is sprake van een beperkt gewijzigde bebouwingsopzet (extra ruimte voor dagbesteding), maar deze past binnen de vigerende bouwregels en is landschappelijk goed ingepast;

1.7 Maatschappelijk gezien biedt de locatie een uitgelezen kans om in een open en landelijke setting een kleinschalige zorgvoorziening te laten ontstaan, op een goed bereikbare, niet afgezonderde plek in het buitengebied.

Kantttekeningen

1.1 Er is geen sprake van een afname van het aantal woningen.

Gezien de huidige woningbouwprogrammering zou het gewenst kunnen zijn dat als de initiatiefnemer kiest voor een eenvoudige maatschappelijke bestemming, daarmee ook de woonbestemming vervalt en er zes tot acht woningbouwtitels voor elders beschikbaar komen.

1.2 Er ontstaat geen eenduidig gebruik van de locatie.

De initiatiefnemer maakt geen eenduidige keuze tussen wonen of maatschappelijke dienstverlening, en kan daar nu en in de toekomst vrijelijk tussen switchen. Zowel bewoners als omwonenden weten dus nooit precies waar ze aan toe zijn.

Financiën

Het plan wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemers uitgevoerd.

Uitvoering

Na besluitvorming zal de vaststelling worden gepubliceerd en het definitieve bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage komen te liggen.

Burgerparticipatie

Het betreft een particulier initiatief

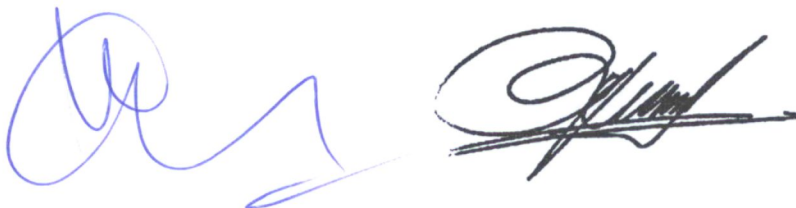
Bijlagen

Ontwerp bestemmingsplan

Gerelateerde stukken

Wijzigingsplan functieverandering Graafseweg 300-302, d.d. 22 april 2014

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



De gemeenteraad van Wijchen

16 RZ 123

Raadsbesluit

Bestemmingsplan Graafseweg 288-302 gemengde doeleinden

De raad van de gemeente Wijchen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
10 mei 2016

besluit:

1. Het bestemmingsplan Graafseweg 288-302 gemengde doeleinden, welke voorziet in een verbreding van de bestemming om naast wonen ook 24 uren zorg, begeleid wonen en dagbesteding mogelijk te maken, gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van
30 juni 2016

De voorzitter,



De griffier,

