

De Gemeenteraad van Wijchen

12 RZ 101

Beslisnota

Floor Havenweg

Wijchen, 8 december 2011

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wijchen Oost, Uitbreiding Havenweg" vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijzen te beoordelen conform bijgaande reactienota.

Inleiding

In 1972 heeft de gemeente gronden gelegen aan de Havenweg, kadastraal bekend gemeente Wijchen, sectie B, nummer 2508, 2604 en 2655 (voorheen sectie B, nummer 2507) verkocht aan Floor. De gronden zijn als toekomstige industriegrond verkocht.

Op deze gronden is het bestemmingsplan "Herziening uitbreidingsplan in hoofdzaak gemeente Wijchen" van toepassing (1962). De gronden hebben de bestemming "actieve recreatie". Om de gronden als industrieterrein te kunnen leveren is destijds een bestemmingsplan in procedure gebracht. In 1979 hebben Gedeputeerde Staten (verder: GS) van Gelderland goedkeuring onthouden aan een algemene industriële bestemming op deze gronden. Het belangrijkste bezwaar van GS was dat het gebied onderdeel uitmaakt van de bufferzone tussen het industrieterrein en Alverna. De goedkeuring werd onthouden omdat de bestemmingsregeling meer ruimte zou bieden voor uitbreiding van Floor. Jaren later vraagt Floor een wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente weigert medewerking te verlenen aan de plannen omdat inmiddels een groot aantal jaren is verstreken. Floor start begin 2003 een rechtszaak omdat ze het niet eens was met deze weigering.

Op 20 april 2005 doet de rechter uitspraak. De gemeente Wijchen is jegens Floor gehouden tot het volgen van een bestemmingsplanprocedure tot wijziging van de bestemming "actieve recreatie" in "industrie". Er geldt een zogenaamde inspanningsverplichting.

Inmiddels ligt er een plan dat in procedure is gebracht. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan voor advies voorgelegd aan de provincie, de Stadsregio, het waterschap en het Rijk. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn een drietal zienswijzen ingekomen: van de provincie, de stadsregio en van omwonenden. Een reactie op de zienswijzen treft u aan in bijgaande reactienota.

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp op ondergeschikte onderdelen aangepast. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de motivering aangescherpt en heeft er aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Ook is de bestemmingsgrens van de bestemming "gemengde doeleinden" minimaal aangepast omdat deze bestemming voor een klein gedeelte op gemeentegrond bleek te liggen, nu ligt deze bestemming geheel op het terrein in eigendom van Floor.

Portefeuillehouder: M.J.F.J. Thijsen
Informatie : Yvette Sieuwerts
Telefoonnr. : 024-6492539
E-mailadres. : y.sieuwerts@wijchen.nl
Ter inzage : onderzoeken lucht, archeologie, bodem en geluid
In kennis stellen : gebr. Floor, omwonenden

Omdat de gemeente een inspanningsverplichting heeft, wordt geadviseerd de procedure verder voort te zetten om te komen tot een nieuw bestemmingsplan.

Beoogd effect

Voldoen aan de inspanningsverplichting en het mogelijk maken om de locatie op een acceptabele manier te ontwikkelen.

Argumenten

1.1. Door de rechter is de gemeente de plicht opgelegd zich in te spannen voor het wijzigen van de bestemming "actieve recreatie" in "industrie".

Op 20 april 2005 heeft de rechtbank de uitspraak gedaan dat de gemeente Wijchen jegens Floor gehouden is tot het volgen van een bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) tot wijziging van de bestemming "actieve recreatie" in "industrie".

1.2. Er ligt een acceptabel plan

Er zijn diverse overleggen gevoerd tussen Floor en de gemeente en met de provincie. Er zijn een aantal randvoorwaarden geschetst waaraan het plan in ieder geval moet voldoen. Deze zijn:

- op het terrein mogen geen zware activiteiten worden uitgevoerd en de activiteiten mogen geen overheersend karakter hebben, dat wil zeggen er moeten duidelijke groenzones worden aangebracht.
- Daarnaast moet de bufferzone, tussen het industrieterrein en het terrein erachter, in stand worden gehouden. Dit heeft geleid tot een ontwerp met een groen dak en deels afgeschermd door grondlichamen.
- er mag slechts worden gebouwd om in eigen behoefte te voorzien. De gronden krijgen de bestemming "Bedrijventerrein". De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor
 1. aanhangwagen- en opleggerfabrieken (SBI code 3420.2/29202 milieucategorie 4.1);
 2. reparatiebedrijf en servicestation voor trailer- en opleggerproducten;
 3. groothandel ten behoeve van het bedrijfsleven in vrachtwagens, trailer- en opleggers, c.q. onderdelen daarvan;
 4. opslag, zowel in- als uitpandig ten behoeve van de doeleinden als omschreven in 3.1 sub 1, 2 en 3;
 5. parkeren (waaronder mede verstaan stalling) van trailers, opleggers en personenauto's ten behoeve van het personeel van Floor;
 6. kantoren, onderwijs en instructie ondergeschikt aan de hoofdactiviteit als omschreven in 3.1. sub 1, 2, 3, 4 en 5 ;
 7. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water(berging), wegen, paden, laad- en losvoorzieningen;
 8. voorzieningen van openbaar nut.

2.1. Het bestemmingsplan doet geen afbreuk aan de belangen van omwonenden.

De specifieke vorm van het bestemmingsplan met een afschermd talud en grasdak doorlopend in een grondwal is enerzijds ingegeven om de groene bufferfunctie van het plangebied te behouden. Anderzijds wordt met het ontwerp ook recht gedaan aan de belangen van omwonenden. Het ontwerp zorgt ervoor dat er geen milieuoverlast (m.n. geluid) is richting de omgeving. De regels van het bestemmingsplan zijn ook zo gesteld dat de beoogde activiteiten alleen kunnen worden uitgeoefend als er daadwerkelijk een dergelijk gebouw wordt opgericht (voorwaardelijke verplichting). Door dit expliciet op te nemen in de gebruiksregels is het gewaarborgd dat de direct omwonenden geen geluidsoverlast zullen ondervinden van de bedrijfsvoering. Dit is onderbouwd met akoestisch onderzoek.

Kanttekeningen

2.1. De provincie heeft een zienswijze ingediend en verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen.

De provincie geeft aan dat de locatie is gelegen buiten bestaand bebouwd gebied en buiten de woningbouwcontouren en zoekgebieden voor bedrijventerreinen. Verder geeft de provincie aan dat er in het bestemmingsplan onvoldoende is ingegaan op het bedrijventerreinenbeleid, dit is aangepast in de definitieve versie. De provincie stelt zich op het standpunt dat er met dit plan provinciale belangen zijn gemoeid en dat

het college van Gedeputeerde Staten derhalve bevoegd is een reactieve aanwijzing te geven ten aanzien van dit bestemmingsplan indien het college zich hiertoe gehouden acht. De zienswijze van de provincie is betrokken bij de besluitvorming (zie bijgaande zienswijzenota).

2.2. De stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft een zienswijze ingediend en geadviseerd het plan niet vast te stellen.

De stadsregio signaleert dat er geen sprake is van een kleinschalig lokaal bedrijf en als zodanig eigenlijk een plek zou moeten krijgen op een regionaal bedrijventerrein. Er is in de regio Wijchen Nijmegen nog voldoende ruimte vrij voor vestiging van het bedrijf op een regionaal bedrijventerrein (Bijsterhuizen), aldus de stadsregio. Daarnaast geeft de stadsregio aan dat het gebied waar de uitbreiding is geprojecteerd, aangewezen is als zijnde een groen buffergebied tussen Wijchen en Alverna. Het toestaan van bedrijfsactiviteiten op deze locatie doet hier afbreuk aan oordeelt de stadsregio.

Er is echter maatwerk toegepast en de vigerende kaders doen geen recht aan de nu voorliggende problematiek. Ruimtelijk gezien geeft het plan invulling aan de groene bufferfunctie door het specifieke bouwplan. Een andere invulling van het terrein conform de vigerende bestemming "groen" is niet aan de orde en er is qua bestemming sprake van een logische aansluiting bij de bedrijfsfuncties in de omgeving van de Havenweg. De stadsregio heeft algemene beleidsuitgangspunten los gelaten op een specifiek bouwplan. Het gaat immers niet om een blinde uniforme uitbreiding van het bedrijventerrein. Er wordt maatwerk geleverd, zowel qua functie als qua ontwerp (zo veel mogelijk de groen buffer respecterend). De zienswijze van de stadsregio is betrokken bij de besluitvorming (zie bijgaande zienswijzenota)

Financiën

Het financieel risico bedraagt ca. € 450.000. De gronden zijn in de jaren '70 aangekocht als industriegrond (met dito prijs). Indien de bestemmingsplanwijziging geen doorgang vindt is een claim van Floor te verwachten. In de risicomatrix van de begroting is het risico op 0,10 ingeschat waardoor een bedrag van € 45.000 is opgenomen ter dekking in de minimale omvang van de Algemene Reserve.

Uitvoering

Het bestemmingsplan zal in geval van vaststelling op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt worden. Er staat beroep open. Daarnaast zou de provincie kunnen besluiten een reactieve aanwijzing te geven waardoor het plan niet in werking treedt. Tegen een dergelijke aanwijzing staat ook beroep open.

Bijlagen

- Bestemmingsplan
- reactienota
- ingediende zienswijzen
- uitspraak rechtbank Arnhem d.d. 20 april 2005

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



Raadsbesluit

Vaststelling Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wijchen Oost, uitbreiding Havenweg"

De raad van de gemeente Wijchen;

gelezen het voorstel van het burgemeester en wethouders d.d. 8 december 2011 besluit:

1. Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wijchen Oost, Uitbreiding Havenweg" gewijzigd vast te stellen.
2. De ingekomen zienswijzen te beoordelen conform bijgaande reactienota.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 02 februari 2012

De voorzitter,



De griffier,

