

Beslisnota voor de gemeenteraad

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Teersdijk

Voorgesteld besluit

de gemeenteraad besluit:

1. Op grond van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied, dat als besluitgebied is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0296.VBTeersdijk-VBBS;
2. dat het verboden is op de in dit besluit begrepen gronden nieuwe bouwwerken en gebouwen op te richten danwel bestaande gebouwen te veranderen;
3. dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op 20 september 2023.

Aanleiding

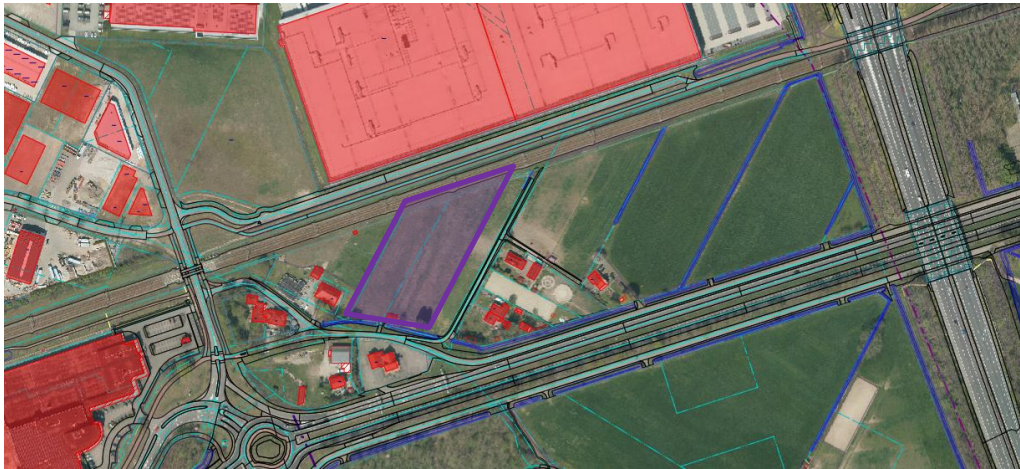
Het college heeft besloten om een aanvraag in te dienen voor de uitbreiding van fase 2 van bedrijventerrein Bijsterhuizen bij het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties van de Groene Metropoolregio Arnhem- Nijmegen (IOW) (collegebesluit 28 februari 2023, kenmerk 196920). Onderdeel van deze aanvraag is het verwijderen van de bestemming Bedrijventerrein van percelen aan de Teersdijk en Korte Smallesteeg om deze te verplaatsen naar de uitbreiding van Bijsterhuizen aan de noordwest zijde.

We zijn een bestemmingsplan aan het voorbereiden voor het gebied tussen het spoor, de A326, de Teersdijk en de Nieuweweg. Om de bestemming Bedrijventerrein te verwijderen en de aanwezige woningen positief te bestemmen.

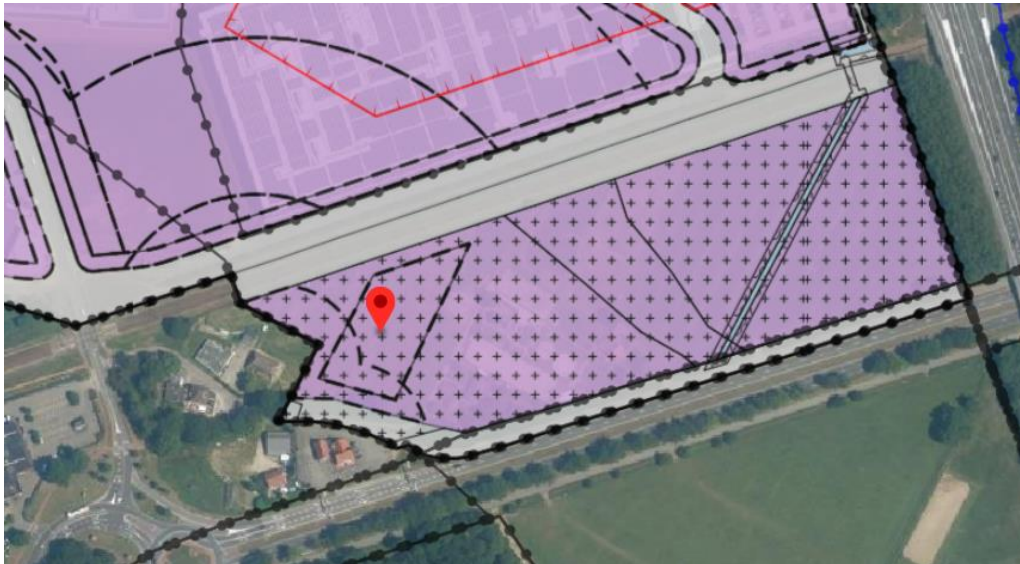
Op de percelen WCN00C 1911 en 1912 aan de Teersdijk geldt nu de bestemming Bedrijventerrein, met een bouwvlak. Het bestemmingsplan biedt forse bouw mogelijkheden, zoals een bebouwingspercentage van 70% en een bouwhoogte van maximaal 24 meter. De bijbehorende gebruiksmogelijkheden zijn ook ruim.

We willen voorkomen dat de eigenaar nog net voordat we het bestemmingsplan gaan wijzigen een aanvraag omgevingsvergunning indient. Daarom stellen we dit voorbereidingsbesluit voor.

In de informatienota 'Wijziging locatie opvang asielzoekers en arbeidsmigranten Wijchen' staat uitgelegd waarom we deze locatie niet meer aanwijzen voor asielopvang en huisvesting van arbeidsmigranten.



Luchtfoto percelen WCN00C 1911 en 1912, zie paarse arcering



*Bestemmingsplan Bijsterhuizen
Paars is bestemming Bedrijventerrein
Rode pin is de locatie*

De bestemming Bedrijventerrein ligt op meer percelen, zie afbeelding hierboven. Voor de andere percelen is een voorbereidingsbesluit niet nodig. Die percelen hebben geen bouwvlak. Dat betekent dat er nauwelijks bouw mogelijkheden zijn.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)

Gewenst resultaat

Het voorbereidingsbesluit heeft tot doel te voorkomen dat zich tijdens de herziening van het bestemmingsplan voor het gebied ongewenste ontwikkelingen kunnen voordoen. De situatie wordt als het ware 'bevroren'.

Argumenten

1. Door het nemen van een voorbereidingsbesluit voor deze locatie worden ongewenste ontwikkelingen hier geblokkeerd.

De eigenaar van de locatie kan bij wijze van spreken vandaag een omgevingsvergunning aanvragen voor een grote bedrijfshal. Als het bouwplan past binnen het bestemmingsplan, dan moet het college de omgevingsvergunning verlenen. Weigeren omdat we toch eigenlijk geen bedrijfshal willen hier, is niet mogelijk. Met een voorbereidingsbesluit kunnen we dit voorkomen. Zo zorgen we er voor dat de nieuwe beoogde bestemming niet gefrustreerd wordt.

2. Door het voorbereidingsbesluit voorkomen we een ongewenste ontwikkeling nabij de woningen aan de Korte Smallesteeg.

Aan de Korte Smallesteeg liggen 4 woningen. Deze woningen hebben nu de bestemming Bedrijventerrein, en vallen onder het overgangsrecht. We zijn van plan om deze woningen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Wonen te geven. De woning Teersdijk 49 heeft een heel beperkte Woon-bestemming, die gaan we verruimen.

Een aanvraag voor een bedrijfshal op de locatie zou een belemmering kunnen vormen voor de bestemming Wonen voor deze woningen. Omdat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met een minimale afstand tussen bedrijven en woningen. De precieze afstand is afhankelijk van het type bedrijf.

Tegenargumenten en risico's

n.v.t.

Financiële gevolgen

Voor de financiële gevolgen wordt verwezen naar de bijlage.

Communicatie

De eigenaren van het perceel worden persoonlijk geïnformeerd op 20 september 2023. Het voorbereidingsbesluit wordt op 21 september 2023 bekend gemaakt in het Gemeenteblad en op www.ruimteliijkeplannen.nl. Een week later volgt ook een publicatie in de Wegwijs.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het voorbereidingsbesluit treedt op 20 september 2023 in werking. Tegen het voorbereidingsbesluit is geen bezwaar en/of beroep mogelijk. Wel staat rechtsbescherming open tegen besluiten die zijn genomen op basis van het voorbereidingsbesluit, bijvoorbeeld op een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het voorbereidingsbesluit geldt in principe 1 jaar. Als binnen deze periode een ontwerpbestemmingsplan voor deze locatie ter inzage wordt gelegd, dan blijft het voorbereidingsbesluit gelden tot inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. We zijn van plan om een nieuw ontwerpbestemmingsplan nog voor 1 januari 2024 ter inzage te leggen.

Geheimhouding:

Geheimhouding is noodzakelijk om te voorkomen dat de eigenaar voor dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt toch nog snel een aanvraag omgevingsvergunning indient.

Daarom heeft het college geheimhouding gelegd op deze beslisnota. Uw raad besluit over het opheffen van deze geheimhouding. De geheimhouding eindigt bij bekendmaking van het voorbereidingsbesluit op 21 september 2023. Met uitzondering van de bijlage 'financiële gevolgen', voor deze bijlage blijft de geheimhouding gelden.