Openbaar Zaaknummer: Z/23/142019

# Beslisnota voor de Gemeenteraad

# Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Teersdijk e.o.

# Collegedatum: 27 augustus 2024

## Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. het bestemmingplan 'Teersdijk e.o.' gewijzigd vast te stellen;
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzenota;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren;
5. kennis te nemen van het feit dat dit bestemmingsplan leidt tot recht op planschadevergoeding en dit ten laste te brengen van de algemene reserve;
6. de coulancebijdrage aan de bewoners van het plangebied ten laste te brengen van de algemene reserve.

## Aanleiding

In het gebied rond de Teersdijk geldt de bestemming Bedrijventerrein. Maar we zijn niet meer van plan om hier bedrijventerrein te ontwikkelen vanwege de beoogde uitbreiding van bedrijventerrein Bijsterhuizen aan de noord-westzijde (ten noorden van het spoor). Uw raad heeft al een voorbereidingsbesluit genomen voor het enige perceel dat ook een bouwvlak heeft. Het vaststellen van dit bestemmingsplan is de volgende stap in het verwijderen van de bestemming Bedrijventerrein, het positief bestemmen van de bestaande woningen en het optioneel mogelijk maken van vier nieuwe woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen reageren. We hebben 6 zienswijzen ontvangen. Twee zienswijzen zijn ingetrokken.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het ontwerp van dit bestemmingsplan is vóór die datum ter inzage gelegd. Daarom is op dit bestemmingsplan nog de oude Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

**Eerdere besluiten**

| Datum | Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer) |
|---|---|
| 19-09-2023 | Voorbereidingsbesluit Teersdijk (Z/23/137754) |
| 19-09-2023 | Motie 'volledig afronden gehele dossier bewoners Korte Smallesteeg en Teersdijk' (Z/23/137754) |
| 30-11-2023 | Informatienota terugkoppeling wensen omwonenden azc (Z/23/144702) |
| 12-12-2023 | College: ontwerpbestemmingsplan Teersdijk e.o. ter inzage leggen (Z/23/142019) |

**Gewenst resultaat**

Het bestemmingsplan vast te stellen zodat de bestaande woningen een woonbestemming krijgen en de bestemming Bedrijventerrein verwijderd wordt.

**Argumenten**

*1.1 Het wegbestemmen van 'Bedrijventerrein' is noodzakelijk om de uitbreiding van Bijsterhuizen mogelijk te maken.*
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. Er zit dus een deel vervangingsvraag in de toegekende uitbreiding. En de uitbreiding van Bijsterhuizen is dus alleen mogelijk als we in dit gebied de bestemming 'Bedrijventerrein' verwijderen.
Uw raad heeft op 30 november 2023 de Structuurvisie Bijsterhuizen West vastgesteld.
Uw raad heeft ook een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

*1.2 In dit bestemmingsplan krijgen de bestaande woningen een woonbestemming, waardoor ook wordt voldaan aan uw motie.*
Het college heeft besloten zich in te spannen voor een woonbestemming voor de woningen aan de Korte Smallesteeg 2, 4, 8 en 10 en Teersdijk 49 (zie informatienota terugkoppeling wensen omwonenden azc, Z/23/144702).
Dat is verwerkt in dit bestemmingsplan. De bestaande woningen hebben de bestemming Wonen gekregen met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Hiermee geven we de bestaande situatie een positieve bestemming. De woningen vallen niet meer onder het overgangsrecht. De eigenaren hebben in het verleden problemen ervaren omdat de woningen onder het overgangsrecht vielen, bij de mogelijke verkoop of bij verbouwingsplannen bijvoorbeeld. Met dit bestemmingsplan eindigt dit.
De weilanden krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1'.

Uw raad heeft op 19 september 2023 een motie aangenomen. Hierin heeft u het college opgeroepen om:

"Het dossier van de bewoners van de Korte Smallesteeg 2, 4, 8 en 10 en Teersdijk 49 op het gebied van ruimtelijke ordening in snelheid en redelijkheid volledig af te ronden, zodat ook zaken zoals verduurzamingsmaatregelen, aan- of uitbouwen of een dakkapel niet langer op zich hoeven laten wachten."

*1.3 Het weghalen van de hele bestemming 'Bedrijventerrein' is noodzakelijk om de bestaande woningen een woonbestemming te geven.*
De bestemming 'Bedrijventerrein' moet in het hele plangebied weggehaald worden. Anders kunnen de bestaande woningen geen woonbestemming krijgen.
Binnen de bestemming Bedrijventerrein zijn bedrijven tot milieucategorie 3.2 toegestaan. Vanwege milieuregels moet de afstand tot woningen in principe 50 meter zijn, om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat.

*1.4 het plan voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening' en relevante wet- en regelgeving.*
Voor wat betreft de bestaande functies gelden geen onderzoeksverplichtingen omdat deze al legaal aanwezig zijn, op grond van het overgangsrecht.

*2.1 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen.*
We hebben 6 zienswijzen ontvangen. Twee zienswijzen zijn ingetrokken. De zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen, maar leiden wel tot aanpassingen. In de bijlage 'Zienswijzenota' staat per zienswijze een reactie en om welke aanpassingen het gaat. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- de bouwregels voor hoofdgebouwen en bijgebouwen in de bestemming Wonen zijn aangepast zodat deze beter aansluiten bij de standaardregeling voor woningen in het buitengebied, en zodat de voor een van de adressen gewenste uitbreiding mogelijk is.
- de toelichting is op diverse plekken aangevuld.

*3.1 Een exploitatieplan is niet vereist omdat er geen sprake is van een bouwplan waarvoor verhaalbare kosten zijn.*
In het bestemmingsplan worden alleen de bestaande functies (wonen en agrarisch) vastgelegd en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

*4.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.*
Op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling blijkt niet dat sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht.

*5.1 Het weghalen van de bestemming Bedrijventerrein leidt tot recht op planschadevergoeding.*
Het wegbestemmen van de bestemming Bedrijventerrein met bouwvlak op de percelen WCN00C 1911 en 1912 leidt tot recht op planschadevergoeding. Want grond met een agrarische bestemming is minder waard dan grond met een bedrijfsbestemming. De eigenaren kunnen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen. In de geheime bijlage 'Financiële gevolgen' vindt u meer informatie hierover.
We zijn in gesprek met de betreffende eigenaren hierover. Het heeft onze voorkeur om in overleg tot overeenstemming te komen over een planschadevergoeding.

*5.2 Door in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen kunnen maximaal vier nieuwe woningen worden toegevoerd aan het buurtschap Teersdijk.*
Nu de bedrijfsbestemming definitief wegvalt, kunnen enkele nieuwe woningen worden toegevoegd aan het buurtschap.

Bouwkavels voor nieuwe woningen kunnen ook (deels) een alternatief voor een planschadevergoeding zijn. Daarom hebben we in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen hiervoor. Hierdoor hebben we de mogelijkheid om nieuwe woningen toe te staan, die de eigenaar of de gemeente kan (laten) ontwikkelen. In het ontwerpbestemmingsplan was de bestemming Wonen opgenomen. Met een ambtshalve wijziging is dit aangepast naar een wijzigingsbevoegdheid om nieuwe woningen mogelijk te maken. De reden hiervoor is dat er nog nader onderzoek nodig is (zie ook tegenargument 1.1).

*6.1 Deze bewoners hebben lange tijd onzekerheid gehad over hun bestemming.*
De woningen aan de Korte Smallesteeg vallen al meer dan 25 jaar onder het overgangsrecht. Dit betekent dat uitbreiding van een woning maar beperkt mogelijk is. Een woning is ook lastiger te verkopen; potentiële kopers zien risico's in het overgangsrecht en we krijgen signalen dat het lastig is om een hypotheek af te sluiten. Teersdijk 49 had wel een woonbestemming, maar deze ligt maar op een klein deel van het perceel. Een groot deel van het perceel heeft de bestemming Verkeer. Dit geeft beperkingen in de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit is al zo sinds 2008. Ook deze situatie hebben we als gemeente lange tijd laten bestaan.
We erkennen dat deze situatie te lang heeft voortgeduurd en we realiseren ons dat deze bewoners hier ongemak door hebben ervaren. Daarom stellen we voor om na vaststelling van het bestemmingsplan uit coulance een bijdrage beschikbaar te stellen voor kleinschalige aanpassingen die bijdragen aan de woonkwaliteit.
Dit staat ook al in de informatienota over terugkoppeling wensen omwonenden azc (Z/23/144702).

**Tegenargumenten en risico's**

*1.1 Voor de nieuwe woningen is nog nader onderzoek nodig.*
Er is in ieder geval nog (aanvullend) onderzoek nodig naar de geluidsbelasting door spoor en wegverkeer, aanwezigheid van beschermde diersoorten (steenmarter), proefsleuvenonderzoek archeologie, en trillinghinder door het spoor. In een volledige ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Anders zal het college de wijzigingsbevoegdheid niet toepassen.

Op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet wordt deze wijzigingsbevoegdheid gezien als een omgevingsplanactiviteit. Omdat de Omgevingswet geen wijzigingsbevoegdheden meer kent. Dat betekent dat het college uiteindelijk niet een wijzigingsplan vaststelt, maar een omgevingsvergunning verleent. Waarbij wel aan de wijzigingsvoorwaarden moet worden voldaan.

*5.1 Met dit bestemmingsplan creëren we een recht op planschadevergoeding waarvan de financiële gevolgen nog niet duidelijk zijn.*
We zouden kunnen wachten met het vaststellen van dit bestemmingsplan totdat we overeenstemming hebben met de eigenaren over compensatie en totdat de onderzoeken naar de nieuwe woningen zijn afgerond. Dan zouden we beter zicht hebben op de financiële gevolgen.
Maar dit bestemmingsplan heeft tot doel om de bestaande woningen aan de Korte Smallesteeg en Teersdijk eindelijk een woonbestemming te geven. Uw raad heeft het college ook met een motie om snelheid gevraagd (zie ook argument 1.2). Daarom wordt dit bestemmingsplan toch nu al aan uw raad voorgelegd.
Het college is van mening dat dit de beste aanpak is, om de volgende redenen:

- dit is de snelste manier om de bestaande woningen een woonbestemming te geven;
- het is onzeker of, en zo ja wanneer, we tot overeenstemming komen met de eigenaren van de percelen WCN00C 1911 en 1912;
- het is nog onzeker of, en zo ja wanneer, uit de onderzoeken volgt dat de nieuwe woningen mogelijk zijn;
- ongeacht of we tot overeenstemming komen met de eigenaren en ongeacht of nieuwe woningen mogelijk zijn, er is geen twijfel over dat de bestemming Bedrijventerrein verwijderd moet worden. Dat is noodzakelijk om de bestaande woningen een woonbestemming te geven en om de uitbreiding van Bijsterhuizen aan de noordwestzijde mogelijk te maken. De percelen WCN00C 1911 en 1912 kunnen ook niet uit het bestemmingsplan geknipt worden. De hele bestemming Bedrijventerrein moet verwijderd worden, zie argument 1.3.

**Financiële gevolgen**

Hoewel de uitbreiding van bedrijventerrein Bijsterhuizen de directe aanleiding vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan Teersdijk, en financiële gevolgen van de planschade daarom ook aan de betreffende uitbreiding verbonden kunnen worden, komen de kosten per saldo voor rekening en risico van de gemeente Wijchen. De hoogte van de planschade is nog niet bekend en hierover vindt nog overleg plaats met de grondeigenaar. Het uiteindelijke bedrag zal ten laste worden gebracht van de algemene reserve.
In de geheime bijlage ‘financiële gevolgen’ vindt u meer informatie hierover.

**Communicatie**

- We maken de vaststelling van het bestemmingsplan bekend in het elektronische Gemeenteblad.
- Op de gemeentepagina in de lokale media komt een verwijzing naar de officiële bekendmaking in het Gemeenteblad.
- De zienswijze indieners en alle betrokkenen in het plangebied krijgen persoonlijk bericht.
- Het vastgestelde bestemmingsplan komt op de landelijke website https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/.

**Inwonersparticipatie**

We hebben met alle eigenaren en bewoners in het plangebied persoonlijke gesprekken gevoerd. Ze hebben hun wensen kunnen aangeven. Hier komen we grotendeels aan tegemoet.

**Uitvoering of Vervolgstappen**

- De (aanvullende) onderzoeken voor de maximaal 4 nieuwe woningen worden uitgevoerd.
- Mocht er overeenstemming komen met de eigenaren van de percelen WCN00C 1911 en 1912 dan informeren we u hierover. Afhankelijk van de uitkomst kan besluitvorming van uw raad nodig zijn, bijvoorbeeld over het beschikbaar stellen van financiële middelen.

**Geheimhouding**:

Het college heeft besloten geheimhouding te leggen op de bijlage ‘financiële gevolgen’, op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 tweede lid sub b Wet open overheid.
Openbaarmaking van de informatie in dit document zou de financiële belangen van de gemeente benadelen. Hier staat financiële informatie in die bij openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente richting de eigenaren van de percelen kan schaden.