

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Woeziksestraat 339

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Woeziksestraat 339, Wijchen' gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

De gemeente Wijchen is de eigenaar van het perceel Woeziksestraat 339 te Wijchen. Het perceel is aangekocht om de nabijgelegen rotonde mogelijk te maken.

Deze gezichtsbepalende locatie aan de noordoostkant van de kern Wijchen heeft op basis van het bestemmingsplan "Woeziksestraat e.o." 2004 een woonbestemming. De wens is deze bestemming te veranderen in 'gemengd', om er zakelijke dienstverlening of horeca mogelijk te maken. Een exploitant kan na de verwerving inhoud geven aan deze nieuwe bestemming. Om het bestemmingsplan concreter aan te laten sluiten op een potentiële koper, zijn twee ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan opgenomen. Dit zijn een nadere duiding van het begrip zakelijke dienstverlening. Het beroep dierenarts is hieraan toegevoegd. Ook is een bijgebouwenregeling aan de bestemming 'gemengd' toegevoegd.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
9 juli 2019	Akkoord op ontwerpbestemmingsplan 'Woeziksestraat 339, Wijchen', Z/19/034084.

Gewenst resultaat

Het toepassen van goede ruimtelijke ordening, met de functieverandering van de woning op het perceel Woeziksestraat 339 te Wijchen naar de bestemming 'gemengd'. Dit maakt de functie van zakelijke dienstverlening of horeca op dit perceel mogelijk.

Argumenten

1.1 De bestemming "gemengd" maakt het gewenste toekomstige gebruik mogelijk.

De wens is om deze locatie een gemengde bestemming te geven. Die bestemming maakt zakelijke dienstverlening of horeca mogelijk. Het voorliggende bestemmingplan maakt de genoemde functies mogelijk.

1.2 Op 9 juli 2019 stemde het college in met het ontwerpbestemmingsplan.

Het college is al akkoord gegaan met het starten van de planologische procedure. Zie ook beslisnota Z/19/034084.

1.3 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdens de termijn van de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.

Nadat het college heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan, heeft het plan zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

1.4 Een nieuwe eigenaar kan de onderneming pas starten na bestemmingsherziening; De huidige bestemming is wonen. Vanwege de aanleg van een rotonde voldoet de locatie niet langer aan de milieutechnische eisen die gelden voor een woonbestemming. Daarom moet die bestemming aangepast worden, zodat een ondernemer het pand kan gebruiken met als functie zakelijke dienstverlening of horeca.

1.5 De wijzigingen van het bestemmingsplan zijn ambtelijk en slechts in aanvulling op de beoogde bestemming en het toekomstige gebruik;

Voor meer duidelijkheid over het toekomstig toegestane gebruik door de nieuwe eigenaar is het begrip zakelijke dienstverlening (in de begrippenlijst punt 1.42) aangevuld met het beroep van dierenarts. Daarnaast is het een wens van de potentiële koper om tevens een bijgebouw mogelijk te maken. In het ontwerp bestemmingsplan ontbrak een regeling die dat mogelijk maakt. Veel bestemmingen kennen een bijgebouwenregeling. Daarom is de bijgebouwenregeling toegevoegd aan de bestemming 'gemengd'.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld.

Na vaststelling van dit bestemmingsplan dient het plan wederom zes weken ter inzage te liggen. In deze periode is het mogelijk beroep in te stellen. Deze kans is klein, aangezien geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Op ambtelijke wijzigingen kan eenieder beroep instellen. Deze wijzigingen zijn beperkt, waardoor op de ambtelijke wijzigingen geen beroepsschriften te verwachten zijn.

Financiële gevolgen

De uitvoering van het plan gebeurt op rekening en risico van de aanvrager. De gemeente is eigenaar van het pand. De kosten voor het aanpassen van de huidige bestemming zijn voor de gemeente. De kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan worden betaald uit de opbrengsten van de verkoop van het pand.

Communicatie

Na het besluit tot vaststelling van het definitieve bestemmingsplan 'Woeziksestraat 339, Wijchen' volgt de publicatie hiervan. De publicatie van het besluit met de bijbehorende stukken gebeurt in De Wegwijs, het gemeenteblad en in de Staatscourant. Daarmee is voldaan aan de eis dat iedere belanghebbende kennis kan nemen van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na afloop van de beroepstermijn van zes weken na de publicatiedatum treedt het plan in werking. Na die periode kan een bouwaanvraag voor de (ver)bouw worden ingediend.

Voorstel

Advies

1. Het bestemmingsplan 'Woeziksestraat 339, Wijchen' gewijzigd vast te stellen.