

De Gemeenteraad van Wijchen

13 RZ 169

Beslisnota

Vaststelling bestemmingsplan Bijsterhuizen

Wijchen, 23 april 2013

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

- 1. De zienswijzen te beoordelen conform bijgaande Nota beoordeling zienswijzen.**
- 2. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen.**
- 3. Het bestemmingsplan Bijsterhuizen vast te stellen, waarbij u tevens een ontheffing voor de vestiging van een afhaalpunt voor internetverkoop mogelijk maakt.**

Inleiding

Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Bijsterhuizen is inmiddels ouder dan tien jaar en moet worden geactualiseerd. De gemeente Nijmegen en Wijchen participeren in de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Bijsterhuizen. Voor het plangebied is daarom een integraal bestemmingsplan gemaakt met voor beide gemeenten dezelfde toelichting en regeling. Voor de procedure is het gebied gesplitst in twee plannen die door beide gemeenten afzonderlijk in procedure zijn gebracht.

Vooroverleg heeft ook plaatsgevonden met (het bestuur van) de bedrijfsvereniging Bijsterhuizen naast de gebruikelijke instanties.

De Veiligheidsregio heeft naar aanleiding van de uitgevoerde kwantitatieve risicoanalyse voor het LPG tankstation Texaco Nijol (Nijmeegs deel), geadviseerd met betrekking tot de realisering van een horecagelegenheid op het bedrijventerrein. Aan de hand van de risicoanalyse en het advies van de Veiligheidsregio is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Deze verantwoording is opgenomen in het hoofdstuk Externe veiligheid van het bestemmingsplan.

Via een ambtelijke wijziging is het mogelijk gemaakt om een centraal afhaalpunt voor internetverkoop toe te staan in fase 7.

Beoogd effect

Hiermee beschikt Wijchen over een volledig geactualiseerd bestemmingsplan.

Portefeuillehouder : M.J.F.J. Thijsen
Informatie : Jeroen Wagenaar
Telefoonnr : 0247517294
E-mailadres : j.wagenaar@wijchen.nl
Ter inzage :
In kennis stellen : -

Argumenten

1.1 Het geldende bestemmingsplan is ouder dan 10 jaar en moet worden geactualiseerd.

Het geldende bestemmingsplan (Groot Bijsterhuizen deelgebied Wijchen) is vastgesteld in 1993. Om leges te mogen blijven heffen voor ontwikkelingen op het bedrijventerrein moet er voor 1 juli 2013 een geactualiseerd bestemmingsplan zijn vastgesteld.

1.2 De gemeente Wijchen en Nijmegen participeren in de Gemeenschappelijke Regeling (GR) Bijsterhuizen en ook Nijmegen stelt eenzelfde bestemmingsplan vast.

Omdat Wijchen en Nijmegen participeren in de Gemeenschappelijke Regeling ligt het voor de hand om gelijktijdig een geactualiseerd bestemmingsplan vast te stellen. Hiermee wordt voorkomen dat op het Wijchens deel van het bedrijventerrein een andere regeling geldt dan op het Nijmeegse deel.

1.3. Handhaven/vastleggen van een hoog kwaliteitsniveau voor het bedrijventerrein.

De gewenste (beeldkwaliteits)eisen, neergelegd in de nota "Ruimtelijke Richtlijnen Bijsterhuizen" worden niet geheel gedekt door de nu geldende bestemmingsplannen. In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan hebben wij de gewenste (beeld)kwaliteit van het bedrijventerrein zoveel mogelijk vertaald naar een bestemmingsplanregeling en gepoogd een kwaliteitsslag te slaan in de verdere ontwikkeling en uitwerking van het bedrijventerrein.

1.4 Er zijn diverse aanpassingen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan.

-Het plangebied is (enigszins) uitgebreid:
ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is er een aantal correcties verricht met betrekking tot de planbegrenzing. De afritconstructie van de A73 (Nijmeegs deel) is nu onderdeel van het plangebied, evenals een klein agrarisch gebied aan de noordzijde nabij de Wilhelminalaan en de zuidelijke ontsluiting van Bijsterhuizen vanaf de Graafseweg (Wijchens deel), beter bekend als de ontbrekende schakel;
-het plan (met name de verbeelding) is meer gedetailleerd:
de situeringseisen van de bouwwerken zijn direct vertaald in bouwvlakken en de differentiatie in bouwhoogten is verder uitgewerkt op grond van de ruimtelijke richtlijnen;
-er zijn (nog maar) twee bedrijfsbestemmingen opgenomen (in plaats van drie):
'Bedrijventerrein - 1' waarbinnen de wat lichtere categorie-bedrijven mogelijk zijn en 'Bedrijventerrein - 2' voor de wat zwaardere bedrijven. In de bestemmingsregeling zijn de toegestane categorieën uitgesplitst (zie toelichting hoofdstuk 6 juridisch plan). Bedrijfscategorieën zijn per bedrijfsbestemming opgenomen (via afwijking zijn ook andere, zwaardere, bedrijven toegestaan). Afwijkende bedrijven zijn specifiek geregeld. Er is een positieve bedrijvenlijst opgenomen (waarin de bedrijven worden genoemd die wel zijn toegestaan). Er zijn geen Mer-plichtige en/of risicovolle inrichtingen toegestaan (behoudens via wijziging). Er is (alleen) ondergeschikte (productiegebonden) detailhandel

toegestaan. Garagebedrijven, bedrijfswoningen en zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan (ook niet via afwijking).
Voor zelfstandige kantoren is wel een regeling opgenomen in bedrijfsverzamelgebouwen. Verder is zoveel mogelijk uitgegaan van bedrijven in de maakindustrie (naast logistiek en hightech);
-voor een gedeelte van fase 7 (westzijde ten noorden van het spoor) is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bebouwing met een maximale hoogte van 40m te kunnen realiseren;
-in fase 8 is de bebouwingsmogelijkheid vervallen om een buffer tussen Wijchen en Nijmegen te houden;
-in fase 8 is een inwaartse bedrijfszonerings opgenomen:
deze inwaartse zonerings legt beperkingen op aan de categorieën van bedrijven, die mogelijk belastend kunnen zijn voor, buiten het plangebied gelegen, gevoelige functies (woningen). De Staat van Bedrijfsactiviteiten is opnieuw geconstrueerd: uitgaande van bijlage 3 van de VNG-brochure zijn de bedrijven met een geluids- en tevens een geurindex van 300m uit de bedrijvenlijst gehaald;
-alle water (inclusief dubbelbestemming waterstaatkundige functie, onderhoudstrook A-watgang) en leidingen zijn specifiek bestemd;
-er is een parkeernorm opgenomen;
-er is een regeling voor buitenopslag en reclamebeleid opgenomen.

Financiën

De kosten van deze actualisering worden betaald door de GR Bijsterhuizen.

Uitvoering

Uw besluit zal tezamen met het bestemmingsplan worden gepubliceerd en gedurende zes weken ter visie worden gelegd.

Bijlagen

Nota ambtelijke wijzigingen.
Nota beoordeling zienswijzen

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



13 RZ 169

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Bijsterhuizen

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: artikel 3.1 Wro
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 23 april 2013
besluit:

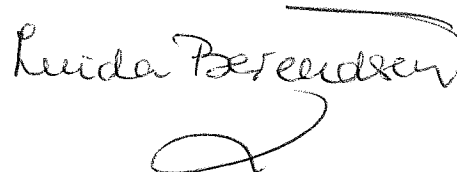
1. De zienswijzen te beoordelen conform bijgaande Nota beoordeling zienswijzen.
2. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen.
3. Het bestemmingsplan Bijsterhuizen vast te stellen, waarbij u tevens een ontheffing voor de vestiging van een afhaalpunt voor internetverkoop mogelijk maakt.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 27 juni 2013.

De voorzitter,



De griffier,



Nota ambtelijke wijzigingen

I.a Artikel 3.5.1.e wordt als volgt gewijzigd:

aanvrager wint, met betrekking tot de vraag of de bedrijven naar de aard, uitstraling, milieubelasting en ruimtelijke impact vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, advies in van een onafhankelijk terzake deskundige.

I.b Artikel 4.5.1.e wordt als volgt gewijzigd:

aanvrager wint, met betrekking tot de vraag of de bedrijven naar de aard, uitstraling, milieubelasting en ruimtelijke impact vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, advies in van een onafhankelijk terzake deskundige.

II.a Aan artikel 3 wordt toegevoegd:

3.5.2 Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder f teneinde een centraal afhaalpunt voor internetverkoop toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de locatie wordt gesitueerd ten zuiden van de N326/A326 op een gemeten afstand van maximaal 600 m over de weg gerekend vanaf het Palkerplein of het zuidelijke ontsluitingspunt vanaf de Nieuweweg;
- b. de locatie wordt gesitueerd aan een voor het gemotoriseerde verkeer doorgaande weg;
- c. er mag geen onevenredige verkeersdruk ontstaan binnen de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

II.b Aan artikel 4 wordt toegevoegd:

4.5.2 Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder f teneinde een centraal afhaalpunt voor internetverkoop toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de locatie wordt gesitueerd ten zuiden van de N326/A326 op een gemeten afstand van maximaal 600 m over de weg gerekend vanaf het Palkerplein of het zuidelijke ontsluitingspunt vanaf de Nieuweweg;
- b. de locatie wordt gesitueerd aan een voor het gemotoriseerde verkeer doorgaande weg;
- c. er mag geen onevenredige verkeersdruk ontstaan binnen de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

II.c De toelichting wordt dienovereenkomstig aangepast.

Daarin worden tevens enkele correcties aangebracht.

Beoordeling zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan "Bijsterhuizen", behorende bij raadsbesluit nr. 13 RZ 169, d.d. 23 april 2013.

Met ingang van donderdag 7 maart 2013 heeft, gedurende een termijn van 6 weken, het ontwerpbestemmingsplan "Bijsterhuizen" ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend, daarbuiten een. Deze zienswijzen richten zich op diverse onderdelen van de ter visie gelegde stukken en worden in deze beantwoording puntsgewijs behandeld.

1) Schriftelijke zienswijze van mevrouw mr.C. Schipperus namens Bijster Vastgoed BV, statutair gevestigd te Nijmegen, kantoorhoudende te (5076 PB) Haaren, Rijksweg 5, gedateerd 5 april 2013.

a. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bebouwingmogelijkheden beperkt doordat het bouwvlak niet evenwijdig aan de kavelgrens loopt; hierdoor is het bebouwingvlak verkleind.

De beperking van de bouwmogelijkheden aan het Palkerplein komt voort uit de Ruimtelijke Richtlijnen voor Bijsterhuizen, vastgesteld in de gecombineerde bestuursvergadering van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen op 27 juni 2008. Deze richtlijnen zijn opgesteld om de kwaliteit van het bedrijventerrein te stimuleren en te bewaken. De richtlijnen zien op de aanleg van het groen, de inrichting van de open ruimte en op de bebouwing.

De ruimtelijke richtlijnen vormen een van de belangrijke aanleidingen om het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein te herzien. In het vigerende bestemmingsplan is nog geen rekening gehouden met de richtlijnen. Door de herziening van het bestemmingsplan is het mogelijk om de richtlijnen in het bestemmingsplan op te nemen.

De gemeente Wijchen en Nijmegen hebben zich aan deze richtlijnen gebonden en ook de te vestigen bedrijven moeten met deze richtlijnen rekening houden. Uit het verslag van de Commissie Beeldkwaliteit voor Bijsterhuizen (ABC) van 23 mei 2008 blijkt dat de projectontwikkelaar en architect die zich zouden gaan buigen over deze locatie aan het Palkerplein, een exemplaar van de ruimtelijke richtlijnen hebben ontvangen. Na vaststelling zijn de ruimtelijke richtlijnen steeds, bij mogelijke ontwikkelingen van percelen op het bedrijventerrein, uitgereikt aan de eigenaren/belanghebbenden.

Voor wat betreft de rotonde Palkerplein is in de richtlijnen o.a. bepaald: "Om een samenhangend beeld te bewerkstelligen is afstemming van bebouwing/inrichting op de vier kwadrantkavels noodzakelijk: Op iedere kwadrantkavel wordt een bouwmassa bestaande uit een hoog en een laag (minimaal 8m) bouwblok als een winkelhaak gesitueerd; het lage bouwblok naar de A326 geïoriënteerd, het hoge bouwblok naar de ontsluitingsweg ten noorden en ten zuiden van de A326. Zodoende ontstaat er een carré waarin centraal de rotonde met de blokken ligt. De hoge bouwgedelen vormen een soort poort richting bedrijventerrein;"

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan leidt het ontwerpbestemmingsplan tot een beperking van de bouwmogelijkheden, zowel in het bouwvlak als in de maximale bouwhoogte. Om planschade te voorkomen worden de bouwmogelijkheden uit het vigerende plan weer teruggebracht in het vast te stellen bestemmingsplan. Wel wordt hierbij uitdrukkelijk opgemerkt dat de ruimtelijke richtlijnen tevens dienen als beeldkwaliteitseisen waaraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst. Ook hierbij mogen de bestaande bouwmogelijkheden echter niet worden ingeperkt.

De bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan worden teruggebracht.

b. Een deel van het perceel heeft een lagere maximale bouwhoogte gekregen. Gevraagd

wordt voor het gehele bouwvlak de oorspronkelijke maximale bebouwingshoogte van 24m aan te geven.

Verzocht wordt de minimale maat van 8m te verlagen naar 4m zodat eventueel trapsgewijs vanaf het Palkerplein gebouwd kan worden.

Zie hiervoor onder a. De maximale hoogtemaat zal worden teruggebracht.

De minimale blijft 8 m om zoveel mogelijk recht te doen aan de ruimtelijke richtlijnen.

c. Omdat het vigerende plan een negatieve bedrijvenlijst (die dus bedrijven uitsluit) kent en het ontwerpbestemmingsplan een positieve zijn de gebruiksmogelijkheden voor het perceel kleiner geworden. Verzocht wordt om acht concrete activiteiten op te nemen, te weten zelfstandige horeca (hotel/restaurant), congrescentrum, onbemand tankstation, autowasserette, showroom voor industriële toepassingen (conceptstore), kantoorruimte, educatie/training en sport.

Moderne bestemmingsplannen bevatten doorgaans een positieve bedrijvenlijst. Daarbij hoort dan een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid die het college in staat stelt om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken. Door de afwijkingsbevoegdheid met criteria ontstaat een bewaakte flexibiliteit, aan de overwegingen van een concrete inpassing ligt steeds een bestuurlijke afweging ten grondslag die haar basis vindt in het karakter van het bedrijventerrein en de milieucategorie.

Het bedrijventerrein Bijsterhuizen is zoals in de toelichting is verwoord gericht op logistiek, high tech en maakindustrieën. De provinciale regelgeving (de Ruimtelijke Verordening Gelderland met de daaraan gekoppelde Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties) wijst voor regionale bedrijventerreinen functies die mengbaar zijn af. De genoemde activiteiten kunnen dus niet toegevoegd worden.

De zienswijze is deels gegrond.

2) Schriftelijke zienswijze van de Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen, gedateerd 16 april 2013.

Volgens de Gasunie zijn de in artikel 9 'Leiding-Gas' opgenomen werken/werkzaamheden onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding(en) te beperken. Zij vraagt een uitgebreider aantal werken/werkzaamheden op te nemen door wijziging van art. 9.4.1 b t/m e als volgt: het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen; het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair; het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage; het permanent opslaan van goederen; het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren. Tevens om in artikel 9.4.2 het woord onevenredig te schrappen.

Hieraan zal worden voldaan.

De zienswijze is gegrond.

3) Schriftelijke zienswijze van de Onafhankelijke Nijmeegse Partij, Zwanenveld 6503, 6538 RV Nijmegen, gedateerd 17 april 2013.

Verzocht wordt om de notitie over bedrijventerreinen in de regio (zie bijlage) mee te nemen in de zienswijzennota.

Daarnaast wordt verzocht om zowel de oude (2015) als de nieuwe (2020) Stadsvisie op te nemen.

Tenslotte wordt opgemerkt dat een aanpassing van de gemeentegrens voor de hand zou liggen ten behoeve van het onderhoud van de kunst op het Palkerplein.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een paragraaf (2.3) opgenomen over het regionaal beleid ten aanzien van bedrijventerreinen: het Regionaal Structuurplan 2005-2020 en het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. De notitie is ingediend als zienswijze in het kader van de totstandkoming van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen. Dit programma is op 15 december 2011 vastgesteld door de Stadsregioraad. Bij het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan is rekening gehouden met dit vastgestelde beleidskader.

De Nijmeegse stadsvisie geldt alleen voor de gemeente Nijmegen.

De gemeenten Wijchen en Nijmegen participeren voor wat betreft het bedrijventerrein in een gemeenschappelijke regeling (GR Bijsterhuizen). In deze gemeenschappelijke regeling zijn tevens afspraken gemaakt over (de kosten van) het onderhoud van de kunstwerken op het bedrijventerrein, waaronder de blokken op het Palkerplein. De zienswijze is niet gegrond.

4) Schriftelijke zienswijze van drs. H. Havens van Achmea Rechtsbijstand namens zijn cliënt de heer A. Jansen (exploitant van café De Teersdijk), Graafseweg 985 6603 CH Wijchen, gedateerd 17 april 2013.

De heer Jansen is eigenaar van enkele percelen tussen de Teersdijk en de spoorlijn. Hij vindt het planologisch niet gewenst dat het agrarisch gebied ten zuiden van de spoorlijn een bestemming Bedrijfsdoeleinden 1 krijgt.

Hij constateert ook dat deze grond in het vigerende plan een bouwvlak heeft en in het ontwerpplan niet meer. Zijn perceel daalt daardoor in waarde.

Ook in het vigerende plan heeft deze grond een bedrijfsbestemming.

Het bouwvlak zal worden teruggeplaatst.

Geconstateerd wordt dat deze grond in het ontwerpplan de bestemming Bedrijfsdoeleinden 1 heeft waarbij bedrijven tot categorie 2 zijn toegestaan maar geen horeca. De heer Jansen wil graag zijn horeca-activiteiten uitbreiden en wil hier overleg over.

Horeca-activiteiten zijn in principe niet wenselijk op Bijsterhuizen. Het staat de heer Jansen echter ten alle tijde vrij hierover met de gemeente in overleg te treden. Het college heeft de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning binnenplannen andere opties toe te staan dan de in de bedrijvenlijst genoemde.

De zienswijze is deels gegrond.

5) Mondelinge zienswijze van de heer M. van Loon, Smallesteeg 4, 6603 CG Wijchen.

De heer Van Loon voelt zich beperkt in de uitbreidingsmogelijkheden van zijn woning. Deze valt onder het overgangsrecht. In het vigerende plan mag hij 20% uitbreiden, in het ontwerpplan 10%.

De overgangsrechtbepalingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn sinds de nieuwe Wro voorgeschreven voor alle bestemmingsplannen. De enige vrijheid die gemeenten daar nog in hebben is dat het daarin genoemde percentage van 10 lager mag worden gesteld. Daarnaast zijn er tegenwoordig vergunningsvrije mogelijkheden.

De zienswijze is niet gegrond.

5) Schriftelijke zienswijze van ing. F. Klomp-Pullens van ZLTO Advies namens de familie Dorussen, Woziksestraat 393, 6604 CD Wijchen, gedateerd 8 april 2013, ingekomen 25 april 2013, postdatum envelop (aangetekend) 24 april 2013.

a. Geconstateerd wordt dat ter plaatse van het perceel van de familie Dorussen in het ontwerpbestemmingsplan zich bedrijven tot categorie 3.1 of 3.2 mogen vestigen en daarnaast bedrijfswoningen worden uitgesloten. De gebruiksmogelijkheden van de gronden worden beperkt. In de huidige markt zijn kleinschalige bedrijfskavels met de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren aanmerkelijk beter verkoopbaar en voor een relatief hogere prijs.

Ook nu kunnen zich bedrijven tot deze categorie vestigen. Bedrijfswoningen worden hier al vele jaren niet meer toegelaten omdat deze in de praktijk onverenigbaar zijn gebleken met de bedrijven. Daarom zijn meerdere malen voorbereidingsbesluiten genomen voor dit perceel. Als de familie Dorussen meent schade te lijden die redelijkerwijs niet voor haar rekening dient te komen, dan kan zij op grond van art. 6.1 Wro een verzoek tot schadevergoeding indienen bij de gemeente.

b. Daarnaast is een deel van het perceel van de familie Dorussen bestemd als groene bufferzone. Binnen deze bestemming wordt in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid geboden voor extensieve recreatie door middel van paden. Deze zone ligt op minder dan 30m van het erf van de woning. Daarom schendt deze mogelijkheid de privacy van de familie Dorussen. Verzocht wordt daarom om de bestemming groen te beperken tot groenvoorzieningen, die niet geschikt zijn voor betreding door derden. *Ook binnen het vigerende plan kunnen binnen de bestemming groen infrastructurele voorzieningen worden aangelegd. Wellicht is wel overleg mogelijk over de inrichting van de groenstrook.*
De zienswijze is te laat ingediend en daarom niet ontvankelijk.