

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Ploegweg 3 Wijchen

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Vast te stellen dat er geen zienswijzen zijn ingediend.
2. Het bestemmingsplan 'Ploegweg 3 Wijchen' ongewijzigd vast te stellen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.WOEZPLOEGWEG3-VG01 met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond dd. 7 april 2023 met de bestandsnaam NL.IMRO.0296.WOEZPLOEGWEG3-VG01.
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.

Aanleiding

Op 24 november 2020 heeft uw college een principebesluit genomen over medewerking aan het initiatief om twee levensloopbestendige woningen te bouwen aan de Ploegweg tussen nummer 2 en 5. De voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft tot commotie in de omgeving geleid. Dit blijkt onder andere uit de omgevingsdialoog die is gevoerd met de omwonenden. De bewoners geven aan dat er de laatste jaren steeds meer gebouwd wordt in Landschapspark Woezik en dat de beoogde ontwikkeling aan de Ploegweg een precedent schept om het gebied vol te bouwen. Zij vragen zich dan ook af wat voor waarde er door de gemeente wordt gehecht aan Landschapspark Woezik. Inmiddels is het KPI beleid aangepast met een zeer terughoudend beleid voor het Landschapspark Woezik en de Valendriese heuvels. Dit verzoek om bestemmingsplanherziening dateert van vóór deze beleidswijziging.



De initiatiefnemer heeft, onder andere naar aanleiding van het omgevingsdialoog, het verzoek om bestemmingsplanherziening aangepast naar een plan voor één woning in plaats van twee. Blijkens de omgevingsdialoog kan dit op meer steun van de omgeving leiden. Het betekent ook een minder grote ingreep in het Landschapspark.

Het plan

In de bocht tussen Ploegweg 2 en 5 is een verrommeld perceel van ongeveer 3500 m² gelegen, welke gebruikt wordt voor de opslag van bouwmaterialen. Hoewel het perceel de bestemming 'Agrarisch' heeft is het gebruik als opslagperceel rechtmatig, omdat het valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan. Echter, het rommelige aanzicht van het perceel past niet bij de omgeving en vanuit ruimtelijk oogpunt zou een kwaliteitsverbetering niet ongewenst zijn. Er ligt nu een plan om het perceel te saneren en één duurzame, levensloopbestendige woning terug te bouwen.

Bij besluit van 20 december 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan het ter inzage leggen van het plan. Het ontwerpplan is in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) in de Wegwijs en de gemeentepagina van 25 januari 2023 gepubliceerd. Overeenkomstig artikel 3.8 lid e Wro kan uw raad beslissen om het plan vast te stellen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
24-11-2020	Toewijzing 2 bouwtitels (kleinschalige particuliere initiatieven) Zaaknummer: Z/20/054447
20-12-2022	De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Ploegweg 3, Wijchen' ter visie te leggen, en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen. (Z/21/062479)

Gewenst resultaat

Realisatie één levensloopbestendige woning aan de Ploegweg 3 te Wijchen.

Argumenten

- 1.1 *Op het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdens de termijn van de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.*

Na akkoord van het college op het ontwerp bestemmingsplan, heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan daardoor worden vastgesteld.

- 2.1 *Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan goede ruimtelijke ordening.*

Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie

en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Hiertoe heeft hij bij dit verzoek verschillende onderzoeken en een bestemmingsplan aangeleverd waaruit blijkt dat het plan voldoet en ruimtelijk acceptabel is. Uit de rapporten blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wetgeving op het gebied van o.a. geluidhinder, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit. Verder is aangetoond dat geen sprake is van verstoring van archeologische waarden of van de leefomgeving van planten en dieren. Voor meer informatie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlagen.

3.1. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten.

De gemeente heeft een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer (leges). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

4.1. Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r. beoordeling uit te voeren.

Tegenargumenten en risico's

2.1 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 om een zienswijze in te dienen.

Financiële gevolgen

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om de gemeente te vrijwaarden van planschade aanspraken is er voor de definitieve vaststelling een realisatieovereenkomst afgesloten.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt de bekendmaking van de terinzagelegging in het gemeenteblad en in de Wegwijs verschijnt een verkorte publicatie.

Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze rechtsmiddelenverwijzing wordt opgenomen in de bovengenoemde publicaties.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemer heeft twee omgevingsdialogen georganiseerd, waar relatief veel animo vanuit de buurt voor was. De buurtbewoners hebben unaniem en stellig aangegeven tegen een plan voor twee woningen te zijn. Een plan voor één woning kan op meer draagvlak rekenen. Hierop is het plan aangepast.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Indien beroep wordt ingesteld, volgt na deze termijn de afhandeling daarvan.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

1. Toelichting bestemmingsplan Ploegweg 3 Wijchen
2. Regels bestemmingsplan Ploegweg 3 Wijchen
3. Verbeelding bestemmingsplan Ploegweg 3 Wijchen
4. Bijlagen bij de regels
5. Bijlagen bij de toelichting