

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Oosterweg 279 Wijchen'

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Vast te stellen dat er geen zienswijze is ingediend.
2. Het bestemmingsplan 'Oosterweg 279 Wijchen' ongewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BGBOosterweg279-VG01 met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond BGT en BRK dd. februari 2023 met de bestandsnaam NL.IMRO.0296.BGBOosterweg279-OW01 van de gemeente Wijchen;
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 31 augustus 2021 is door de initiatiefnemer een principe verzoek ingediend. Met het verzoek vraagt de initiatiefnemer ons om medewerking te verlenen aan het saneren van de voormalige kippenschuur, het wegbestemmen van 1.600 m² potentiële bedrijfshallen. De bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, er worden 4 levensloopbestendige woningen gebouwd, aangevuld met een robuuste landschappelijke inpassing.

Op 7 december 2021 heeft uw college positief besloten op de ingediende KPI-aanvraag (het kleinschalig particulier initiatief, Z/21/059177). Middels dit besluit is een positieve grondhouding aangenomen ten opzichte van het ingediende plan. Inmiddels heeft deze initiatiefnemer ook alle onderzoeken uitgevoerd. Met die onderzoeken is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het aangepaste plan aangetoond.

Het concept bestemmingsplan is aangeleverd. Deze lag van 13 april 2023 tot en met 24 mei 2023 ter inzage. Er is geen zienswijze op het plan ingediend. Met deze beslisnota wordt aan uw raad gevraagd om dit bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Eerdere besluiten

Datum	Wat
28 maart 2023	Vaststellen ontwerp bestemmingsplan 'Oosterweg 279 Wijchen', Z/22/074799
7 december 2021	Principemedewerking kleinschalige particuliere initiatieven, tweede ronde 2021, Z/21/068220, dossiernummer 3236.

Gewenst resultaat

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Oosterweg 279 Wijchen'. Het plan maakt het mogelijk na sanering van de voormalige kippenschuur en het wegbestemmen van 1.600 m² aan potentiële bedrijfshallen, de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning, en 4 levensloopbestendige woningen te bouwen. Dit wordt aangevuld met een robuuste landschappelijke inpassing.

Argumenten

1.1 Op het ontwerpbestemmingsplan is tijdens de termijn van de terinzagelegging geen zienswijze ingediend.

Na akkoord van het college op het ontwerp bestemmingsplan, heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is er geen zienswijze ingediend.

2.1 Zowel ruimtelijk als milieutechnisch bestaan geen bezwaren tegen het plan.

Door deze aanvrager is het ontwerpbestemmingplan 'Oosterweg 279 Wijchen' opgesteld. Het plan is door ons beoordeeld en akkoord bevonden. Deze ontwikkeling vormt voor de omgeving geen belemmeringen in hun oorspronkelijke planologische ruimte.

2.2 Dit is een wettelijke verplichting.

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan een BGT-kaart of BRK-kaart, al dan niet aangevuld met de kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet uw raad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

3.1 Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten.

Met de gesloten realisatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten zeker gesteld. Hierin zijn alle afspraken met de initiatiefnemer vastgelegd. In geval er sprake is van claimbare planschade, zijn ook die kosten voor de initiatiefnemer. Daardoor hoeft er tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Uw raad moet dit wel expliciet besluiten.

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. De gemeenteraad moet in deze gevallen 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.

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

Door deze initiatiefnemer is gesproken met de bewoners in de directe omgeving van het plangebied. Zij zijn op de hoogte gebracht van de plannen. De reacties zijn positief en de bewoners zijn enthousiast. Dat is met name vanwege de forse landschappelijke inpassing die wordt gerealiseerd.

Uitvoering of Vervolgstappen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat er gedurende een termijn van zes weken beroep open bij de Afdeling. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden:

- die een zienswijze hebben ingediend;
- aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren hebben gebracht;
- die het niet eens zijn met de wijzigingen (niet van toepassing voor dit plan) die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Tevens kan tijdens de beroepstermijn –alleen naast het instellen van een beroepschrift– een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. Dat kan bij de Voorzitter van de Afdeling. Zonder zo'n verzoek treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking. Als een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, dan treedt het bestemmingsplan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Na afloop van de beroepstermijn van zes weken na de publicatiedatum treedt het plan in werking in geval er geen beroep is ingesteld. Na die periode kan een bouwaanvraag voor de bouw worden ingediend.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Oosterweg 279 Wijchen_vastgesteld_1
2. 22BWAAL023-002
3. Bijlagen bij regels_Bijlage 1 Landschappelijke inpassing
4. Bijlagen bij regels_Bijlage 2 Cultuurhistorische waarderingskaart
5. Bijlagen bij toelichting_Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
6. Bijlagen bij toelichting_Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
7. Bijlagen bij toelichting_Bijlage 3 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder
8. Bijlagen bij toelichting_Bijlage 4 Quickscan bedrijven en milieuzonering
9. Bijlagen bij toelichting_Bijlage 5 Akoestisch onderzoek industrielaawaï
10. Bijlagen bij toelichting_Bijlage 6 Quickscan externe veiligheid
11. Bijlagen bij toelichting_Bijlage 7 Digitale watertoets
12. Bijlagen bij toelichting_Bijlage 8 Quickscan Wet natuurbescherming
13. Bijlagen bij toelichting_Bijlage 9 Soortgericht onderzoek Wet natuurbescherming
14. Bijlagen bij toelichting_Bijlage 10 Selectiebesluit archeologie
15. Bijlagen bij toelichting_Bijlage 11 Stikstofdepositieonderzoek