

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Vormerseweg 11 Wijchen

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Vaststellen dat er geen zienswijzen zijn ingediend.
2. Het bestemmingsplan 'Vormerseweg 11 Wijchen' ongewijzigd vast te stellen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BGBVormerseweg11-VGBP met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond BGT en BRK dd. 16 mei 2020 met de bestandsnaam NL.IMRO.0296.BGBVormerseweg11-VGBP.
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. In te stemmen met een grondruil ten behoeve van de realisatie van het bouwplan.

Aanleiding

Op het adres Vormerseweg 11 in Wijchen staat een oude aardappelschuur. Deze schuur vormt een dissonant (qua locatie en verschijningsvorm) in de landelijke omgeving nabij de monumentale Vormerse boerderij. De schuur wordt gesloopt en een woning wordt hiervoor terug gebouwd. Het initiatief heeft meegelopen met de eerste KPI ronde van 2019. Hierin is het initiatief positief beoordeeld.



Beoogde inpassing met rood omlijnt de te slopen aardappelschuur

Bij besluit van 28 september 2021 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 20 oktober 2021 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)
16-4-2019	Z/19/030048: Toewijzing bouwtitels aan 10 kleinschalige particuliere initiatieven
28-09-2021	Z/19/041099: De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Vormerseweg 11 Wijchen' ter visie te leggen, en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen.

Gewenst resultaat

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Vormerseweg 11 Wijchen' waarmee de realisatie van een woning en de sloop van een aardappelschuur doorgang kan vinden.

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 een 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.

5.1 Door de grondruil wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanmerkelijk verbeterd.

Het is mogelijk om de woning op de kavel zelf te realiseren. Pouderoyen heeft echter een onderbouwing geschreven waarom het voor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied beter is om de woonkavel anders te situeren. Deze onderbouwing wordt ambtelijk onderschreven. De grondtransactie is voor de gemeente aanvaardbaar omdat door de grondruil de gemeente ten zuiden van het perceel Vormerseweg 11 een rechthoekig kavel krijgt. Nader zal bezien worden waarvoor dit terrein te gebruiken is.

5.2 Het bestemmingsplan en de grondruil zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De gemeenteraad wordt gevraagd om in te stemmen met de grondruil ten behoeve van de realisatie van het bouwplan omdat zonder deze grondruil het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld.

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

Een ieder heeft tijdens de zienswijze termijn zijn of haar zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar kunnen maken.

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, regels en verbeelding bestemmingsplan 'Vormerseweg 11 Wijchen'.
2. Bijlagen bij de toelichting
3. Bijlagen bij de regels
4. Kaart grondruil