Openbaar

Zaaknummer: 75416

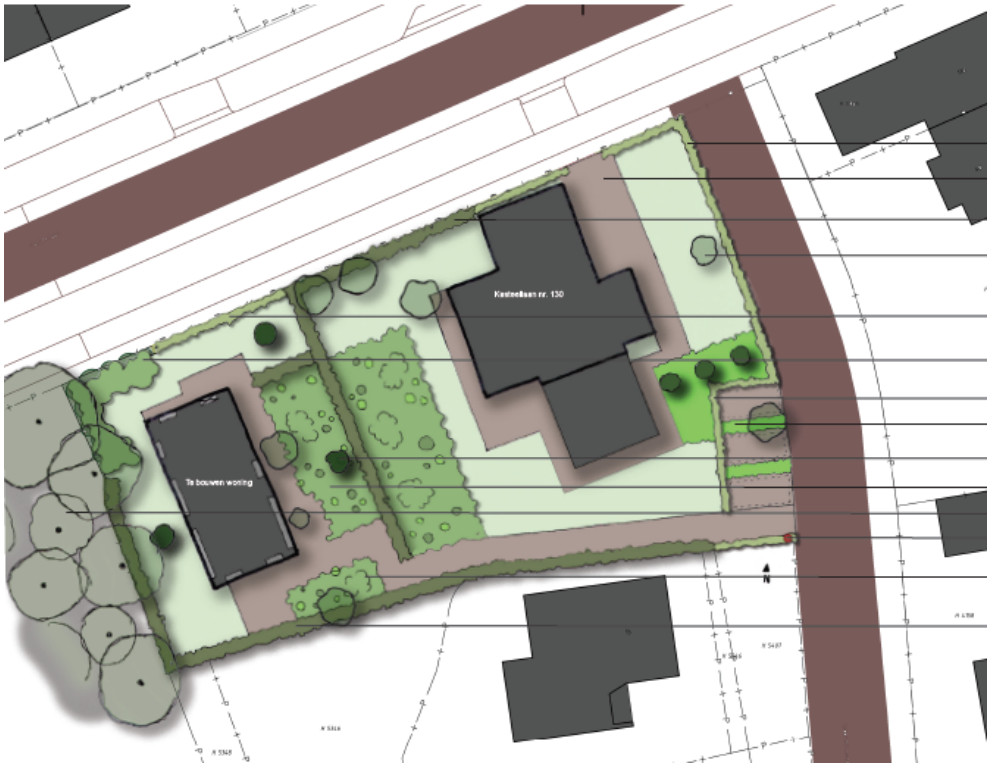
Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Kasteellaan 130 Wijchen'

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ontvangen zienswijze zoals deze is opgenomen in de zienswijzennota.
2. Het bestemmingsplan 'Kasteellaan 130 Wijchen' gewijzigd vast te stellen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.OOSTKasteellaan130-VG01 met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond BGT en BRK dd. 7 juni 2022 met de bestandsnaam NL.IMRO.0296.BGBgraafsewbosk104-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 de locatie Kasteellaan 130 in Wijchen is de initiatiefnemer voornemens om een nul op de meter seniorenwoning in de tuin van de bestaande woning te realiseren.



Het initiatief heeft meegelopen met de tweede KPI ronde van 2021. Hierin is het initiatief positief beoordeeld.

Bij besluit van 6 september 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 14 september 2022 gepubliceerd. Op het plan is een zienswijze ingediend, deze is ontvankelijk verklaard. 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)**
07-12-2021	Toekenning KPI (Z/21/059292)
06-09-2022	De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Kasteellaan 130 Wijchen' ter visie te leggen, en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen. (Z/22/075416)

Gewenst resultaat
Vaststellen van het bestemmingsplan Kasteellaan 130 Wijchen waarmee de realisatie van een seniorenwoning aan de Kasteellaan 130 in Wijchen mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1 De ingekomen zienswijze is beoordeeld en waar nodig in het plan verwerkt.
Gedurende de termijn van de terinzagelegging is er een zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is inhoudelijk beoordeeld. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond verklaard.
Een tweetal wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijze doorgevoerd in het bestemmingsplan. De volgende wijzigingen zijn in het bestemmingsplan (regels, toelichting en bijlage) aangebracht:

- De datum van het bestemmingsplan is toegevoegd op de eerste pagina's van de toelichting en regels van het bestemmingsplan.
- De afbeeldingen op pagina 10 en 12 van de toelichting van het bestemmingsplan en de landschappelijke inpassing als bijlage van het bestemmingsplan zijn aangepast naar aanleiding van de omgevingsvergunning waarin het legaliseren van een kelder en het bouwen van een berging en veranda is geregeld welke is verleend in maart 2022.

2.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden van het principebesluit van 7 december 2021.
Alle voorwaarden die zijn gesteld in het principebesluit zijn verwerkt in het plan of in een privaat rechtelijke realisatie overeenkomst.

2.2 Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd. De in dit kader ingekomen zienswijze is beoordeeld en verwerkt in het bestemmingsplan. De wijzigingen, als

gevolg van de ontvangen zienswijze zijn weergegeven in de zienswijzennota. De wijzigingen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

2.3. 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. Zo is voor geluid in de wet vastgelegd welke geluidsbelasting acceptabel is en geld voor geur de Wet geurhinder. 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, bodemkwaliteit en de wet natuurbescherming. 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. Er is beroep mogelijk tegen het bestemmingsplan.
Er is een zienswijze ingediend. Deze was ontvankelijk. Degene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en andere belanghebbenden kunnen beroep bij de Raad van State instellen. De indieners van het beroep moeten wel aantonen dat ze belanghebbenden zijn.

2.2. Er zijn wijzigingen doorgevoerd.
Er zijn naar aanleiding van de gedeeltelijk gegronde zienswijze wijzigingen doorgevoerd waardoor het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld wordt. Tegen deze wijzigingen kan een ieder in beroep gaan bij de Raad van State.

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
In het kader van het maatschappelijk draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de direct omwonenden. Opmerkingen die omwonenden hebben gemaakt, zijn verwerkt in het plan en onderhavig bestemmingsplan.

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 ‘Kasteellaan 130, Wijchen’.
2. Regels bestemmingsplan ‘Kasteellaan 130, Wijchen’.
3. Verbeelding bestemmingsplan ‘Kasteellaan 130, Wijchen’. .
4. Bijlagen bij de toelichting
5. Zienswijzenota
6. Bijlage bij de zienswijzenota