Openbaar Zaaknummer: Z/23/133223

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Houtsestraat naast Lepona te Balgoij'

Datum: 30 januari 2024

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingplan 'Houtsestraat naast Lepona te Balgoij' vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding

In de beoogde situatie worden twee levensloopgeschikte woningen gerealiseerd. De woningen komen tussen de bestaande woningen Houtsestraat 10 en 30 te staan in het historisch bouwlint. Door de aanwezigheid van fruitboomgaarden en de invloed van haar spuitzones worden de woningen verder van de weg af gezet. Door de woningen speels te laten verspringen in rooilijn en de uitgebreide groene invulling geeft dit een passend aansluitend beeld op de locatie en haar omgeving en de huidige lintbebouwing.
De nieuwe woningen worden levensloopgeschikt gebouwd waarbij er op de begane grond alle primaire woonruimtes worden gerealiseerd. Denk hierbij aan de woonkamer, slaapkamer, badkamer, toilet en keuken. Hiermee zijn de woningen flexibel in te zetten voor meerdere doelgroepen van bewoners waardoor deze aansluit op de woonvisie van de gemeente Wijchen. In het plangebied wordt ook een wandel/struinpad aangelegd. Dit pad verbind de Houtsestraat met het bestaande doodlopende wandelpad aan de Torenstraat. De aanleg van het struinpad biedt een extra mogelijkheid voor wandelaars om Balgoij te verkennen en om van de groene omgeving ter plaatse te genieten.

Middels de procedure van een bestemmingsplanherziening is een bestemmingswijziging mogelijk. Bij besluit van 21 november 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan het voorliggende plan. Het ontwerpplan is in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) in de Wegwijs en Staatscourant van 29 november 2023 gepubliceerd. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend. 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)
23-05-2023	Principeverzoek Houtsestraat 10 Balgoij (Z/23/107964)
21-11-2023	Besluit om het ontwerpbestemmingsplan "Houtsestraat naast Lepona te Balgoij" ter inzage te leggen (Z/23/133223)

Gewenst resultaat
Het bestemmingplan "Houtsestraat naast Lepona te Balgoij" vast te stellen en het plan voor beroep ter inzage te leggen.

Argumenten
1.1 *Op 21 november 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking aan het voorliggende plan te verlenen.*

1.2 Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.
Na de besluitvorming van 21 november 2023 is het besluit gepubliceerd in de Wegwijs en heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnen gekomen.

1.3 De relevante overlegpartners hebben geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

2.1 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 het geval er sprake is van claimbare planschade zijn deze kosten voor de initiatiefnemer. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan behoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

3.1. 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.

Tegenargumenten en risico's
Tegen het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld.

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
De vaststelling van het bestemmingsplan wordt door ons college bekendgemaakt in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente. In 'De Wegwijs' wordt een verwijzing naar de officiële bekendmaking in het Gemeenteblad opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan kan door eenieder worden bekeken op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Bij de publieksbalie in het gemeentehuis is het plan op afspraak analoog in te zien.

Inwonersparticipatie
De initiatiefnemers zijn bij alle omwonenden op bezoek geweest om de plannen toe te lichten. De reacties vanuit de omgeving zijn enkel positief en er zijn geen bezwaren te verwachten. Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden. Bij de start van het initiatief waren hierover nog geen eisen gesteld vanuit de gemeente.

Uitvoering of Vervolgstappen
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat er gedurende een termijn van zes weken beroep open bij de Afdeling. 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 het 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 het geval dat er geen beroep is ingesteld.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.