Openbaar Zaaknummer: Z/23/104310

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Bestemmingsplan Akkerweg 37, Alverna

Datum: 30 mei 2024

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. het bestemmingplan 'Akkerweg 37, Alverna' gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzenota;
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
De initiatiefnemer is van plan om een seniorenwoning te realiseren op een perceel aan de Akkerweg in Wijchen. Het perceel is nu onbebouwd en heeft de bestemming Agrarisch met waarden - 1. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In december 2021 heeft het college principemedewerking verleend. Initiatiefnemer heeft op basis van de principemedewerking een bestemmingsplan laten opstellen. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is in het elektronische Gemeenteblad en de Wegwijs van 8 november 2023 gepubliceerd. Op het plan zijn drie zienswijzen ingediend.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het ontwerp van dit bestemmingsplan is vóór die datum ter inzage gelegd. Daarom is op dit bestemmingsplan nog de oude Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
31-10-2023	College: ontwerpbestemmingsplan 'Akkerweg 37, Alverna' ter inzage te leggen en de realisatieovereenkomst te sluiten

Gewenst resultaat
Het bestemmingsplan vast te stellen zodat de woning gerealiseerd kan worden.

Argumenten

1.1 In dit plan is de integrale afweging van alle betrokken belangen opgenomen.
In de toelichting van het bestemmingsplan zijn alle ruimtelijke en milieutechnische aspecten beschreven die verband houden met het plan. Deze zijn vervolgens uitgewerkt in de planregels en op de verbeelding. De conclusie van de afweging van alle betrokken belangen is dat het project op een verantwoorde manier kan worden doorgezet en dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Er zijn geen planologische belemmeringen om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening.

1.2 Er is één ambtshalve wijziging.
In het ontwerpbestemmingsplan zat een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om de inhoud van de woning te vergroten tot maximaal 1.000 m³. Dat is niet wenselijk. Helemaal niet omdat het hier een seniorenwoning betreft met een beperkte omvang; bebouw oppervlak maximaal 100 m² en goot- en bouwhoogte maximaal 3,5 m en 7,5 m.

2.1 De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen. In de bijlage vindt u een reactie op de zienswijzen.

2.2 De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen.
In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat de landschappelijke inpassing gerealiseerd gaat worden en in stand zal worden gehouden.

3.1 Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten.
De initiatiefnemer is aansprakelijk voor eventuele planschadeclaims. Ook het kostenverhaal is geregeld, in overeenstemming met de Beleidsnotitie kostenverhaal. Daarom hoeft u geen exploitatieplan vast te stellen.

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.

Tegenargumenten en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om de gemeente te vrijwaarden van planschadeclaims en voor het kostenverhaal is er voor de vaststelling een realisatieovereenkomst afgesloten.
We hebben leges in rekening gebracht op grond van de Legesverordening.

Communicatie

- We maken de vaststelling van het bestemmingsplan bekend in het elektronische Gemeenteblad.

- In De Wegwijs komt een verwijzing naar de officiële bekendmaking in het Gemeenteblad.
- De zienswijze indieners krijgen persoonlijk bericht.
- Het vastgestelde bestemmingsplan komt op de landelijke website https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het bestemmingsplan treedt in werking 6 weken na de publicatie in het Gemeenteblad. Dan kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning gaan aanvragen.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Voorstel
Advies