

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'De Passerot 18 – Wijchen'

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. De ingekomen zienswijzen te beantwoorden aan de hand van de zienswijzennota.
2. Het bestemmingsplan 'De Passerot 18 in Wijchen' gewijzigd vast te stellen.
Dit plan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BPdepasserot18-VG01 met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond bestaande uit de BGT en BRK d.d. 21 januari 2019.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het document 'Beeldkwaliteitsplan De Passerot' (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) vast te stellen als beeldkwaliteitsplan zoals bedoeld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
5. Gedeputeerde Staten van Gelderland te verzoeken om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te mogen maken dan na de in artikel 3.8, lid 4 Wro voorgeschreven termijn.

Aanleiding

Op het perceel De Passerot 18 in Wijchen was vroeger een konijnenfokkerij gevestigd. Dit bedrijf veroorzaakte veel overlast, waardoor de gemeente zich in 2004 genoodzaakt zag om het perceel aan te kopen en het bedrijf te saneren. Dit mede om het gebied als woningbouwlocatie te kunnen ontwikkelen, omdat De Passerot in de (toenmalige) KAN-woningbouwconcessie was aangewezen als woningbouwlocatie.

Na aankoop door de gemeente is het perceel doorverkocht aan Talis, met als gezamenlijke intentie om hier woningbouw te realiseren. Hierbij is afgesproken dat de gemeente in beginsel bereid is om mee te werken aan een verzoek om op het perceel vier bungalows te bouwen als het project niet door kan gaan. In december 2010 besloot de gemeenteraad om deze woningbouwlocatie van de projectenlijst af te voeren, omdat het 'zachte plancapaciteit' betrof en omdat hiervoor onvoldoende draagvlak in de omgeving bestond.

Als uitvloeisel van bovengenoemde beginselmedewerking heeft Talis een ontwerpbestemmingsplan voor het perceel De Passerot 18 aangeleverd. Dit plan voorziet in de bouw van vier vrijstaande woningen in een erfachtige setting. Ook het perceel De Passerot 16 is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, omdat Talis een deel van de grond aan de bewoners van deze woning heeft verkocht. Hierdoor wordt hun tuin groter en kunnen zij daarin de door hen gewenste bijgebouwen realiseren.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
9 juli 2009	09 RZ 295: Raadsbesluit om de locatie De Passerot te transformeren en om hiervoor draagvlak te creëren bij de betrokken partijen binnen de meegegeven kaders.

9 december 2010	10 RZ 050: Raadsbesluit om De Passerot af te voeren van de projectenlijst.
-----------------	--

Gewenst resultaat

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'De Passerot 18 in Wijchen' en daarmee de ontwikkeling van vier vrijstaande woningen in het plangebied mogelijk maken.

Argumenten**1.1** *Deze nota is het resultaat van de beoordeling van de ingekomen zienswijzen.*

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Passerot 18 in Wijchen' heeft vanaf 14 mei 2020 voor een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee schriftelijke zienswijzen ingekomen. In de zienswijzennota zijn deze zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

Om kort te zijn verwijzen wij uw raad verder naar de zienswijzennota (bijlage 1).

2.1 *Dit vloeit voort uit de zienswijzennota.*

De beoordeling van één zienswijze leidt tot een kleine aanvulling in de toelichting van het bestemmingsplan en dus tot een gewijzigde vaststelling van dat plan.

Om kort te zijn verwijzen wij uw raad verder naar het vast te stellen bestemmingsplan (bijlage 2).

3.1 *Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.*

Met Talis is een realisatieovereenkomst (=anterieure overeenkomst) gesloten. Hierin is ook de afhandeling van verzoeken om planschade geregeld. Met de gesloten anterieure overeenkomst is het verhaal van eventuele gemeentelijke kosten zeker gesteld, waardoor er tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet uw raad dit expliciet in het vaststellingsbesluit aangeven.

4.1 *Het gebied De Passerot is in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit aangemerkt als gebied met bijzondere welstandstoets.*

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft er ook een ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor het plangebied ter inzage gelegen (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Met dit beeldkwaliteitsplan wordt geborgd dat de te bouwen woningen passen in de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken van de locatie. Daarnaast krijgen de omwonenden met het beeldkwaliteitsplan een idee van de verschijningsvorm van de toekomstige woningen en de inrichting van de ruimte daaromheen.

Door het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als beeldkwaliteitsplan zoals bedoeld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit krijgt dat plan status.

5.1 *Op deze wijze kan het bestemmingsplan eerder in werking treden.*

Wanneer een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, mag volgens artikel 3.8, lid 4 Wro het besluit pas zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt in plaats van binnen twee weken, zodat Gedeputeerde Staten kunnen beoordelen of de wijzigingen provinciale belangen raken.

Indien dit niet het geval is kan worden verzocht of het besluit versneld mag worden gepubliceerd. Aangezien de onderhavige wijziging geen provinciale belangen raakt, kan op deze wijze tijdwinst worden geboekt.

Openbaar

Zaaknummer: 20112

Tegenargumenten en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken komen voor rekening van Talis. De legeskosten voor het in behandeling nemen van het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan en de kosten voor de beoordeling van de diverse onderzoeken zijn bij Talis in rekening gebracht. Eventuele planschade is via de anterieure overeenkomst afgedekt (zie onder argument 3.1).

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt door ons college bekendgemaakt in de Staatscourant en op www.overheid.nl. In 'De Wegwijs' wordt een verwijzing naar de officiële bekendmaking in het Gemeenteblad opgenomen.

Het vastgestelde bestemmingsplan kan op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl worden bekeken. Bij de publieksbalie in het Huis van de gemeente kan dit plan analoog worden ingezien.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat gedurende een termijn van zes weken beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 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 wijziging die bij de vaststelling in het bestemmingsplan is aangebracht.

Tevens kan tijdens de beroepstermijn -naast een beroepschrift- een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend 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.

Uitvoering of Vervolgstappen

Zie onder communicatie.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Voorstel/Advies

Het team Juridische advisering heeft meegelezen met dit voorstel en heeft hiermee ingestemd.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Zienswijzennota
- Bijlage 2: Bestemmingsplan 'De Passerot 18 in Wijchen'
- Bijlage 3: Ontwerp-raadsbesluit



Raad openbaar Wijchen

Dossiernummer	1801
Extern Zaak ID	Z/18/020112
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	24 september 2020
Agendapunt	9.k
Omschrijving	20112 Vaststelling bestemmingsplan 'De Passerot 18 in Wijchen'
Organisatieonderdeel	domein Fysieke leefomgeving – team Gebiedsontwikkeling
Eigenaar	Flier, Menno
Soort nota	Beslisnota
Programma/Paragraaf	§9 Grondbeleid
Portefeuillehouder(s) Wijchen	Gerrits, G.W.R. (Geert)
Telefoonnummer steller	088-4327458
E-mail adres steller	m.flier@drutenwijchen.nl

Bijlagen
Beslisnota vaststelling bestemmingsplan 'De Passerot 18 in Wijchen' (20112)
Bijlage 1 – Zienswijzennota
Bijlage 2a De Passerot 18_vastgesteld_1_Toelichting
Bijlage 2b De Passerot 18_vastgesteld_1_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 1 BKP De Passerot
Bijlage 2c De Passerot 18_vastgesteld_1_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 2 Archeologisch onderzoek
Bijlage 2d De Passerot 18_vastgesteld_1_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 3 Bodemonderzoek
Bijlage 2e De Passerot 18_vastgesteld_1_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 4 Quickscan externe veiligheid
Bijlage 2f De Passerot 18_vastgesteld_1_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 5 Berekening buisleidingen externe veiligheid
Bijlage 2g De Passerot 18_vastgesteld_1_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 6 Verantwoording groepsrisico externe veiligheid
Bijlage 2h De Passerot 18_vastgesteld_1_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2i De Passerot 18_vastgesteld_1_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 8 Quickscan Natuurwetgeving
Bijlage 2j De Passerot 18_vastgesteld_1_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 9 Watertoets
Bijlage 2k De Passerot 18_vastgesteld_1_Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 10 Beoordeling bodemonderzoek door ODRN
Bijlage 2l De Passerot 18_vastgesteld_1 Bijlagen bij de toelichting_ Bijlage 11 Besluit hogere waarden De Passerot 18
Bijlage 2m De Passerot 18_vastgesteld_1_Regels
Bijlage 2n De Passerot 18_vastgesteld_1_Bijlagen bij de regels_Bijlage 1 Cultuurhistorische waarderingskaart
Bijlage 2o De Passerot 18_vastgesteld_1_Bijlagen bij de regels_Bijlage 2 Beleidsnota samen in verscheidenheid
Bijlage 2p NL.IMRO.0296.BPdepasserot18-VG01
Bijlage 3 – Ontwerp-raadsbesluit

Geagendeerd	Vergaderdatum
College BenW openbaar Wijchen	8 september 2020
Stukken gemeenteraad Wijchen	15 september 2020
Raad openbaar Wijchen	24 september 2020

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. De ingekomen zienswijzen te beantwoorden aan de hand van de zienswijzennota.
2. Het bestemmingsplan 'De Passerot 18 in Wijchen' gewijzigd vast te stellen.
Dit plan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BPdepasserot18-VG01 met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond bestaande uit de BGT en BRK d.d. 21 januari 2019.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het document 'Beeldkwaliteitsplan De Passerot' (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) vast te stellen als beeldkwaliteitsplan zoals bedoeld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
5. Gedeputeerde Staten van Gelderland te verzoeken om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te mogen maken dan na de in artikel 3.8, lid 4 Wro voorgeschreven termijn.

Besluit (Aangenomen)

De gemeenteraad besluit:

1. De ingekomen zienswijzen te beantwoorden aan de hand van de zienswijzennota.



2. Het bestemmingsplan 'De Passerot 18 in Wijchen' gewijzigd vast te stellen.
Dit plan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BPdepasserot18-VG01 met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond bestaande uit de BGT en BRK d.d. 21 januari 2019.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het document 'Beeldkwaliteitsplan De Passerot' (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan) vast te stellen als beeldkwaliteitsplan zoals bedoeld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
5. Gedeputeerde Staten van Gelderland te verzoeken om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te mogen maken dan na de in artikel 3.8, lid 4 Wro voorgeschreven termijn.

Voorzitter

Griffier

