Openbaar

Zaaknummer: 92571

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan VAB Woordsestraat 1-3 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 'VAB Woordsestraat 1-3 Wijchen' gewijzigd vast te stellen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BGBwoordsestr1en3-DFBP met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond BGT en DKK dd. 21 juli 2021 met de bestandsnaam NL.IMRO.0296.BGBwoordsestr1en3-DFBP.
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 31 augustus 2021 heeft de initiatiefnemer een principe verzoek ingediend dat voorziet in het beëindigen van het agrarisch bedrijf en het realiseren van vier vrijstaande woningen aan de Woordsestraat 1-3 te Wijchen. Het initiatief is beoordeeld in de kpi ronde van september 2021. Uw college heeft per brief van 16 december 2021 laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief. Hierin is opgenomen dat de gemeente meewerkt aan het "kleinschalige woningbouwinitiatief" omdat het initiatief aansluit bij de relevante beleidsonderdelen ruimtelijke kwaliteit, aansluiting bij de woonvisie en duurzaamheid en innovatie. De nieuwe woningen moeten daarbij ondergeschikt zijn aan en passen bij de te behouden monumentale T-boerderij, waarvan de 2 bedrijfswoningen als twee burgerwoningen bestemd zullen worden.



In de KPI ronde van september 2021 heeft uw college positief besloten op deze aanvraag (Z/21/066036). Bij besluit van 22 november 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 december 2022 gepubliceerd. Op het plan zijn vier zienswijzen ingediend, waardoor het plan op onderdelen is gewijzigd. 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)**
Kpi ronde september 2021	Principemedewerking verleend aan het realiseren van vier duurzame vrijstaande woningen aan de Woordsestraat 1-3 in Wijchen
22 november 2022	De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'VAB Woordsestraat 1-3 Wijchen' ter visie te leggen, en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen.

Gewenst resultaat
Vaststellen van het bestemmingsplan VAB Woordsestraat 1-3 Wijchen waarmee de realisatie van vier woningen en het omzetten van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten
1.1 *De ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en waar nodig in het plan verwerkt.*
Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn er vier zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld.
Een ambtshalve aanpassing en een aantal wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijze doorgevoerd in het bestemmingsplan. De volgende wijzigingen zijn in het bestemmingsplan (regels en de toelichting) aangebracht (zie voor uitgebreide uitleg van de aanpassingen bijlage 6):

Regels:
- Er wordt als volgt een voorwaardelijke verplichting aan de regels toegevoegd ter borging van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap. Aan de regels wordt Bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting toegevoegd. In aanvulling daarop wordt 3.6.4 Schema omgevingsvergunningen aangevuld.
- De mogelijkheden voor een minicamping en windturbine door middel van een omgevingsvergunning worden verwijderd.
- Sublid 8.1.2 Nadere detaillering van de bestemming wordt geschrapt omdat deze een foutieve verwijzing bevat
- Tevens wordt toegevoegd Bijlage 3 Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek, ter vervanging van de verwijzing naar een externe bijlage in 8.2.3 Toetsen aan aanwezige waarden.

Toelichting :

- Paragraaf 4.2 (provinciaal beleid) van de toelichting, ligging in de GO, zal worden aangepast.
- Paragraaf 6.2. (juridische toelichting) zal worden aangevuld met: Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de goede landschappelijke inpassing en landschapsversterking conform Bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting bij de planregels is geborgd.

2.1 Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd. De in dit kader ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en verwerkt in het bestemmingsplan. De wijzigingen, als gevolg van de ontvangen zienswijzen zijn weergegeven in de zienswijzennota. De wijzigingen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

2.2. 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 zijn zienswijzen ingediend. Degene die een zienswijze hebben 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
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.

Voorstel
Advies
1. Toelichting bestemmingsplan ‘VAB Woordsesteeg 1-3, Wijchen’.
2. Regels bestemmingsplan ‘VAB Woordsesteeg 1-3, Wijchen’.
3. Verbeelding bestemmingsplan ‘VAB Woordsesteeg 1-3, Wijchen’.
4. Bijlagen bij de regels
5. Bijlagen bij de toelichting
6. Zienswijzenota