Openbaar Zaaknummer: Z/21/059401

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Beslisnota vaststelling bestemmingsplan Teersdijk 43 Wijchen

Collegedatum: 15 oktober 2024

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan Teersdijk 43 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijk ordening;
3. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding
Initiatiefnemer heeft een kleinschalig particulier initiatief (hierna: KPI) ingediend voor de beoogde bestemmingswijziging van de bestaande (voormalige) bedrijfswoning aan de Teersdijk 43 in Wijchen. De bestemming wordt gewijzigd naar een reguliere woonbestemming. Tevens is de initiatiefnemer voornemens om het pand op den duur te renoveren.

Op 5 december 2023 heeft het college van B&W ingestemd met ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft vervolgens van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Dit betekent dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

NB: dit plan is vóór de inwerkingtreding van de omgevingswet in procedure gebracht en valt dus nog onder het oude recht.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
26-05-2020	Principemedewerking kleinschalige particuliere initiatieven tweede ronde 2020 (Z/20/047687, 1501)
05-12-2023	Positief collegebesluit ontwerp bestemmingsplan. (Z/21/059401)

Gewenst resultaat
Het herbestemmen van de voormalig bedrijfswoning aan de Teersdijk 43 naar een reguliere burgerwoning.

Argumenten
1.1 Zowel ruimtelijk als milieutechnisch bestaan er geen bezwaren tegen het plan.
De aanvrager heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Teersdijk 43, Wijchen' opgesteld. Het plan is door ons beoordeeld en ook akkoord bevonden. Het plan voldoet aan de relevante wet- en regelgeving, is niet in strijd met geldende beleidskaders en voldoet aan de 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.
Het bestemmingsplan heeft van
14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.
Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is onder andere het doorleggen van eventuele planschade naar de ontwikkelaar vastgelegd. Met deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten zeker gesteld, waardoor er tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

4.1 Er zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten.
Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage hoeft er geen milieueffectrapport te worden opgesteld voorafgaand aan de procedure voor een bestemmingsplan, als er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Het voorliggende plan betreft een herbestemming. Er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet te verwachten.

Tegenargumenten en risico's
1.1 Er kan beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling).

Financiële gevolgen
In het kader van dit initiatief wordt een realisatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin is opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Verder worden er leges in rekening gebracht conform de legesverordening.

Communicatie
Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan 'Teersdijk 43, Wijchen' worden gepubliceerd. De publicatie van dit besluit, met de bijbehorende stukken gebeurt in De Wegwijs en het gemeenteblad. Hiermee wordt er voldaan aan de eis dat iedere belanghebbende kennis kan nemen van de hierbij voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

Inwonersparticipatie
Op 26 mei 2020 is er principemedewerking verleend aan dit initiatief. Destijds is er geen voorwaarde opgenomen die de initiatiefnemer verplicht om een omgevingsdialoog te voeren. Voor dit plan is dan ook geen participatieproces doorlopen.
Het plan wordt als ontwerp is inzage gelegd. De omwonenden zijn daarmee over het plan geïnformeerd en hebben een zienswijze kunnen indienen. Dit is niet gebeurd.

Uitvoering of Vervolgstappen
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het plan ter inzage gelegd. De ter inzage legging zal bekend worden gemaakt in het Gemeenteblad en daarnaast komt er ook een beknopte kennisgeving in de Wegwijs. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling. Deze rechtsmiddelenverwijzing wordt opgenomen in de bovengenoemde publicaties.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Bijlagen:
Bijlage 1 Toelichting bestemmingsplan Teersdijk 43 Wijchen
Bijlage 2 Verbeelding bestemmingsplan Teersdijk 43 Wijchen
Bijlage 3 Regels bestemmingsplan Teersdijk 43 Wijchen
Bijlage 4 Bijlagen bij de regels
Bijlage 4a Cultuurhistorische waarderingskaart
Bijlage 4b Beleidsnota cultuurhistorie
Bijlagen bij de toelichting
Bijlage 5a Akoestisch onderzoek
Bijlage 5b Onderzoek industrielawaai
Bijlage 5c Externe veiligheid
Bijlage 5d digitale watertoets
Bijlage 6 besluit hogere waarden