

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Graafseweg ong. en Boskant 104 Wijchen'.

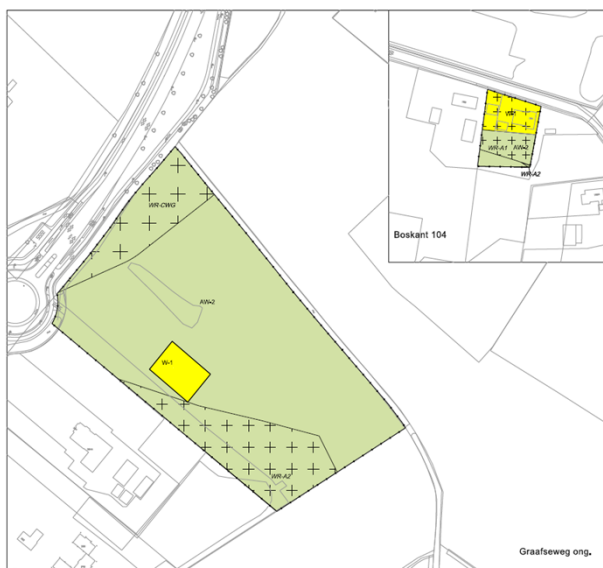
Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ontvangen zienswijzen zoals deze is opgenomen in de zienswijzennota.
2. Het bestemmingsplan 'Graafseweg ong. en Boskant 104 Wijchen' (verplaatsing van een bouwmogelijkheid voor één woning) gewijzigd vast te stellen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BGBgraafsewbosk104-VG01 met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond BGT en BRK dd. 28 april 2021 met de bestandsnaam NL.IMRO.0296.BGBgraafsewbosk104-VG01.
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 19 maart 2019 heeft de initiatiefnemer een principe verzoek ingediend. Door de initiatiefnemer is het verzoek ingediend voor het verplaatsen van de woonbestemming met bouwvlak van het perceel bij Boskant 104 (Wijchen sectie Q, nr. 359) naar het perceel Graafseweg ongenummerd (Wijchen sectie Q, nummer 427) en het perceel bij Boskant 104 weer te bestemmen als agrarisch.



Op 15 oktober 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanherziening ten behoeve van het voorliggende plan (Z/19/029663).

Bij besluit van 23 maart 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan het ter inzage leggen van het plan. Daarnaast heeft het college ingestemd met het ontwerpbesluit hogere waarden. Voor de woning moet een hogere waarde worden vastgesteld. Het project is getoetst aan de Notitie Hogere Waarden (2007) en hieraan wordt voldaan. Het ontwerpplan en ontwerpbesluit hogere waarden is in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) in de Wegwijs en Staatscourant van 5 mei 2021 gepubliceerd. Op het plan zijn drie zienswijzen ingediend, deze zijn ontvankelijk verklaard. 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)
15-10-2019	Principemedewerking verleent aan het verplaatsen van de woonbestemming met bouwvlak van het perceel naast Boskant 104 naar het perceel Graafseweg ongenummerd (Z/19/029663)
23-03-2021	Besluit: De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Graafseweg ong. en Boskant 104 Wijchen' ter inzage te leggen. En de hogere waarde procedure te starten en ter visie te leggen, en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen (Z/20/056188).
22-03-2022	Het besluit om de hogere waarden vast te stellen door het college van B&W (Z/20/056188).

Gewenst resultaat

Vaststelling van het bestemmingsplan 'Graafseweg ong. en Boskant 104 Wijchen' waarmee het verplaatsen van de woonbestemming met bouwvlak naar een ander perceel 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 drie zienswijzen ontvangen waarvan één pro forma. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld. De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond verklaard.
Een drietal wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijzen doorgevoerd in het bestemmingsplan. De volgende wijzigingen zijn in het bestemmingsplan (regels, verbeelding en toelichting) aangebracht:
- Een strook met de bestemming 'Wonen' is toegevoegd aan Boskant 104 en een even grote strook met de bestemming 'Wonen' is omgezet in de bestemming 'Agrarisch met waarden 2' bij Graafseweg ong. op de verbeelding ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Op deze manier komt de schuur van Boskant 104 niet in 'Agrarisch met waarden 2' komt te liggen en op den duur gesloopt moet worden. De strook 'Wonen'

bij Boskant 104 wordt één bestemmingsvlak door het samen te voegen met het bestemmingsvlak wonen waar de woning van Boskant 104 in staat. Op die manier wordt gewaarborgd dat er geen mogelijkheid blijft bestaan om een woning te mogen bouwen op die locatie.

- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan dat alle bebouwing die bij Boskant 104 in Agrarisch met waarden 2 komt te liggen dient te worden gesloopt.
- De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast waarin het bedrijf op de Graafseweg 296 t/m 302 op is genomen onder de paragraaf milieuzonering.

2.1 Het plan voldoet aan de voorwaarden van het principebesluit van 15 oktober 2019.

Alle voorwaarden die zijn gesteld in het principebesluit zijn verwerkt in het plan of in een privaatsrechtelijke realisatie overeenkomst.

2.2 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.

2.3 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 geldt 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.

2.4 Het plan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening.

De locatie waar een woning mogelijk wordt gemaakt ligt in een gebied dat door de provincie is aangewezen als Groene Ontwikkelingszone. Op grond van artikel 2.52 van de Omgevingsverordening zijn kleinschalige ontwikkelingen (zoals de bouw van één vrijstaande woning) alleen toegestaan als dit gepaard gaat met een substantiële versterking van de kernkwaliteiten van dit gebied. Begin 2020 heeft de provincie aangegeven akkoord te gaan met het uitgewerkte natuurontwikkelingsplan wat hiervoor is opgesteld.

- 2.5. *De maat en schaal van de bebouwing zijn passend in de omgeving.*
In aanvulling op het natuurontwikkelingsplan is een beknopte beeldkwaliteitsparagraaf met beeldkwaliteitseisen opgesteld in samenwerking met de dorpsbouwmeester voor de bebouwing in het plangebied. Voor meer informatie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.
- 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 drie zienswijzen ingediend. Deze waren ontvankelijk. Degene die een zienswijzen 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 zienswijzen wijzigingen doorgevoerd waardoor het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld wordt. Op 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 elektronisch Gemeentebblad op www.officielebekenmakingen.nl. In de Wegwijs verschijnt een verkorte publicatie. Tevens wordt het plan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt en andere 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

Openbaar

Zaaknummer: 56188

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.

Bijlagen:

1. Toelichting en regels bestemmingsplan 'Graafseweg ong. en Boskant 104, Wijchen'.
2. Verbeelding bestemmingsplan 'Graafseweg ong. en Boskant 104, Wijchen'.
3. Bijlagen bij de toelichting
4. Bijlagen bij de regels
5. Zienswijzennota
6. Bijlage bij de zienswijzennota
7. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder