Openbaar Zaaknummer: Z/22/077498

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Beslisnota vaststelling bestemmingsplan Distelweg 11 Wijchen

Datum: 25 april 2024

Voorgesteld besluit
De Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Distelweg 11, Wijchen' gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen 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
In augustus 2021 heeft initiatiefnemer een kleinschalig particulier initiatief (hierna: KPI) ingediend voor de beoogde realisatie van 1 levensloopgeschikte seniorenwoning ten zuiden van de bestaande woning aan de Distelweg 11 in Wijchen. Het verzoek is beoordeeld tijdens de KPI ronde van september 2021. Op 11 augustus 2021 heeft het College van B&W principemedewerking verleend aan het initiatief.

Middels het principebesluit is een positieve grondhouding aangenomen ten opzichte van het ingediende plan. Inmiddels heeft deze initiatiefnemer ook alle onderzoeken uitgevoerd. Met die onderzoeken is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het concept bestemmingsplan is aangeleverd. Deze is beoordeeld en akkoord bevonden.

Op ontwerp 28 november 2023 heeft het College ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzage termijn is er één zienswijze ingediend. Deze is beantwoord in de bijgevoegde zienswijzenota.

Hieronder een impressie van de toekomstige situatie.



Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
11-12-2021	Principemedewerking kleinschalige particuliere initiatieven tweede ronde 2021 (Z/21/0614941 2565)
28-11-2023	Besluit over ontwerpbestemmingsplan Distelweg 11 (Z/22/077498)

Gewenst resultaat
De toevoeging van één seniorenwoning op het perceel aan de Distelweg 11 in Wijchen.

Argumenten
1.1 Zowel ruimtelijk als milieutechnisch bestaan geen bezwaren tegen het plan.
De aanvrager heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Distelweg 11, 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'.

2.1 Dit is onze reactie op de ingekomen zienswijze.
In de zienswijze wordt om een aantal aanpassingen in de regels gevraagd. Naar aanleiding hiervan zijn enkele regels gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

3.1 Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten.
Met de gesloten realisatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten zeker gesteld. Hierin zijn alle afspraken met de initiatiefnemer vastgelegd. In het geval er sprake is van claimbare planschade zijn deze kosten voor de initiatiefnemer. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan behoeft er geen exploitatieplan te worden

vastgesteld.

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
1.1 Er kan beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.

Financiële gevolgen
De uitvoering van dit plan gebeurt op rekening en risico van deze aanvrager. De garantie hiervoor is door ons vastgelegd via een realisatieovereenkomst. Voor het herzien van het bestemmingsplan is de aanvrager leges verschuldigd. Daarvoor ontvangt de aanvrager een legesnota.

Communicatie
Het vaststellingsbesluit en de bijbehorende stukken 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 11 december 2021 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 ter inzage gelegd. De omwonenden worden over het plan geïnformeerd en kunnen desgewenst een zienswijze indienen.

Uitvoering of Vervolgstappen
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat er gedurende een termijn van zes weken beroep open bij de Afdeling. Tevens kan tijdens de beroepstermijn –alleen naast het instellen van een beroepschrift- een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. Dat kan bij de Voorzitter van de Afdeling. Zonder het 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. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken na de publicatiedatum treedt het plan in werking in het geval dat er geen beroep is ingesteld.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Bijlagen:
Bijlage 1 Toelichting en regels bestemmingsplan Distelweg 11 Wijchen
Bijlage 2 Verbeelding bestemmingsplan Distelweg 11 Wijchen
Bijlagen bij de regels
Bijlage 3a Landschappelijke inpassing
Bijlage 3b Cultuurhistorische waarderingskaart
Bijlage 3c Beleidsnota cultuurhistorie
Bijlage 3d Cultuurhistorische waardering
Bijlagen bij de toelichting
Bijlage 4a Bodemonderzoek
Bijlage 4b Akoestisch onderzoek

Bijlage 4c	Watertoets
Bijlage 4d	QuickScan flora en fauna
Bijlage 5	Besluit hogere waarden
Bijlage 6	Zienswijzenota