

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Bestemmingsplan 'Wezelsedijk 31, Wijchen'.

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Vaststellen dat er geen zienswijzen zijn ingediend.
2. Het bestemmingsplan 'Wezelsedijk 31, Wijchen' ongewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBWezelsedijk31-VG01 en zoals verbeeld op papier.
3. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding

Op 22 november 2018 heeft de initiatiefnemer een principe verzoek ingediend. Daarmee vraagt hij toestemming om de schuur tegenover de woning te mogen verbouwen tot een woning. De bestaande woning wil de initiatiefnemer verbouwen tot twee eenheden in de goedkope huursector.

Op 15 oktober 2019 is er positief besloten op deze aanvraag KPI (kleinschalig particulier initiatief, Z/18/024055). Daarmee zijn de bouwtitels toegekend aan het principe verzoek. Op 14 juli 2020 besloot het college van burgemeester en wethouders om in te stemmen met het ontwerpbestemmingplan 'Wezelsedijk 31 Wijchen' en de realisatieovereenkomst. Op dit ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad kan beslissen om het plan ongewijzigd vast te stellen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
15 oktober 2019	Principemedewerking kleinschalige particuliere initiatieven tweede ronde 2019, Z/19/037474
14 juli 2020	Akkoord op ontwerpbestemmingsplan 'Wezelsedijk 31 Wijchen, Z/19/040548.

Gewenst resultaat

Het vaststellen van het bestemmingsplan Wezelsedijk 31 Wijchen. Het plan maakt het mogelijk om de bestaande schuur tot woning te verbouwen, waarbij een splitsing van de bestaande woning in twee wooneenheden in de goedkope huursector plaatsvindt op het perceel Wezelsedijk 31 in Wijchen.

Argumenten**1.1** *Op het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdens de termijn van de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.*

Na akkoord van het college op het ontwerp bestemmingsplan, heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan daardoor ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1 *Zowel ruimtelijk als milieutechnisch bestaan geen bezwaren tegen het plan.*

Door deze aanvrager is het ontwerpbestemmingsplan 'Wezelsedijk 31 Wijchen' opgesteld. Het plan is door ons beoordeeld en akkoord bevonden. Deze ontwikkeling vormt voor de omgeving geen belemmeringen in hun oorspronkelijke planologische ruimte.

2.2 *Deze ontwikkeling sluit aan op de Woonvisie van de gemeente Wijchen.*

Het initiatief voorziet in onder andere de bouw van twee wooneenheden in de goedkope huursector. Deze goedkope huurwoningen sluiten aan op de kwalitatieve behoefte van Wijchen, zoals die is neergelegd in de Woonvisie.

3.1. *Dit is een wettelijke verplichting.*

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet uw raad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

4.1 *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 geval er sprake is van claimbare planschade, zijn ook die kosten voor de initiatiefnemer. Daardoor hoeft er tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Uw raad moet dit wel expliciet besluiten.

5.1. *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. De gemeenteraad moet in deze gevallen expliciet besluiten om geen m.e.r. beoordeling uit te voeren.

Tegenargumenten en risico's**2.1** *Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld.*

Na vaststelling van dit bestemmingsplan dient het plan wederom zes weken ter inzage te liggen. In deze periode is het mogelijk beroep in te stellen. Deze kans is klein, aangezien geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Financiële gevolgen

De uitvoering van het plan gebeurt op rekening en risico van de aanvrager. De garantie hiervoor is vastgelegd via een realisatieovereenkomst. Die zijn door zowel de gemeente als de initiatiefnemer ondertekend.

Voor het herzien van het bestemmingsplan en verlenen van een omgevingsvergunning is de aanvrager leges verschuldigd. Daarvoor heeft de aanvrager een legesnota ontvangen.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt door ons college bekendgemaakt in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de website van de gemeente. In 'De Wegwijs' wordt een verwijzing naar de officiële bekendmaking in het Gemeenteblad opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan kan door eenieder worden bekeken op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Bij de publieksbalie in het gemeentehuis is het plan op afspraak analoog in te zien.

Met bovenstaande wordt voldaan aan de wettelijke eis dat iedere belanghebbende kennis kan nemen van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

Uitvoering of Vervolgstappen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat er gedurende een termijn van zes weken beroep open bij 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 wijzigingen die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

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 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.

Na afloop van de beroepstermijn van zes weken na de publicatiedatum treedt het plan in werking in geval er geen beroep is ingesteld. Na die periode kan een bouwaanvraag voor de bouw worden ingediend.

Voorstel

1. Vaststellen dat er geen zienswijzen zijn ingediend.
2. Het bestemmingsplan 'Wezelsedijk 31, Wijchen' ongewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer en zoals verbeeld op papier.
3. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Bijlagen:

1. t en r_Wezelsedijk 31_vastgesteld (toelichting en regels)
2. v_Wezelsedijk 31 Wijchen_vastgesteld (verbeelding)
3. Bijlagen bij de regels_Bijlage 1 Inrichtingsplan
4. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 1 Verkennend Bodemonderzoek
5. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 2 Beoordeling bodemonderzoek
6. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 3 Akoestisch onderzoek
7. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 4 Resultaat Watertoets
8. Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna