

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Woeziksestraat 649

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Vast te stellen dat er geen zienswijzen zijn ingediend.
2. Het bestemmingsplan Woeziksestraat 649 ongewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0296.WESTWoeziksestr649 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.-procedure uit te voeren.

Aanleiding

In april 2019 hebben burgemeester en wethouders (B&W) een besluit genomen over de toewijzing van de bouwtitels in het kader van de beoordeling van de kleinschalige particuliere initiatieven.

Bij een eerdere beoordeling van oktober 2018 hebben B&W besloten (nog) geen medewerking te verlenen aan dit plan. De initiatiefnemer is in de gelegenheid gesteld zijn plan aan te passen. Dit heeft geleid tot het onderhavige plan.

Het plan voorziet in de ver/herbouw van een woning aan de Woeziksestraat 649. Daartoe worden opstallen aan de Woeziksestraat 649 te Wijchen en Hoogeedstraat 22 te Niftrik gesaneerd (plan Hoogeedstraat 22 Niftrik in afzonderlijke procedure inmiddels vastgesteld met een wijzigingsplan door B&W).

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
April 2019	Z/18/015550 principe medewerking aan het initiatief
3 December 2019	Z/19/034085 vaststelling wijzigingsplan Hoogeedstraat 22
13 oktober 2020	Z/19/038956 Instemming met het ontwerpbestemmingsplan "Woeziksestraat 649"

Gewenst resultaat

Het wijzigen van de bestemming op het perceel Woeziksestraat 649 zodat de bestaande woning kan worden ver- danwel herbouwd.

Argumenten

1.1 In het kader van de kleinschalige particuliere initiatieven is in april 2019 besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit plan.

Het plan is aanvankelijk getoetst aan de criteria die voor de kleinschalige particuliere initiatieven worden gehanteerd. Bij eerste toetsing in oktober 2018 ging het plan ook uit van bouw van woningen aan de Ravensteinseweg maar was het plan niet akkoord bevonden omdat B&W deze woningen beoordeeld had als reguliere vrijstaande woningen. Hierop heeft de aanvrager de woningen zodanig aangepast dat er nu sprake is van woningen met mantelzorgmogelijkheid en sloop van opstallen op diverse locaties. Met deze aanpassingen voldeed het plan wel. Nu is het plan verder aangepast en is in het belang van de ontwikkeling van Wijchen West afgezien van de bouw van woningen aan de Ravensteinseweg zodat slechts de ver/herbouw van de woning aan de Woeziksestraat resteert.

1.2 Uit de plantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

In opdracht van initiatiefnemer heeft Buro Waalbrug een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In de toelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

2.1 Het plan heeft geen belangrijke negatieve gevolgen voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het milieu in de omgeving. Er is daarom geen aanleiding voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetwijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die via het herzien van een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Door het bevoegd gezag dient een beslissing te worden genomen of er wel of meer milieueffectrapport moet worden opgesteld.

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r. beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r. beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r. De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:
- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Toetsing

Kenmerken van het project:

Het bestemmingsplan voorziet in de sloop van opstallen (reeds gesloopt) en de her- /verbouw van een woning aan de Woeziksestraat te Wijchen. Het perceel waar de woning wordt gebouwd heeft op dit moment een al een woonfunctie, echter maar de bestaande woning zal worden gesloopt en herbouwd buiten de bestaande woonbestemming. De overige opstallen worden gesloopt. Op de omliggende perceel liggen voornamelijk burgerwoningen en ten oosten ligt Bijsterhuizen. De opstallen aan de Woeziksestraat 649 te Wijchen en Hoogeedstraat 22 te Niftrik zijn voormalige (agrarische) opstallen en inmiddels gesaneerd.

Plaats van het project:

Het perceel waar de woning wordt gebouwd heeft op dit moment een al een woonfunctie. Op de omliggende perceel liggen voornamelijk burgerwoningen en ten oosten ligt Bijsterhuizen. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling van de woningen binnen het plan in de weg staan. Aan de Woeziksestraat 649 te Wijchen en Hoogeedstraat 22 te Niftrik zijn inmiddels de voormalige (agrarische) opstallen gesaneerd.

Kenmerken van het potentiële effect:

Het project betreft het realiseren van een ontwikkeling van beperkte omvang. In de bestemmingsplantoelichting wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De effecten van het project blijven beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De beoogde ontwikkeling van de woningen vindt plaats binnen het plangebied. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling stuit niet op bezwaren in relatie tot de aangehaalde milieuaspecten. Er is geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

3.1 In de realisatieovereenkomst worden afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

Naast de gebruikelijke afspraken over eventuele planschade (voor rekening van initiatiefnemer) en de verplichting tot het realiseren van landschappelijke inpassingsmaatregelen is vastgelegd dat de 3 woningen aan de Ravensteinseweg niet worden gerealiseerd om de ontwikkeling van Wijchen West niet te frustreren. In de realisatieovereenkomst is hierover opgenomen dat partijen met elkaar in overleg treden om een alternatieve locatie in ontwikkeling te brengen.

4.1 Conform artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de UOV worden gevolgd.

In artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) moet worden gevolgd. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende deze periode kunnen door een ieder schriftelijke of mondelinge

zienswijzen op het wijzigingsplan kenbaar worden gemaakt.
Het plan heeft ter inzage gelegen van 22 oktober 2020 tot en met 2 december 2020.
Gedurende die termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Tegenargumenten en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Met het plan zijn geen gemeentelijke kosten gemoeid. De ambtelijke inzet wordt vergoed uit de ontvangen leges voor het in behandeling nemen van het verzoek om herziening van het bestemmingsplan.

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 op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl worden bekeken. Bij de publieksbalie in het gemeentehuis wordt dit plan analoog ter inzage gelegd.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat 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 -naast een beroepschrift- een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend 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.

Uitvoering of Vervolgstappen

Zie hierboven onder 'Communicatie'.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bestemmingsplan Woeziksestraat 649

1. Toelichting
 - Bijlagen bij de toelichting
 - Bijlage 1 verkennend bodemonderzoek
 - Bijlage 2 akoestisch onderzoek
 - Bijlage 3 Quicksan flora en fauna
 - Bijlage 4 archeologisch onderzoek
2. Regels
3. Verbeelding