

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Wijzigingsplan Graafseweg 94 te Wijchen

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. De vaststellingsprocedure te starten door het Wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Graafseweg 94 te Wijchen', ter visie te leggen, en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen.
2. In te stemmen met de concept-realisatieovereenkomst.

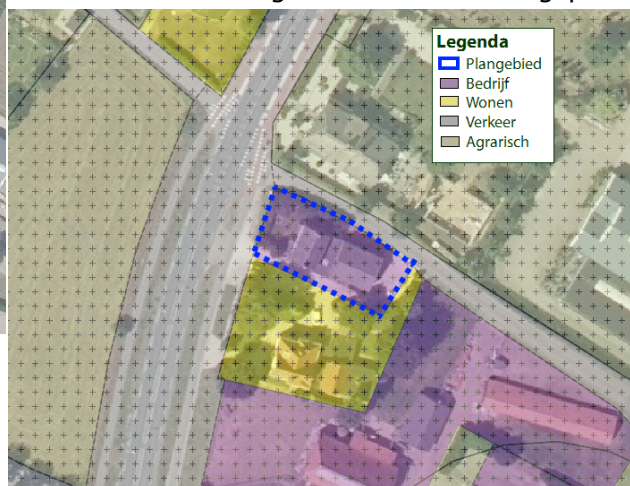
Aanleiding

Op 14 februari 2019 hebben wij het verzoek in de intake ontvangen van M.J.H. Arts en J.G.W. van Dijk-Arts om medewerking aan wijziging van de bestemming ter hoogte van de Graafseweg 94 in Wijchen van bedrijf naar wonen. Dit op basis van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014' in artikel 7.6.2. Het Exploitatiegebied omvat het perceel, kadastraal bekend gemeente Wijchen sectie Q, nummer 152, ter grootte van ca. 570 m².

Op 16 april 2019 heeft uw college positief besloten op deze aanvraag (Z/19/028376). In 2021 (1 februari) heeft de aanvrager van het principeverzoek de woning en het perceel verkocht aan de heer Wilbert Wilhelmus Lambertus Angenendt. Deze heeft aangegeven de procedure verder door te willen zitten. Inmiddels heeft de huidige initiatiefnemer alle stukken aangeleverd die deze wijziging mogelijk maakt. Met deze onderbouwing is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Daarna is het concept wijzigingsplan aangeleverd, getoetst en akkoord bevonden. Het vervolg daarop vormt deze beslisnota. Dat is het instemmen met het ontwerp wijzigingsplan.



Situatie in het vigerende bestemmingsplan



Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
16-04-2019	Principemedewerking verleent aan het wijzigingsplan (Z/19/028376)

Gewenst resultaat

Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor het perceel (Wijchen sectie Q, nummer152) op basis van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014'.

Argumenten

1.1 Dit ontwerpwijzigingsplan volgt op het eerdere akkoord op dit principeverzoek.

Op 16 april 2019 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. Het plan is ten opzichte van het principeverzoek niet gewijzigd.

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

In opdracht van initiatiefnemer heeft buro Peutz een ontwerpwijzigingsplan opgesteld. In de toelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Aan alle punten die gesteld worden in artikel 7.6.2 om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Hieruit blijkt dat de bestemmingswijziging zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

2.1 Met de realisatieovereenkomst ontstaat zekerheid over de realisatie van het plan.

Middels een realisatieovereenkomst ligt vast dat de initiatiefnemer een verplichting heeft om het plan binnen de vooraf afgesproken termijn te realiseren en wordt het verhalen van de gemeentelijke kosten vastgelegd.

2.2 De werkwijze bij eventuele planschade ligt vast in deze realisatieovereenkomst.

Als iemand vanwege de uitvoering van het plan planschade claimt en toegewezen krijgt, is in de realisatieovereenkomst (Bijlage 4) vastgelegd dat de initiatiefnemer deze kosten betaalt.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Er kunnen zienswijzen op het plan worden ingediend

Zienswijzen op het plan kunnen gevolgen hebben voor de uitkomst van het voorliggend ontwerp bestemmingsplan. Het is hierbij mogelijk dat het plan na een ontvankelijke zienswijze moet worden aangepast.

Financiële gevolgen

Voor de behandeling van het bestemmingsplan worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht. Daarnaast zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt over het verhaal van de

Openbaar

Zaaknummer: 56188

gemeentelijke kosten en mogelijke tegemoetkoming in schade. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een realisatie overeenkomst (bijlage 4).

Communicatie

Na uw besluitvorming wordt het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen er mondelinge of schriftelijke zienswijzen worden ingediend. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Staatscourant, op www.overheid.nl en de Wegwijs. Het ontwerpbestemmingsplan kan op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl worden bekeken.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na akkoord op dit voorstel, ontvangt de aanvrager de realisatieovereenkomst. Deze moet ondertekend retour komen. Het ontwerpwijzigingsplan ligt zes weken ter inzage. Na die termijn van de terinzagelegging, volgt de behandeling van eventuele ingediende zienswijzen. Het definitieve wijzigingsplan, inclusief een eventuele afweging van de ingediende zienswijzen, krijgt uw college aangeboden ter besluitvorming. Van dat collegebesluit volgen ook alle vereiste publicaties. Tegen het college is gedurende een termijn van zes weken beroep mogelijk. Na de afhandeling van dit beroep, wordt het plan onherroepelijk.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

1. Toelichting (Rapportnummer O 16431-2-RA-001 d.d. 2 februari 2021)
2. Regels
3. Verbeelding
4. Concept realisatieovereenkomst