

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Vaststelling ontwerp bestemmingsplan Torenstraat 4 te Balgoij

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Torenstraat 4 te Balgoij', waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar wonen, zodat op het perceel 2 senioren en 4 reguliere woningen te realiseren zijn.
2. De vaststellingsprocedure van dit ontwerpbestemmingsplan te starten.
3. Akkoord te gaan met de realisatieovereenkomst zoals bijgevoegd bij deze beslisnota.

Aanleiding

Op 27 februari 2019 heeft de initiatiefnemer een principe verzoek ingediend. Met dit plan vraagt de eigenaar om een herziening van het bestemmingsplan. Die moet het mogelijk maken om de agrarische bestemming om te zetten naar wonen. Na de sloop van de nog aanwezige agrarische bebouwing, wil de eigenaar vier reguliere woningen terugbouwen. Vanwege de slechte staat van de bedrijfswoning, volgde op 20 februari 2020 een tweede principeverzoek voor dit perceel. Daarbij maakt de verouderde bedrijfswoning plaats voor twee seniorenwoningen. Het plan is nu de bouw van 4 reguliere- en 2 seniorenwoningen.

Op 26 mei 2020 en op 15 oktober 2019 heeft uw college positief besloten over beide KPI-aanvragen (kleinschalig particulier initiatief, Z/18/021369 en Z/20/044138). Hiermee zijn de benodigde bouwtitels toegekend aan de beide principe verzoeken. Inmiddels heeft de initiatiefnemer alle onderzoeken uitgevoerd. Met die onderzoeken is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Het concept bestemmingsplan is aangeleverd, intern getoetst en akkoord bevonden. Het vervolg daarop vormt deze beslisnota. Dat is het instemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Eerdere besluiten

Datum	Wat
26 mei 2020	Principemedewerking kleinschalige particuliere initiatieven eerste ronde 2020, Z/20/047687
16 april 2019	Principemedewerking kleinschalige particuliere initiatieven eerste ronde 2019, Z/19/030048

Gewenst resultaat

Instemming met het ontwerp bestemmingsplan, waarna de vaststellingsprocedure voor dit plan op te starten is.

Argumenten

1.1 Dit ontwerpbestemmingsplan volgt na eerder akkoord op beide principeverzoeken.
Op 16 april 2019 en 26 mei 2020 heeft uw college besloten om in principe medewerking te verlenen aan de initiatieven. Dit is gedaan tijdens de eerste ronde van 2019 en eerste ronde van 2020 van de KPI verzoeken.

1.2 Zowel ruimtelijk als milieutechnisch bestaan geen bezwaren tegen het plan.
De aanvrager heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Torenstraat 4 te Balgoij' opgesteld. Dit plan is intern beoordeeld en akkoord bevonden. De ontwikkeling vormt voor de omgeving geen belemmering voor hun oorspronkelijke planologische ruimte.

1.3 Deze ontwikkeling sluit goed aan bij de Woonvisie van de gemeente Wijchen.
Het initiatief voorziet in de bouw van 4 reguliere twee-onder-een-kap woningen plus 2 seniorenwoningen. Juist aan de seniorenwoningen is grote vraag. Dit sluit goed aan bij de behoefte van Wijchen, zoals die ook is verwoord in de Woonvisie.

2.1 Die procedure moet het bestemmingsplan doorlopen voordat die onherroepelijk is.
De herziening van een bestemmingsplan treedt niet in werking zonder het doorlopen van deze bij wet vastgestelde procedure. De eerste stap is het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan door het college, met een terinzagelegging. Hierop kunnen zienswijzen worden ingediend. Na de behandeling van eventuele zienswijzen krijgt de Gemeenteraad het definitieve bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd.

3.1 Met de realisatieovereenkomst ontstaat zekerheid over de realisatie van het plan.
Het is de bedoeling dat de bebouwing die dit ontwerp bestemmingsplan mogelijk maakt, tot uitvoer komt. Middels een realisatieovereenkomst ligt vast dat de initiatiefnemer een verplichting heeft om het plan binnen de vooraf afgesproken termijn te realiseren.

3.2 In deze realisatieovereenkomst zijn de uitgangspunten van het plan vastgelegd.
De meerwaarde van het plan zit hem in het saneren van een agrarische locatie, plus het realiseren van twee seniorenwoningen. In de realisatieovereenkomst is deze verplichting die de initiatiefnemer heeft vastgelegd.

3.3 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 vastgelegd dat de initiatiefnemer deze kosten betaalt.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Tegen het ontwerp bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend.
Eenieder met bezwaren tegen deze ruimtelijke ontwikkeling, kan een zienswijze indienen. Dit is mogelijk in de zes weken na publicatie. Het college neemt een standpunt in over dit plan en een ingebrachte zienswijze. Op dit moment is het uitgangspunt dat medewerking aan het voorliggende plan te verlenen is.

Financiële gevolgen

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

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

Communicatie

Het besluit om in te stemmen met ontwerpbestemmingsplan 'Torenstraat 4 te Balgoij' wordt gepubliceerd. De publicatie van het besluit met de bijbehorende stukken gebeurt in De Wegwijs, het gemeenteblad en in de Staatscourant. Hiermee is voldaan aan de eis dat iedere belanghebbende kennis kan nemen van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na akkoord op dit voorstel, ontvangt de aanvrager de realisatieovereenkomst. Deze moet ondertekend retour komen. Pas daarna volgen de publicaties van dit besluit. Het ontwerp bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Na die termijn van de terinzagelegging, volgt de behandeling van eventuele ingediende zienswijzen. Het definitieve bestemmingsplan, inclusief een eventuele afweging van de ingediende zienswijzen, krijgt de gemeenteraad aangeboden ter besluitvorming. Van dat raadsbesluit volgen ook alle vereiste publicaties. Tegen het raadsbesluit is gedurende een termijn van zes weken beroep mogelijk. Na de afhandeling van dit beroep, wordt het plan onherroepelijk. Pas dan kan de initiatiefnemer de benodigde omgevingsvergunning aanvragen.

Voorstel

Advies

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Torenstraat 4 te Balgoij', waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar wonen, zodat op het perceel 2 senioren en 4 reguliere woningen te realiseren zijn.
2. De vaststellingsprocedure van dit ontwerpbestemmingsplan te starten.
3. Akkoord te gaan met de realisatieovereenkomst zoals bijgevoegd bij deze beslisnota.

Via een checklist zijn de benodigde onderzoeken en het concept bestemmingsplan intern getoetst. De betrokken collega's hebben opmerkingen geplaatst die verwerkt zijn. Zij zijn akkoord met het voorliggende plan, inclusief de bijbehorende onderbouwing.