

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Torenstraat 4, Balgoij'.

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Vaststellen dat er geen zienswijzen zijn ingediend.
2. Het bestemmingsplan 'Torenstraat 4, Balgoij' met een ambtelijke wijziging vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBTorenstraat4-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 27 februari 2019 heeft de initiatiefnemer een principe verzoek ingediend. Met dit plan vraagt de eigenaar om een herziening van het bestemmingsplan. Deze 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 is positief besloten over de beide KPI-aanvragen (kleinschalig particulier initiatief, Z/18/021369 en Z/20/044138). Hiermee is er een positieve grondhouding aangenomen ten opzichte van dit planvoornemen. Op 2 maart 2021 besloot het college van burgemeester en wethouders om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Torenstraat 4, Balgoij' en de realisatieovereenkomst. Op dit ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Geconstateerd is wel, dat de noordoostelijke plangrens niet overeenkwam met de daar gelegen kadastrale grens. Die benodigde aanpassing wordt ambtshalve ingebracht. Uw raad kan beslissen om het plan met deze ambtelijke wijziging vast te stellen.

Eerdere besluiten

Datum	Wat
2 maart 2021	Vaststelling ontwerp bestemmingsplan Torenstraat 4 in Balgoij, Z/20/053228
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

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Torenstraat 4, Balgoij'. Het plan maakt het mogelijk om de agrarische bestemming om te zetten naar wonen. Na de sloop van de nog aanwezige agrarische bebouwing en bedrijfswoning, wil de eigenaar vier reguliere- en twee seniorenwoningen terugbouwen.

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 worden vastgesteld.

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

Door deze aanvrager is het ontwerpbestemmingsplan 'Torenstraat 4, Balgoij' 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 voorkomt leegstand van (voormalige) agrarische gebouwen.

Het initiatief voorziet in de sloop van alle agrarische bebouwing op dit perceel. Ook gaat het plan uit van de omzetting van de bestemming agrarisch naar wonen. Hiermee wordt voorkomen dat een (voormalig) agrarisch bedrijf leeg blijft staan. Op den duur zorgt dat voor verrommeling van het buitengebied. Dat is onwenselijk en dit plan voorkomt dat.

2.3 Deze ontwikkeling sluit aan op de Woonvisie van de gemeente Wijchen.

Het initiatief voorziet in onder andere de bouw van twee seniorenwoningen. De vraag om dit type woningen te bouwen is groot. Deze ontwikkeling sluit ook aan op de kwalitatieve behoefte van Wijchen, zoals die is neergelegd in de Woonvisie.

2.4 Geconstateerd is dat de plangrens niet overeenkomt met de kadastrale grens.

Tijdens de terinzagelegging zag de initiatiefnemer dat de noordoostelijke plangrens niet overeenkomt met de kadastrale grens. Met een ambtshalve wijziging wordt die fout bij de vaststelling van het bestemmingsplan aangepast.

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 bouw aanvraag voor de bouw worden ingediend.

Voorstel

1. Vaststellen dat er geen zienswijzen zijn ingediend.
2. Het bestemmingsplan 'Torenstraat 4, Balgoij' met een ambtelijke wijziging vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBTorenstraat4-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.

Bijlagen:

1. 56-013-3 verbeelding vgbp woningen Torenstraat Balgoij
2. 56-013-2 regels vgbp woningen Torenstraat Balgoij
3. 56-013-2.1 Regels bijlage 1 Landschappelijke inpassing Torenstraat 4 Balgoij
4. 56-013-1 toelichting vgbp woningen Torenstraat 4 Balgoij
5. 56-013-1.1 Toelichting bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Torenstraat 4 te Balgoij
6. 56-013-1.2 Toelichting bijlage 2 Waterparagraaf woningen Torenstraat 4 Balgoij
7. 56-013-1.3 Toelichting bijlage 3 Digitaal wateradvies
8. 56-013-1.4 Toelichting bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna Torenstraat 4 Balgoij
9. 56-013-1.5 Toelichting bijlage 5 Geurparagraaf