

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Herziening van bestemmingsplan Kerkstraat 4 en 6 te Niftrik

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Niftrik, Kerkstraat 4 en 6', welke het toevoegen van twee seniorenwoningen op het perceel van Dorpsstraat 2 te Niftrik mogelijk maakt.
2. De vaststellingsprocedure van dit ontwerpbestemmingsplan te starten.
3. In te stemmen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.
4. Akkoord te gaan met de realisatieovereenkomst zoals bijgevoegd bij deze beslisnota.

Aanleiding

Op 25 augustus 2019 heeft de initiatiefnemer een principe verzoek ingediend. Met het verzoek vraagt de initiatiefnemer om ons medewerking te verlenen aan het realiseren van in eerste instantie 3 seniorenwoningen. Dit blijkt niet inpasbaar, waarna het plan is aangepast. Het vast te stellen plan voorziet in de bouw van twee seniorenwoningen.

Op 15 oktober 2019 heeft uw college positief besloten op deze ingediende KPI-aanvraag (het kleinschalig particulier initiatief, Z/17/010021). Middels dit besluit is een positieve grondhouding aangenomen ten opzichte van het ingediende plan. Inmiddels heeft de initiatiefnemer ook alle onderzoeken uitgevoerd. Met die onderzoeken is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het aangepaste plan aangetoond. Het concept bestemmingsplan is aangeleverd. Deze is intern getoetst en akkoord bevonden. Het vervolg daarop vormt deze beslisnota. Dat is het instemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Eerdere besluiten

Datum	Wat
15 oktober 2019	Principemedewerking kleinschalige particuliere initiatieven tweede ronde 2019, Z/19/037474

Gewenst resultaat

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

Argumenten

1.1 Dit ontwerpbestemmingsplan volgt op eerder akkoord op dit principeverzoek.

Op 15 oktober 2019 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. Dit is gedaan tijdens de tweede ronde van 2019 met KPI verzoeken.

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

De aanvrager heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Niftrik, Kerkstraat 4 en 6' opgesteld. Het plan is door ons beoordeeld en ook akkoord bevonden. Deze ontwikkeling vormt voor de omgeving geen belemmering in 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 twee seniorenwoningen. Dit type woning sluit goed aan bij de behoefte van Wijchen en Niftrik, zoals die ook is verwoord in de Woonvisie.

2.1 Die procedure moet het bestemmingsplan doorlopen voordat hij 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 De vaststelling hogere grenswaarden maakt de woningbouw mogelijk ondanks het wegverkeerslawaaï van de A50 en Maasbandijk in de nabijheid van deze locatie.

Voor het ontwerp bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor alle 2 de woningen wordt overschreden. Voor deze overschrijding kan uw college hogere waarden vaststellen. Dit kan tot maximaal 58 dB. Om die hogere waarden vast te kunnen stellen, is een ontwerpbesluit opgesteld. Bij de aanvraag omgevingsvergunning van het plan, moet de initiatiefnemer maatregelen treffen (geluidwering) die nodig zijn om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te garanderen. Die uitwerking volgt bij de fase van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.1 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.

4.2 In deze realisatieovereenkomst zijn de uitgangspunten van het plan vastgelegd.

De meerwaarde van het plan zit hem in het toevoegen van twee seniorenwoningen. In de realisatieovereenkomst is het realiseren van twee seniorenwoningen door initiatiefnemer vastgelegd.

4.3 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 dit plan gebeurt op rekening en risico van deze aanvrager. De garantie hiervoor is door ons vastgelegd via een realisatieovereenkomst. Deze moet door zowel de gemeente als door de initiatiefnemer ondertekend zijn, vóór de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en 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 het ontwerpbestemmingsplan 'Niftrik, Kerkstraat 4 en 6' wordt gepubliceerd. De publicatie van dit besluit, met de bijbehorende stukken gebeurt in De Wegwijs, het gemeenteblad en in de Staatscourant. Hiermee wordt 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 'Niftrik, Kerkstraat 4 en 6', welke het toevoegen van twee seniorenwoningen op het perceel van Dorpsstraat 2 te Niftrik mogelijk maakt.
2. De vaststellingsprocedure van dit ontwerpbestemmingsplan te starten.
3. In te stemmen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.
4. Akkoord te gaan met de realisatieovereenkomst zoals bijgevoegd bij deze beslisnota.