

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Akkerweg 3a Wijchen

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

Beslispunten

1. Het bestemmingplan "Akkerweg 3a Wijchen" gewijzigd vast te stellen;
2. De ingekomen zienswijze te weerleggen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding

De eigenaar van het perceel Akkerweg 3a in Alverna is voornemens om de bestaande woning en bijbehorende bebouwing te slopen en een nieuwe vrijstaande woning, met bijbehorende bebouwing en tuin, noordoostelijker te herbouwen. In 2018 heeft in de woning een brand gewoed, als gevolg waarvan brandschade is ontstaan. Door de beoogde sloop van de afgebrande woning en de bijbehorende bebouwing kan ter plaatse van de woonbestemming, op het woonperceel, een nieuwe woning worden opgericht. De huidige locatie is echter niet ideaal, aangezien de woning nagenoeg direct tegen de zijdelingse perceelsgrens van Akkerweg 3 staat. Hiervoor wordt het woonperceel samengevoegd met het naastgelegen agrarische perceel. Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Vandaar dat het geldende bestemmingsplan voor beide percelen wordt herzien. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 18 december 2018 besloten in principe medewerking te verlenen aan het verschuiven van het bouwvlak en het deels wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' op het perceel aan de Akkerweg 3a te Wijchen.

Bij besluit van 1 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan het voorliggende plan. Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbesluit hogere waarden. Voor de woning moet een hogere waarde worden vastgesteld. Het project is getoetst aan de Notitie Hogere Waarden (2007) en hieraan wordt voldaan.

Middels de procedure van een bestemmingsplanherziening is een bestemmingswijziging mogelijk. Het ontwerpplan en ontwerpbesluit hogere waarden zijn in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) in de Wegwijs en Staatscourant van 16 februari 2022 gepubliceerd. Op het plan en het ontwerpbesluit hogere waarden is één zienswijze ingediend. Onze overlegpartners de provincie Gelderland en het waterschap zijn tevens in kennis gesteld van de terinzagelegging. Zij hebben geen zienswijze ingediend. Overeenkomstig artikel 3.8 lid e Wro kan uw raad beslissen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het besluit hogere waarden heeft ons college op 7 juni 2022 vastgesteld.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
18-12-2018	Besluit voor het verschuiven van het bouwvlak aan de Akkerweg 3a te Wijchen (Z/18/023436)
01-02-2022	Besluit om het ontwerpbestemmingsplan "Akkerweg 3a Wijchen" en het ontwerpbesluit hogere waarden vast te stellen. (Z/20/054686)

Gewenst resultaat

Het bestemmingplan "Akkerweg 3a Wijchen" gewijzigd vast te stellen, de ingekomen zienswijze te weerleggen en het plan voor beroep ter inzage te leggen.

Argumenten

1.1 Op 1 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking aan het voorliggende plan te verlenen.

1.2 De inhoudsmaat van de woning en de landschappelijk inrichting van het perceel aan de Akkerweg 3a te Wijchen is niet correct in de toelichting van het bestemmingsplan weergegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 februari 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben wij ontdekt dat de inhoudsmaat van 1000 m³ voor de woning abusievelijk is opgenomen op de inrichtingstekening van de landschappelijke inpassing van het perceel. Daarnaast is een bomenrij en struweelhaag aan de westzijde van het perceel niet correct weergegeven. De toelichting en inrichtingstekening is in paragraaf 2.2 van het bestemmingsplan hierop aangepast.

2.1 Er is één zienswijze op het plan ingediend.

Op 16 februari 2022 is in de Staatscourant kennis en de Wegwijs kennis gegeven van het feit dat het ontwerpplan en het ontwerpbesluit hogere waarden, in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage ligt. Gedurende deze periode is één zienswijze binnen gekomen. Deze zienswijze biedt echter geen aanleiding om de besluitvorming te herzien. Een analyse en beoordeling van de zienswijze is in de bijlage bijgevoegd.

2.2 De relevante overlegpartners hebben geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

3.1 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 het geval er sprake is van claimbare planschade zijn deze kosten voor de initiatiefnemer. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan behoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Openbaar

Zaaknummer: 54686

4.1. 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.

Tegenargumenten en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om de gemeente te vrijwaarden van planschade aanspraken is er voor de definitieve vaststelling een realisatieovereenkomst afgesloten.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan en het vaststellingsbesluit hogere waarden 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.

Uitvoering of Vervolgstappen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat er gedurende een termijn van zes weken beroep open bij de Afdeling. 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 het 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 het geval dat er geen beroep is ingesteld.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.