

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Wezelsedijk ong. Wijchen'.

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Vaststellen dat er negen zienswijzen zijn ingediend.
2. Hiervan 4 zienswijzen ongegrond te verklaren en 5 zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan 'Wezelsedijk ong. Wijchen' gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBWezelsedijk-DFBP en zoals verbeeld op papier.
4. 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.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding

Op 21 februari 2020 heeft de initiatiefnemer een principe verzoek ingediend. Het verzoek vroeg ons medewerking te verlenen aan de bouw van 4 levensloopbestendige nul-op-de-meter meer-generatie woningen op het perceel Wezelsedijk ong. in Wijchen. Daarbij gaat de initiatiefnemer ter compensatie ongeveer 1.100 m² aan agrarische opstallen slopen op het perceel Molendijk 19 in Batenburg.

Na overleg met de omgeving van de Wezelsedijk, is er in overleg met de initiatiefnemer besloten om het plan terug te brengen tot het bouwen van 2 reguliere woningen. Dit sluit beter aan bij de landelijke omgeving met een ruime opzet van de woningen.

Op 26 mei 2020 heeft uw college positief besloten op deze KPI-aanvraag (het kleinschalig particulier initiatief, Z/20/043993). Hiermee is aangegeven medewerking te verlenen aan het plan uit het principe verzoek. Inmiddels heeft de initiatiefnemer alle onderzoeken uitgevoerd. Met die onderzoeken is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het aangepaste plan aangetoond.

Het concept bestemmingsplan is aangeleverd. Die lag van 11 november 2021 tot en met 22 december 2021 ter inzage. Er zijn negen zienswijzen ingediend. Het advies is om op grond van de zienswijzennota 4 zienswijzen ongegrond te verklaren en 5 zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond. Met deze beslisnota wordt aan uw raad gevraagd om dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Eerdere besluiten

Datum	Wat
26 oktober 2021	Vaststelling ontwerp bestemmingsplan 'Wezelsedijk ong. Wijchen'.
26 mei 2020	Principemedewerking kleinschalige particuliere initiatieven eerste ronde 2020, Z/20/047687

Gewenst resultaat

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Wezelsedijk ong. Wijchen'. Het plan maakt het mogelijk om twee reguliere woningen te bouwen.

Argumenten

1.1 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdens de termijn van de terinzagelegging negen zienswijzen ingediend.

Na akkoord van het college op het ontwerp bestemmingsplan, heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn negen zienswijzen ingediend.

2.1 Een deel van de in vijf zienswijzen gemaakte op- en aanmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

In de zienswijzennota is onze reactie gegeven op de argumenten die door de indieners van de zienswijzen worden aangedragen. Een aantal opmerkingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Hieronder zijn de aanpassingen weergegeven. Hierdoor worden zienswijzen 4, 5, 7, 8 en 9 deels gegrond verklaard.

- Toevoegen van een landschappelijke inpassing, als voorwaardelijke verplichting.
- Alle afbeeldingen en bestanden worden op elkaar afgestemd, zodat alle bestanden uitgaan van twee levensloopbestendige woningen, waarbij de noordelijke woning ontsluit op de Wezelseberg.
- Uitvoeren en toevoegen van een schaduwonderzoek naar mogelijk negatief effect van de nieuwbouwwoningen op de omliggende woningen.
- De goothoogte van de te bouwen woningen wordt verlaagd naar max. 4,0 meter.
- een nieuwe digitale watertoets wordt gedaan en als bijlage toegevoegd.
- Toevoegen stedenbouwkundige motivatie voor de toevoeging van twee woningen.

2.2 Een deel van de in de ingebrachte zienswijzen gemaakte op- en aanmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan zijn te weerleggen.

In de zienswijzennota is onze reactie gegeven op de argumenten die door de indieners van alle zienswijzen worden aangedragen. Op deze punten wordt de zienswijze ongegrond verklaard. Op basis van 4 zienswijzen wordt het bestemmingsplan niet aangepast. Deze zienswijzen worden niet gegrond verklaard. Dat zijn de zienswijzen 1, 2, 3 en 6.

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

Door de aanvrager is het ontwerpbestemmingsplan 'Wezelsedijk ong. Wijchen' opgesteld. Het plan is door ons beoordeeld en akkoord bevonden. Deze ontwikkeling vormt voor de omgeving geen belemmeringen in hun oorspronkelijke planologische ruimte.

4.1 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.

5.1 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.

Openbaar

Zaaknummer: 53289

6.1. 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.

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 (niet van toepassing voor dit plan) 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 bouwaanvraag voor de bouw worden ingediend.

Voorstel

1. Vaststellen dat er negen zienswijzen zijn ingediend.
2. Hiervan 4 zienswijzen ongegrond te verklaren en 5 zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan 'Wezelsedijk ong. Wijchen' gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBWezelsedijk-DFBP en zoals verbeeld op papier.
4. 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.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.