

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Ontwerp wijzigingsplan 'Heumenseweg 188'

Datum: 7 december 2023

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. Het ontwerp wijzigingsplan 'Heumenseweg 188' in procedure te brengen door het plan ter inzage te leggen.
2. De bijgevoegde realisatieovereenkomst met de initiatiefnemer aan te gaan.

Aanleiding

Het voornemen bestaat om op het huidige agrarische bedrijfsperceel Heumenseweg 188 te Wijchen de bestaande agrarische bedrijfswoning als reguliere woning in gebruik te nemen. Op het perceel wordt een mantelzorgwoning geplaatst. Deze mantelzorgwoning wordt betrokken door de huidige bewoners van de bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning wordt als reguliere woning betrokken door familieleden. Zij verlenen de mantelzorg. De voorgenomen ontwikkeling bestaat planologisch gezien uit het wijzigen van een deel van de huidige agrarische bestemming naar een (reguliere) woonbestemming.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
6 juli 2021	Principeverzoek voor herbestemming van agrarisch naar wonen, met als zaaknummer Z/21/059875 en met dossiernummer 2786.

Gewenst resultaat

Instemmen met het ontwerp wijzigingsplan 'Heumenseweg 188'. Daarna kan het plan ter inzage worden gelegd voor zienswijzen.

Argumenten

1.1 Dit ontwerp wijzigingsplan volgt na een positief besluit op het principeverzoek.

Op 6 juli 2021 heeft uw college ingestemd met het principeverzoek om medewerking te verlenen aan het omzetten van de huidige agrarische bestemming in die van wonen. Om deze wijziging mogelijk te maken, dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld. Hierop volgt met deze nota het in procedure brengen van het ontwerp wijzigingsplan.

1.2 Het college is het bevoegd gezag tot het ter inzage leggen van het ontwerp en na de zienswijzetermijn het vaststellen van het definitieve wijzigingsplan.

Voor alle wijzigingsplannen ligt de bevoegdheid bij het college om deze in procedure te brengen en na een periode waarop zienswijzen zijn in te dienen, hem vast te stellen.

1.3 Die procedure moet een wijzigingsplan doorlopen voordat deze onherroepelijk is.

De wijziging van een bestemmingsplan treedt niet in werking zonder het eerst doorlopen van de bij wet vastgestelde procedure. De eerste stap is het in procedure brengen van het ontwerp wijzigingsplan door het college, inclusief de terinzagelegging. Hierop kunnen zienswijzen worden ingediend. Na de behandeling van de eventuele zienswijzen, krijgt uw college het definitieve wijzigingsplan inclusief een zienswijzennota ter besluitvorming voorgelegd.

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

De meerwaarde van het plan zit hem in het verwijderen van de agrarische bestemming van het perceel. Het kunnen blijven wonen van de huidige bewoners in de neer te zetten mantelzorgwoning is een voordeel voor de initiatiefnemers. In de realisatieovereenkomst wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer deze omzetting tot uitvoer brengt. Op deze plek verdwijnt potentiële hinder voor de omgeving door de agrarische activiteiten vanuit de agrarische bestemming.

2.2 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 wijzigingsplan 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.

1.2 Voordat het wijzigingsplan wordt vastgesteld, is nog akkoord op enkele aspecten nodig.

Het bodemonderzoek is aangevuld en voorzien van aanvullende stukken. De beoordeling hiervan vindt nog plaats. De resultaten bepalen vooral de uitvoerbaarheid van het plan. En of eventueel (gedeeltelijke) sanering van gronden nodig is. Dat heeft geen invloed op de omgeving van dit plan.

Hetzelfde geldt voor de landschappelijke inpassing die wordt voorgesteld. Op een eerdere opzet zijn op- en aanmerkingen gemaakt. Die zijn verwerkt in de huidige opzet. Deze zijn uitgezet ter beoordeling. Als aanpassingen nodig zijn, kan dat, zonder ruimtelijke invloed op de directe omgeving.

Bovenstaande aspecten zijn uitgezet ter toetsing en indien nodig aangepast voordat het definitieve wijzigingsplan aan uw college wordt voorgelegd ter vaststelling. Normaal doen we dit voordat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gaat. Vanwege de deadline voor de Omgevingswet, doen we deze aanpassing indien nodig later. Om dit wijzigingsplan onder de huidige wetgeving af te handelen, moet het ontwerp namelijk vóór 1 januari 2024 ter inzage worden gelegd.

Aanpassingen tussen ontwerp en vaststelling zijn mogelijk. Deze werkwijze geeft geen juridische risico's. Mocht het plan uiteindelijk toch niet kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, dan wordt het niet vastgesteld. Een ontwerp wijzigingsplan geeft de initiatiefnemer geen recht op vaststelling.

Financiële gevolgen

De uitvoering van dit plan gebeurt voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Daarom dat voor dit initiatief een realisatieovereenkomst wordt afgesloten. De wijziging van het bestemmingsplan kost de initiatiefnemer leges. Die worden bij hem in rekening gebracht.

Communicatie

Het besluit om het ontwerp wijzigingsplan 'Heumenseweg 188' in procedure te brengen en ter inzage te leggen, wordt gepubliceerd. De publicatie van dit besluit gebeurt zowel in de Wegwijs als in het gemeenteblad.

Inwonersparticipatie

De initiatiefnemer heeft gesproken met de directe omwonenden. Zij zijn akkoord met de omvorming van dit agrarische bedrijf naar wonen. Dit wijzigingsplan heeft ruimtelijk geen beperkende gevolgen voor de omgeving.

Uitvoering of Vervolgstappen

Nadat uw college een besluit heeft genomen, wordt het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken.

Gedurende deze periode kan eenieder zienswijze geven op het plan. Vervolgens wordt de beantwoording van eventueel ontvangen zienswijzen en het definitieve wijzigingsplan ter vaststelling aangeboden aan uw college.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Heumenseweg 188_Regels
- Heumenseweg 188_Toelichting
- Heumenseweg 188_Bijlagen bij regels
- Heumenseweg 188_Bijlagen bij toelichting
- Verbeelding (P218580 Heumenseweg 188)_2023-12-07