

VASTSTELLINGSBESLUIT wijzigingsplan Gerestraat 11- 13, Heesselt
(ex. artikel 3.6, lid 1, sub a, Wro.)

Burgemeester en wethouders van gemeente West Betuwe,

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 en 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;

gelezen het verzoek van de initiatiefnemer;

dat initiatiefnemer de volgende percelen in eigendom heeft: kadastraal bekend gemeente Varik, sectie E, nummers 132 en 133, groot circa 25.088 m²;

dat initiatiefnemer aan burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Neerijnen heeft verzocht om de geldende agrarische bestemming van deze percelen te wijzigen in een woonbestemming met in totaal drie woningen door middel van het toepassen van de zogenaamde Vrijgekomen Agrarische Bedrijven-regeling (VAB-regeling), opgenomen in het voor deze gronden geldende bestemmingsplan "Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017";

dat deze ruimtelijke ontwikkeling niet past in dit bestemmingsplan zonder dit plan te wijzigen;

dat initiatiefnemer heeft verzocht om wijziging van dit bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.7.9. van de regels, onderdeel uitmakend van dit bestemmingsplan;

dat burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Neerijnen hebben besloten in principe mee te werken aan dit verzoek;

dat de gemeente pas kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing;

dat de gemeente de kosten, die zij moet maken voor haar publiekrechtelijke taak, verplicht is te verhalen op initiatiefnemer;

dat de voormalige gemeente Neerijnen sinds 1 januari 2019 is heringedeeld en is samengevoegd met de voormalige gemeenten Geldermalsen en Lingewaal tot de nieuwe gemeente West Betuwe;

dat burgemeester en wethouders van West Betuwe formeel rechtsopvolgend bestuursorgaan zijn van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Neerijnen;

dat burgemeester en wethouders van West Betuwe daarom (als rechtsopvolgend bestuursorgaan) in hun besluit van 22 december 2020 hebben ingestemd met deze herontwikkeling en het voeren van een formele wijzigingsprocedure, mits er wordt voldaan aan de voorwaarden, zoals vermeld in het principebesluit van 22 december 2020;

dat van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik kan worden gemaakt na beëindiging van de bedrijfsvoering;

dat de herontwikkeling passend dient te zijn binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;

dat er geen onevenredige aantasting plaats zal vinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;

dat de geluidbelasting op de bestaande woningen niet hoger wordt;

dat uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de woningen;

dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad;

dat de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven niet mag worden belemmerd;

dat er geen overige nadelige milieuaspecten in het geding mogen zijn;

dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor de woningen;

dat het waterbelang voldoende is meegewogen en er met de ontwikkelende partij sluitende afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid;

dat de gemeente West Betuwe en initiatiefnemer anterieure afspraken hebben vastgelegd;

dat op grond van het voorgaande er geen bewaren bestaan tegen de gevraagde wijziging;

dat hiertoe Buro SRO te Utrecht, een "Ontwerp-wijzigingsplan Gerestraat 11-13, Heesselt" heeft opgesteld, waarin de gevraagde wijziging juridisch planologisch is weergegeven;

dat dit ontwerp-wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels met toelichting en bijlagen;

dat het voorliggende verzoek - gezien de toelichting uit voornoemd ontwerp-wijzigingsplan - ruimtelijk aanvaardbaar is;

dat een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro, niet is vereist omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst;

dat ter voorbereiding van het besluit tot vaststelling - overeenkomst artikel 39a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht - het ontwerp-wijzigingsplan met bijbehorende stukken met ingang van donderdag 1 april 2021 gedurende zes weken tot en met woensdag 12 mei 2021, voor een ieder te inzage hebben gelegen, gedurende welke termijn zienswijzen naar voren konden worden gebracht;

dat er één zienswijze is ingediend;

dat de reactie op deze zienswijze is opgenomen in een nota van zienswijzen, die als bijlage bij dit besluit is gevoegd;

dat de conclusie hiervan is dat de zienswijze geen aanleiding geven tot wijziging van het ontwerp-wijzigingsplan met uitzondering van slechts één wijziging in de vorm van een voorwaardelijke verplichting.

dat deze voorgestelde voorwaardelijke verplichting betekent dat de door het Gelders Genootschap geadviseerde landschappelijk inpassingsplan, dient te worden uitgevoerd op basis van artikel 4.3.3 van de regels, onderdeel uitmakend van het voorgestelde vast te stellen wijzigingsplan.

Dat gelet op bovenstaande overwegingen, er geen reden is tot een andere aanpassing van het ontwerp-wijzigingsplan, dan voormeld;

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht;

besluiten:

1. het wijzigingsplan conform artikel 3.6, lid 1, sub a, Wet ruimtelijke ordening (Wro), met inachtneming van de bijgevoegde en als zodanig gewaarmerkte, nota van zienswijzen, gewijzigd vast te stellen om de planologische basis te leggen voor de bovenvermelde ruimtelijke ontwikkeling op de percelen, gelegen aan de Gerestraat 11 - 13 te Heesselt;
2. geen exploitatieplan conform artikel 6:12 Wro vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Geldermalsen, 17 augustus 2021

Burgemeester en wethouders van West Betuwe,

de secretaris,
K. Goesmans

de burgemeester,
S. Stoop

Bijlage:

geanonimiseerde nota van zienswijzen, zaaknummer 64959.