Openbaar

Zaaknummer: 75116

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Bestemmingsplan Oosterweg tussen 220 en 290 Wijchen

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Oosterweg tussen 220 en 290 Wijchen' gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzen te beantwoorden conform bijgaande nota beantwoording zienswijzen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Op 26 februari 2021 heeft de initiatiefnemer een principe verzoek ingediend voor de bouw van vier woningen op het perceel Oosterweg tussen nrs. 220 en 290 te Wijchen. In eerste instantie heeft het college dit initiatief aangehouden op de onderdelen ruimtelijke kwaliteit, aansluiting bij de woonvisie en duurzaamheid. De initiatiefnemer heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om zijn initiatief aan te passen. Het initiatief is aangepast naar een plan voor twee levensloopbestendige nul-op-de-meter woningen.



In de KPI ronde van september 2021 heeft het college positief besloten op deze aanvraag. Inmiddels heeft de initiatiefnemer alle onderzoeken uitgevoerd. Met die onderzoeken is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Daarna is het concept bestemmingsplan aangeleverd, getoetst en akkoord bevonden. Het bestemmingsplan heeft van 14 juli t/m 24 augustus 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich op diverse planonderdelen. Onder andere op de aspecten flora- en fauna en verminderd uitzicht. De zienswijzen hebben ertoe geleid dat het grootste deel van de bestemming 'Agrarisch gebied 1' is omgezet naar de bestemming 'Natuur'. Gezien de ligging aan de Oosterweg is tevens een hogere grenswaarde Wet geluidhinder in verband met verkeerslawaai nodig. Deze hogere waarde heeft het college op 20 september 2022 vastgesteld.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
Kpi ronde september 2021	Collegebesluit: Principemedewerking verleend aan het realiseren van twee vrijstaande, levensloopbestendige nul-op-de-meter woningen op het perceel aan de Oosterweg tussen nrs. 220 en 290 te Wijchen.
5 juli 2022	Collegebesluit: 1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterweg tussen 220 en 290 Wijchen' ter visie te leggen. 2. Het ontwerpbesluit 'hogere waarden Wet geluidhinder' ter visie te leggen. 3. In te stemmen met de concept-realisatieovereenkomst.

Gewenst resultaat
Planologische basis creëren voor twee levensloopbestendige nul-op-de-meter woningen.

Argumenten
1.1 De ingediende zienswijzen vormen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
De zienswijzen richten zich op diverse planonderdelen. Zo ook op de borging van de flora- en fauna belangen. Naar aanleiding van de zienswijze van Natuur Wijchen is het overgrote deel de bestemming 'Agrarisch met waarden -1' omgezet naar de bestemming 'Natuur'. Hiermee wordt aangesloten bij de bestemming 'Natuur' van de ten zuiden gelegen gronden, onderdeel uitmakend van bestemmingsplan 'Huurlingsedam fase 3'. Hiermee is een goede borging gegarandeerd.

1.2 Uit de plantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.
Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van

een goede ruimtelijke ordening. In opdracht van initiatiefnemer heeft Buro Waalbrug een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.
Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Zo is voor geluid in de wet vastgelegd welke geluidsbelasting acceptabel is en geldt voor geur de Wet geurhinder. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Hiertoe heeft hij bij dit verzoek verschillende onderzoeken en een bestemmingsplan aangeleverd waaruit blijkt dat het plan voldoet en ruimtelijk acceptabel is. Uit de rapporten blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wetgeving op het gebied van o.a. geluidhinder, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en externe veiligheid. Verder is aangetoond dat geen sprake is van verstoring van archeologische waarden of van de leefomgeving van planten en dieren. Voor meer informatie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlagen.

1.3. Het project voldoet aan de maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijke beleid.
De nieuwe woningen liggen binnen de geluidzone van Oosterweg. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op het bouwvlak wordt overschreden door de Oosterweg. De berekende geluidbelasting (53 en 54 dB) is lager dan de maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Er is aangetoond dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn. Voor het bouwkavel moeten hogere waarden worden vastgesteld. Het project is getoetst aan de Notitie Hogere Waarden (2007) en hieraan wordt voldaan. In het besluit hogere waarden wordt dit nader gemotiveerd.

3.1 Met de realisatieovereenkomst ontstaat zekerheid over de realisatie van het plan.
Het is de bedoeling dat de bebouwing die dit 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 en wordt het verhalen van de gemeentelijke kosten vastgelegd.

3.2 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 Er kan beroep tegen het plan worden ingediend
Er zijn zienswijzen op het plan ingediend. Niet aan alle zienswijzen wordt volledig tegemoet gekomen. Dit kan voor de indieners van de zienswijzen aanleiding zijn om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.2 Het plangebied bevindt zich in ontheffingsgebied van de das van de Huurlingsedam fase 2
voor deze ontwikkeling is een Wet natuurbescherming (Wnb) ontheffing nodig voor de das bij de provincie Gelderland. Echter deze aanvraag staat los van de ruimtelijke procedure en deze aanvraag moet de initiatiefnemer dan ook zelf doen bij de provincie. Naar onze mening wordt het leefgebied van de das met deze ontwikkeling niet

aangetaste en juist zelfs verbeterd. Het plan ziet dus toe op een goede ruimtelijke ordening. Er is een mitigatieplan opgesteld en een Wnb vergunning aangevraagd bij de provincie. Dit perceel ligt tegen het compensatiegebied Huurlingsedam aan. Het is daarom een goede aanvulling dat de bestemming "Agrarisch gebied 1" voor een groot deel is vervangen door de bestemming "Natuur". Dit draag bij aan het leefgebied voor de das en een goede borgen van de flora-en faunabelangen.

Financiële gevolgen

Voor de behandeling van het bestemmingsplan worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht. Daarnaast zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt over het verhaal van de gemeentelijke kosten en mogelijke tegemoetkoming in schade. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een realisatie overeenkomst.

Communicatie
Na uw besluitvorming worden het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan er beroep worden ingesteld tegen beide besluiten. De terinzagelegging van het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, op www.overheid.nl en in de Wegwijs. Het bestemmingsplan kan ook op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl worden bekeken.

Uitvoering of Vervolgstappen
Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking (behoudens voorlopige voorziening). Pas dan kan de initiatiefnemer de benodigde omgevingsvergunning om te bouwen (en de uitwegen) aanvragen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel
Advies