Openbaar Zaaknummer: 61464

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Oosterweg 188 Wijchen'

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Vast te stellen dat er geen zienswijzen zijn ingediend.
2. Het bestemmingsplan 'Oosterweg 188 Wijchen' ongewijzigd vast te stellen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BGBOosterweg188-VG01 met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van de BGT en BRK ondergrond dd. 14 september 2020
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
Op 23 augustus 2020 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. De kinderen van de eigenaren van het perceel Oosterweg 188 in Wijchen, zijn voornemens naast de bestaande woning met bijbehorende bebouwing, twee nieuwe modulaire starterswoningen te realiseren. Dit idee is ontstaan vanwege de lastige uitgangspositie voor starters op de huidige woningmarkt en de wens om in de toekomst zorg te kunnen dragen voor hun ouders, die op het perceel woonachtig zijn. Op de locatie langs de Oosterweg 188 berust momenteel een agrarische bestemming.
De locatie ligt aan de Oosterweg, een weg aan de dorpsrand ten zuidoosten van de kern van Wijchen. De Oosterweg is een belangrijke verkeesontsluitingsweg van en naar de N324. Het plangebied omvat kadastraal perceel Wijchen, sectie H, nummer 5267.
het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.925 m2. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

In de KPI ronde van september 2020 heeft uw college positief besloten op deze aanvraag (Z/20/051738). Inmiddels heeft de initiatiefnemer alle onderzoeken uitgevoerd. Met die onderzoeken is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Daarna is het concept ontwerpbestemmingsplan aangeleverd, getoetst en akkoord bevonden.

Bij besluit van 31 augustus 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan het voorliggende plan. Daarnaast heeft het college ingestemd met het ontwerpbesluit hogere waarden. Voor de woningen moet een hogere waarde worden vastgesteld. Het project is getoetst aan de Notitie Hogere Waarden (2007) en hieraan wordt voldaan.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden zijn in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) in de Wegwijs en het Gemeenteblad van 8 september 2021 gepubliceerd en hebben zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en op het ontwerpbesluit hogere waarden. 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 plan vast te stellen. Het besluit hogere waarden heeft ons college op 9 november 2021 vastgesteld.





Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
KPI ronde september 2020	Principemedewerking verleent aan het realiseren van 2 modulaire staterswoningen en een goede landschappelijke inpassing aan de Oosterweg 188 (Z/20/051738).
31 augustus 2021	Zaaknummer Z/21/061464 document nummer 2889 Besluit: De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterweg 188 Wijchen' En de hogere waarde procedure te starten en ter visie te leggen, en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen.
9 november 2021	Zaaknummer Z/21/061464 Het besluit om de hogere waarden vast te stellen door het college van B&W.

Gewenst resultaat
Het planologisch mogelijk maken dat er aan de Oosterweg 188 twee modulaire starterswoningen gerealiseerd kunnen worden, voor het perceel Wijchen, sectie H, nummer 5267.

Argumenten

2.1 *In het kader van de kleinschalige particuliere initiatieven is in KPI ronde van september 2020 besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit plan.*
Het plan is aanvankelijk getoetst aan de criteria die voor de kleinschalige particuliere initiatieven worden gehanteerd.
Het plan scoort op: ruimtelijke kwaliteit, aansluiting bij de woonvisie en duurzaamheid & innovatie. Op grond van deze punten heeft het initiatief voldoende gescoord voor medewerking. Alle voorwaarden die zijn gesteld in het principebesluit zijn verwerkt in het plan of in een privaat rechtelijke realisatie overeenkomst. De belangrijkste voorwaarden voor medewerking aan dit initiatief is dat er groene buffers blijven bestaan tussen de twee nieuw toe te voegen woningen. aan deze voorwaarden is in het bestemmingsplan voldaan.

2.2 *Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.*
De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd.

2.3 *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 Pouderoyen Tonnaer een bestemmingsplan 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 geld 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 van de toelichting.

2.4 Er heeft afstemming plaatsgevonden met de vooroverleg partners
Het voorliggend plan is voorgelegd aan zowel provincie als aan het waterschap. Deze hebben beide een reactie gegeven op het plan. Beide partijen zagen geen problemen in de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het plan. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening doen geen concrete uitspraken die voor dit plan van belang zijn. De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland staan daarmee uitvoering van dit initiatief niet in de weg.

2.5 Het project voldoet aan de maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijke beleid.
De twee 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 (57 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 Er is een realisatie overeenkomst afgesloten.
De gemeente heeft een realisatie overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer (leges). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

4.1. Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.
Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r. beoordeling uit te voeren.

Tegenargumenten en risico's

2.1 *Er is beroep mogelijk tegen het bestemmingsplan.*
Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het is wel mogelijk dat een ieder die belanghebbend is beroep kan indienden bij de Raad van State. Ook deze indieners van het beroep moet zelf aantonen dat hij/zij belanghebbende zijn.

2.2 Het plangebied bevindt zich in ontheffingsgebied van de das van de Huurlingsedam fase 2
voor deze ontwikkeling is waarschijnlijk een 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 verbeterd. Het plan ziet dus toe op een goede ruimtelijke ordening.

Financiële gevolgen
Het betreft een particulier initiatief. Voor de behandeling van het bestemmingsplan worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht. Voor het overige heeft het plan geen financiële gevolgen voor de gemeente alle kosten zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Communicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt de bekendmaking van de terinzagelegging in het elektronisch Gemeenteblad op www.officielebekenmakingen.nl. In de Wegwijs verschijnt een verkorte publicatie. Tevens wordt het plan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt en andere belanghebbenden, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze rechtsmiddelenverwijzing wordt opgenomen in de bovengenoemde publicaties. Ook worden betrokken medeoverheden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Uitvoering of Vervolgstappen
Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken voor beroep ter inzage. Indien beroep wordt ingesteld, volgt na deze termijn de afhandeling daarvan. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld zal het vastgestelde bestemmingsplan onherroepelijk worden.

Bijlagen:
1. Toelichting en Regels bestemmingsplan Oosterweg 188 Wijchen
2. Verbeelding bestemmingsplan Oosterweg 188 Wijchen
3. Bijlage bij de Regels bestemmingsplan Oosterweg 188 Wijchen
4. Bijlage bij de toelichting bestemmingsplan Oosterweg 188 Wijchen
5. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder Oosterweg 188 te Wijchen