

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Omgevingsvergunning Hoogbroekseweg 31 te Wijchen

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. De omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van een seniorenwoning op het perceel Hoogbroekseweg 31 te Wijchen met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing te verlenen en ter inzage te leggen.
2. In te stemmen met het besluit hogere waarden;

Aanleiding

De initiatiefnemers hebben het plan opgevat om naast de bestaande woning aan de Hoogbroekseweg 31 te Wijchen een seniorenwoning te ontwikkelen. Op het bestaande perceel wordt een voormalige schuur gesloopt. Deze sloop is vereist vanwege de aanwezigheid van asbest. De nieuw te bouwen woning betreft een gelijkvloerse seniorenwoning, zonder kap, van beperkte omvang/oppervlakte op een niet al te omvangrijk perceel. De nieuw te bouwen woning wordt ingepast in een erfachtige opzet met de bestaande woning. Een grote oude schuur van ca. 360 m² wordt gesloopt. Er wordt ca. 40% van de oppervlakte teruggebouwd. De woning sluit aan bij de behoeften van ouderen (rollator- en rolstoelvriendelijk) maar is tevens geschikt voor een- of tweepersoonshuishoudens en is daarmee levensloopbestendig.

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden -1' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Omdat de realisatie van woningen niet toegestaan is binnen de agrarische bestemming is het voorliggende plan in strijd met de regels van het bestemmingsplan Buitengebied.

Middels een uitgebreide omgevingsvergunning "projectafwijkingsbesluit" ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan medewerking aan het voorliggende plan worden verleend.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
16-10-2018	Principemedewerking kleinschalig particulier initiatief (Z/18/022406)
24-09-2020	Ontwerpverklaring van geen bedenkingen (Z/20/051197)
06-10-2020	Ontwerp omgevingsvergunning (Z/20/051197)

Gewenst resultaat

De besluiten (omgevingsvergunning en hogere waarden) te verlenen. Daarna kunnen beide besluiten in het kader van de beroepsprocedure zes weken ter inzage worden gelegd.

Argumenten*1.1 In dit plan is de integrale afweging van alle betrokken belangen opgenomen.*

In de ruimtelijke onderbouwing (met bijlagen) 'Ruimtelijke onderbouwing Hoogbroekseweg 31 Wijchen' zijn alle ruimtelijke en milieutechnische aspecten beschreven die verband houden met het plan. De conclusie van de afweging van alle betrokken belangen is dat het project op een verantwoorde manier kan worden doorgezet en dat de omgevingsvergunning in ontwerp ter inzage kan worden gelegd. Er zijn geen planologische belemmeringen om medewerking te verlenen aan het voorliggende plan.

1.2 Het plan heeft de volledige voorbereidingsprocedure doorlopen.

Op 5 november 2020 is in de Staatscourant en de Wegwijs kennis gegeven van het feit dat de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden, in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage ligt. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.

2.1 Het plan voldoet aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder en het gemeentelijke beleid.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De berekende geluidbelasting is lager dan de maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder. Er is aangetoond dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn. Voor de woning moet een hogere waarde worden vastgesteld. Het project is getoetst aan de Notitie Hogere Waarden (2007) en hieraan wordt voldaan. In het ontwerpbesluit hogere waarden wordt dit nader gemotiveerd.

Tegenargumenten en risico's

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Eventuele planschadeclaims worden contractueel afgewenteld op de initiatiefnemer. Een realisatieovereenkomst is hiervoor met de initiatiefnemer gesloten.

Communicatie

Na uw besluitvorming wordt het definitieve besluit gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is door belanghebbenden beroep in te stellen. De terinzagelegging van het definitieve besluit wordt bekendgemaakt in de Staatscourant en de Wegwijs. Op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl is voor belangstellenden de ruimtelijke onderbouwing te bekijken.

Uitvoering

De definitieve omgevingsvergunning ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende die periode kunnen belanghebbenden beroep instellen.

Geheimhouding

Niet van toepassing.