

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Oosterweg 172 Wijchen

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterweg 172 Gemeente Wijchen' ter visie te leggen, en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen.
2. De vaststellingsprocedure 'hogere waarden' te starten door het ontwerpbesluit hogere waarden ter visie te leggen en bekend te maken dat iedereen zienswijzen kan indienen.
3. In te stemmen met de concept-realisatieovereenkomst.

Aanleiding

Op 24 februari 2020 heeft de initiatiefnemer een principe verzoek ingediend. Aan de Oosterweg 172 te Wijchen is een voormalige agrarische bedrijfslocatie gesitueerd. Initiatiefnemer is voornemens op deze locatie een woonlocatie te realiseren van vier woningen, bestaand uit twee nieuwe vrijstaande woningen en de bestaande bedrijfswoning, die wordt gesplitst in twee wooneenheden. Op de locatie langs de Oosterweg 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 verkeersontsluitingsweg van en naar de N324. Het plangebied omvat kadastraal de percelen Wijchen, sectie P, nummers 1596, 2743 en 2744, de percelen hebben een oppervlakte van 10.804 m².

In de KPI ronde van maart 2020 heeft uw college positief besloten op deze aanvraag (Z/20/043998). 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 vervolg daarop vormt deze beslisnota. Dat is het instemmen met het ontwerp bestemmingsplan.



Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
KPI ronde Maart 2020	Principemedewerking verleent aan het realiseren van 2 vrijstaande woningen en het splitsen van de oude bedrijfswoning aan de Oosterweg 172 (Z/20/043998).

Gewenst resultaat

Aan de Oosterweg 172 een woonlocatie te realiseren van vier woningen, bestaand uit twee nieuwe vrijstaande woningen en de bestaande bedrijfswoning, die wordt gesplitst in twee wooneenheden voor de percelen Wijchen, sectie P, nummers 1596, 2743 en 2744.

Argumenten

1.1 Dit ontwerpbestemmingsplan volgt op het eerdere akkoord op dit principeverzoek.
In de KPI ronde van maart 2020 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. Het plan is ten opzichte van het principeverzoek niet gewijzigd.

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 Pouderoyen Tonnaer 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 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.

2.1 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 (56 dB) is lager dan de maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Er is aangetoond dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn. Voor het bouwvlak moeten hogere waarden 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 (zie bijlage 4).

3.1 Met de realisatieovereenkomst ontstaat zekerheid over de realisatie van het plan. Het is de bedoeling dat de bebouwing die dit ontwerp 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 kunnen zienswijzen op het plan worden ingediend

Zienswijzen op het plan kunnen gevolgen hebben voor de uitkomst van het voorliggend ontwerp bestemmingsplan. Het is hierbij mogelijk dat het plan na een ontvankelijke zienswijze moet worden aangepast.

1.2 Het plangebied bevindt zich in ontheffingsgebied van de das van de Huurlingsedam fase 2

voor deze ontwikkeling is 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 zelfs verbeterd. Het plan ziet dus toe op een goede ruimtelijke ordening.

2.1 Er kunnen zienswijzen op de hogere grenswaarde worden ingediend

Zienswijzen op het plan kunnen gevolgen hebben voor de uitkomst van het voorliggend Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. Het is hierbij mogelijk dat het plan na een ontvankelijke zienswijze moet worden aangepast.

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 worden vastgelegd in een realisatie overeenkomst (bijlage 7).

Communicatie

Na uw besluitvorming wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen er mondelinge of schriftelijke zienswijzen worden ingediend. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt bekendgemaakt in de Staatscourant, op www.overheid.nl en de Wegwijs. Het ontwerpbestemmingsplan kan op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl worden bekeken

Uitvoering of Vervolgstappen

Na akkoord op dit voorstel, ontvangt de aanvrager de realisatieovereenkomst. Deze moet ondertekend retour komen. Het ontwerp bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Na die termijn van de terinzagelegging, volgt de behandeling van eventuele ingediende zienswijzen. Het definitieve bestemmingsplan, inclusief een eventuele afweging van de ingediende zienswijzen, krijgt de gemeenteraad aangeboden ter besluitvorming. Van dat raadsbesluit volgen ook alle vereiste publicaties. Tegen het raadsbesluit is gedurende een termijn van zes weken beroep mogelijk. Na de afhandeling van dit beroep, wordt het plan onherroepelijk. Pas dan kan de initiatiefnemer de benodigde omgevingsvergunning aanvragen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

1. Toelichting Bestemmingsplan Oosterweg 172 Gemeente Wijchen
2. Regels Bestemmingsplan Oosterweg 172 Gemeente Wijchen
3. Verbeelding Bestemmingsplan Oosterweg 172 Gemeente Wijchen
4. Bijlagen bij de toelichting
5. Bijlagen bij de regels
6. Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Oosterweg 172 Wijchen
7. Concept realisatieovereenkomst