

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Oosterweg 172 Gemeente Wijchen'

Voorgesteld besluit

De Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ontvangen zienswijze zoals deze is opgenomen in de zienswijzennota.
2. Het bestemmingsplan 'Oosterweg 172 Gemeente Wijchen' ongewijzigd vast te stellen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BGBOosterweg172-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 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.

Bij besluit van 15 juni 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 Staatscourant van 23 juni 2021 gepubliceerd. In deze periode is er één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze is ontvankelijk verklaard en daardoor inhoudelijk beoordeeld. De zienswijze is ongegrond verklaard. Voor de inhoudelijke beoordeling wordt verwezen naar de zienswijzennota. Op het ontwerpbesluit hogere waarden zijn

geen zienswijzen ingediend. 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 31 augustus 2021 vastgesteld.



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).
15 juni 2021	Zaaknummer Z/20/055624 document nummer 2728 Besluit: De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterweg 172 Gemeente Wijchen' ter visie te leggen, en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen.

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 *Alle ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en waar nodig in het plan verwerkt.* Gedurende de termijn van de terinzagelegging is er één zienswijze ontvangen (Bewoner aan de Houtzager). Deze zienswijze is inhoudelijk beoordeeld en heeft niet geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijze is ongegrond verklaard.

De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de zienswijzennota. In de bijlage van de zienswijzennota is de originele geanonimiseerde zienswijze opgenomen.

- 2.1 *In het kader van de kleinschalige particuliere initiatieven is in KPI ronde van maart 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 privaatrechtelijke 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. De in dit kader ingekomen zienswijze is beoordeeld en beantwoord. De beantwoording, als gevolg van de ontvangen zienswijze, is weergegeven in de zienswijzennota. De zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

- 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 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 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 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 bouwkvael 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 anterieure overeenkomst afgesloten.*
De gemeente heeft een planschadeovereenkomst 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. Naast de gebruikelijke afspraken over eventuele planschade (voor rekening van initiatiefnemer) is vastgelegd dat de te bouwen seniorenwoningen duurzaam moeten worden uitgevoerd. 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 is één zienswijze ingediend. Deze is ontvankelijk, dit betekent dat degene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep bij de Raad van State kan instellen. De indiener van het beroep moet dit aantonen. Verder is het mogelijk dat een ieder die belanghebbend is beroep kan indienen bij de Raad van State. Ook deze indiener van het beroep moet zelf aantonen dat hij/zij belanghebbende is.

2.2 *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.

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.officiëlebekenmakingen.nl. In de Wegwijs verschijnt een verkorte publicatie. Belanghebbenden die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht, 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 ter inzage. Indien beroep wordt ingesteld, volgt na deze termijn de afhandeling daarvan.

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. Zienswijzennota 'ontwerpbestemmingsplan Oosterweg 172 Gemeente Wijchen'
7. Geanonimiseerde zienswijze
8. Besluit hogere waarde procedure Oosterweg 172 Wijchen