

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Sleedoornweg 13 wijchen

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. De vaststellingsprocedure te starten voor het ontwerpbestemmingsplan Sleedoornweg 13 Wijchen en deze ter inzage te leggen.
2. In te stemmen met het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder.
3. De realisatieovereenkomst voor het realiseren van een tweekapper naast Sleedoornweg 13 Wijchen aan te gaan met de initiatiefnemer.

Aanleiding

De eigenaren van het perceel Sleedoornweg 13 in Wijchen hebben een plan ingediend om een tweekapper te realiseren naast de bestaande woning. Op 14 juni 2022 heeft uw college besloten principemedewerking te verlenen aan dit initiatief. De initiatiefnemers hebben opdracht gegeven om een ontwerpbestemmingsplan op te stellen en dit kan nu in procedure worden gebracht. Duurzaamheidsmaatregelen, levensloopbestendigheid en werkwijze voor eventuele planschadeclaims zijn geregeld in een realisatieovereenkomst.

Vanwege de ligging van het plangebied nabij spoorlijn Nijmegen-Oss, dient er een besluit hogere waarden (Wet Geluidhinder) genomen te worden om het plan mogelijk te maken.



Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
14-06-2022	Er is principemedewerking verleend aan het kleinschalig particulier initiatief om een tweekapper te realiseren naast Sleedoornweg 13 Wijchen. (Z/22/076453 met dossiernummer 3771).

Gewenst resultaat

Het ontwerpbestemmingsplan Sleedoornweg 13 Wijchen in procedure te brengen.

Argumenten

- 1.1 *Uw college heeft besloten om principemedewerking te verlenen aan dit initiatief.*
Op 14 juni 2022 heeft uw college besloten principemedewerking te verlenen aan dit kleinschalige planinitiatief. Ten opzichte van het principeverzoek is dit plan niet verder gewijzigd.
- 1.2 *Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.*
In de toelichting wordt ingegaan op de verschillende aspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.
- 2.1 *De vaststelling hogere grenswaarden maakt de woningbouw mogelijk ondanks het spoorweglawaaai van de spoorlijn Nijmegen-Oss nabij deze locatie.*
Voor het ontwerp bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de woning wordt overschreden. Voor deze overschrijding kan uw college hogere waarden vaststellen. Dit kan tot maximaal 68 dB. Om die hogere waarden vast te kunnen stellen, is een ontwerpbesluit opgesteld.
Bij de aanvraag omgevingsvergunning van het plan, moet de initiatiefnemer maatregelen treffen (geluidwering) die nodig zijn om een goed woon- en leefklimaat in de woningen te garanderen. Die uitwerking volgt bij de fase van de aanvraag omgevingsvergunning.
- 3.1 *Afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn hiermee privaatrechtelijk vastgelegd.*
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. Door het afsluiten van de overeenkomst is op grond van de Wet

Openbaar

Zaaknummer: 88155

ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan wel expliciet moeten besluiten.

- 3.2 *Door het sluiten van een realisatieovereenkomst dekt de gemeente zich in tegen eventuele planschadeclaims en worden deze verhaald op de initiatiefnemer. Als iemand vanwege de uitvoering van het plan planschade claimt en toegewezen krijgt, is in de realisatieovereenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer deze kosten voor zijn rekening neemt.*

Tegenargumenten en risico's

- 1.1 *Het is mogelijk zienswijzen in te dienen tegen het bestemmingsplan. Tegen het ontwerp bestemmingsplan kan eenieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Afhankelijk van de inhoud van de zienswijze kan dit leiden tot aanpassingen van het plan. Tegen de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kunnen belanghebbenden beroep bij de Raad van State instellen.*

Financiële gevolgen

Voor de behandeling van het bestemmingsplan worden legeskosten in rekening gebracht conform de huidige legesverordening. Los daarvan heeft het plan geen financiële gevolgen voor de gemeente; alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer sluit tevens een realisatieovereenkomst af met de gemeente waarin ook het planschadeverhaal op de initiatiefnemer wordt afgewenteld. Ook worden exploitatiekosten in rekening gebracht.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Dit wordt op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

Inwonersparticipatie

Er is aangegeven dat de buurtbewoners op de hoogte zijn van het planvoornemen. Zij hebben aangegeven updates te willen ontvangen over de stand van zaken. Er heeft geen omgevingsdialog plaatsgevonden. Bij de start van het initiatief waren hierover nog geen eisen gesteld vanuit de gemeente.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan iedereen zijn zienswijzen over het plan kenbaar maken. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Toelichting en regels ontwerpbestemmingsplan Sleedoornweg 13, Wijchen
2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Sleedoornweg 13 Wijchen
3. Bijlagen bij de regels Sleedoornweg 13 Wijchen
4. Bijlagen bij de toelichting Sleedoornweg 13 Wijchen

Openbaar

Zaaknummer: 88155

5. Ontwerpbesluit hogere waarde Sleedoorweg 13 Wijchen
6. Concept realisatieovereenkomst