

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan Distelweg 11 Wijchen

Datum:

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Distelweg 11, Wijchen' en om deze ter inzage te leggen.
2. In te stemmen met het ontwerp besluit hogere waarden en om deze ter inzage te leggen.
3. De realisatieovereenkomst te sluiten.

Aanleiding

In augustus 2021 heeft initiatiefnemer een kleinschalig particulier initiatief (hierna: KPI) ingediend voor de beoogde realisatie van 1 levensloopgeschikte seniorenwoning ten zuiden van de bestaande woning aan de Distelweg 11 in Wijchen. Het verzoek is beoordeeld tijdens de KPI ronde van september 2021. Op 11 augustus 2021 heeft het College van B&W principemedewerking verleend aan het initiatief.

Middels het principebesluit is een positieve grondhouding aangenomen ten opzichte van het ingediende plan. Inmiddels heeft deze initiatiefnemer ook alle onderzoeken uitgevoerd. Met die onderzoeken is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het concept bestemmingsplan is aangeleverd. Deze is beoordeeld en akkoord bevonden. Het vervolg daarop vormt deze beslisnota. Nadat het College van B&W heeft ingestemd kan de bestemmingsplanprocedure worden gestart, middels de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarden.

Hieronder een impressie van de toekomstige situatie.



Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
11-12-2021	Principemedewerking kleinschalige particuliere initiatieven tweede ronde 2021 (Z/21/0614941 2565)

Gewenst resultaat

De toevoeging van één seniorenwoning op het perceel aan de Distelweg 11 in Wijchen.

Argumenten

1.1 Dit ontwerpbestemmingsplan volgt op eerder akkoord op dit principeverzoek.

Op 11 december 2021 heeft het college besloten in principemedewerking te verlenen aan dit initiatief.

1.2 Zowel ruimtelijk als milieutechnisch bestaan geen bezwaren tegen het plan.

De aanvrager heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Distelweg 11, Wijchen' opgesteld. Het plan is door ons beoordeeld en ook akkoord bevonden. Het plan voldoet aan de relevante wet- en regelgeving, is niet in strijd met geldende beleidskaders en voldoet aan de 'goede ruimtelijke ordening'.

2.1 Volgens de wet kan een hogere waarde worden vastgesteld.

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van een aantal (sppor)wegen. De initiatiefnemer heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat niet op alle gevels kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Met toepassing van een geluidsscherm aan de zuidwestzijde van het plangebied is er sprake van een geluidsbelasting van ten hoogste 58 dB. Op grond van de Wet geluidhinder kan hiervoor

een hogere waarden besluit worden genomen. Dit is nader toegelicht in het bijgevoegde ontwerp besluit hogere waarden.

3.1 In de realisatieovereenkomsten worden afspraken tussen gemeente en initiatiefnemers vastgelegd.

Naast de gebruikelijke afspraken over eventuele planschade (voor rekening van initiatiefnemer) zijn ook de verplichting tot het realiseren van landschappelijke inpassingsmaatregelen en duurzaamheidsmaatregelen vastgelegd.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Tegen het ontwerp bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend.

Eenieder met bezwaren tegen deze ruimtelijke ontwikkeling, kan een zienswijze indienen. Dit is mogelijk in de zes weken na publicatie. Het college neemt een standpunt in over dit plan en een ingebrachte zienswijze. Op dit moment is het uitgangspunt dat medewerking aan het voorliggende plan te verlenen is.

Financiële gevolgen

De uitvoering van dit plan gebeurt op rekening en risico van deze aanvrager. De garantie hiervoor is door ons vastgelegd via een realisatieovereenkomst. Deze moet door zowel de gemeente als door de initiatiefnemer ondertekend zijn, vóór de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en vóór het verlenen van de omgevingsvergunning.

Voor het herzien van het bestemmingsplan en verlenen van een omgevingsvergunning is de aanvrager leges verschuldigd. Daarvoor ontvangt de aanvrager een legesnota.

Communicatie

Het besluit om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Distelweg 11, Wijchen' wordt gepubliceerd. De publicatie van dit besluit, met de bijbehorende stukken gebeurt in De Wegwijs en het gemeenteblad. Hiermee wordt er voldaan aan de eis dat iedere belanghebbende kennis kan nemen van de hierbij voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling.

Inwonersparticipatie

Op 11 december 2023 is er principemedewerking verleend aan dit initiatief. Destijds is er geen voorwaarde opgenomen die de initiatiefnemer verplicht om een omgevingsdialoog te voeren. Voor dit plan is dan ook geen participatieproces doorlopen.

Het plan wordt als ontwerp ter inzage gelegd. De omwonenden worden over het plan geïnformeerd en kunnen desgewenst een zienswijze indienen.

Uitvoering of Vervolgstappen

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:

Bijlage 1 Toelichting en regels bestemmingsplan Distelweg 11 Wijchen

Bijlage 2 Verbeelding bestemmingsplan Distelweg 11 Wijchen

Bijlagen bij de regels

Bijlage 3a Landschappelijke inpassing

Bijlage 3b Cultuurhistorische waarderingskaart

Bijlage 3c Beleidsnota cultuurhistorie

Bijlage 3d Cultuurhistorische waardering

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 4a Bodemonderzoek

Bijlage 4b Akoestisch onderzoek

Bijlage 4c Watertoets

Bijlage 4d QuickScan flora en fauna

Bijlage 5 Ontwerp besluit hogere waarden

Bijlage 6 Realisatieovereenkomst