Openbaar Zaaknummer: Z/22/086036

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Beslisnota vaststelling bestemmingsplan Zesweg 125 Wijchen

Datum: 25 april 2024

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Zesweg 125, Wijchen' vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding
In maart 2020 heeft het bedrijfspand aan de Zesweg 125 een nieuwe eigenaar gekregen omdat het toenmalige hoveniersbedrijf in zijn bestaande hoedanigheid ging stoppen met het bedrijf op deze locatie. Op de locatie Zesweg 125 staat een kleine schuur met een capaciteit van 160 m2 totaal waarvan een gedeelte nu kantoorruimte is.
Dit is voor de voortgang van het nieuwe hoveniersbedrijf wat er gevestigd is onvoldoende.

Met voormalige hoveniersbedrijf is in juni 2009 een ruilovereenkomst afgesloten waarin is opgenomen dat er voor het bedrijfsgedeelte tot een maximum van 750 m2 gebouwd mag worden. De nieuwe eigenaar wil de resterende 590 m2 aan nog bij te bouwen ruimte uit de overeenkomst kunnen benutten. In het huidige bestemmingsplan is hier geen bouwvlak voor opgenomen. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt dit bouwvlak toegevoegd.

Naast de voorgenomen bedrijfsuitbreiding is aan de Gagelvenseweg 15 een vergunde burgerwoning aanwezig. Deze wordt in het nu voorliggende bestemmingsplan positief bestemd tot burgerwoning.



Figuur 1: Huidige situatie Gagelvenseweg 15/Zesweg 125



Figuur 2: Beoogde situatie Gagelvenseweg 15/Zesweg 125

Op 1 december 2020 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.

Op ontwerp 28 november 2023 heeft het College ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzage termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
1-12-2020	Principemedewerking ruimtelijke initaitief Zesweg 125, Wijchen. (Z/20/054846)
28-11-2023	Collegebesluit ontwerp bestemmingsplan (Z/22/086036, dossiernummer 5296)

Gewenst resultaat
Het positief bestemmen van de vergunde woning aan de Gagelvenseweg 15 en het hoveniersbedrijf aan de Zesweg 125 in Wijchen.

Argumenten
1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Dit betekent dat het plan ongewijzigd kan worden vastgesteld.

1.2 Zowel ruimtelijk als milieutechnisch bestaan geen bezwaren tegen het plan.
De aanvrager heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Zesweg 125, 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 Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten.
Met de gesloten realisatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten zeker gesteld. Hierin zijn alle afspraken met de initiatiefnemer vastgelegd. In het geval er sprake is van claimbare planschade zijn deze kosten voor de initiatiefnemer. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan behoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

3.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.
Op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling blijkt niet dat sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht.

Tegenargumenten en risico's
1.1 Er kan beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.

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. Voor het herzien van het

bestemmingsplan is de aanvrager leges verschuldigd. Daarvoor ontvangt de aanvrager een legesnota.

Communicatie
Het vaststellingsbesluit en de bijbehorende stukken worden 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 1 december 2020 is er principemedewerking verleend aan dit initiatief. Er is destijds geen voorwaarde opgenomen die de initiatiefnemer verplicht om een omgevingsdialoog te voeren. Wel heeft de initiatiefnemer aangegeven dat er contact is gezocht met de buren. Met de zuidelijk aangrenzende buren is besproken dat er een geluidsscherm wordt geplaatst. Dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Het plan wordt als ontwerp ter inzage gelegd.

Uitvoering of Vervolgstappen
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat er gedurende een termijn van zes weken beroep open bij de Afdeling. Tevens kan tijdens de beroepstermijn –alleen naast het instellen van een beroepschrift- een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. Dat kan bij de Voorzitter van de Afdeling. Zonder het verzoek treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking. Als een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, dan treedt het bestemmingsplan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken na de publicatiedatum treedt het plan in werking in het geval dat er geen beroep is ingesteld.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Bijlagen:
Bijlage 1 Toelichting en regels bestemmingsplan Zesweg 125 Wijchen
Bijlage 2 Verbeelding Zesweg 125 Wijchen
Bijlagen bij de regels
Bijlage 3a Cultuurhistorische waarderingskaart
Bijlage 3b Beleidsnota cultuurhistorie met bijlagen
Bijlage 3c Cultuurhistorische waardering
Bijlagen bij de toelichting
Bijlage 4a Situatietekening
Bijlage 4b Akoestisch onderzoek milieuzonering
Bijlage 4c Watertoets
Bijlage 4d Quickscan Wet natuurbescherming