

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Beslisnota ontwerp bestemmingsplan Zesweg 125, Wijchen

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Zesweg 125, Wijchen' en om deze ter inzage te leggen.
2. De realisatieovereenkomst te sluiten.

Aanleiding

In maart 2020 heeft het bedrijfspannend 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 ruilvereenkomst 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. 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

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
1 december 2020	Principemedewerking ruimtelijke initiatief Zesweg 125, Wijchen. (Z/20/054846)

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 Dit ontwerpbestemmingsplan volgt op eerder akkoord op dit principeverzoek.

Op 1 december 2020 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 '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'.

1.3 In de ruilvereenkomst is een oppervlakte van 750m2 opgenomen voor de bedrijfsbebouwing.

Door de gemeente en de eigenaar van het voormalige hoveniersbedrijf is een ruilvereenkomst gesloten waarin is vastgesteld dat er op de betreffende locatie bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 750m2 mag worden gebouwd. Op locatie is slechts 160m2 aan bedrijfsbebouwing gebouwd. De overige 590m2 uit de ruilvereenkomst kan nog worden benut.

1.4 Vanuit de bedrijfsvoering is de uitbreiding noodzakelijk.

Om het bedrijf voort te kunnen zetten is meer opslag ruimte nodig. De ruimte die nu beschikbaar is voldoet niet meer en het bedrijf is nog aan het groeien.

2.1 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 de inrichting 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 wordt vastgelegd via een realisatieovereenkomst.

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 'Zesweg 125, 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 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 burens. Met de zuidelijk aangrenzende burens 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

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 afwijking 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 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

Bijlage 5 Realisatieovereenkomst