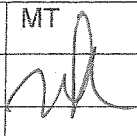
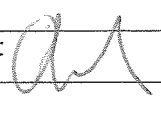


Datum beslissing B & W

18 MEI 2010

	B	MT	PB	RE	S		
Akkoord							
Bespreken							

Openbaar

Aan	College
Status	Beslisnota
Registratienummer	10-6105
Onderwerp	Verplaatsing Tuincentrum Erica
Programma/Speerpunt	4
Portefeuillehouder	M.J.F.J Thijsen
Beslispunten	1. Het ontwerp projectbesluit "Hoveniersbedrijf Gagelvenseweg" vast te stellen en de procedure te starten door het ontwerp ter visie te leggen; 2. Procedure hogere grenswaarde op te starten door het concept besluit hogere grenswaarden ter visie te leggen.
Afdeling	RME
Retour afdeling	RD-17 17/5
Adviseur/telefoonnummer/e-mail	Yvette Sieuwerts / (Henri Elands), 024-6492539,
Gewenste datum collegevergadering	
Reden niet-openbaar/vertrouwelijk	
Presentatieavond/bijeenkomst	
Gewenste datum commissievergadering	
Informatiebijeenkomst	
Gewenste datum raadvergadering	
Akkoord manager	Arjen Wennink Paraaf: 
Akkoord budgethouder	Henri Elands Paraaf:
Akkoord projectleider	Henri Elands Paraaf:
Akkoord directie	Paraaf:

Portefeuillehouder : M.J.F.J Thijsen
 Informatie : Yvette Sieuwerts / (Henri Elands)
 Telefoonnr. : 024-6492539
 E-mailadres. : y.sieuwerts@wijchen.nl
 Ter inzage :
 In kennis stellen :

Akkoord afd. Financiën	Paraaf:
Subsidie mogelijkheden onderzocht	Nee
Advies gevraagd aan	
Bijzonderheden	
Bijlage	Ontwerp projectbesluit Hoveniersbedrijf Gagelvenseweg Ruimtelijke onderbouwing Geluidsrapport wegverkeerslawaaï Concept besluit hogere grenswaarden Ruilovereenkomst
Ter inzage	
In kennis stellen	

Beslisnota

Verplaatsing Tuincentrum Erica

Wijchen, 3 mei 2010

Geachte leden,

Beslispunten

1. Het ontwerp projectbesluit "Hoveniersbedrijf Gagelvenseweg" vast te stellen en de procedure te starten door het ontwerp ter visie te leggen;
2. Procedure hogere grenswaarde op te starten door het concept besluit hogere grenswaarden ter visie te leggen.

Inleiding

Proper-Stok is voornemens om binnen het gebied gelegen tussen de Weegbree, de Hoefsestraat en de Zesweg 138 woningen te realiseren.

De mogelijkheid deze woningen te ontwikkelen heeft zij verworven door indiening van het, uiteindelijk als beste gekozen, ontwerp 'De tuin van Woezik' (maart 2006). Dit ontwerp heeft zij opgesteld in samenwerking met Mecanoo Architecten. De

woonbebouwing zal bestaan uit 28 (half)vrijstaande woningen op een eigen kavel en 110 stadswoningen en appartementen. Binnen dit plangebied is momenteel Hoveniersbedrijf / Tuincentrum "Erica" gevestigd. Dit bedrijf moet worden verplaatst om de ontwikkeling van "De tuin van Woezik" mogelijk te maken. Als verplaatsingslocatie is gekozen voor het perceel op de hoek Gagelvenseweg/Zesweg.



Plangebied "Tuin van Woezik"



Verplaatsingslocatie Gagelvenseweg / Zesweg

Beoogd effect

Door de verplaatsing wordt de ontwikkeling van "Tuin van Woezik" mogelijk gemaakt en kan de heer Willems zijn bedrijfsvoering voortzetten.

Argumenten

1.1. Door de verplaatsing mogelijk te maken komen de gronden binnen het plangebied "Tuin van Woezik" vrij. Momenteel wordt het project "Tuin van Woezik" ambtelijk voorbereid. Dit plan omvat woningbouw. De eerste fase (veld B en C) van dit project zal op korte termijn in procedure worden gebracht (artikel 19 lid 2 WRO oud). De gronden van Tuincentrum Erica bevinden zich binnen het plangebied fase 2 (veld D). Het bedrijf zal verplaatst moeten zijn op het moment dat de tweede fase van "De Tuin van Woezik" wordt ontwikkeld.

1.2. Er is een contractuele verplichting aangegaan om het bedrijf van de heer Willems te verplaatsen.

Op 25 augustus 2009 heeft uw college ingestemd met een ruilovereenkomst in verband met de op hand zijnde verplaatsing. In deze overeenkomst is opgenomen dat: "De gemeente in het werk zal stellen dat Willems op de kortst mogelijke termijn kan beschikken over de benodigde bouwvergunning (...) en zal daartoe binnen één maand na datum van ondertekening van deze overeenkomst de vereiste wettelijke (project)procedure starten". De verplichting om de procedure te starten bestaat dus al sinds 25 september 2009. Indien er binnen 2 jaar na het sluiten van de overeenkomst geen onherroepelijke bouwvergunning is voor Willems aan de Gagelvenseweg wordt de overeenkomst geacht te zijn ontbonden. Dit kan de tweede fase van "De Tuin van Woezik" in gevaar brengen. Aangezien er een aantal omwonenden zijn die problemen hebben met de vestiging van "Erica" op de voorgestelde locatie is het niet geheel ondenkbaar dat er een gerechtelijke procedure volgt. Een rechtszaak zou kunnen zorgen voor een overschrijding van de twee jaar, voortgang is derhalve geboden.

2.1 Geluidsreducerende maatregelen zijn niet haalbaar.

Er is een onderzoek uitgevoerd door Peutz naar het wegverkeerslawaai naar de te verwachten geluidsbelasting op de bedrijfswoning. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale geluidsbelasting op de woning is 58 dB. Er is onderzocht of de geluidsproblematiek kan worden opgelost door de bebouwing op het perceel anders te ordenen. Door de woning verder van de weg te plaatsen of de bedrijfsbebouwing te situeren tussen de bedrijfswoning en de weg (afschermende werking) neemt de overschrijding wel af maar niet zo ver dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Bovendien stemt de heer Willems uit oogpunt van bedrijfsvoering niet in met een gewijzigde indeling van het perceel. Daarnaast zijn bronmaatregelen (stil asfalt) en maatregelen in de overdrachtssfeer (geluidsscherm) onderzocht. De kosten voor deze maatregelen staan echter niet in verhouding tot de schaalgrote van het plan (één woning).

Kanttekeningen

2.1 De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Het is mogelijk om een hogere grenswaarde voor geluid vast te stellen tot 63 dB. Het beleid hiervoor is vastgelegd in de "Notitie hogere waarden". Het bouwplan is getoetst aan het beleid en het volgende is geconstateerd:

- De woning beschikt over een geluidsluwe zijde;
- Ten minste één buitenruimte is aan de geluidsluwe zijde gelegen;
- De verblijfsruimten zijn zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde gelegen;
- Ten minste één van de slaapkamers is aan de geluidsluwe zijde gelegen.

Dit geval komt op grond van het beleid voor een hogere waarde in aanmerking. Het belang is er in gelegen dat het bedrijf een passende locatie krijgt en dat er vrij omvangrijke bebouwing kan worden gerealiseerd binnen "Tuin van Woezik".

Financien

De kosten verband houdende met de verplaatsing komen ten laste van de exploitatie van "Tuin van Woezik".

Uitvoering

Het ontwerp projectbesluit en het ontwerp besluit hogere waarde worden gepubliceerd en voor 6 weken ter visie worden gelegd.

Bijlagen

Ontwerp projectbesluit hoveniersbedrijf Gagelvenseweg

Geluidsrapport wegverkeerslawaaï

Concept besluit hogere grenswaarden

Ruilovereenkomst

0 budgethouder

0 FIN

☐ Kopie verstrekken aan FIN