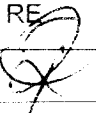
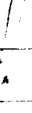
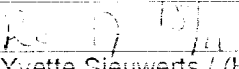


Datum beslissing B & W

	B	MT	PB	RE	S		
Akkoord							
Bespreken							

Openbaar

Aan	College
Status	Beslisnota
Registratienummer	157 0016
Onderwerp	Hoveniersbedrijf Gagelvenseweg
Programma/Speerpunt	
Portefeuillehouder	M.J.F.J. Thijsen
Beslispunten	1. Het projectbesluit "Hoveniersbedrijf Gagelvenseweg" gewijzigd vast te stellen; 2. Het besluit hogere grenswaarde vast te stellen; 3. Bouwvergunning verlenen voor het oprichten van een woonhuis met bedrijfsruimte (RB20100221) 4. Een bestemmingsplanherziening opstarten voor het perceel overeenkomstig het ontwerp projectbesluit dat ter visie heeft gelegen.
Afdeling	RME
Retour afdeling	
Adviseur/telefoonnummer/e-mail	Yvette Sieuwerts / (Henri Elands). 024-6492539. y.sieuwerts@hetnet.nl
Gewenste datum collegevergadering	16 november 2010
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@wijken.nl
 Ter inzage :
 In kennis stellen :

Akkoord afd. Financiën	Paraaf:
Subsidie mogelijkheden onderzocht	Nee
Advies gevraagd aan	
Bijzonderheden	
Bijlage	Zienswijzenota Projectbesluit Hoveniersbedrijf Gageivenseweg Ruimtelijke onderbouwing Besluit hogere grenswaarden Bouwvergunning 20100221 Uitspraak Raad van State
Ter inzage	
In kennis stellen	

Beslisnota

Hoveniersbedrijf Gagelvenseweg

Wijchen, 3 mei 2010

Geachte leden,

Beslispunten

1. Het projectbesluit "Hoveniersbedrijf Gagelvenseweg" gewijzigd vast te stellen;
2. Het besluit hogere grenswaarde vast te stellen;
3. Bouwvergunning verlenen voor het oprichten van een woonhuis met bedrijfsruimte (RB20100221)
4. Een bestemmingsplanherziening opstarten voor het perceel overeenkomstig het ontwerp projectbesluit dat ter visie heeft gelegen.

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.

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 Het projectbesluit moet gewijzigd worden vastgesteld vanwege recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Vanwege de uitspraak van de Raad van State van 1 september 2010 (AB 2010/262) wordt voorgesteld het



Verplaatsingslocatie Gagelvenseweg / Zesweg

projectbesluit te begrenzen op de bouwaanvraag. In het ontwerp projectbesluit was namelijk een ruimer bouwvlak opgenomen dan dat voor het voorliggende bouwplan noodzakelijk was. Dit met het oog op uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst. Uit de uitspraak Van de Afdeling volgt dat de bevoegdheid een projectbesluit vast te stellen niet kan worden aangewend om een toetsingskader vast te stellen voor een nog niet geconcretiseerd bouwplan. Een projectbesluit kan slechts voorzien in de behoefte om een concreet bouwvoornemen te verwezenlijken. Er kunnen wel voorwaarden aan het projectbesluit worden verbonden. Zoals afgesproken met omwonenden wordt als voorwaarde aan het projectbesluit verbonden dat een strook van 5 meter rondom het perceel slechts mag worden gebruikt voor een afschermende groenvoorziening met een gebiedeigen beplanting. Het aanbrengen van siertuinen en/of bestrating binnen deze zone is niet toegestaan.

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.

1.3. De ingekomen zienswijze vormen geen aanleiding om het plan aan te passen.

De ingekomen zienswijzen zijn weerlegd in bijgaande zienswijzenota. Er was vooraf ook al overleg geweest met enkele omwonenden. Met de opmerkingen van de omwonenden is grotendeels rekening gehouden bij de planvorming.

2.1 Geluidsreducerende maatregelen zijn niet haalbaar.

Er is een onderzoek uitgevoerd door Peutz naar het wegverkeerlawaaï 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 (geluidsschermb) onderzocht. De kosten voor deze maatregelen staan echter niet in verhouding tot de schaalgröte van het plan (één woning).

4.1. De uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst moeten zeker worden gesteld.

In het ontwerp projectbesluit waren ruimere bouwmogelijkheden opgenomen als dat nu bij projectbesluit juridisch kan worden geregeld. Om geen atbreuk te doen aan gemaakte afspraken wordt voorgesteld om een bestemmingsplanherziening in procedure te brengen overeenkomstig het ontwerp projectbesluit zoals dat ter inzage heeft gelegen.

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

Zienswijzenota

Projectbesluit hoveniersbedrijf Gagelvenseweg

Ruimtelijke onderbouwing

Besluit hogere grenswaarden

Ruilvereenkomst

Uitspraak Raad van State

0 budgethouder

0 FIN

☐ Kopie verstrekken aan FIN

Zienswijzennota "Hoveniersbedrijf Gagelvenseweg"

(Behorende bij het projectbesluit d.d. 16 november 2010, nr.)

Met ingang van donderdag 9 september 2010 hebben, gedurende een termijn van 6 weken, het ontwerp projectbesluit, de ontwerp bouwvergunning en het ontwerp besluit hogere grenswaarden "Hoveniersbedrijf Gagelvenseweg" ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen ingekomen. Met ingang van 27 mei 2010 had het ontwerp projectbesluit en het ontwerp besluit hogere grenswaarden al ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn een drietal zienswijzen ingekomen. Wij nemen deze zienswijzen mee bij de beoordeling van het plan. Deze zienswijzen richten zich op diverse onderdelen van de ter visie gelegde stukken en worden in deze beantwoording puntsgewijs behandeld.

Zienswijze Familie Wennekes

Familie Wennekes, Gagelvenseweg 18, 6604 BE Wijchen (per brief gedateerd 23 juni 2010, ingekomen 2010). De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen.

Zienswijze:

De Gagelvenseweg is één van de drukste wegen van Wijchen.

Beantwoording zienswijze:

De woning en de garage worden ontsloten via de Gagelvenseweg. De bedrijfsruimte wordt ontsloten op de Zesweg, gezien het feit dat de Gagelvenseweg een drukke weg is, is dit de meest wenselijke oplossing.

Zienswijze:

"De ingang van het woonhuis komt tegenover de huidige T-splitsing met de Hazelaarweg te liggen. Dit veroorzaakt verkeerstechnisch een zeer onoverzichtelijke gevaarlijke situatie, mede voor de vele fietsers (o.a. scholieren) en wandelaars aan de Gagelvenseweg. Tijdens de spits kan het soms erg lang duren voordat je kunt oversteken en voorts wordt er veel te hard gereden."

Beantwoording zienswijze:

Met de aanleg van de uitsluiting wordt rekening gehouden met het aanwezige fietspad en de fietseroversteekplaatsen. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning zijn echter beperkt (gemiddeld 5 per woning per etmaal). Het bedrijf wordt ontsloten via de Zesweg. Overlast van de ontsluiting op de Gagelvenseweg is niet te verwachten.

Zienswijze:

Aantal parkeerplaatsen van 4 is onvoldoende gelet op de m2 verkoopvloeroppervlakte.

Beantwoording zienswijze:

In het projectbesluit is opgenomen dat er altijd moet worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Op de parkeerbehoefte zijn de algemeen aanvaarde CROW normen van toepassing. Op blad nummer B01 van de aanvraag bouwvergunning is een berekening opgenomen van het verplichte aantal parkeerplaatsen. Er zijn 3,78 parkeerplaatsen nodig voor het bedrijfsgedeelte. Dit levert met afronding een verplicht aantal van 4 parkeerplaatsen op. Voor de bedrijfswoning zijn 1,8 parkeerplaatsen nodig, dit levert afgerond een verplicht aantal van 2 parkeerplaatsen op. Deze 6 parkeerplaatsen zijn voorzien in het bouwplan (tekening B01).

Zienswijze:

Geen goede mogelijkheid voor laden en lossen leveranciers vanuit grotere vrachtwagens. Geen keermogelijkheid op eigen terrein en op de Zesweg en een veel te kleine eigen parkeerruimte. Voorts erg krappe bedrijfsingang vanuit Zesweg. Gevaarlijke verkeerssituatie.

Beantwoording zienswijze:

Er komt een inrit op de Gagelvenseweg van tenminste 5 meter breed. Deze inrit komt ver genoeg van de kruising zodat de verkeerssituatie overzichtelijk en veilig blijft. Daarnaast is de bestaande toegang vanaf de Zesweg als tweede bedrijfsuitweg beschikbaar. De inrit aan de Zesweg is 4 meter breed. Het bevoorradingsverkeer kan in de nieuwe situatie dus circuleren. Daarnaast is er ook de mogelijkheid om op eigen terrein te keren door de vrachtwagen achteruit in te steken langs de loods. In de nieuwe situatie is er ook voldoende ruimte voor de loods om een grote vrachtwagen te laden en te lossen. Het aantal vrachtwagenbewegingen voor toelevering zal bij een dergelijk kleinschalig bedrijf overigens altijd beperkt blijven. Er wordt voldaan aan de parkeernorm, zoals eerder aangegeven. Samengevat: bereikbaarheid, ontsluiting en parkeren voor bedrijf zelf en voor bevoorrading en bezoekers zullen geen problemen gaan geven.

Zienswijze:

"Als direct aanwonende van de drukke Gagelvenseweg hebben wij nu al veel hinder van het geluid. Het toestaan van een hogere grenswaarde is voor de huidige omwonenden onacceptabel en is dus in dat opzicht maatschappelijk niet verantwoord en aanvaardbaar."

Beantwoording zienswijze:

De hogere grenswaarde voor geluid betreft alleen de nieuw te bouwen woning. Het brengt absoluut geen verandering in de bestaande (geluid)situatie.

Op grond van onze kadernota geluid geldt bij de nieuwbouw van woningen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De gemeente heeft de bevoegdheid om een ontheffing te verlenen voor toepassing van een hogere grenswaarde voor geluid. Een hogere waarde procedure kan worden gestart indien op basis van akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting niet verlaagd kan worden tot de voorkeurswaarde door:

- het treffen van bronmaatregelen
- een efficiënte ruimtelijke ordening;
- het treffen van overdrachtsmaatregelen,
- het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger.

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 is uit oogpunt van bedrijfsvoering een gewijzigde indeling van het perceel niet wenselijk. Daarnaast zijn bronmaatregelen (stijl 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).

Zienswijze:

"Tuincentra kennen vele pieken in de bedrijvigheid: feestdagen/voorjaar/koopzondagen etc. De parkeerruimte voldoet dan absoluut niet. Kijk maar naar bijvoorbeeld Tuinwereld en Schraven. Parkeren op eigen terrein is dan absoluut niet realiseerbaar!"

Beantwoording zienswijze:

Schraven verkoopt naast de hovenierswerkzaamheden nog skelters, trampolines en schaduwdoeken. Dit is aan de Gagelvenseweg niet toegestaan. Alleen aanverwante verkoop van het hoveniersbedrijf is toegestaan. Grote drukte tijdens speciale koopzondagen zoals dat bijvoorbeeld bij Tuinwereld het geval is, is hier niet aan de orde.

Zienswijze:

Heeft Erica een detailhandelsvergunning gekregen op deze locatie i.v.m. particuliere verkoop.

Beantwoording zienswijze:

Detailhandelsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover het aanverwante verkoop betreft (bijvoorbeeld perkgoed).

Zienswijze:

Conform de Rekenkamer kan het Wijchons grondbeleid efficiënter. Dossiers zijn niet compleet waardoor uw College te weinig inzicht heeft in de grondexploitaties op de lange termijn. Een gedegen risicoanalyse ontbreekt. Een goed voorbeeld hiervan is de reeds gerealiseerde inrit van Sportpark Woezik. Na realisatie blijkt deze zeer onveilig en wordt er vanuit bewonersgroepen geklaagd. Nu moet hier achteraf weer wat aan gedaan worden. Zo zijn er het afgelopen jaar al 11 locaties onder de aandacht gebracht. Echter voor herstel is nu onvoldoende geld beschikbaar."

Beantwoording zienswijze:

Deze zienswijze heeft geen betrekking op het voorliggende plan.

Zienswijze:

Wij willen geen gevoelige locatie waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd en waarvoor de geluidsbelasting onaanvaardbaar moet worden verhoogd.

Beantwoording zienswijze:

Op pagina 21 van de ontwerp ruimtelijke onderbouwing staat het volgende: "Er wordt één nieuwe gevoelige bestemming mogelijk gemaakt in de vorm van een bedrijfswoning". Hiermee wordt niet bedoeld dat er enige hinder naar de omgeving wordt veroorzaakt en dat de bestemming daarom "gevoelig" van aard is. Hiermee wordt bedoeld dat woningen naar hun aard moeten worden beschermd tegen diverse invloeden (geluid, stank stof enz.). Daarom is de bedrijfswoning aan te duiden als een "gevoelige bestemming" (jargon). Zoals eerder aangegeven wordt de geluidsbelasting dus niet verhoogd voor de komst van de woning.

Zienswijze:

Wij vrezen voor waardedaling van ons onroerend goed.

Beantwoording zienswijze:

Waardedaling van aangrenzend onroerend goed valt niet te verwachten. Mocht u niettemin toch vrezen voor waardedaling van uw woning dan kunt u een verzoek om compensatie van planschade indienen bij ons college.

Zienswijze Familie Pelser

Familie Pelser, Zesweg 131, 6604 BN Wijchen (brief ongedateerd, ingekomen 8 juli 2010). Deze zienswijze is buiten de daarvoor gestelde termijn ingekomen. Echter, een ambtenaar van de gemeente Wijchen heeft aangegeven dat de termijn voor het indienen van zienswijzen zou sluiten op donderdag 8 juli 2010. Het kan de familie Pelser derhalve niet verweten worden dat de zienswijze is ingekomen buiten de termijn. De zienswijzen van de familie Pelser worden betrokken bij de verdere besluitvorming.

Zienswijze:

Vrij uitzicht; hoek van uitzicht die we nu hebben en die in de toekomst behouden moet blijven.

Beantwoording zienswijze:

Momenteel ligt alleen het huidige bouwplan voor. In het ontwerp projectbesluit waren de (bouw)mogelijkheden ruimer opgenomen dan het bouwplan. Mede in het licht van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 september 2010 (AB 2010/262) is het projectbesluit begrensd op de bouw aanvraag. Uit deze uitspraak volgt dat de bevoegdheid een projectbesluit vast te stellen niet kan worden aangewend om een toetsingskader vast te stellen voor een nog niet geconcretiseerd bouwplan. Een projectbesluit kan slechts voorzien in de behoefte om een concreet bouwvoornemen te verwezenlijken. Met het thans voorliggende bouwplan wordt er geen bebouwing opgericht dat uw vrije uitzicht kan belemmeren. Daarnaast wordt als voorwaarde aan het projectbesluit verbonden dat een strook van 5 meter rondom het perceel slechts mag worden gebruikt voor een afschermende groenvoorziening met een gebiedseigen beplanting. Het aanbrengen van siertuinen en/of bestrating binnen deze zone is niet toegestaan.

Zienswijze:

Duidelijkheid over bemesting en bespuiting.

Beantwoording zienswijze:

Het toepassen van bestrijdingsmiddelen en bemesting zal gebeuren overeenkomstig de geldende (milieu)regelgeving.

Zienswijze:

Geluidsoverlast m.b.t. het bedrijfsgedeelte

Beantwoording zienswijze:

Er is een akoestisch onderzoek gedaan naar geluid afkomstig van de inrichting (rapport Peutz F 19469-1-RA d.d. 6 november 2009). Hieruit blijkt dat het geluid afkomstig van de inrichting (het hoveniersbedrijf) binnen de geldende normen blijft. De akoestische situatie is acceptabel en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze:

Absoluut geen parkeergelegenheid buiten het terrein.

Beantwoording zienswijze:

Dat gebeurt ook niet. Er wordt ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein

Zienswijze:

Planschade, bekend voordat er gebouwd gaat worden.

Beantwoording zienswijze:

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van de ontwikkeling planschade optreedt bij de naburige percelen. Mocht u niettemin van mening zijn dat er wel planschade optreedt voor uw onroerend goed dan kunt u een verzoek indienen om vergoeding van planschade. Dit verzoek zal dan worden afgewenteld conform de procedureverordening planschade.

Zienswijze:

Welke garanties krijgen wij als bewoner dat het zo zal blijven en wanneer wordt alles in werking gesteld?

Beantwoording zienswijze:

Met onderhavig projectbesluit wordt het voorliggende bouwplan mogelijk gemaakt. Eventuele verdere ontwikkelingen in de toekomst zijn niet mogelijk zonder tussenkomst van een nieuwe planologische procedure.

Zienswijze:

Geen siertuinen welke ons uitzicht verpesten.

Beantwoording zienswijze:

Aan het projectbesluit wordt de voorwaarde verbonden dat een strook van 5 meter rondom het perceel slechts mag worden gebruikt voor een afschermdende groenvoorziening met een gebiedseigen beplanting. Het aanbrengen van siertuinen en/of bestrating binnen deze zone is niet toegestaan.

Zienswijze:

Een uitbreiding tot 750m² is niet nodig gezien de activiteiten van Erica.

Beantwoording zienswijze:

Gezien voornoemde uitspraak van de Raad van State (AB 2010/262) zijn de uitbreidingsmogelijkheden uit dit project gehaald. Het projectbesluit maakt alleen het voorliggende bouwplan mogelijk en het gebruik van de omliggende gronden voor de uitoefening van het hoveniersbedrijf. Om uitbreiding in de toekomst niettemin mogelijk te maken voor de ondernemer zal een bestemmingsplanprocedure worden gestart.

Zienswijze:

Duidelijke uitleg, dat toen wij wilde gaan aanbouwen er door de gemeente/welstand en landschapsbeheer (max 1 jaar geleden) er over het uitzicht/doorkijk van zesweg door naar achteren heel moeilijk werd gedaan. Het uitzicht/doorkijk moest blijven bestaan ivm het natuurgebied achter ons. En nu willen jullie daar zelf laten bouwen? Onze aanbouw moest een meter kleiner en nu wordt er helemaal niet over een doorkijk gesproken?!

Beantwoording zienswijze:

Het bouwplan is voorgelegd aan de welstandsc commissie. De welstandsc commissie heeft verregaande eisen aan het bouwplan gesteld zodat het bouwplan naar de Gagevenseweg toe niet te fors zou overkomen. Daarom is het bedrijfsgebouw relatief laag uitgevoerd met een zadeldak. Dit heeft als gevolg dat het bouwplan vriendelijker oogt. De doorkijk waar u aan refereert is de doorkijk gezien vanaf de Zesweg. Daar heeft dit bouwplan geen invloed op.

Zienswijze Driessen Advies en Beheer (namens Familie Willems)

Driessen Advies en Beheer, Witvrouwenbergweg 12, Postbus 66, 5710 AB Someren (namens familie Willems, eigenaar van hoveniersbedrijf Erica) (Per e-mail van 7 juli 2010). De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen.

Zienswijze:

Verkoopruimte voor detailhandel begrensd tot bebouwd vloeroppervlak van 375m² (= helft van de maximaal 750m² bedrijfsruimte) moet gezien eerder overleg en plannen genoeg zijn, mits het de aanleg van showtuinen en de verkoop van kweekmateriaal van het veld niet in de weg staat.

Beantwoording zienswijze:

Deze bepaling staat er niet aan in de weg dat er planten van buiten worden verkocht of dat er siertuinen worden ingericht. Siertuinen zijn alleen niet toegestaan binnen het besluitsubvlak "groen". De maximale maat is opgenomen om te voorkomen dat er een tuincentrum gaat ontstaan. Dit is

namelijk niet toegestaan. Deze maximale maat zal worden overgenomen in de bestemmingsplanherziening die wordt opgestart.

Zienswijze:

Tekening schaal 1:100 klopt niet dus zal een verkleining zijn.

Beantwoording zienswijze:

Het materiaal is digitaal beschikbaar gesteld. De tekening moet op A3 formaat worden uitgeprint, dan klopt de schaal wel.

Zienswijze:

Als er reacties komen op de plaatsing van de bouwmassa's: de dwarsplaatsing van de bedrijfsruimte die nu is aangevraagd is een direct resultaat van actieve sturing door de welstandscommissie: de bebouwing is in afwijking van aanvankelijke eigen voorkeur van Julio Willem's specifiek zo terecht gekomen n.a.v. behandeling in meerdere instanties in welstand vanaf september 2008. Deze oplossing sluit toekomstige dominante bebouwing naar de zijde van de weg redelijkerwijs uit.

Beantwoording zienswijze:

Alle beschikbare informatie zal worden gebruikt bij de beantwoording van de ingediende zienswijzen

Projectbesluit ex artikel 3:10 Wet ruimtelijke ordening
“Hoveniersbedrijf Gagelvenseweg”

Burgemeester en wethouders van Wijchen;

Overwegen;

gezien de ruilovereenkomst d.d. 25 augustus 2009 gesloten met de heer Willems om te komen tot verplaatsing van Tuincentrum / Hoveniersbedrijf Erica thans gelegen aan de Zesweg om aldaar de woningbouwontwikkeling “Tuin van Woezik” mogelijk te maken;

dat de betreffende percelen binnen het bestemmingsplan “Woeziksestraat e.o.” zijn gelegen, het onderhavige plangebied is gelegen binnen de bestemming “agrarisch gebied”;

dat het project niet in overeenstemming is met de voorschriften van voornoemde bestemmingen;

dat de gemeenteraad van Wijchen op basis van artikel 3:10 Wet ruimtelijke ordening ter verwezenlijking van een project een projectbesluit kan nemen;

Gezien de delegatieverordening 2008;

dat het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ingevolge artikel 3.11 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 september 2010 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen en dat een ieder gedurende die termijn bij ons college zienswijzen omtrent de aanvraag kenbaar heeft kunnen maken;

dat er gedurende deze termijn wel zienswijzen kenbaar zijn gemaakt,

gelezen de zienswijzennota “Hoveniersbedrijf Gagelvenseweg”,

dat er overigens geen belangen of omstandigheden aanwezig zijn die zich verzetten tegen het verlenen van de gevraagde vrijstelling;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet en de Algemene wet bestuursrecht;

gezien de ruimtelijke onderbouwing “Hoveniersbedrijf Gagelvenseweg”;

b e s l u i t e n :

1. Een projectbesluit ex artikel 3:10, Wet ruimtelijke ordening te verlenen ten behoeve van de vestiging van een hoveniersbedrijf met bedrijfswoning aan de Gagelvenseweg ong. te Wijchen;
2. De ruimtelijke onderbouwing “Projectbesluit Hoveniersbedrijf Gagelvenseweg gewijzigd vast te stellen;
3. De volgende voorwaarde worden aan het projectbesluit verbonden: Een strook van 5 meter langs het perceel Zesweg 131, Gagelvenseweg 11 en het kadastrale perceel G1338 mag slechts worden gebruikt voor een afschermende groenvoorziening met een gebiedeigen beplanting. Het aanbrengen van siertuinen en/of bestrating binnen deze zone is niet toegestaan.

Wijchen, 16 november 2010

Burgemeester en wethouders voornoemd,

De secretaris,

De burgemeester,

drs. J.W.M. van der Knaap
secretaris

G.H.W. Noordewier
burgemeester