

Beantwoording zienswijzen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan “Tussen Kasteel en Wijchens Meer”, behorende bij raadsbesluit nr. 30066, d.d. 29 oktober 2019.

Met ingang van donderdag 2 mei 2019 heeft, gedurende een termijn van 6 weken (tot en met 12 juni 2019), het ontwerp bestemmingsplan “Tussen Kasteel en Wijchens Meer” ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op diverse onderdelen van de ter visie gelegde stukken en worden in deze beantwoording puntsgewijs – per onderwerp- behandeld. Er is gekozen voor een thematische beantwoording omdat er een groot aantal identieke zienswijzen is ingediend én een groot aantal zienswijzen met dezelfde argumenten. Een klein aantal zienswijzen richt zich tevens op één specifieke particuliere situatie. Deze indieners ontvangen naast deze integrale zienswijzennota een reactie op hun specifieke zienswijze.

Onderwerpen

1. Meer-oever.....	2
2. Flora & fauna en groen.....	5
3. Gezondheid	7
4. Omgeving vredesmonument.....	9
5. Bolster	11
6. Europaplein	13
7. Verkeer, parkeren en ontsluiting	14
8. Beeldkwaliteit, cultuurhistorie en archeologie.	17
9. Planschade/ waardedaling	19
10. Bestemmingsplanvorm en bestemmingsplanregels	21
11. Proces	22
12. Reactie enkele individuele zienswijzen	26
Reactie op zienswijze nummer 18.....	26
Reactie op zienswijzen 35 en 55.....	29
Reactie op zienswijze nummer 89.....	32
Reactie op zienswijze nummer 93.....	34

1. Meer-oever

Veel van de ingediende zienswijzen gaan over het plangebied aan het Wijchens Meer. We geven hierna een integraal antwoord op de naar voren gebrachte zienswijzen over dit onderwerp.

Horecavoorzieningen, recreatieve voorzieningen en bebouwing op de meer-oever

Een groot aantal van de ingediende zienswijzen richt zich tegen het toevoegen van een horeca functie op de meer-oever. Een veel gemaakte opmerking is dat de huidige situatie van de meer-oever moet worden gehandhaafd. Men vreest voor het verdwijnen van het groene karakter en het volbouwen van de oever. Ook geven veel indieners aan dat zij verwachten dat de eventuele komst van (kleinschalige) horeca het gebied is zijn algemeenheid zal verstoren en vervuilen. Tot slot geven een aantal indieners aan dat onvoldoende duidelijk is wat de uitwerkingsplicht voor de meer oever precies inhoudt.

Wij begrijpen de verwarring ten aanzien van het behoud van het groene karakter van Tussen Kasteel en Wijchens Meer. In het ontwerpbestemmingsplan (inclusief bijlagen) wordt volop verwezen naar het historisch, dorpsachtig, groene karakter van het centrum maar in de visualisatie van de plankaart lijkt dit alleen gehandhaafd te blijven aan de Kasteellaan en langs de Meerdreef ter hoogte van de begraafplaats. Echter in de planregels en de toelichting wordt het groene karakter wel degelijk gehandhaafd:

- Onder de bestemming 'Gemengd - uit te werken' wordt ook een groenvoorziening verstaan (Hoofdstuk 2, artikel 3.1 in de bestemmingsplan Regels);
- In de Toelichting is onder Hoofdstuk 3.2 opgenomen dat binnen deze bestemming op kwalitatieve en kwantitatieve wijzen geborgd dient te worden dat er ruimte is voor groenvoorzieningen. De groenvoorzieningen dienen een dorps, ongedwongen en parkachtig karakter te hebben. Het is de doelstelling van Tussen kasteel en Wijchens Meer om dit dorpse karakter inclusief groen te behouden;
- In de Ambitiepijl (bijlage 1 van het Bestemmingsplan) wordt onder verschillende ambitiepijlers verwezen naar het behouden van het groene karakter van het ontwikkelgebied. In ambitiepijl 1.2 wordt een specifieke voor de beeldkwaliteit het volgende benoemd: 'Het openbaar gebied kent een rustig parkachtig karakter en heeft een bebouwing die aansluit op de menselijke maat. Voorbeelden hiervan zijn parkjes, maar ook losse bomen en planten in het straatbeeld';
- In het Ambitiedocument Ruimtelijke Kwaliteit (bijlage 2 van het Bestemmingsplan) is opgenomen dat het plangebied veilig, rustig en parkachtig ingericht dient te worden. Met name de parkachtige inrichting moet het groene karakter van het centrum behouden;
- Ook in het gemeentelijk beleid (Gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030, Toelichting bestemmingsplan, hoofdstuk 5.4.2) is opgenomen dat één van de tien speerpunten is om meer groene verblijfsruimte te activeren in het centrum.

Voor de meer-oever is in het ontwerp bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieve ontwikkelingszone' opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan wordt daar – na uitwerking – een specifiek programma mogelijk gemaakt:

3.2.2.f. Op de gronden binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieve ontwikkelingszone' zijn uitsluitend recreatieve voorzieningen toegestaan met inbegrip van horecavoorzieningen.

De bebouwing van de meer-oever heeft tot grote beroering geleid in de Wijchense samenleving. Een aantal raadsfracties heeft in de commissievergadering aangegeven dat ze samen willen zoeken naar een oplossing die op meer draagvlak kan rekenen in de raad en de samenleving. Deze raadsfracties hebben gezamenlijk een amendement opgesteld. Daarbij is gezocht naar een optimale situatie waarin er nog steeds sprake kan zijn van een trekker aan de zijde van het meer, zonder de meer-oever te bebouwen.

Dit amendement is aangenomen in de raadsvergadering van 29 oktober 2019 en heeft ertoe geleid dat de gehele meer-oever is bestemd als 'groen'. De twee zones R-U (recreatie - uit te werken) zijn beide komen te vervallen. Het bestemmingsplan maakt dus geen bebouwing mogelijk direct aan de meer-oever. Om toch de mogelijkheid te behouden om de meer-oever te activeren zijn er twee zones aan de meer-oever opgenomen met de aanduiding 'specifiek vorm van groen – pleinverharding'. Hier zijn (plein)verhardingen toegestaan ten behoeve van het versterken van de verblijfsfunctie van het openbaar gebied'.

Eén van de uitgangspunten voor het project "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" is het activeren van de meer-oever. Het beleidsvoornemen om de groene verblijfsruimten van het centrum te activeren is al vastgelegd in het "Gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030" zoals dat op 17 april 2017 door onze raad is vastgesteld. In het Gebiedsperspectief is omschreven dat het waardevol kan zijn om de noordoever van het Wijchens Meer te betrekken bij het centrum door deze te activeren met nieuwe bestemmingspunten en verblijfsplekken aan de oever te realiseren. Op deze manier krijgt de meer oever meer verblijfskwaliteit. Het is daarbij echter niet de bedoeling om afbreuk te doen aan het groene karakter van de meer oever maar juist om de beleving daarvan te versterken. Het bestemmingsplan geeft hier, in de wijze waarop het nu gewijzigd is vastgesteld, invulling aan.



Bron: gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030

Met het vervallen van de horecabestemming en de bouwmogelijkheden aan de meer-oever is aan deze zienswijzen tegemoetgekomen.

Overlast: geluid, geur, ongedierte en zwerfafval

Een aantal indieners vreest voor overlast van horeca in de zin van stank, hangjongeren, licht en afval met bijbehorend ongedierte. Zowel de bewoners van de woningen aan de Meerdreef als de bewoners van de woningen aan de overzijde van het Wijchens Meer vrezen voor geluidoverlast als gevolg van de ontwikkelingen aan de meer-oever. Met het vervallen van de horecabestemming en de bouwmogelijkheden aan de meer-oever is aan deze zienswijzen tegemoetgekomen.

Activiteiten op het meer

Een aantal indieners geeft aan dat ze graag zien dat het meer “met rust” wordt gelaten. Dus geen bebouwing in het meer en geen activiteiten op het meer.

Het bestemmingsplan treft geen regeling om activiteiten op het meer toe te staan (waterrecreatie) of te verbieden. Het plangebied bevat immers ook slechts een klein gedeelte van het meer. Het bestemmingsplan maakt het wel mogelijk om gedeeltelijk in het meer te bouwen te denken vlonders en steigers. In de plandoelstellingen staat dat wens de groene ruimte aan het meer te activeren. De beleving van het meer/het water middels steigers en vlonders zou daaraan kunnen bijdragen. Om onduidelijkheden over de waterrecreatie weg te nemen zijn de verwijzingen naar de trekpont en overige activiteiten óp het meer uit de toelichting van het plan gehaald.

Rondje Meer

Veel indieners vrezen dat eventuele bebouwing van de meer oever in de toekomst het “rondje Wijchens Meer” zal frustreren. De bebouwingsmogelijkheden van de meer-oever zijn uit het bestemmingsplan gehaald. Het “rondje Wijchens Meer” blijft mogelijk (zonder de Meerdreef meerdere keren over te moeten steken).

Uitzicht

Door verschillende bewoners van het gebied, met name bewoners van de “Oostflank” en “Meerzicht” aan de Tienakker, is naar voren gebracht dat het bebouwen van de meer-oever tot een verlies van vrij uitzicht over het meer zal leiden. Meer specifiek is door bewoners van de “Oostflank” naar voren gebracht dat bij de aankoop van hun woning vrij uitzicht in de toekomst door de makelaar is toegezegd. De bebouwingsmogelijkheden van de meer-oever zijn uit het bestemmingsplan gehaald. Hiermee is aan deze zienswijzen tegemoetgekomen.

Vissers

Het bestemmingsplan maakt geen bebouwing aan de meer-oever mogelijk. Het bestemmingsplan zal dus niet tot een significant verlies van visplaatsen leiden.

2. Flora & fauna en groen

Een groot aantal zienswijzen richt zich op het aspect flora- en fauna en het aanwezige groen in het plangebied. We geven hierna een integraal antwoord op de naar voren gebrachte zienswijzen over dit onderwerp.

Meer-oever

Het ontwerp bestemmingsplan maakt het mogelijk om – na uitwerking - in de meer-oever te bouwen. Een groot aantal indieners vreest ervoor dat dit zal leiden tot ernstige verstoring van de flora- en fauna in het gebied. Veelvuldig wordt gewezen op de aanwezigheid van broedvogels, vleermuizen, de das en de bever. De kwaliteit van het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek wordt ter discussie gesteld. In het verlengde hiervan wordt gesteld dat met het flora- en faunaonderzoek de uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende is aangetoond. Veel indieners vrezen voor het aantasten van het groene karakter van de meer-oever. Indieners geven aan te verwachten dat de plannen zullen leiden tot het kappen van de aanwezige bomen en het verdwijnen van het groen. Indieners geven aan dat wordt verteld dat de meer oever een groen karakter moet houden maar ze zien dit niet terug in de bestemming (GD-U). Dit doet geen recht aan ambitiepijler 4.3.

Ten aanzien van het groene karakter van de meer oever is onder kopje 1 “meer-oever” omschreven dat de meer oever daadwerkelijk een groene bestemming krijgt en dat de bouwmogelijkheden komen te vervallen. Hiermee wordt deels aan de ingekomen zienswijzen over dit onderwerp tegemoetgekomen.

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen over het onderwerp “flora en fauna” hebben wij Econsultancy opdracht gegeven voor het uitvoeren van een aanvullende ecologisch onderzoek. De aanvullende ecologische toetsing heeft als doel om de reeds uitgevoerde quickscan flora en fauna te actualiseren (Econsultancy rapport: 7381.001 d.d. 25 september 2018). Tevens dient het onderzoek nader inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het (globale) bestemmingplan, de belemmeringen en eventueel benodigde vergunningen en ontheffingen.

Uit dit nadere onderzoek blijkt dat er aanvullend onderzoek nodig is bij kap van bomen met holtes geschikt voor vleermuizen. Daarnaast dient er aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd bij verwijdering van de bosschages aan het meer omdat dit een geschikte verblijfplaats is voor de steenmarter, wezel en bunzing. De aanwezige broedvogels ondervinden geen hinder van de ontwikkelingen, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen met werkzaamheden.

Ten tijde van de quickscan was al wel in beeld dat het plangebied mogelijk deel uitmaakt van het foerageergebied van de bever maar was de bever nog niet aangetroffen in het gebied. Bij het aanvullende onderzoek is een beverburcht aangetroffen.



Locatie nieuwe beverburcht (rode ster)

Voor de bever geldt dat verwijdering van het bosschage aan de oever en realisatie van de horecavoorzieningen binnen 50 meter van de burcht mogelijk leiden tot verstoring van de burcht en daarmee het verloren gaan van de functionaliteit van de beverburcht. Dit betekent niet dat er 'niets mag' binnen 50 meter van de burcht maar er dienen dan maatregelen genomen te worden om de functionaliteit voor de bever in het Wijchens Meer te behouden. Zoals het aanbieden van een alternatieve burchtlocatie, het ongeschikt maken van de burcht in de minst kwetsbare periode en het realiseren van voldoende alternatieve foerageermogelijkheden. Deze maatregelen dienen middels een ontheffingsaanvraag ter goedkeuring te worden gelegd bij de provincie Gelderland. Aangezien de ecologische maatregelen om de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats te behouden gerealiseerd kunnen worden in de omgeving tezamen met het groot openbaar belang van het project is de verwachting dat de benodigde ontheffing verkregen zal worden voor de bever. Hetzelfde geldt voor een eventuele ontheffing voor vleermuizen, steenmarter, wezel en bunzing. Niettemin is ervoor gekozen om binnen een straal van 50 meter van de beverburcht geen wezenlijke planologische maatregelen te nemen. Hier zal de groenbestemming worden gehandhaafd. De gebieden met aanduiding 'specifiek vorm van groen – pleinverharding' respecteren een afstand van 50 meter tot de beverburcht.

Omgeving vredesmonument

Veel indieners vrezen voor het verdwijnen van het aanwezige groen (bomen en overige begroeiing). Met name de aanwezige kastanje wordt veelvuldig genoemd. Uit het nadere flora- en faunaonderzoek blijkt dat er aanvullend onderzoek nodig is bij sloop/renovatie van het uitvaartcentrum en/of kap van bomen met holtes geschikt voor vleermuizen. De vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling geldt dan wel een ontheffing nodig is op grond van de Wet natuurbescherming en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van die wet. Dit doet er niet aan af dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld, indien en voor zover op voorhand in redelijkheid duidelijk is dat de Wet natuurbescherming aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat." Uit de flora- en faunaonderzoeken blijkt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Het gebied waar momenteel het vredesmonument staat is bedoeld om (deels) invulling te geven aan de “groene long” van meer oever naar Markt en centrum. Om dit te benadrukken wordt hier een maximaal bebouwingspercentage van 40% opgenomen.

Recreatie op het meer

Enkele indieners stellen dat waterrecreatie een negatief effect zal hebben op de aanwezige flora- en fauna. Dit bestemmingsplan maakt geen waterrecreatie mogelijk. Om onduidelijkheden over de waterrecreatie weg te nemen zijn de verwijzingen naar de trekpunt en overige activiteiten óp het meer uit de toelichting van het plan gehaald.

3. Gezondheid

Het onderwerp Gezondheid komt in verschillende zienswijzen voor en hangt samen met de thema's gezondheid, ontmoeten (sociale gezondheid), groen en bewegen. Het thema groen' is al behandeld onder kopje 2 “flora & fauna en groen”.

We geven hierna een integraal antwoord op de naar voren gebrachte zienswijzen over dit onderwerp.

Gezondheid

In de diverse zienswijzen komt naar voren dat men bang is voor een nadelig effect op de gezondheid door afnemende luchtkwaliteit, toename van fijnstof, toename van uitstoot (CO₂, NO₂) als gevolg van extra verkeer en milieuvervuiling.

In het bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer wordt in de Toelichting onder Hoofdstuk 6 aandacht besteed aan de milieuaspecten van deze gebiedsontwikkeling:

Luchtkwaliteit (hoofdstuk 6.4)

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overall in de buitenlucht. Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die “Niet in betekenende mate” (NIBM) en “In betekenende mate” (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling NIBM zijn categorieën van gevallen aangewezen die worden aangemerkt als NIBM-projecten. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijnstof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogt, draagt het project in betekenende mate (IBM) bij aan luchtvervuiling en moet er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

De gemeente Wijchen heeft voor Tussen Kasteel en Wijchens Meer gecontroleerd of de ontwikkeling onder de “Niet in betekenende mate” (NIBM) of “In betekenende mate” (IBM) ontwikkelingen valt. In de categorieën NIBM zijn de volgende gevallen aangewezen als NIBM-projecten. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden:

- Voor pure woningbouw betekent dit dat bij een eenzijdige verkeersontsluiting (dus één toegangsweg) niet meer dan 500 nieuwe woningen mogen worden gebouwd onder het NIBM-regime.

- Voor alleen kantoren geldt een 3% criterium van maximaal 100.000 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) bij een eenzijdige verkeersontsluiting en maximaal 200.000 m² BVO bij een tweezijdige ontsluiting.
- Voor plannen die niet bestaan uit louter kantoren en/of woningen, de zogenoemde gemengde programma's met bijv. winkels en (agrarisch)bedrijven, biedt de wet (art. 5.16 Wm, eerste lid, onder c) de mogelijkheid om het aannemelijk te maken dat die plannen in niet-betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Voor het project “Tussen Kasteel en Wijchens Meer” staat nog niet vast in welke mate de functies aan het plangebied toegekend worden. Echter in het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het programma. Dit zijn eisen ten aanzien van de bouwomvang waar de ontwikkeling aan moet voldoen:

- Maximaal bouwvolume van 37.500 m² BVO exclusief ondergrondse parkeervoorzieningen;
- Maximaal 2.200 m² BVO voor commerciële ruimten.

Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van “Tussen Kasteel en Wijchens Meer” ver beneden de volumes blijft die ten aanzien van kantoren en woningen als grens zijn gesteld in de NIBM-projecten.

Eveneens is ten aanzien van het plangebied geen substantiële verkeersaantrekkende werking te verwachten gezien het feit dat het bestemmingsplan voor een belangrijk deel voorziet in de herstructurering van het centrum.

Ten aanzien van het project “Tussen Kasteel en Wijchens Meer” is daarom te verwachten dat dit “Niet in betekende mate” (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit waardoor de ontwikkeling past binnen de normen voor een goede luchtkwaliteit. Daarom hoeft er geen extra toets gedaan te worden op luchtvervuiling en de luchtkwaliteit.

Ontmoeten (sociale gezondheid)

In de diverse zienswijzen komt naar voren dat men bang is dat de groene en gezonde leefomgeving verdwijnt door het verdwijnen van groen terwijl een groene omgeving bijdraagt aan de gezondheid van de mens.

Onder gezondheid verstaan wij ook sociale gezondheid door het stimuleren van sociale contacten en het verbeteren van de kwaliteit van leven. Deze onderwerpen zijn belangrijk voor de ontwikkeling “Tussen Kasteel en Wijchens Meer” en zijn gewaarborgd in de ambitiepijlers, welke toegelicht worden in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ambitiepijler 3 gaat in op voorzieningen, aanbod en programmering. Hierin is opgenomen dat het plangebied “Tussen Kasteel en Wijchens Meer” een levendig gebied moet worden waar wonen en voorzieningen in balans zijn. Het gebied stimuleert de sociale cohesie waar de openbare ruimte, met een sterk groen karakter, onderlinge ontmoeting en interactie stimuleert. Voorbeelden hiervan zijn parkjes, bankjes en pleinelementen, brede trottoirs, horeca op geschikte locaties en verkeersluwe wegen.

Er wordt voorgesteld om in het oude gemeentehuis een nieuw ontmoetingscentrum voor jong en oud te realiseren. Bij senioren bestaat een dringende behoefte aan een nieuw centrum sinds sluiting van De Huttenkamp”.

De behoefte aan een ontmoetingscentrum is bij de gemeente bekend. Het college heeft een groep vrijwilligers en de Wmo Raad onder begeleiding van MeerVoormekaar gevraagd een plan uit te werken

voor een pilot van twee jaar met een kleinschalig ontmoetingscentrum. Er is een geschikte locatie gevonden (niet het oude gemeentekantoor). De verwachting is dat nog dit jaar een nieuw ontmoetingscentrum in het centrum van start zal gaan.

Ook ambitiepijler 4 'Duurzaamheid en Innovatie' waarborgt deze onderdelen van de ontwikkeling. Het gebied dient bij te dragen aan de kwaliteit van leven en zorgt ervoor dat iedereen mee kan doen. Daarom zal het gebied ingericht worden als groene en gezonde leefomgeving dat beweging stimuleert en bijdraagt aan de vitaliteit van bewoners. Bij de inrichting zal gebruik worden gemaakt van innovatieve toepassingen waardoor de economie en saamhorigheid worden gestimuleerd.

In het bestemmingsplan is dit niet af te dwingen, daarin wordt alleen de ruimte gecreëerd om die inrichting te realiseren. Door deze ambities op te nemen in de tender voor de gebiedsontwikkeling hebben wij een instrument om te zorgen dat het plan wordt gekozen dat het meeste aan die ambities bijdraagt. Daarmee wordt een groene en gezonde leefomgeving geborgd.

Bewegen

In de diverse zienswijzen komt naar voren dat men bang is voor het verdwijnen van het 'rondje Wijchens Meer' waardoor wandel- hardloop- en fietsroutes aangetast wordt samen met het groene, rustige karakter.

Bewegen is voor de gemeente Wijchen een belangrijk onderdeel om de inwoners gezond te houden. Voor Tussen Kasteel en Wijchens Meer worden de marktpartijen daarom maximaal uitgedaagd om bewegen te stimuleren en aantrekkelijk te houden. Het Wijchens Meer en de Meer oever zijn hiervoor belangrijke onderdelen. Een rondje hardlopen of wandelen langs het Meer behoort tot de ambities om het bewegen (in het groen) te stimuleren.

Onder kopje 1 "Meer-oever" is al omschreven dat het mogelijk blijft om een rondje rond het meer te lopen zonder de Meerdreef meerdere keren over te steken. De bebouwingsmogelijkheden van de meer-oever zijn uit het bestemmingsplan gehaald.

4. Omgeving vredesmonument

Dit gebied heeft momenteel de bestemming 'groen'. De omwonenden van deze locatie en de inwoners van Wijchen hechten veel waarde aan de huidige indeling van dit gebied. De zienswijzen gaan dan ook veelal over de kastanjeboom, het vredesmonument en het grasveld waarop vertoeft kan worden. Daarnaast wordt gevreesd voor verstoring van het uitzicht vanuit het meer richting de kerk en vanuit "Meerstaete" en de oostflank richting het meer. Dit is volgens de zienswijzen niet goed voor het dorps karakter van Wijchen en is bovendien niet duurzaam. Daarbij wordt in de zienswijzen aangegeven dat een derde Urban Villa voorheen niet is gebouwd op deze locatie omdat de grenswaarde voor geluid hier wordt overschreden.

Vooropgesteld is de ambitie van de Gemeente Wijchen in het project "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" om een duurzaam gebied te maken dat uitnodigt om te verblijven (groene long). De ingediende zienswijzen, suggereren dat de omgeving van het vredesmonument van een dermate waarde is voor de kwaliteit van verblijven in openbaar gebied dat is besloten het ontwerp bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. In het vastgestelde bestemmingsplan wordt het bebouwingspercentage op deze locatie beperkt tot 40%. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan deze zienswijze. Daarnaast worden de maximale bouwhoogtes op de verbeelding weergegeven. De

maximale hoogte voor het plangebied gelegen boven De Renbaan is drie bouwlagen (9,6m) en de maximale hoogte van het gebied tussen De Renbaan en de Meerdreef is vier lagen (12,8m). Tevens is de Meerdreef betrokken bij dit te ontwikkelen gebied. Zo wordt de mogelijkheid gecreëerd om de huidige weg te betrekken bij de ontwikkeling van het gebied. Zo ontstaan betere kansen voor de 'groene long'. Volgens het stedenbouwkundig advies van het Gelders Genootschap, biedt bebouwing van het terrein voor de uitvaartonderneming de kans om het oude dorp aan het Wijchens Meer haar karakter te versterken. Dit standpunt wordt door ons onderschreven.

In de zienswijzen wordt als argument aangevoerd dat de derde Urban Villa niet gebouwd kon worden omdat er een te hoge grenswaarde is voor geluid. In het bestemmingsplan is in de Toelichting onder hoofdstuk 6 'Milieuaspecten', paragraaf 6.3 een onderbouwing gegeven voor geluidsgrenswaarden voor deze locatie:

Het plan voorziet binnen de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' in mogelijkheid om na uitwerking van de bestemming geluidgevoelige functies te realiseren. In de directe omgeving van het plangebied liggen veel wegen waar een snelheidslimiet geldt van 30 km/u. Deze wegen zijn niet zone plichtig in het kader van de Wet geluidhinder. De Meerdreef, die door het zuidelijk gedeelte van het plangebied voert, heeft een snelheidslimiet van 50 km/u en is wel zone plichtig.

Om de mogelijkheden voor het oprichten van geluidgevoelige functies nabij de Meerdreef inzichtelijk te maken is door Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Voor de geluidbelasting afkomstig van het verkeer van de Meerdreef is een contourberekening uitgevoerd (rapportnr. M185968.001.001/JGO, d.d. 26 maart 2019). Het rapport is bijgevoegd als Bijlage 5 bij deze toelichting.

Uit de contourberekening (kaarten 3.1 t/m 3.3) blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op Meerdreef overal in het plangebied wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied. Voor de gebieden met de kleur geel en oranje op de contourkaart (belasting tussen 48 en 63 dB) dient indien overwegende bezwaren zijn om de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde, een beschikking hogere waarde aangevraagd te worden. Voor gebieden die op de contourkaart zijn geduid met de kleur groen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaaï.

Binnen de deellocatie G3 (is locatie omgeving vredesmonument) wordt vrijwel nergens voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gemeente Wijchen hanteert een specifiek hogere waarden beleid en is terughoudend met het verlenen van een hogere waarde. De gemeente verleent een hogere waarde tot maximaal 53 dB, waardoor slechts hogere waarde verleend kan worden indien het geluidgevoelig object wordt opgericht binnen de zone die op de contourkaart geel is aangeduid. Voor het overige deel (oranje en rood) kan geen hogere waarde worden verleend. Wel bestaat het voornemen de Meerdreef te herinrichten en de snelheidslimiet op een gedeelte van het wegvak terug te brengen naar 30 km/u. In dat geval kan de geluidbelasting binnen deellocatie G3 worden teruggebracht en is het oprichten van geluidgevoelige functies op een kortere afstand van de Meerdreef mogelijk.

Gezien het feit dat geluid voor deellocatie G3 een aandachtspunt is, is voor deze zone de aanduiding 'geluidzone - weg' opgenomen. Bij de uitwerking van deze zone zal een goed woon- en leefklimaat worden geborgd ter plekke van op te richten geluidgevoelige objecten.

Daarmee is de grenswaarde voor geluid geen legitieme reden om een ontwikkeling van woningen tegen te gaan. Bij het uitwerkingsplan dient door de ontwikkelaar aangetoond te worden hoe een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

De derde Urban Villa maakte een aantal jaren geleden onderdeel uit van het initiële plan voor de Oostflank. Dit plan is gestart in de crisis en om die reden had de ontwikkelaar alleen de eerste Urban Villa afgenomen met een optie op de tweede Urban Villa. Deze beide Urban Villa's zijn inmiddels gerealiseerd en bewoond. Aangezien realisatie van een derde Urban Villa niet voorzienbaar was is deze uit het plan "Oostflank" geschrapt. Voor de Urban Villa's 1 en 2 is een hogere grenswaarde voor geluid verleend passend binnen de eisen voor een acceptabel woon- en leefklimaat. Het ligt dan ook niet in de lijn der verwachtingen dat geluid een obstakel wordt voor de ontwikkeling van deze locatie. Zeker niet als de Meerdreef wordt ingericht als een 30km/u zone.

Het vredesmonument dat op deze locatie staat is een monument welk historische waarde heeft. Dit is belangrijk en draagt bij aan de schoonheid en cultuurhistorische waarde van Wijchen. Echter staat het monument niet op een historische locatie. Dit monument is in het verleden al vaker verplaatst. Wanneer er gebouwd wordt op de locatie van het monument, zal het monument verplaatst worden naar een andere, bijzondere, locatie in het centrum. Dit kan binnen het gebied zijn of buiten het gebied.

Daarnaast zijn er veel zienswijzen ingediend over de kastanjeboom en overige flora en fauna op deze ontwikkellocatie. Uit het nadere flora- en faunaonderzoek blijkt dat er aanvullend onderzoek nodig is bij sloop/renovatie van het uitvaartcentrum en/of kap van bomen met holtes geschikt voor vleermuizen. Voor een nadere reactie verwijzen wij u naar kopje 2 "flora & fauna en groen". De kastanjeboom is niet aangemerkt als monumentaal zoals wel gesuggereerd wordt in de zienswijzen. Echter staat hij wel op de waardevolle bomenlijst van de gemeente. Dit betekent dat er ten alle tijden een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden om deze boom te kappen.

5. Bolster

De ontwikkellocatie de Bolster komt in verschillende zienswijzen voor en hangt samen met de thema's bouwhoogte, uitzicht, horeca en parkeren.

We geven hierna een integraal antwoord op de naar voren gebrachte zienswijzen over dit onderwerp.

Bouwhoogte

In de diverse zienswijzen komt naar voren dat men bang is dat nieuwe bebouwing een beperking geeft van bezonning, licht, lucht en privacy.

In het Ambitiedocument Ruimtelijke Kwaliteit (bijlage 2 van het Bestemmingsplan) zijn de gewenste bouwhoogten voor de verschillende deellocaties opgenomen. Deze hoogten zijn ook opgenomen in het bestemmingsplan. Hierin wordt o.a. voorgeschreven dat er vanuit de Oosterweg een geleidelijke overgang gerealiseerd dient te worden tussen de kleinere schaal van grondgebonden woningen (2 á 3 bouwlagen) naar de grotere schaal van appartementengebouwen (4 á 5 bouwlagen). Bij de

uitwerkingsplannen dient dan ook rekening gehouden te worden dat de nieuwe bebouwing in een geleidelijke overgang gerealiseerd wordt in relatie tot omliggende woningen.

Daarnaast is op een gedeelte van de Bolster-locatie in het bestemmingsplan een specifieke bouwaanduiding opgenomen: 'aandachtsgebied - belende percelen' (Hoofdstuk 2, artikel 3.2.3). Deze aanduiding houdt in dat nieuwe bebouwing voor wat betreft bouwhoogte rekening dient te houden met aspecten als bezonning, privacy, licht en lucht. Bij de uitwerking van het bouwplan dient het college inzichtelijk te maken, onderbouwd met onderzoeken, hoe de bouwhoogte rekening houdt met die aspecten.

Omdat de bouwregels hier doorverwijzen naar het uitwerkingsplan is dit een onderwerp waarop omwonenden bij het ter inzage leggen van het uitwerkingsplan (opnieuw) een zienswijze mogen indienen en indien nodig beroep mogen aantekenen als zij van mening zijn dat door de concreet uitgewerkte plannen hun woongenot wordt aangetast.

Uitzicht

Door verschillende bewoners van het gebied is naar voren gebracht dat het bebouwen van de Bolster tot een verlies van vrij uitzicht zal leiden. Doordat in het bestemmingsplan de extra aanduiding 'aandachtsgebied - belende percelen' (Hoofdstuk 2, artikel 3.2.3) is opgenomen dient de nieuwe bebouwing rekening te houden met omliggende bebouwing. Niet valt uit te sluiten dat het bebouwen van de Bolster zal leiden tot afname van het vrij uitzicht. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Met de geleding van de bouwhoogte en de extra aanduiding 'aandachtsgebied - belende percelen' zoals deze nu wordt opgenomen in het definitieve bestemmingsplan verwachten wij niet dat er voor omwonenden sprake zal zijn van een onacceptabel woon- en leefklimaat.

Horeca

In de diverse zienswijzen komt naar voren dat men bang is dat horeca aan de Bolster leidt tot een beperking van privacy en rust en dat geluidsoverlast toeneemt.

De Bolster valt onder de bestemming 'Gemengd – uit te werken'. Onderdeel van deze bestemmingsomschrijving is horeca. Onze raad heeft expliciet voor een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht gekozen om enige vrijheid te houden voor invulling van de locaties. Op dit moment zijn wij dan ook niet van plan om deze bestemmingsmogelijkheid voor de Bolster te beperken. In het kader van uitwerking van het bestemmingsplan is het college verplicht om aan te tonen hoe een dergelijke bestemming past binnen de omliggende bestemmingen (i.r.t. privacy, overlast, etc.).

Parkeren

In de diverse zienswijzen komt naar voren dat men bang is voor overlast (geluid, fijnstof) indien een in- en uitgang van een parkeergarage gesitueerd wordt aan de Bolster. Met betrekking tot fijnstof verwezen naar de reactie op zienswijze over gezondheid onder kopje 3. In het kader van de uitwerking van het bestemmingsplan is het college verder verplicht om aan te tonen hoe een dergelijke bestemming past binnen de omliggende bestemmingen (i.r.t. overlast, geluid, etc.).

6. Europaplein

De ontwikkellocatie Europaplein komt in verschillende zienswijzen voor en hangt samen met de thema's bouwhoogte, uitzicht, horeca en parkeren/verkeer.

We geven hierna een integraal antwoord op de naar voren gebrachte zienswijzen over dit onderwerp.

Bouwhoogte

In de diverse zienswijzen komt naar voren dat men bang is dat nieuwe bebouwing een beperking geeft van bezonning, licht, lucht, warmte en privacy.

In het Ambitiedocument Ruimtelijke Kwaliteit (bijlage 2 van het Bestemmingsplan) zijn de gewenste bouwhoogten voor de verschillende deellocaties opgenomen. Voor de ontwikkellocatie Europaplein geldt (deels) dat er maximaal vier met een terug liggende vijfde bouwlaag gerealiseerd kan worden. Voor deze locatie geldt echter wel dat in het bestemmingsplan een specifieke bouwaanduiding opgenomen is: 'aandachtsgebied belende percelen' (Hoofdstuk 2, artikel 3.2.3). Deze aanduiding houdt in dat nieuwe bebouwing voor wat betreft bouwhoogte rekening dient te houden met aspecten als bezonning, privacy, licht en lucht. Bij de uitwerking van het bouwplan dient het college inzichtelijk te maken, onderbouwd met onderzoeken, hoe de bouwhoogte rekening houdt met die aspecten.

Omdat de bouwregels hier doorverwijzen naar het uitwerkingsplan is dit een onderwerp waarop omwonenden bij het ter inzage leggen van het uitwerkingsplan (opnieuw) een zienswijze mogen indienen en indien nodig beroep mogen aantekenen als zij van mening zijn dat door de concreet uitgewerkte plannen hun woongenot wordt aangetast.

Met betrekking tot de aanduiding 'Vrijwaringszone – Molenbiotoop' (Bestemmingsplanregels, artikel 13.3) zijn regels opgenomen om de functie van de molen te beschermen. Het Europaplein ligt binnen een afstand van 100-400 meter tot de molen waardoor voor dit gebied rekening gehouden dient te worden met de bouwhoogte in relatie tot de molen. Ook bij de aanplant van hoge bomen dient rekening te worden gehouden met de molenbiotoop in relatie tot windvang. Het bestemmingsplan voorziet hier in een vergunningplicht.

Uitzicht

Door verschillende bewoners van het gebied is naar voren gebracht dat het bebouwen van het Europaplein tot een verlies van vrij uitzicht zal leiden. Doordat in het bestemmingsplan de extra aanduiding 'aandachtsgebied - belende percelen' (Hoofdstuk 2, artikel 3.2.3) is opgenomen dient de nieuwe bebouwing rekening te houden met omliggende bebouwing. Niet valt uit te sluiten dat het bebouwen van het Europaplein zal leiden tot afname van het vrij uitzicht. Met de geleiding van de bouwhoogte en de extra aanduiding 'aandachtsgebied - belende percelen' zoals deze nu wordt opgenomen in het definitieve bestemmingsplan verwachten wij niet dat er voor omwonenden sprake zal zijn van een onacceptabel woon- en leefklimaat. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Horeca

In de zienswijzen is de suggestie gedaan dat horeca een betere invulling kan krijgen elders in het centrum (leegstaande panden).

Het Europaplein valt in het bestemmingsplan onder de bestemming 'Gemengd – uit te werken'. Onderdeel van deze bestemmingsomschrijving is horeca. De gemeente Wijchen heeft expliciet voor

een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht gekozen om enige vrijheid te behouden voor invulling van de locaties. Op dit moment zijn wij dan ook niet van plan om deze bestemmingsmogelijkheid voor het Europaplein te beperken.

In het kader van de uitwerking van het bestemmingsplan is het college verplicht om aan te tonen hoe een dergelijke bestemming past binnen de omliggende bestemmingen (i.r.t. privacy, overlast, etc.).

Parkeren/ verkeer

In diverse zienswijzen komt naar voren dat men wenst dat het parkeren niet verder beperkt wordt. Men benieuwd is waar de uitgang van de parkeergarage komt en dat er een logische doorstroming is van verkeer.

Met betrekking tot de parkeren is in de Toelichting van het Bestemmingsplan een toelichting opgenomen (artikel 6.10). Het uitgangspunt is een gesloten parkeerbalans, maar het voldoen aan de parkeernorm is geen harde voorwaarde voor de uitwerking van het plan. In de toelichting is opgenomen dat de gemeente Wijchen in eerste instantie aansluit bij de landelijke normen van het CROW, uitgaande van de categorie matig stedelijk/centrum. Om de gestelde ambities te kunnen verwezenlijken laat het plan echter de ruimte voor innovatieve oplossingen. Wanneer de inrichting van het gebied leidt tot een toename van het gebruik van deelauto's, het gebruik van openbaar vervoer wordt gestimuleerd of een andere innovatieve oplossing wordt gevonden waarbij sprake is van een lagere parkeerdruk, kan worden afgeweken van deze parkeernormen. Met de indieners van de zienswijzen zijn wij van mening dat de term 'gesloten parkeerbalans' zoals deze in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen te weinig houvast biedt. We gaan het bestemmingsplan op dit onderdeel aanpassen. We verwijzen hiervoor naar kopje 7 'Verkeer, parkeren en ontsluiting'.

Overige

In een zienswijze is aangegeven dat het Don Felixhof zonder opknapbeurt een oud gebouw zal worden tussen al de nieuwe gebouwen. De suggestie wordt gedaan om te overleggen met de eigenaar.

De gemeente Wijchen stimuleert de marktpartijen om in overleg te gaan met omliggende vastgoedeigenaren zodat het project "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" ook een opwaardering kan betekenen voor het omliggend vastgoed. De gemeente is echter niet gemachtigd om de marktpartijen, dan wel de vastgoedeigenaren te verplichten om het omliggend vastgoed op te waarderen.

7. Verkeer, parkeren en ontsluiting

In diverse zienswijzen wordt aangegeven dat men ervoor vreest dat verkeer, parkeren en de uitsluiting van het gebied niet goed geregeld zijn in het bestemmingsplan. Hier wordt een aantal verschillende argumenten voor aangevoerd.

Parkeren

Allereerst wordt gesteld dat niet duidelijk is hoe de parkeerbalans is geborgd en hoe deze berekend wordt. Daarin komt in veel bezwaren het argument terug dat er niet is verwezen naar de CROW-normen. Op het onderdeel parkeren wordt ook het argument aangehaald dat er überhaupt niet genoeg parkeergelegenheid gecreëerd kan worden wanneer er meer gebouwd wordt. Vooral aan de meer-oever. Dit zal leiden tot overlast van autoverkeer en onveilige situaties (vooral bij de oversteek Meerdreef). Daarnaast vindt men het belangrijk dat winkels toegankelijk blijven voor bevoorrading

en voor bezoekers. Het niet toegankelijk houden van winkels kan leiden tot winstderving voor winkeliers. Bevoorrading van de winkels moet ten allen tijden geborgd zijn.

Wij zijn met de indieners van de zienswijzen van mening dat het begrip 'sluitende parkeerbalans' onvoldoende concreet is gedefinieerd in het ontwerp bestemmingsplan. Wij gaan het bestemmingsplan op dit onderdeel verduidelijken en dus wijzigen (zie artikel 7.2.4. van de regels). De uitwerking van de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' moet een verantwoording omvatten waaruit blijkt dat sprake is van een gesloten parkeerbalans. Gezien de huidige hoeveelheid parkeervoorzieningen in het gebied dient ook rekening te worden gehouden met parkeerbehoefte van omliggende voorzieningen en woonpercelen. De uitwerkingsplan(nen) dienen afzonderlijk te worden getoetst op de aspecten verkeer(doorstroming) en parkeren. Het college dient aan te tonen dat een uitwerkingsplan voldoet aan de vastgestelde parkeernorm, met zowel ruimte voor bewoners als voor bezoekers aan het centrum. Ook dient bij de uitwerking van het bestemmingsplan aangetoond te worden hoe het verkeer een logische doorstroming heeft.

Voor parkeerplaatsen sluit de gemeente Wijchen in eerste instantie aan bij de landelijke normen van het CROW, uitgaande van de categorie matig stedelijk/ centrum. Hierbij wordt de maximale waarde van het CROW aangehouden volgens het gemeentelijk beleid. Dit geldt voor al het nieuw te bouwen vastgoed. Dit is geborgd in het gemeentelijk beleid waarnaar verwezen wordt in het bestemmingsplan. Om de gestelde ambities te kunnen verwezenlijken laat het plan echter de ruimte voor innovatieve oplossingen.

Om de term 'sluitende parkeerbalans' te concretiseren en bereikbaarheid van het centrum te waarborgen nemen we het "Afpelmodel" op in het bestemmingsplan.

Het afpelmodel

normatieve parkeerbehoefte	Functie A x norm A = ppl Functie B x norm B = ppl etc. Totaal ppl
mobiliteitscorrectie	-/- = ppl
parkeerbehoefte = parkeereis	= ppl
plaatsen op ontwikkellocatie	-/- = ppl
parkeerplaatsen privaat	-/- = ppl
<i>toets dubbelgebruik</i>	
gebruik openbare parkeer- voorzieningen in omgeving	-/- = ppl
	nihil

Wanneer de inrichting van het gebied leidt tot een toename van het gebruik van deelauto's, het gebruik van openbaar vervoer wordt gestimuleerd of een andere innovatieve oplossing wordt gevonden waarbij sprake is van een lagere parkeerdruk, kan door het college bij de uitwerking een correctie worden toegepast op de parkeernorm. Bij de uitwerking dient het college inzichtelijk te maken hoe voldaan wordt aan de parkeernorm uit het parkeerbeleid dan wel op welke wijze innovatieve oplossingen geïmplementeerd worden en welke invloed dit heeft op het gebruik van de openbare parkeervoorzieningen. Daarnaast biedt het afpelmodel ruimte om een correctie toe te passen voor dubbelgebruik. Ook kan er een correctie worden toegepast indien gebruik van openbare parkeerplaatsen in de omgeving kan worden ingezet ten behoeve van het project "Tussen Kasteel en Wijchens Meer".

Op dit moment zijn wij in samenwerking met en in samenspraak met Centrum Management Wijchen bezig met een parkeeronderzoek voor het gehele centrum van Wijchen. Door beter inzicht te krijgen in het gebruik van de parkeerplaatsen in ons centrum kunnen de effecten van de ontwikkeling "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" in breder verband worden beschouwd. Enerzijds brengen de nieuwe ontwikkeling parkeervraag met zich mee en anderzijds vraagt ons centrum – los van de nieuwe ontwikkelingen – om een bepaald aanbod van openbare parkeerplaatsen in het plangebied. Door in samenwerking met Centrum Management Wijchen de parkeersituatie van het gehele centrum in beeld te brengen kunnen we nauwkeurig aangeven hoeveel openbare parkeerplaatsen in het gebied moeten terugkeren – los van de benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe vastgoedontwikkelingen

Verkeer en ontsluiting

Wanneer de oever van het Wijchens Meer wordt geactiveerd, zal dit een toename van bezoekers vanuit het centrum veroorzaken. De gemeente heeft de ambitie om de oversteek van de Meerdreef veiliger te maken. In het ambitiedocument (bijlage 1 van het bestemmingsplan) heeft de gemeente Wijchen uitgesproken het plangebied te willen inrichten als autoluw verblijfsgebied. De interne verkeersstructuur zal worden aangepast en worden uitgewerkt bij het opstellen van het uitwerkingsplan voor de deellocaties. Daarnaast bieden de ontwikkelingen rondom de Meerdreef kansen om een nieuwe verkeersinrichting te realiseren. Hiervoor is onder andere gekeken naar de oversteekbaarheid van de Meerdreef en de mogelijkheden om de snelheidslimiet aan te passen.

De Meerdreef vormt momenteel een barrière tussen het Wijchens Meer en het centrumgebied. De ontwikkeling van de zone 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer' biedt mogelijkheden om de barrière tussen de woongebieden en het meer op te heffen dan wel te verminderen. Om deze ontwikkeling nog beter te faciliteren is de Meerdreef gedeeltelijk binnen de bestemming Gemengde doeleinden – uit te werken gebracht. De fysieke doorsnijding van het plangebied behoeft de nodige aandacht in de totale gebiedsontwikkeling. In het kader van de gebiedsontwikkeling zijn reeds mogelijkheden onderzocht om de oversteekbaarheid van de Meerdreef voor langzaam verkeer te bevorderen, zodanig dat een verbinding ontstaat tussen het centrum en het Wijchens Meer. Tevens zijn de mogelijkheden onderzocht om voor een gedeelte van de Meerdreef de snelheidslimiet te verlagen naar 30 km/u. Om het verkeer met een lagere snelheid te laten rijden is een bepaalde interactie met de omgeving noodzakelijk. De ontwikkeling op de locatie rondom het vredesmonument speelt een belangrijke rol in de inrichting van een 'verblijfsgebied' waarbinnen een snelheidsregime van 30 km/u zou kunnen gelden. In de planregels is opgenomen dat wijzigingen in de ontsluitingsstructuur door het college onderbouwd dienen te worden in het uitwerkingsplan.

Voor de bevoorrading van de winkels geldt dat op dit moment in het Ambitiedocument Ruimtelijke Kwaliteit, welke is bijgevoegd als bijlage 2 in het bestemmingsplan, staat dat bevoorrading ten alle tijden moet worden geborgd. De manier waarop bevoorrading nu geschiedt heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkelende partij wordt uitgedaagd om hier een betere manier voor te bedenken. Ook is door de vereniging van eigenaren van het Europaplein (winkels) al een alternatief aangedragen. Wij zijn het met de indieners van de zienswijzen eens dat bevoorrading en bereikbaarheid van panden in de uitwerkingsgebieden een expliciete plaats moet krijgen in de uitwerkingsregels. Het ontwerp bestemmingsplan wordt hierop gewijzigd. In het definitieve bestemmingsplan wordt in de uitwerkingsregels opgenomen dat bevoorrading en bereikbaarheid en ontsluiting van panden (o.a. parkeergarage onder het Europaplein) gewaarborgd moet worden.

Gezien de huidige hoeveelheid parkeervoorzieningen in het gebied dient ook rekening te worden gehouden met parkeerbehoefte van omliggende voorzieningen en woonpercelen. De plannen zullen leiden tot een verbetering van de lokale verkeersstructuur en de ruimtelijke, stedenbouwkundige verschijning van parkeervoorzieningen en verkeerskundige elementen. De ambities in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren zijn opgenomen in het ambitiedocument (Bijlage 1, bestemmingsplan). Hierin wordt onder andere benoemd dat het centrum beter toegankelijk dient te worden voor langzaam verkeer zoals fietsers en dat de auto te gast is in het gebied. De uitwerkingsplan(nen) dienen afzonderlijk te worden getoetst op de aspecten verkeer en parkeren.

Voor een toelichting over milieuvervuiling door toename van verkeersbewegingen wordt verwezen naar de reactie op de zienswijzen onder kopje 3 “gezondheid”.

8. Beeldkwaliteit, cultuurhistorie en archeologie.

De beeldkwaliteit van de nieuwe inrichting is in dit globale bestemmingsplan nog niet in detail omschreven. Om toch iets van een beeld op te roepen is het document Ambitie Ruimtelijke Kwaliteit als bijlage 2 bij het ontwerp bestemmingsplan meegegeven. Vervolgens is op enkele plekken naar deze bijlage verwezen voor specifieke bouwregels. Dat maakte het lastiger om te beoordelen wat precies op welke plek van toepassing was. Daarom zijn in het definitief bestemmingsplan de specifieke aanwijzingen uit de Ambitie Ruimtelijke Kwaliteit expliciet in de bouwregels opgenomen. Ook de gevolgen voor cultuurhistorische elementen zijn nog niet specifiek benoemd. Wel is het Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen als staand beleid onderdeel van de eisen die in de tenderdocumentatie aan de plannen zijn opgelegd. De bescherming van de cultuurhistorie die door dit Parapluplan wordt geboden is dus nog steeds van kracht.

Hieronder staan de opmerkingen die in de zienswijzen zijn gemaakt samengevat:

Onvoldoende waarborg voor het behoud van het dorpskarakter en cultuurhistorie.

Er wordt door indieners naar voren gebracht dat de verwijzing naar de bijlage “Ambitie ruimtelijke kwaliteit” voor de verschillende voorwaarden per locatie leidt tot onduidelijkheid. Onze raad is het eens met deze zienswijze. Daarom hebben we de bouwhoogten uit het beeldkwaliteitsplan opgenomen op de verbeelding en in de bouwregels.

De meermalen genoemde zorg dat dit bestemmingsplan schade zou berokkenen aan authentieke en kleinschalige dorpskarakter en de cultuurhistorische identiteit begrijpen wij. Wie alleen naar de

plankaart kijkt zou de indruk kunnen krijgen dat het plangebied volledig volgebouwd kan worden met hoge bebouwing maar is dat zeker niet het geval:

- Ten eerste geldt er een maximaal bouwvolume dat die mogelijkheid beperkt. Dit maximale bouwvolume is gebaseerd op het dorps-, Wijchens karakter.
- Ten tweede zijn beeldkwaliteit en cultuurhistorie juist belangrijke ambitiepijlers voor het project. Daarom is in het bestemmingsplan de Ambitie Ruimtelijke Kwaliteit als toetssteen voor de uitwerkingsplannen opgenomen. En natuurlijk is het parapluplan Cultuurhistorie van toepassing op een groot deel van het gebied.
- De Gemeentelijke Monumentencommissie en het Gelders Genootschap zullen de uitwerkingsplannen ook toetsen op dit aspect. Daarbij kijken zij ook naar de zichtlijnen op de vele cultuurhistorisch waardevolle plekken en gebouwen.
- Beeldkwaliteit en cultuurhistorie spelen straks ook een belangrijke rol in de beoordeling van de ingediende plannen in het kader van de tender. Samen zijn zij goed voor bijna de helft van de punten die de consortia kunnen verdienen met hun schetsontwerp. De betrokkenheid van het Gelders Genootschap bij die beoordeling is een extra waarborg voor een zorgvuldige en continue aandacht en uiteindelijke toets op behoud van het kleinschalige dorpskarakter en de cultuurhistorische identiteit.
- Het Ambitiedocument ruimtelijke kwaliteit (bijlage 2 bij het bestemmingsplan) is vastgesteld als beeldkwaliteitsplan. Hierdoor moeten aanvragen voor omgevingsvergunning (om te bouwen) op grond van ons welstandsbeleid worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan. Onze dorpsbouwmeester is belast met deze toetsing (welstandsadvisering).

Archeologie is een risico voor het project.

Door een aantal indieners wordt gesteld dat archeologie een risico vormt voor het project. Het bestemmingsplan kent de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Archeologie 2". Afhankelijk van de ruimtelijke ingreep is op grond van deze dubbelbestemmingen nader archeologisch onderzoek nodig. Het onderzoek wordt uitgevoerd wanneer de plannen nader worden uitgewerkt. Het archeologisch onderzoek maakt deel uit van de planning en van het financiële deel van het project. De uitvoering van het project kan echter langer duren en meer kosten als er bijzondere archeologische omstandigheden blijken te zijn. Deze risico's zijn verdisconteerd in de plannen.

Het monumentale en cultuurhistorische karakter van het object c.q. omgeving wordt aangetast (dit betreft het monumentale pand Oosterweg 6 /De Renbaan 3 en 5).

Het gaat hier om een Gemeentelijk Monument, dat door de daarvoor bestaande regelgeving wordt beschermd. In die regels is ook opgenomen dat plannen die invloed kunnen hebben op de omgeving en het karakter van een monument hierop getoetst moeten worden. Dit bestemmingsplan doet op geen enkele wijze afbreuk aan die bestemming. De Gemeentelijke Monumentencommissie en het Gelders Genootschap zullen de uitwerkingsplannen en vergunningsaanvragen op dit punt toetsen.

Onvoldoende kaders om vooral de natuur en cultuurhistorische/archeologische waarden te waarborgen kan leiden tot het verdwijnen van het historische en groene karakter van het meer.

Het Wijchens meer met zijn oevers is een cultuurhistorisch waardevol gebied van meer dan 3000 jaar oud. Het meer is al eeuwenlang belangrijk voor de bewoners. Een beeldbepalend landschapselement nabij het centrum. Dit mag niet van de kaart geveegd worden door bebouwing op de nu toegestane schaal mogelijk te maken. Indieners vrezen dat zoals de plannen er nu uitzien veel van het prachtige historische groen zal moeten wijken. Dit zou niet aansluiten bij de ambitiepijler 1.2 waarbij het

gebied een rustig en parkachtig karakter moet krijgen. Mensen vrezen dat dit leidt tot aantasting van wandelroutes, rust en woongenot.

De zorgen over de bebouwing van de meer oever worden onder kopje 1 “Meer-oever” van dit document uitgebreid besproken. Zoals daar aangegeven zijn de bebouwingsmogelijkheden van de meer-oever uit het bestemmingsplan gehaald. Zie verder de specifieke reactie op de vele zienswijzen over het Wijchens Meer en de meer-oever onder kopje 1.

Uitbreiding van bebouwing (met 5 bouwlagen) (op de locatie rondom het vredesmonument) en daarmee verdichting van open ruimten leidt niet tot een herstelde relatie met Wijchens Meer en doet geen recht aan het historisch beeld.

Op de betreffende locatie is de maximale bouwhoogte sowieso beperkt tot vier bouwlagen conform de bijlage Ambitie Ruimtelijke Kwaliteit. Dat is inmiddels ter verduidelijking expliciet in de bouwregels opgenomen. Ook is daarin nu een maximum bebouwingspercentage van 40% voor deze locatie opgenomen om het parkachtige karakter en de zichtlijnen te waarborgen. Zie hiervoor de specifieke reactie op zienswijzen op deze locatie onder kopje 4.

De kerk en de pastorie zijn beschermd als Rijksmonument. Dat betekent dat plannen die invloed hebben op de omgeving van beide gebouwen ter advisering aan de Rijkdienst voor Cultureel Erfgoed zullen worden voorgelegd. Ook de Gemeentelijke Monumentencommissie en de monumentenadviseur van het Gelders Genootschap zullen de uitwerkingsplannen en vergunningsaanvragen toetsen op effect op de omgeving van deze monumenten.

9. Planschade/ waardedaling

Eigenaren van de woningen aan de Oostflank, Oosterweg, de Renbaan, Tienakker en Aalsburg geven aan een waardedaling te zien van hun woning als gevolg van het bestemmingsplan “Tussen Kasteel en Wijchens Meer”. Hierbij wordt aangegeven dat onder andere de volgende aspecten leiden tot waardevermindering van hun woonhuis:

- Verdwijnen uitzicht op het meer en groen
- Overlast van geluid (evt. van horeca)
- Overlast van parkeren en een verhoogde parkeerdruk
- Afname van de luchtkwaliteit
- Vermindering van de bereikbaarheid van het parkeerterrein

Door de wijziging in het bestemmingsplan wordt de planologische situatie aanzienlijk verslechterd, aldus de indieners. Belanghebbenden zullen door de beoogde hinder schadeclaims indienen.

Door aanpassingen aan bestemmingsplan wordt de waardevermindering van woningen en andere panden in het plangebied zo veel mogelijk beperkt dan wel waardevermeerdering van het gebied gepoogd te creëren met deze bestemmingsplan wijziging. De resterende waardevermindering is niet zodanig dat hieraan bij de afweging van de belangen een groter gewicht had moeten toegekend.

Daar waar belanghebbenden het gevoel hebben dat zij daadwerkelijk benadeeld zijn en planschade leiden, is er de optie om planschade te claimen. Dit kan echter pas bij het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan. Op dit moment wordt het uit te werken bestemmingsplan vastgesteld. Op grond van artikel 6.1 lid 6 Wro bestaat er geen recht tot planschade op basis van een uit te werken bestemmingsplan.

Wanneer op basis van het uitwerkingsplan besloten wordt door een belanghebbende om planschade te claimen worden de maximale kaders van het uitwerkingsplan vergeleken met de maximale kaders van het vigerende bestemmingsplan.

10. Bestemmingsplanvorm en bestemmingsplanregels

Hierna geven wij een integrale reactie op de zienswijzen die zich richten op de meer technische delen van het bestemmingsplan.

Uitwerkingsregels

Er wordt opgemerkt dat de omschrijving van de bestemming “Gemengde Doeleinden - Uit te werken” te breed is. Voor uit te werken bestemmingen geldt dat uitwerkingsregels als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder b Wro voldoende inzicht moeten bieden in de toekomstige ontwikkeling van het uit te werken gebied en dat naarmate de gevestigde belangen in een bepaald gebied groter of talrijker zijn, een groter inzicht hierin moet worden geboden (ECLI:NL:RVS:2012:BY1055). De uitwerkingsvoorschriften zijn gezien de (na uitwerking) toegestane bebouwingsmogelijkheden onvoldoende concreet en onvoldoende objectief en bieden daarmee onvoldoende rechtszekerheid. Daarnaast wordt door diverse indieners naar voren gebracht dat de voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan onvoldoende zijn verankerd in de regels en de verbeelding.

Wij zijn van oordeel de uitwerkingsregels voor de uit te werken bestemmingen voldoende inzicht bieden in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkelingen. Gelet op de afstanden tot belendende percelen en het speciale aandachtgebieden “belenden percelen” zal er een ruimtelijk aanvaardbare overgang tussen de bestaande bebouwing en het plangebied zijn. Voorts is met het Ambitiedocument Ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd dat gedifferentieerd zal worden gebouwd, omdat dit document aanvullend zal gaan gelden op de welstandsnota en omgevingsvergunningen voor bouwen aan het Ambitiedocument Ruimtelijke kwaliteit moeten worden getoetst. Teneinde de leesbaarheid van het plan te verbeteren en de hoogte van eventuele toekomstige bebouwing op een meer objectieve manier te begrenzen worden er per deelgebied maximale bouwhoogtes op de verbeelding weergegeven.

In artikel 3.2.1. onder c van de regels wordt een verwijzing gemaakt naar Bijlage 1. Dit betreft een beschrijving. Dit wordt aangepast naar bijlage 2 (Ambitiedocument Ruimtelijke kwaliteit).

Aanduiding 'belende percelen'

Er wordt opgemerkt dat geen bescherming geboden aan winkelcentrum en winkeliers. Gesteld wordt dat de speciale beschermingszone alleen ziet op bouwhoogte (niet op parkeren en bevoorradingsroutes). Voor bewoners onvoldoende 'rekening houden met' is een te vage norm. De aanduiding ziet alleen op de bouwhoogte en niet op hoe dichtbij de bebouwing mag komen.

De bebouwing mag in beginsel worden gerealiseerd binnen de contouren van de uitwerkingsplicht. Vanwege een goede overgang naar de aangrenzende bebouwing en evenzeer de borging van een goed woon-, werk- en leefklimaat ter plaatse van de aangrenzende bebouwing, is op de verbeelding een 20 meter brede zone als inwaartse zonering opgenomen, waarbij specifiek aandacht wordt gegeven aan de samenhang tussen het te ontwikkelen plan in het plangebied en de aangrenzende bebouwing, alsmede voor het woon- en leefklimaat van de bewoners en gebruikers van de panden. Deze inwaartse zonering is opgenomen aan de grenzen van het plangebied waar aangrenzende bebouwing met een voorgevel naar het plangebied is gericht. Binnen deze zonering wordt specifiek aandacht gevraagd voor woon-, werk- en leefklimaat van de aangrenzende bebouwing, minimaal bestaande uit aspecten zoals bezonning, schaduw, daglichttoetreding, privacy, licht, verlichting en geluid.

De daarbij gehanteerde maat is ontleend aan het uitgangspunt dat een gebouw dat op een kleinere afstand dan ca. 1,5 maal de hoogte van een nieuwbouw tot een bestaande voorzijde van een gebouw significante effecten kan hebben op de ruimtelijke samenhang en het woon- en leefklimaat van de bestaande bebouwing.

Binnen de inwaartse zonering dient de nieuwbouw aan te sluiten bij de bestaande bouw aan de overzijde (van de straat, pad, groen of anderszins in te richten ruimte). Er dient in de tussenliggende zone een evenwichtig straatprofiel c.q. openbare ruimteprofiel te worden gerealiseerd, waarbij minimaal de belendingen goed bereikbaar blijven. Ook voor bevoorradingsverkeer. Dit waarborgen van de bereikbaarheid hebben wij nu specifiek benoemd in de uitwerkingsregels.

Richtafstanden VNG

Indieners geven aan dat het niet duidelijk is of rekening is gehouden met de richtafstanden van de VNG-brochure voor een hotel/ B&B, een medisch centrum met apotheek en huisartsen en voor horeca in combinatie met recreatie. Zeker nu deze functies op een geringe afstand van de bestaande bewoningen en andere geluidsgevoelige objecten liggen.

Binnen de gebieden met een uitwerkingsplicht is het mogelijk om deze functies in te passen. Bij de uitwerking zal aandacht moeten worden besteed aan verenigbaarheid van functies. Het centrum is een gebied met functiemenging. De VNG-brochure bevat daarvoor geen richtafstanden maar kent drie milieucategorieën aan de hand waarvan de toelaatbaarheid van activiteiten wordt beoordeeld.

11. Proces

Een aantal indieners reageert niet alleen inhoudelijk op het ontwerp bestemmingsplan, maar stelt ook vragen over de manier waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen en over het vervolgtraject. We geven hierna een integraal antwoord op de naar voren gebrachte zienswijzen over dit onderwerp.

Procedure totstandkoming

In een aantal zienswijzen stellen de indieners dat het bestemmingsplan op ondemocratische wijze tot stand is gekomen. Dit vinden zij omdat er voorafgaand aan de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan geen overleg is geweest met belanghebbenden of met de klankbordgroep. Ook voelt een enkeling zich niet door de klankbordgroep vertegenwoordigd omdat hij hiervoor geen persoonlijke uitnodiging heeft gekregen.

Het ontwerp bestemmingsplan dat op 1 mei 2019 ter inzage is gelegd, is een vertaling van de uitwerking van de ambitiepijlers voor de tender Tussen Kasteel en Wijchens Meer die op 29 november 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Niet alle daarin opgenomen eisen en ambities zijn in het bestemmingsplan terug te vinden, omdat sommige niet via een bestemmingsplan te regelen zijn. Eisen aan duurzaamheid kunnen bijvoorbeeld niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Een bestemmingsplan gaat vooral over functies die in een gebied mogen plaatsvinden en grenzen en beperkingen aan bebouwing.

De ambitiepijlers en de uitwerking daarvan zijn gebaseerd op eerder vastgesteld beleid, zoals het Gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030, en op de uitkomsten van de drie Ambitiesessies die de gemeente in het voorjaar van 2018 heeft gehouden. Alle inwoners van Wijchen konden deelnemen aan de eerste sessie, die via de Wegwijs en via digitale kanalen is aangekondigd. Voor de tweede en derde sessie zijn de direct omwonenden rechtstreeks per brief uitgenodigd. De resultaten van die

sessies en wat daarmee gebeurd is, zijn volgens dezelfde tweedeling met de inwoners gedeeld. Direct omwonenden ontvingen regelmatig een nieuwsbrief over de voortgang, anderen konden de berichten in de kranten, op de website van de gemeente en op Facebook lezen.

Over de vertaling van de door de raad vastgestelde ambities in een ontwerp bestemmingsplan is niet apart gecommuniceerd voordat het bestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Omdat in die vertaling geen keuzes gemaakt zijn die afwijken van wat eerder door de raad is vastgesteld, is hierover niet apart gecommuniceerd. Wel is in het voorjaar van 2019 een nieuwsbrief verstuurd aan alle inwoners in en direct rond het projectgebied, waarin werd uitgelegd waarom de gemeente heeft gekozen voor het nu al in procedure brengen van een globaal bestemmingsplan. Daarin is ook toegelicht wat het betekent dat er een globaal plan met uitwerkingsplicht is opgesteld. In diezelfde nieuwsbrief stond al een vooraankondiging van de informatieavonden die de gemeente direct na publicatie van het bestemmingsplan heeft georganiseerd om het plan zowel inhoudelijk als procedureel toe te lichten. De tekst van deze nieuwsbrief is via digitale kanalen ook aan alle overige inwoners beschikbaar gesteld en gedeeld met de gemeenteraad en de pers. Bij de publicatie van het bestemmingsplan op de gemeentepagina is de procedure nog eens toegelicht en zijn de lezers gewezen op de informatieavonden. De belangstelling voor die avonden was zo groot dat er nog een derde avond georganiseerd is om iedereen die dat wilde te kunnen ontvangen. De opmerking dat de bevolking niet is geïnformeerd lijkt onze raad dus ongegrond.

In de zomer van 2018 is via de nieuwsbrief, de website, Facebook en de Wegwijs ook een uitnodiging gedaan aan belangstellenden om zich aan te melden voor de klankbordgroep die de gemeente heeft ingesteld ten behoeve van de tenderprocedure. Veertien inwoners hebben zich daarvoor aangemeld. Deze veertien inwoners zijn allen lid geworden van de klankbordgroep. Over de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan is vooraf geen overleg gevoerd met de klankbordgroep, omdat het een vertaling van eerder vastgelegde kaders betrof.

Het klopt dus dat er voor publicatie van het bestemmingsplan geen overleg met de klankbordgroep over de inhoud is geweest. In aanloop naar de besluitvorming over het definitieve bestemmingsplan is met de klankbordgroep van gedachten gewisseld over de ingediende zienswijzen. De klankbordgroep was positief over de geplande wijzigingen.

Het proces van totstandkoming van een bestemmingsplan is bestuursrechtelijk vastgelegd. Het bestemmingsplan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening vastgelegde procedure doorlopen. Daarbij hebben betrokken ambtenaren, bestuurders en bestuursorganen zich volledig aan alle eisen gehouden die dit democratische proces hen oplegt. Dat zullen zij ook blijven doen. Vanwege het belang van dit ontwerp bestemmingsplan voor alle inwoners van Wijchen is extra aandacht besteed aan toelichting van het plan en de procedure. Gezien de belangstelling voor de informatieavonden en het aantal reacties heeft die extra aandacht vruchten afgeworpen. De reacties die zijn binnengekomen zijn meegenomen in de dialoog met de drie overgebleven consortia. Met hen heeft de gemeente gekeken hoe de wensen en belangen van alle betrokkenen zo goed mogelijk in het plan verwerkt kunnen worden.

Belangenafweging

Een aantal indieners is van mening dat de belangen van bewoners onvoldoende zijn meegewogen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

In de door de raad vastgestelde kaders voor de tenderprocedure zijn de wensen van bewoners en stakeholders uit Wijchen, in combinatie met eerder vastgesteld beleid, uitgewerkt in ambities voor het projectgebied Tussen Kasteel en Wijchens Meer. Hierin zijn dus zowel de belangen van inwoners als die van andere stakeholders in de gemeente meegenomen. Om die kaders ook planologisch-juridisch vast te leggen is dit globale ontwerp bestemmingsplan met uitwerkingsplicht opgesteld. Voor direct omwonenden is een bescherming opgenomen in de vorm van een zone waarin de ontwikkelaar bij de uitwerking van de plannen rekening moet houden met hun woongenot. Die specifieke belangenafweging kan en moet dus plaatsvinden in de uitwerkingsfase. In die fase is er opnieuw gelegenheid tot het indienen van een zienswijze op de uitwerking.

Veel van de opmerkingen over belangenafweging gaan over de bestemming van de noordelijke meer-oever. Het toestaan van (beperkte) bebouwing ten behoeve van (dag)horeca en lichte recreatievormen schaadt volgens indieners de belangen van alle Wijchenaren die genieten van de rust, de natuur en het uitzicht op het meer. Die belangen zouden niet voldoende zijn meegewogen bij het opstellen van het bestemmingsplan. Door deze bebouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan te schrappen wordt aan deze zienswijzen tegemoetgekomen.

Vervolgtraject

Enkele indieners zijn van mening dat het nu gepubliceerde bestemmingsplan nog te globaal is om te kunnen beoordelen wat de werkelijke gevolgen zullen zijn. Daarom zijn zij bang dat inwoners en raad buitenspel gezet worden en vrezen zij dat het, wanneer die gevolgen wel duidelijk zijn, te laat is om nog bezwaar te maken. Ook vragen enkelen hoe zij zonder gang naar de rechter het detailontwerp nog kunnen beïnvloeden.

De belangrijkste redenen om in dit vroege stadium van planontwikkeling een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht op te stellen zijn:

- Juridische zekerheid bieden aan bewoners en deelnemende consortia over de randvoorwaarden voor de planontwikkeling.
- In een vroeg stadium reacties ophalen zodat die nog in de ontwikkeling van de plannen kunnen worden meegenomen en zodat de creativiteit van de markt optimaal benut kan worden om recht te doen aan de ambities.

Nu alle binnengekomen reacties zijn verwerkt en de gevolgen daarvan zijn besproken met de consortia en de klankbordgroep zijn in dit bestemmingsplan de maximale randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van de plannen opgenomen. Daarnaast heeft de raad via de separate tenderprocedure direct invloed uitgeoefend door de randvoorwaarden en spelregels voor die tenderprocedure vast te leggen. Ook door de wijze van beoordeling van de marktpartijen vast te leggen heeft de raad geborgd dat de uitkomst van de Tender past binnen de door hen vastgestelde kaders. Zodoende heeft de raad het speelveld vastgesteld en is zij zeker niet buiten spel gezet.

Voor de inwoners en andere potentiële belanghebbenden zijn er na vaststelling van dit globale bestemmingsplan nog diverse mogelijkheden om invloed uit te oefenen op de plannen:

- Na ondertekening van het contract gaat de winnende ontwikkelaar zijn plannen uitwerken. Als de ontwikkelaar een plan voor een deel van het gebied heeft uitgewerkt stelt het college op basis daarvan een uitwerkingsplan op waarin precies wordt vastgelegd welk deel van dat gebied welke functie(s) krijgt, wat er gebouwd mag worden en welke eisen er aan die bebouwing gesteld worden. Op dat uitwerkingsplan mag iedere burger die dat wil weer een

zienswijze indienen. De zienswijze moet dan wel betrekking hebben op de onderdelen die niet uit het huidige globale plan blijken.

- De klankbordgroep mag zich in de laatste fase van de tenderprocedure opnieuw uitspreken over de drie ingediende plannen. Ook zij kunnen zo toetsen of de plannen nog in lijn zijn met uitgangspunten, randvoorwaarden en de signalen die zij van (mede)-bewoners ontvangen.
- Onderdeel van de opdracht voor de ontwikkelaar is expliciet om het participatieniveau dat onze raad voor deze gebiedsontwikkeling heeft vastgesteld ook bij de uitwerking van zijn plan toe te passen. Dat betekent dat de ontwikkelaar bewoners moet betrekken over de uitwerking van het plan. Bij de definitieve inschrijving moet elk consortium een plan van aanpak voor die participatie indienen waarop zij beoordeeld worden. Dat plan wordt onderdeel van het contract met het winnende consortium.

Er zijn dus nog vele mogelijkheden om invloed uit te oefenen op de detailplannen. Niet alleen voor direct belanghebbenden, maar voor alle inwoners van Wijchen die zich hierin actief willen opstellen. Het enige middel dat wel alleen voor direct belanghebbenden beschikbaar is, is een formeel beroep bij de bestuursrechter. Maar zowel de gemeente als de toekomstige ontwikkelaars gaan liever in gesprek om de mooiste plek van Wijchen echt mooier te maken voor zoveel mogelijk Wijchenaren en bezoekers van buiten Wijchen.

12. Reactie enkele individuele zienswijzen

Reactie op zienswijze nummer 18.

1. “Allereerst natuurlijk goed om te lezen, dat er in het globale bestemmingsplan een paragraaf is opgenomen (13.3) betreffende het molenbiotoop. Dit natuurlijk omdat een groot gedeelte van het gebied in het molenbiotoop valt. Dit geldt voor de Kasteellaan, het oude gemeentekantoor en het Europaplein. Het molenbiotoop is wettelijk vastgelegd en is terug te vinden in het Ruimtelijke Verordening Gelderland onder paragraaf 1.13.
Om de molen te beschermen en te behouden voor de toekomst, zodat deze in stedelijk gebied goed kan blijven functioneren dient er met project tussen Kasteel en Wijchens Meer rekening gehouden te worden met de molen. Dit omdat ik zeer afhankelijk ben van de wind en de molen!
In het bestemmingsplan is de molenformule overgenomen, zoals die is vastgesteld in de centrumvisie van 2013 en valt de molen in het beschermd dorpsgezicht. De formule is in het bestemmingsplan correct opgenomen.”

Reactie: goed om te horen dat de bescherming van de molen al goed geregeld is in het bestemmingsplan.

2. “Echter vind ik dat er bij de afwijking van de bouwregels (13.3.3) nog een paar extra punten moeten worden toegevoegd. Zodat er op een later moment in het traject hier geen onduidelijkheden over ontstaan.
Het gaat om de volgende toevoegingen:
 - *Uit onderzoek is gebleken dat de windbelemmering niet dusdanig wijzigt dat de betreffende molen onvoldoende kan functioneren of anderszins blijvend onevenredig in zijn waarde wordt geschaad;* Persoonlijk vind ik dat in een vroeg stadium er een onderzoek moet worden uitgevoerd door De Hollandse Molen. Zij kunnen hiervan een zeer kundig rapport voor opstellen, waarin zijn hun visie geven over de inrichting van het gebied en het effect hiervan op de molen. Dit is de afgelopen jaren ook uitgevoerd bij de inrichting van het stationsgebied en de verbouwing van het Rabobankkantoor naar Gemeentehuis.
 - *Omtrent het voorgaande is een positief advies verkregen van de Commissie Cultureel Erfgoed.* Dit advies moet goed onderbouwd worden en hierbij moet rekening worden gehouden met de conclusies van het rapport van de Hollandse Molen.
 - Er is uitvoerig overleg geweest met de huidige molenaar van de Wijchense Molen. Hij moet betrokken worden in het project, zodat er in een vroeg stadium al goede en juiste keuzes gemaakt gaan worden. Het is beter om in gesprek te blijven, dan dat er later allerlei bezwaren moeten worden ingediend. Hij werkt dagelijks met de molen en weet precies wat de effecten zullen zijn op de windvang van de molen. Zijn mening en adviezen moeten zeker mee worden genomen in het uiteindelijke besluit door de Commissie Cultureel Erfgoed.”

Reactie: De Commissie Cultureel Erfgoed (Gemeentelijke Monumentencommissie) werkt al lange tijd samen met de Vereniging De Hollandsche Molen bij belangrijke plannen en zal dat in dit geval ook doen.

Er heeft inmiddels een eerste gesprek met de huidige molenaar plaatsgevonden over de wijze waarop hij betrokken wordt bij het project.

3. “In paragraaf 13.3.4 wordt er gesproken onder het kopje ‘a’ gesproken over een verbod. Daarnaast onder kopje ‘b’ wordt er uitgelegd wanneer het toch toelaatbaar is. Echter in dit stuk wordt er gesproken over de aanplant van bomen. De aanplant van bomen in de molenbiotoop is natuurlijk mogelijk, mits er rekening wordt gehouden met de maximale hoogte en de historische zichtlijnen. Mocht er bij het aanplanten van de bomen geen rekening hiermee worden gehouden, dan kan dit op den duur ervoor zorgen, dat de molen niet meer kan functioneren, omdat de bomen de constante wind toevoer blokkeert. In 13.3.4.b wordt er niet duidelijk uitgelegd, wie er uiteindelijk bepaalt wie de aanplant van de diverse bomen goedkeurt in het gebied. Natuurlijk is dit van wezenlijk belang om dit duidelijk in het bestemmingsplan vast te leggen. Hiervoor moet eigenlijk dezelfde procedures worden gevolgd, als in paragraaf 13.3.3 beschreven zijn en met de aanvullingen, zoals ik dit beschrijf in deze brief.”

Reactie: De eerste twee zinnen kloppen niet helemaal. Inderdaad legt 13.3.4 a een verbod op voor het aanplanten van bomen zonder omgevingsvergunning. En dat wordt nog versterkt door wat er in 13.3.4 b staat, want daarin staat dat die omgevingsvergunning alleen wordt verleend als er geen negatieve gevolgen voor de molen optreden. De gemeente (het “bevoegd gezag”) beoordeelt de vergunningaanvraag en dus bepaalt de gemeente ook of de in de aanvraag opgenomen bomen geplant mogen worden. Daarover zal overleg met de molenaar plaatsvinden.

4. “Daarnaast wordt er in het document Ambitie Ruimtelijke Kwaliteit gesproken over de Kasteel biotoop. En dat er aandacht moet zijn voor de zichtlijnen en doorzichten naar de Kasteelomgeving, de kerktorens, de molen en het Wijchens meer. Deze zichtlijnen zijn belangrijk voor het dorpskarakter en vaak zijn die historisch zo gegroeid. Beide gebouwen vallen onder het beschermd dorpsgezicht. Ook de molen moet hierin zeer zeker niet worden vergeten. Vooral bij het inrichten van het groen/bomen op de Kasteellaan is het van wezenlijk belang dat hier goede keuzes worden gemaakt, zodat de molen van deze kant zichtbaar blijft. Zodat je vanaf de Kasteellaan (ter hoogte van het oude gemeentekantoor) zowel het kasteel als de molen kunt zien. De molen is een onderdeel van het kasteel en zij zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Die verbintenis moet zichtbaar blijven. Ik vind dat dit beter beschreven dient te worden in het document Ambitie Ruimtelijke Kwaliteit dat nu is opgesteld. Er dient een extra paragraaf in gezet te worden dat rekening houdt met de molenbiotoop en de zichtlijnen en doorzichten naar de molen toe vanaf de Kasteellaan.”

Reactie: In de toelichting Beschermd Dorpsgezicht Wijchen (2009) worden de verbinding tussen Kasteel en Molen en het belang van zicht op de Molen hooggewaardeerd. In de Ambitie Ruimtelijke Kwaliteit voor het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer wordt naar deze toelichting verwezen en wordt benadrukt dat er aandacht moet zijn voor zichtlijnen en doorzichten naar o.a. Kasteelomgeving, de kerktorens, de molen en het Wijchens meer. Hiermee legt dit bestemmingsplan de eis vast dat er op dit punt getoetst wordt bij uitwerking van het plan en bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag. Hierbij speelt ook de Gemeentelijke Monumentencommissie een rol voor zover het om beschermde monumenten en het beschermd dorpsgezicht gaat. Verder is dit onderdeel van de beoordeling van de ingediende plannen in de tenderprocedure. Met de molenaar is

besproken dat hij betrokken zal worden in de plannen voor inrichting van de openbare ruimte langs de Kasteellaan. Daarmee is dit punt volgens onze raad voldoende geborgd.

Reactie op zienswijzen 35 en 55

Op 22 mei 2019 is een zienswijze ingediend op het bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer. Hierin geven indieners aan dat zij niet tevreden zijn over het uit te werken bestemmingsplan. De beargumentering hiervan bestaat uit drie aspecten. Allereerst richt de zienswijze zich tegen de voorgenomen bouw op de locatie van het plantsoen met vredesmonument. Als tweede argument wordt aangehaald dat het mortuarium betrokken wordt in het bestemmingsplan terwijl het particulier bezit is. Als laatste argument wordt aangehaald dat de meer oever wordt gebruikt voor exploitatie van horecagelegenheden.

Bebouwing ter plaatse van het vredesmonument:

Naar aanleiding van de verschillende zienswijzen is er een aantal wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Een hiervan is dat het definitieve bestemmingsplan het bebouwingspercentage op de locatie omgeving vredesmonument is beperkt tot 40%. Daarnaast worden de maximale bouwhoogtes op de verbeelding weergegeven. De maximale hoogte voor het plangebied gelegen boven De Renbaan is drie bouwlagen (9,6m) en de maximale hoogte van het gebied tussen De Renbaan en de Meerdreef is vier lagen (12,8m). Door deze aanpassing wordt een deel van de privacy gewaarborgd voor omwonenden van deze locatie. Ook wordt hiermee gewaarborgd dat de locatie slechts gedeeltelijk wordt bebouwd en er ruimte blijft voor realisatie van de 'groene long'.

Het vredesmonument dat op deze locatie staat is een monument dat historische waarde heeft. Dit draagt bij aan de schoonheid en cultuurhistorische waarde van Wijchen. Het monument staat echter niet op een historische locatie. Dit monument is in het verleden al vaker verplaatst. Wanneer er gebouwd wordt op de locatie van het monument, zal het monument verplaatst worden naar een andere, bijzondere, locatie in het centrum. Daarnaast wordt in de zienswijze de waarde benadrukt van de rustieke bomen welke geworteld zijn in het groen. De kastanjeboom is niet aangemerkt als monumentaal. Hij staat echter wel op de waardevolle bomenlijst van de gemeente. Dit betekent dat er te allen tijde een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden om deze boom te kappen. De omgevingsvergunning regelt dus of deze boom gekapt mag worden of niet, in het bestemmingsplan is dit niet geregeld.

In de zienswijzen wordt als argument aangegeven dat de derde Urban Villa niet gebouwd kon worden omdat er een te hoge grenswaarde is voor geluid. In het bestemmingsplan is bij de Toelichting onder hoofdstuk 6 'Milieuaspecten', paragraaf 6.3 een onderbouwing gegeven voor geluidsgrenswaarden voor deze locatie: *"Het plan voorziet binnen de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' in mogelijkheid om na uitwerking van de bestemming geluidgevoelige functies te realiseren. In de directe omgeving van het plangebied liggen veel wegen waar een snelheidslimiet geldt van 30 km/u. Deze wegen zijn niet zonneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. De Meerdreef, die door het zuidelijk gedeelte van het plangebied voert, heeft een snelheidslimiet van 50 km/u en is wel zonneplichtig."*

Om de mogelijkheden voor het oprichten van geluidgevoelige functies nabij de Meerdreef inzichtelijk te maken is door Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaier uitgevoerd. Voor de geluidbelasting afkomstig van het verkeer van de Meerdreef is een contourberekening uitgevoerd (rapportnr. M185968.001.001/JGO, d.d. 26 maart 2019). Het rapport is bijgevoegd als Bijlage 5 bij deze toelichting.

Uit de contourberekening (kaarten 3.1 t/m 3.3) blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op

Meerdreef overal in het plangebied wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied. Voor de gebieden met de kleur geel en oranje op de contourkaart (belasting tussen 48 en 63 dB) dient indien overwegende bezwaren zijn om de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde, een beschikking hogere waarde aangevraagd te worden. Voor gebieden die op de contourkaart zijn geduid met de kleur groen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, zijnde 48 dB voor wegverkeerslawaaï.

Binnen de deellocatie G3 (is locatie omgeving vredesmonument) wordt vrijwel nergens voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De gemeente Wijchen hanteert een specifiek hogere waarden beleid en is terughoudend met het verlenen van een hogere waarde. De gemeente verleent een hogere waarde tot maximaal 53 dB, waardoor slechts hogere waarde verleend kan worden indien het geluidgevoelig object wordt opgericht binnen de zone die op de contourkaart geel is aangeduid. Voor het overige deel (oranje en rood) kan geen hogere waarde worden verleend. Wel bestaat het voornemen de Meerdreef te herinrichten en de snelheidslimiet op een gedeelte van het wegvak terug te brengen naar 30 km/u. In dat geval kan de geluidbelasting binnen deellocatie G3 worden teruggebracht en is het oprichten van geluidgevoelige functies op een kortere afstand van de Meerdreef mogelijk.

Gezien het feit dat geluid voor deellocatie G3 een aandachtspunt is, is voor deze zone de aanduiding 'geluidzone - weg' opgenomen. Bij de uitwerking van deze zone zal een goed woon- en leefklimaat worden geborgd ter plekke van op te richten geluidgevoelige objecten."

Daarmee is de grenswaarde voor geluid geen legitieme reden om een ontwikkeling van woningen tegen te gaan. Bij het uitwerkingsplan dient door het college aangetoond te worden hoe een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

In uw argumenten geeft indiener ook aan hinder te ervaren van de voorgestelde bebouwing voor uw bedrijfspand. Dit verstoort de privacy, brengt parkeeroverlast en vermindert het zicht op de locatie van de uitvaartonderneming vanuit de Meerdreef. Als gemeente zijn wij ons hiervan bewust en wij hebben dit afgewogen tegen de argumenten vóór het mogelijk maken van bebouwing. Wij zien namelijk ook een toegevoegde waarde door het gebied rond uw bedrijfsgebouw te activeren. Hierdoor krijgt u juist een zichtlocatie. Daarnaast zijn we ons bewust van de eventuele inbreuk op uw privacy. Daarom is er op een gedeelte van de locatie omgeving vredesmonument in het bestemmingsplan een specifieke bouwaanduiding opgenomen: 'aandachtsgebied - belende percelen' (Hoofdstuk 2, artikel 3.2.3). Deze aanduiding houdt in dat nieuwe bebouwing rekening dient te houden met aspecten als bezonning, privacy, licht en lucht bij omliggende panden. Bij de uitwerking van het bouwplan dient het college inzichtelijk te maken, onderbouwd met onderzoeken, hoe de nieuwbouw rekening houdt met die aspecten.

Omdat de bouwregels hier doorverwijzen naar het uitwerkingsplan is dit een onderwerp waarop u als omwonende bij het ter inzage leggen van het uitwerkingsplan (opnieuw) een zienswijze mag indienen en indien nodig beroep mag aantekenen als u van mening bent dat door de concreet uitgewerkte plannen uw woongenot of bedrijfsmodel wordt aangetast.

Betrekken mortuarium in bouwplannen:

De gemeente streeft ernaar om een zo goed mogelijk plan neer te zetten aan de oostzijde van het centrum van Wijchen. Daarbij dient het bestemmingsplan mogelijkheden te creëren voor de

ontwikkeling van dit nieuwe gebied. De huidige positionering van het bedrijfspand van de uitvaartonderneming is hierbij onwenselijk. De gemeente vindt het huidige pand niet passen bij de gebiedsontwikkeling TKWM.

Het bestemmingsplan is dus op een dusdanige manier samengesteld dat het pand kan transformeren naar andere functies wanneer dit gewenst is. De bestemming van het de grond wordt 'gemengd – uit te werken'. Hieronder valt nog steeds onder andere de functie maatschappelijk. Daarnaast maakt het onder andere groen en wonen mogelijk. De mogelijkheden voor de locatie worden daarmee beduidend breder. Dit maakt het bestemmingsplan zowel beter voor u als pandeigenaar als voor de gemeente als stakeholder welke in de toekomst wellicht iets met het pand wil. De gemeente heeft een voorkeursrecht gevestigd op het pand. Daarbij heeft de gemeente een eerste recht tot koop van de grond bij bekendmaking van verkoop. Het belang van de gemeente is om dit gebied te betrekken bij de gebiedsontwikkeling TKWM. Hiermee kan zij waarde toevoegen aan de gebiedsontwikkeling en aan Wijchen als geheel.

Bebouwing meer-oever met horecagelegenheden:

In de raadsvergadering van 29 oktober 2019 is door de gemeenteraad een amendement aangenomen dat ertoe geleid dat de gehele meer-oever is bestemd als 'groen'. De twee zones R-U (recreatie - uit te werken) zijn beide komen te vervallen. Het bestemmingsplan maakt dus geen bebouwing mogelijk direct aan de meer-oever. Om toch de mogelijkheid te behouden om de meer-oever te activeren zijn er twee zones aan de meer-oever opgenomen met de aanduiding 'specifiek vorm van groen – pleinverharding'. Hier zijn (plein)verhardingen toegestaan ten behoeve van het versterken van de verblijfsfunctie van het openbaar gebied'.

Eén van de uitgangspunten voor het project "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" is het activeren van de meer-oever. Het beleidsvoornemen om de groene verblijfsruimten van het centrum te activeren is al vastgelegd in het "Gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030" zoals dat op 17 april 2017 door onze raad is vastgesteld. In het Gebiedsperspectief is omschreven dat het waardevol kan zijn om de noordoever van het Wijchens Meer te betrekken bij het centrum door deze te activeren met nieuwe bestemmingspunten en verblijfsplekken aan de oever te realiseren. Op deze manier krijgt de meer oever meer verblijfskwaliteit. Het is daarbij echter niet de bedoeling om afbreuk te doen aan het groene karakter van de meer oever maar juist om de beleving daarvan te versterken. Het bestemmingsplan geeft hier, in de wijze waarop het nu gewijzigd is vastgesteld, invulling aan.

Met het vervallen van de horecabestemming en de bouwmogelijkheden aan de meer-oever is aan deze zienswijze tegemoetgekomen.

Reactie op zienswijze nummer 89

Op 11 juni 2019 heeft adviesbureau Permiso, een zienswijze ingediend op het bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer. Hierin wordt aangegeven dat haar cliënt (zienswijze no.89) zich kan vinden in de systematiek van het globale bestemmingsplan, om ruimte te geven aan de creativiteit van marktpartijen. Echter de gestelde kaders worden nog als té ruim ervaren die onvoldoende het behoud van het dorpse karakter en de cultuurhistorische identiteit waarborgen.

Verzocht wordt om de kaders op een aantal onderdelen aan te scherpen:

1. Het aanstellen van een overkoepelde projectarchitect verplicht te stellen zodat gewaarborgd wordt dat alle verschillende ontwikkelingen in het gebied als één harmonieus geheel ontworpen wordt.
2. Duidelijke begrenzingen uit het beeldkwaliteitsplan juridisch verankeren in het bestemmingsplan zodat bouwhoogtes en afstanden gewaarborgd zijn.
3. De mogelijkheden om een horeca-inrichtingen of commerciële ruimte te vestigen binnen 20 meter van het perceel Kasteellaan 16 beperken.
4. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aandachtsgebied belende percelen' maximaal drie bouwlagen hoog te bouwen.

Hieronder wordt antwoord gegeven op de specifieke aanpassingsverzoeken:

1. Het verplicht stellen van één overkoepelende projectarchitect kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Deze voorwaarden is echter wel geborgd in het tenderproces. Het consortium die de ontwikkeling van Tussen Kasteel en Wijchens Meer zal gaan uitvoeren bestaat uit een team van partijen, te denken aan een ontwikkelaar en een bouwer maar ook een architect en een landschapsarchitect. Dit consortium dient één visie in voor het totale gebied. Hierin wordt ook de samenhang van de verschillende deelprojecten vastgelegd. Het consortium wordt gecontracteerd voor de totale gebiedsontwikkeling waardoor de overkoepelende verantwoordelijkheid voor o.a. de architectuur op één plek ligt. Dit wordt via de privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd en kan niet in een bestemmingsplan worden opgenomen.
2. Het beeldkwaliteitsplan had ten tijde van het Ontwerp Bestemmingsplan nog geen juridische status anders dan dat deze als bijlage onderdeel is van het ontwerp bestemmingsplan. Tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" is de nota ruimtelijke kwaliteit vastgesteld als beeldkwaliteitsplan. Op grond van onze welstandsnota is dit beeldkwaliteitsplan nu hét toetsingskader voor de dorpsbouwmeester (welstandstoets).
3. De mogelijkheden om een horeca-inrichtingen of commerciële ruimte te vestigen binnen 20 meter van het perceel Kasteellaan 16 wordt niet beperkt. Dit is immers in strijd met de ruimte die we juist beogen te bieden aan de marktpartijen.

Echter in het kader van de WABO zijn partijen bij de uitwerking van het bestemmingsplan en bij het aanvragen van een Omgevingsvergunning verplicht om aan te tonen hoe een dergelijke bestemming past binnen de omliggende bestemmingen. Dit betekent dat partijen middels een speciale motivering aan dienen te tonen hoe de invulling van het deelplan bezonning, privacy, licht en lucht waarborgt voor omliggende bestemmingen.

4. De beperking tot maximaal drie bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – aandachtsgebied belende percelen' wordt niet doorgevoerd. Om het plan ook financieel haalbaar te houden kunnen wij niet op alle percelen de bouwhoogten inperken. Daarnaast geldt dat naast het perceel van Kasteellaan 16 nu het voormalige gemeentekantoor is gevestigd met een aanzienlijke bouwhoogte. De voorgestelde bebouwingshoogte past bij een goede ruimtelijke invulling van het gebied.

Reactie op zienswijze nummer 93

Op 11 juni 2019 heeft Poelmann van den Broek advocaten namens, de Vereniging van Eigenaars van Appartementsrechten Winkelcentrum Marktpromenade Wijchen, een zienswijze ingediend op het bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer.

Zij vrezen voor nadelige gevolgen van de plannen voor hun bedrijfsvoering en hun eigendommen. Zo vrezen zij voor tot op korte afstand te realiseren (forse) bebouwing en voor een verslechtering van de bereikbaarheid van het parkeerterrein Europaplein, of het verdwijnen hiervan. Ook richt hun zienswijze zich op mogelijk nadelige effecten voor het bevoorradingsverkeer en op het mogelijk (nadelig) wijzigen van de routing van winkelend publiek. Indiener geeft aan niet tegen de plannen te zijn maar ziet haar belangen graag beter geborgd in het plan. Op 12 augustus 2019 heeft er op ons verzoek een nader gesprek plaatsgevonden om de ingediende zienswijze te bespreken en in gezamenlijkheid te bekijken of de belangen van indiener beter geborgd kunnen worden in het bestemmingsplan.

Eigendommen VVE

Uit de verbeelding blijkt dat de bestemming 'Gemengd – uit te werken' deel ligt over de eigendommen van de VVE. Onder meer de hellingbaan en de toegang naar de parkeergarage van de VVE zijn gelegen binnen de bestemming. Zoals toegelicht in het gesprek van 12 augustus 2019, en eerder tijdens het gesprek van 16 april 2019, is hiervoor gekozen om kansen te creëren om met de ontwikkeling van het plangebied een betere aansluiting te maken op het (verhoogde) Europaplein en de daaronder gelegen parkeergarage. Daar waar in de zienswijze wordt gesteld dat de VVE daar geen toestemming voor geeft is op 12 augustus nogmaals de bedoeling van deze wijze van bestemmen toegelicht. Het bestemmingsplan maakt het zo mogelijk om bijvoorbeeld ondergronds aan te sluiten op de parkeerkelder van de VVE en daarmee de ongelukkige uitrit van de parkeergarage anders vorm te geven. Om niettemin de belangen van de VVE te waarborgen zal in de uitwerkingsregels worden opgenomen dat bij uitwerking het bevoorraden van de winkels aan het Europaplein alsmede de toegang tot verhoogde deel van het Europaplein en de daaronder gelegen parkeergarage gewaarborgd moeten worden. In het gesprek van 12 augustus jongstleden heeft de VVE aangegeven dat zij van oordeel zijn dat hun belangen op deze manier voldoende gewaarborgd zijn en zij stemmen nadrukkelijk in met het, in overleg, betrekken van hun eigendommen binnen het plangebied.

Uitwerkingsplicht onvoldoende concreet

Voor een reactie op dit onderwerp verwijzen wij naar kopje 10 "Bestemmingsplanvorm en bestemmingsplanregel" van de zienswijzenota.

Aanduiding 'belende percelen'

Er wordt aangegeven dat deze aanduiding enkel belangen van omwonenden lijkt te beschermen en dat met deze aanduiding niets is geregeld ter borging van de relevante belangen van eigenaren en exploitanten. Wij zijn het met de indieners van de zienswijze eens dat bevoorrading en bereikbaarheid van panden in de uitwerkingsgebieden een expliciete plaats moeten krijgen in de uitwerkingsregels. Het ontwerp bestemmingsplan wordt hierop gewijzigd. In het definitieve bestemmingsplan wordt in de uitwerkingsregels opgenomen dat bevoorrading en bereikbaarheid en ontsluiting van panden (o.a. parkeergarage onder het Europaplein) gewaarborgd moeten worden. We hebben ervoor gekozen om dit niet te koppelen aan de aanduiding 'belende percelen' maar om dit te koppelen aan de uitwerkingsregels.

Parkeren t.b.v. winkelcentrum

Indiener geeft aan zich niet te kunnen verenigen met de in de uitwerkingsregels opgenomen 'sluitende parkeerbalans'. Voor een reactie op dit argument verwijzen wij naar kopje 7 "Verkeer, parkeren en ontsluiting".

Bevoorrading winkelcentrum

Ook dit onderwerp is uitgebreid aan de orde geweest tijdens het gesprek van 12 augustus jongstleden. In dit gesprek is toegelicht dat de winnende partij nadrukkelijk aan de slag moet met de stakeholders in het gebied om afstemming te zoeken. Wij begrijpen ook dat de VVE iets meer zekerheid wil in het bestemmingsplan dat hun belangen op dit vlak voldoende worden gewaarborgd. Wij zijn het met de indieners van de zienswijze eens dat bevoorrading en bereikbaarheid van panden in de uitwerkingsgebieden een expliciete plaats moeten krijgen in de uitwerkingsregels. Het ontwerp bestemmingsplan wordt hierop gewijzigd. In het definitieve bestemmingsplan wordt in de uitwerkingsregels opgenomen dat bevoorrading en bereikbaarheid en ontsluiting van panden (o.a. parkeergarage onder het Europaplein) gewaarborgd moeten worden. Van de zijde van de VVE is een alternatief overlegd om de afwikkeling van bevoorravingsverkeer op het Europaplein in te richten. Dit alternatief wordt aan de drie partijen voorgelegd die momenteel meedoen in de tender voor "Tussen Kasteel en Wijchens Meer". In het definitieve bestemmingsplan wordt in de uitwerkingsregels opgenomen dat bevoorrading en bereikbaarheid en ontsluiting van panden (o.a. parkeergarage onder het Europaplein) gewaarborgd moeten worden. We hebben ervoor gekozen om dit niet te koppelen aan de aanduiding 'belende percelen' maar om dit te koppelen aan de uitwerkingsregels.

Routing, aantrekkelijkheid openbaar gebied en zichtbaarheid van het winkelcentrum

De VVE geeft aan dat er in het bestemmingsplan geen waarborgen zijn opgenomen voor het behouden of versterken van het openbaar gebied voor het winkelcentrum (Europaplein). Een gewijzigde invulling zal een gewijzigde routing van het winkelend publiek betekenen en aangezien niet op voorhand duidelijk is of deze routing aanvaardbaar is maakt dat, volgens indiener, dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn van oordeel dat deze stelling te ver gaat. Een gewijzigde invulling van het Europaplein zal zeker effecten hebben op de stroom bezoekers aan het centrum. Dit hoeft, anders dan de stelling van de VVE, echter niet louter negatief van invloed te zijn. Een aantrekkelijker gebied met een gevarieerd aanbod aan functies zal maken dat er meer bezoekers naar het gebied komen. Het begrip 'parkeerbalans' wordt aangepast. Hiermee biedt het plan meer zekerheid dat er voldoende parkeercapaciteit in het gebied blijft. Wij zijn van oordeel dat deze zienswijze geen aanleiding is om het ontwerp bestemmingsplan verder aan te passen.

Belangen omwonenden/eigenaren woningen

Voor een reactie op dit onderwerp verwijzen wij naar het kopje 7 "Verkeer, parkeren en ontsluiting" en kopje 10 "Bestemmingsplanvorm en bestemmingsplanregels".

Verkeersafwikkeling centrumgebied

Voor een reactie op dit onderwerp verwijzen wij naar het kopje 7 "Verkeer, parkeren en ontsluiting"