

Uitspraak 201908826/1/R4

ECLI	ECLI:NL:RVS:2021:1411
Datum uitspraak	30 juni 2021
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 29 oktober 2019 heeft de raad van de gemeente Wijchen het bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchense Meer" vastgesteld. Het plan voorziet in de herontwikkeling van de gronden aan de oostzijde van het centrum van Wijchen tussen het Kasteel en het Wijchens Meer. Het plan bestaat hoofdzakelijk uit een uit te werken bestemming, waarvoor in de toekomst een uitwerkingsplan moet worden vastgesteld. Het plan biedt geen directe bouwtitel. Het wijzigingsbesluit is ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht onderdeel van dit geding. De Afdeling zal hierna het bestemmingsplan beoordelen, zoals dat is komen te luiden na de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

Volledige tekst

201908826/1/R4.

Datum uitspraak: 30 juni 2021

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1] en anderen, wonend te Wijchen,
2. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], wonend te Wijchen (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant sub 2]),
3. VVE van Appartementsrechten Winkelcentrum Marktpromenade Wijchen, gevestigd te Huizen, en anderen,
4. Albert Heijn B.V., gevestigd te Zaandam, gemeente Zaanstad,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Wijchen,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 29 oktober 2019 heeft de raad het bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchense Meer" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en anderen, [appellant sub 2], de VvE en anderen en Albert Heijn beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Bij besluit van 29 oktober 2020 heeft de raad het bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchense Meer" gewijzigd vastgesteld (hierna: het wijzigingsbesluit).

De beroepen van [appellant sub 1] en anderen, [appellant sub 2], de VVE en anderen en Albert Heijn zijn tevens tegen het wijzigingsbesluit gericht.

[appellant sub 1] en anderen, [appellant sub 2], de VVE en anderen, Albert Heijn en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 maart 2021, waar [appellant sub 1] en anderen, bij monde van [appellant sub 1A], bijgestaan door [gemachtigde A] en [gemachtigde B], de VVE en anderen, vertegenwoordigd door mr. R. Evens, advocaat te Nijmegen, bijgestaan door [gemachtigde C] en [gemachtigde D], Albert Heijn, vertegenwoordigd door mr. J.C. van Oosten en mr. P. van Lingen, beiden advocaat te Amsterdam, [appellant sub 2], bij monde van [appellant sub 2B], bijgestaan door mr. M.A. Patandin, rechtsbijstandsverlener te Apeldoorn, zijn verschenen, en de raad, vertegenwoordigd door mr. Y. Sieuwerts, bijgestaan door mr. I.H. Bos-de Keijzer en M.T.M. Janssen, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan voorziet in de herontwikkeling van de gronden aan de oostzijde van het centrum van Wijchen tussen het Kasteel en het Wijchens Meer. Het plan bestaat hoofdzakelijk uit een uit te werken bestemming, waarvoor in de toekomst een uitwerkingsplan moet worden vastgesteld. Het plan biedt geen directe bouwtitel.

Het wijzigingsbesluit is ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) onderdeel van dit geding.

De Afdeling zal hierna het bestemmingsplan beoordelen, zoals dat is komen te luiden na de vaststelling van het wijzigingsbesluit.

Het geschil

2. De VVE en anderen, Albert Heijn en [appellant sub 1] en anderen kunnen zich niet verenigen met de plandelen met de bestemming "Gemengd - uit te werken" in het noordelijke deel van het plangebied. Dit betreft de deellocaties 1, G1, 2 een G2, zoals weergegeven in paragraaf 1.2 van de plantoelichting.

De VVE en anderen behartigen de belangen van eigenaren van onder meer winkelruimtes en woningen, van het winkelcentrum Martpromenade Wijchen. De VVE en anderen vrezen voor nadelige gevolgen van het plan voor hun bedrijfsvoering en hun eigendommen. Albert Heijn exploiteert een winkel in dit winkelcentrum. Albert Heijn vreest door het plan in haar bedrijfsbelangen te worden geschaad. [appellant sub 1] en anderen vrezen als gevolg van de bouwmogelijkheden binnen de genoemde plandelen voor een aantasting van hun woon- en leefklimaat.

[appellant sub 2] richt zich tegen plandelen, die meer zuidelijk zijn gelegen. Hij kan zich niet verenigen met de plandelen met de bestemming "Groen" nabij het Wijchense Meer en "Gemengd - uit te werken", ten westen van zijn woning. Dit betreft de deellocaties G3 en 4, zoals weergegeven in paragraaf 1.2 van de plantoelichting. [appellant sub 2] vreest als gevolg van de bouw- en gebruiksmogelijkheden aldaar voor een aantasting van zijn woon- en leefklimaat.

Volgorde van behandeling

3. De Afdeling zal hierna eerst ingaan op de ontvankelijkheid (overweging 5) en bij de inhoud zal als eerste het beroep van [appellant sub 2] aan de orde komen (overweging 7-9). Vervolgens worden de beroepen van [appellant sub 1] en anderen, de VVE en anderen en Albert Heijn behandeld (vanaf overweging 10-18). De uitspraak wordt afgesloten met een slotsom (overweging 19) en een overweging over de proceskosten (overweging 21).

Bijlage

4. De (wettelijke) bepalingen en relevante planregels die ten grondslag liggen aan de hierna volgende rechtsoverwegingen, zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. De bijlage maakt deel uit van deze uitspraak.

Ontvankelijkheid

5. De raad voert aan dat [appellant sub 1A] - één van de appellanten behorende tot de appellantengroep [appellant sub 1] en anderen - geen belanghebbende is en dat het beroep, voor zover door [appellant sub 1A] ingesteld, daarom niet-ontvankelijk is.

5.1. In artikel 1:2, eerste lid, van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. In artikel 8:1 van de Awb is bepaald dat een belanghebbende tegen een besluit beroep kan instellen bij de bestuursrechter. Alleen wie een voldoende objectief en actueel, eigen en persoonlijk belang heeft dat rechtstreeks betrokken is bij het bestreden besluit, is belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb.

5.2. Bij uitspraak van 4 mei 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:953](#), onder 4.3 tot en met 4.8, heeft de Afdeling - tegen de achtergrond van het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie van 14 januari 2021, Stichting Varkens in Nood, [ECLI:EU:C:2021:7](#) - overwogen dat aan degene die bij een besluit geen belanghebbende is in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb, maar die wel een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit op basis van de in het nationale omgevingsrecht gegeven mogelijkheid daartoe, in beroep niet zal worden tegengeworpen dat hij geen belanghebbende is.

5.3. De Afdeling stelt vast dat door de wetgever de mogelijkheid is geboden om tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zienswijzen in te dienen. [appellant sub 1A] heeft een zienswijze ingediend tegen dit ontwerpplan. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, oordeelt de Afdeling daarom dat het beroep van [appellant sub 1] en anderen, ook voor zover

ingesteld door [appellant sub 1A], ontvankelijk is.

Wijze van toetsen

6. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het beroep van [appellant sub 2]

7. [appellant sub 2] kan zich niet verenigen met de bestemming "Groen", nabij het Wijchense Meer. [appellant sub 2] wijst erop dat hier "extensief recreatief medegebruik" is toegestaan. Omdat een definitie van "extensief recreatief medegebruik" in de planregels ontbreekt, vindt hij de planregel rechtsonzeker: er kan bij overlast niet eenvoudig gehandhaafd worden, aldus [appellant sub 2].

7.1. De Afdeling stelt vast dat op grond van artikel 3, lid 3.1, onder 3.1.1, sub b, van de planregels binnen de bestemming "Groen" onder meer "extensief recreatief medegebruik" is toegestaan. Dat begrip is niet gedefinieerd, maar dat wil niet zeggen dat sprake is van een rechtsonzekere situatie. Het is naar het oordeel van de Afdeling voldoende duidelijk dat op de gronden waar "extensief recreatief medegebruik" is toegestaan van een intensief recreatief gebruik geen sprake mag zijn. Uitsluitend een qua ruimtelijke uitstraling beperkte vorm van recreatief medegebruik is mogelijk. Hierbij moet worden gedacht aan, zoals de raad ook ter zitting heeft toegelicht, activiteiten zoals wandelen en fietsen. Dat daardoor voor [appellant sub 2] ernstige overlast valt te verwachten, acht de Afdeling niet aannemelijk.

Het betoog slaagt niet.

8. [appellant sub 2] voert voorts aan dat de bestemming "Gemengd - uit te werken" niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden aanzienlijk worden uitgebreid en daardoor zijn woon- en leefklimaat zal worden aangetast. Daarbij wijst [appellant sub 2] op mogelijke geluidhinder of verkeershinder. Er is volgens [appellant sub 2] in dit verband ook ten onrechte geen rekening gehouden met eventueel aan te houden richtafstanden uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".

Verder voert [appellant sub 2] aan dat als gevolg van de toegestane bebouwing zijn uitzicht en privacy zal worden aangetast. Hij voert aan dat hij in het verleden zijn woning bewust heeft gekocht gezien het fraaie vrije uitzicht over het meer. Ter zitting heeft [appellant sub 2] in dit verband verwezen naar mededelingen gedaan door een makelaar in een verkoopbrochure. Ook vreest [appellant sub 2] dat zijn woning in waarde zal verminderen als gevolg van de door hem bestreden plandelen.

8.1. De bestemming "Gemengd - uit te werken" is een globale bestemming. Een concrete invulling daarvan komt pas aan de orde wanneer een uitwerkingsplan wordt opgesteld. Pas dan kan - al dan niet aan de hand van de VNG-brochure - worden beoordeeld hoe het woon- en leefklimaat van [appellant sub 2] exact zal worden beïnvloed. Tegen zo'n uitwerkingsplan kan een rechtsmiddel worden aangewend. In dit geding is de vraag aan de orde of - mede in aanmerking genomen de bijbehorende uitwerkingsregels - de planologische situatie die kan

ontstaan binnen de bestemming "Gemengd - uit te werken" in beginsel ruimtelijk aanvaardbaar is. De Afdeling stelt vast dat er in de uitwerkingsregels een aantal beperkingen voor wat betreft de bebouwing zijn voorzien. In planregel 7.2.3. staat dat de maximale hoogte van de bebouwing deels 12,8 meter is en deels 9,6 meter. Er is bovendien een maximum bebouwingspercentage van 40%. Deze bebouwings- en gebruiksmogelijkheden moeten in beginsel ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Een meer specifieke beoordeling van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat komt aan de orde bij het uitwerkingsplan waartegen, zoals gezegd, beroep kan worden ingesteld.

8.2. De Afdeling stelt vast dat de afstand van het door [appellant sub 2] bestreden plandeel tot zijn woning ten minste 20 m bedraagt. De maximale hoogte van de bebouwing op het planonderdeel dat het dichtst bij zijn woning ligt bedraagt 9,6 meter. De Afdeling is van oordeel dat in een binnenstedelijk gebied als hier aan de orde die afstand zodanig is dat ook al zou op de plangrens het dichtst bij de woning van [appellant sub 2] worden gebouwd tot de maximale toegestane hoogte niet kan worden geoordeeld dat daardoor een onaanvaardbare aantasting van uitzicht, privacy zal ontstaan. Het standpunt van de raad dat als gevolg van het bestreden planonderdeel ook niet hoeft te worden gevreesd voor een onaanvaardbare verslechtering van de geluid- en verkeerssituatie ter plaatse van de woning van [appellant sub 2], kan de Afdeling niet onredelijk achten.

8.3. Voor zover [appellant sub 2] ter zitting heeft verwezen naar mededelingen gedaan door een makelaar en in een verkoopbrochure merkt de Afdeling nog op dat het daarbij niet gaat om mededelingen door of namens de raad, maar mededelingen van een derde. In deze procedure waarin het besluit van de raad aan de orde is kunnen aan die mededelingen geen rechten kunnen worden ontleend. Het staat [appellant sub 2] vrij de betrokken makelaar daarop aan te spreken in een civiele procedure.

8.4. De betogen slagen niet.

Conclusie

9. Het beroep van [appellant sub 2] is ongegrond.

De beroepen van [appellant sub 1] en anderen, de VVE en anderen en Albert Heijn

Omvang van het geding

10. [appellant sub 1] en anderen hebben ter zitting aangevoerd dat de raad de Wet openbaarheid van bestuur schendt.

10.1. De Afdeling overweegt dat in deze procedure alleen het bestemmingsplan, zoals gewijzigd, ter beoordeling voorligt. Stellingen die betrekking hebben op de handelwijze van de gemeente in het kader van de Wet openbaarheid van bestuur zien niet op dit besluit. Dit betekent dat deze stellingen buiten de omvang van het geding vallen en in deze uitspraak niet inhoudelijk kunnen worden besproken.

Ingetrokken betoog

11. Ter zitting hebben de VVE en anderen hun beroep wat betreft hun betoog dat de bereikbaarheid van onder mee de parkeergarages en winkels ingetrokken.

Formele beroepsgronden

12. [appellant sub 1] en anderen voeren aan dat de procedure van het bestemmingsplan niet correct is verlopen. Volgens hen heeft de raad ten onrechte een tender voor de invulling van

het plangebied boven het bestemmingsplan geplaatst.

12.1. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. In overeenstemming met deze procedure zijn de omwonenden in dat kader in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het ontwerpplan naar voren te brengen. Niet in geschil is dat aan de wettelijke eisen voor vaststelling van het bestemmingsplan is voldaan.

De vraag welke partij het plan tot uitvoering zal brengen, met het oog waarop een tender is gehouden, staat los van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan. Beroepsgronden over tekortkomingen in dit verband hebben daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan en zullen daarom buiten inhoudelijke bespreking worden gelaten.

Het betoog slaagt niet.

13. [appellant sub 1] en anderen voeren aan dat in de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan in het weekblad De Wegwijs niet duidelijk is. Daarin wordt namelijk niet aangegeven dat een massale versterking van het centrum mag plaatsvinden.

13.1. De Afdeling is van oordeel dat de kennisgeving in het weekblad De Wegwijs duidelijk is. Het is namelijk duidelijk dat het bestemmingsplan op hoofdlijnen woningbouwmogelijkheden, groen en voorzieningen bevat en dat er nog een uitwerkingsplan zal volgen. Dat niet is gesteld dat massale versterking mag plaatsvinden, maakt dat - wat daar verder ook van zij - niet anders.

Het betoog slaagt niet.

Bouwmogelijkheden binnen bestemming "Gemengd - Uit te werken"

14. De VVE en anderen en Albert Heijn kunnen zich niet verenigen met het plandeel met de bestemming "Gemengd - uit te werken" ter plaatse en nabij het Europaplein en de Marktpromenade. Zij vinden die bouw- en gebruiksmogelijkheden ruimtelijk niet aanvaardbaar omdat hoge bebouwing wordt toegestaan tot de gevel van bestaande bebouwing. De VVE en anderen voeren aan dat met de aanduiding "belendende percelen" onvoldoende rekening wordt gehouden met hun belangen. Dat op gronden met die aanduiding rekening gehouden moet worden met bepaalde aspecten, is volgens de VVE en anderen een te zachte voorwaarde. Volgens de VVE en anderen heeft de raad ten onrechte niet afgewogen of de toegestane maximale bouwhoogte van 16 m ruimtelijk aanvaardbaar is.

14.1. De plandelen met de bestemming "Gemengd - uit te werken" in het noordelijke deel van het plangebied hebben twee grote bouwvlakken, die samenvallen met de bestemmingsvlakken. Hier is op grond van de planregels bebouwing toegestaan. Er zijn voor deze gronden geen beperkingen gesteld aan de bebouwingsmogelijkheden met een aanduiding met een maximum bebouwingspercentage. Binnen het bouwvlak grenzend aan de eigendommen van de VVE geldt een maximum bouwhoogte van 16 m. Aan een strook gronden van ongeveer 20 m breed nabij de gebouwen van de VVE en anderen, is de specifieke bouwaanduiding "aandachtsgebied belendende percelen" toegekend. In artikel 7, 7.2.3, onder e, van de planregels is bepaald dat ter plaatse van die gronden wat betreft de bouwhoogte in elk geval rekening gehouden wordt met aspecten als bezonning, schaduwwerking, daglichttoetreding, privacy, licht en verlichting, voor wat betreft de bestaande woon- en werklocaties gelegen op de belendende percelen. In artikel 7, 7.2.3, onder f, van de planregels is bepaald dat ter plaatse van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - aandachtsgebied belendende percelen' voor wat betreft de situering van

gebouwen en de afstand tot bestaande bebouwing in ieder geval rekening wordt gehouden met de aantrekkelijkheid en capaciteit van verkeersroutes naar en de zichtbaarheid van het winkelcentrum en aspecten als geluid, bezonning, schaduwwerking, daglichttoetreding, privacy, licht en verlichting voor wat betreft de bestaande woon- en werklocaties gelegen op de belendende percelen.

14.2. De Afdeling stelt vast dat in het plan twee grote bouwvlakken zijn opgenomen, waar bebouwing met een hoogte van 16 m is toegestaan op grens van de eigendommen van derden, onder wie, de VVE en anderen. Er zijn geen beperkingen gesteld aan de toegestane bebouwingspercentages voor deze bouwvlakken. De aanduiding "aandachtsgebied belendende percelen" noch de daarop betrekking hebbende planregels waarborgen dat er hier in het uitwerkingsplan geen bebouwing zal worden toegestaan. Ter zitting is gebleken dat de raad niet nader heeft onderzocht of bebouwing met de thans in het plan opgenomen bouwhoogte van 16 m tot op de plangrens direct grenzend aan (bebouwde) eigendommen van derden, onder wie de VVE, ruimtelijk aanvaardbaar is. Naar het oordeel van de Afdeling had dit onderzoek, ook ten aanzien van de in het bestemmingsplan als ruimtelijke randvoorwaarden vermelde aspecten als geluid, bezonning, schaduwwerking, daglichttoetreding, privacy, licht en verlichting, niet achterwege mogen blijven. Bij de vaststelling van een uit te werken bestemming moet namelijk vast staan dat de gegeven bestemming in beginsel ruimtelijk aanvaardbaar is. Dat de raad de locatie van de bebouwing op voorhand niet heeft willen vastleggen, betekent niet dat bij de vaststelling van de uit te werken bestemming niet had moeten worden onderzocht waar die bebouwing vanuit een ruimtelijk oogpunt bezien in ieder geval niet kan komen. De raad heeft hierbij ten onrechte niet stilgestaan. De aandacht is, zo begrijpt de Afdeling, in het bijzonder uitgegaan naar een zo ruim mogelijke beschrijving van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden binnen het bouwvlak. Kennelijk ook met voorbijgaan aan hetgeen volgens de raad naar waarschijnlijkheid zal worden gerealiseerd. Zo heeft de raad ter zitting te kennen gegeven dat bebouwing ter plaatse van de betrokken bouwvlakken veel beperkter zal zijn dan in dit plan is toegestaan.

De slotsom is dat de uit te werken bestemming ter hoogte van de de hier genoemde plandelen, wat betreft de daarmee geboden bouw mogelijkheden, zonder nadere ruimtelijke onderbouwing daarvan, niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het betoog slaagt.

Ambitiedocument

15. De VVE en anderen voeren aan dat het Ambitiedocument ruimtelijke kwaliteit onvoldoende zekerheid geeft. De VVE en anderen wijzen verder erop dat in de uitwerkingsregels niet is geborgd dat het Ambitiedocument het toetsingskader zal zijn voor de welstandstoets.

15.1. In artikel 7, lid 7.2, onder c, van de planregels staat :

"Het uitwerkingsplan bevat regels ter borging van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. Daarbij vormt het als Bijlage 2 bij de toelichting opgenomen ambitiedocument het toetsingskader."

15.2. De raad heeft, bij het besluit van 29 oktober 2019, het Ambitiedocument als beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat het Ambitiedocument als kader dient bij de welstandstoets, die aan de orde is bij eventuele toekomstige aanvragen om verlening van een omgevingsvergunning voor ontwikkelingen in het plangebied.

Niet in geschil is dat het Ambitiedocument welstandseisen bevat. Welstandseisen zijn

evenwel in beginsel niet ruimtelijk relevant. Dat is in dit geval niet anders. Hierbij merkt de Afdeling op dat de raad geen feiten of omstandigheden naar voren heeft gebracht op grond waarvan het opnemen van welstandseisen uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in dit geval noodzakelijk zou zijn. Dit betekent dat in artikel 7, lid 7.2.1, onder c, van de planregels ten onrechte een verwijzing naar welstandseisen is opgenomen. De Afdeling merkt hierbij nog op dat dit oordeel niet wegneemt dat het Ambitiedocument, overeenkomstig de bedoeling van de raad, kan worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het betoog slaagt.

Parkeervoorzieningen

16. Albert Heijn, [appellant sub 1] en anderen en de VVE en anderen stellen dat het plan zal leiden tot parkeerproblemen. De VVE en anderen en Albert Heijn wijzen erop dat het begrip "gesloten parkeerbalans" onduidelijk is.

Verder betwijfelen de VVE en anderen en Albert Heijn of er nog voldoende parkeerplaatsen zullen zijn op redelijke loopafstand van het winkelcentrum. Albert Heijn wijst erop dat direct bij de ingang van de supermarkt twee grote parkeerterreinen liggen: het parkeerterrein op het Europaplein en parkeerterrein De Bolster. Wanneer deze verdwijnen, zal dit tot parkeerproblemen leiden, aldus Albert Heijn.

Albert Heijn wijst erop dat het niet duidelijk is waar de 287 parkeerplaatsen die in artikel 7, lid 7.4.2, onder d, van de planregels zijn voorzien zullen komen: het plan sluit immers niet uit dat al die parkeerplaatsen bij het Wijchense Meer komen en niet tegenover de supermarkt. De VVE en anderen en Albert Heijn vrezen dat, voortvloeiend uit de gevreesde parkeerproblemen, sprake zal zijn van leegstandseffecten en een verslechtering van het ondernemersklimaat. Hierbij wijzen de VVE en anderen ook op de gevolgen voor routing (waaronder voetgangers en fietsers) naar de daar aanwezige winkels en op de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum. Volgens de VVE en anderen moet een bestaansrecht overblijven voor het winkelcentrum.

Albert Heijn wijst erop dat aan het bestemmingsplan geen deugdelijke analyse van de parkeervraag van het maximale programma waarin de uitwerkingsregels voorzien ten grondslag ligt.

Ter ondersteuning van de stellingen zijn deskundigenrapporten ingebracht. De VVE en anderen wijzen wat betreft de parkeerdruk op een deskundigenrapport van Strabo (Onderzoek parkeersituatie centrum Wijchen 2020) en een nadere reactie van januari 2021 van Strabo. Albert Heijn heeft verwezen naar een rapport van Goudappel Coffeng van 28 januari 2021.

16.1. Ingevolge artikel 7, lid 7.2.4, onder c, van de planregels dient bij het uitwerkingsplan te worden aangetoond dat ten behoeve van de met het uitwerkingsplan mogelijk gemaakte bouw- en gebruiksmogelijkheden in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Bij de berekening van die parkeerbehoefte die met de met het uitwerkingsplan mogelijk gemaakte bouw- en gebruiksmogelijkheden gepaard gaat, worden de minimumparkeernormen van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestending parkeren, Van parkeercijfers naar parkeernormen" (10 december 2018) aangehouden. Als naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een innovatieve parkeeroplossing, kan op de parkeernorm die geldt voor woningen die met het uitwerkingsplan worden mogelijk gemaakt en waarvoor private parkeerplaatsen worden gerealiseerd, een mobiliteitscorrectie van maximaal 15%

worden toegepast.

Ingevolge lid 7.2.4, onder d, dient in het uitwerkingsplan geborgd te worden dat minimaal 287 openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn en in stand worden gehouden ten behoeve van deze omliggende, buiten het plan gelegen functies.

16.2. Voor zover de VVE en anderen en Albert Heijn erop hebben gewezen dat het begrip "gesloten parkeerbalans" onduidelijk is, merkt de Afdeling op dat in het plan, dat bij besluit van 29 oktober 2019, is vastgesteld, in artikel 7, lid 7.2.4, van de planregels onder meer is bepaald dat een uitwerkingsplan wordt onderbouwd met een gesloten parkeerbalans. In het wijzigingsbesluit is dit artikellid gewijzigd. Het begrip "gesloten parkeerbalans" is niet meer gehanteerd. De Afdeling stelt vast dat de raad op dit punt is tegemoetgekomen aan het beroep van de VVE en anderen en Albert Heijn. De bezwaren over het begrip "gesloten parkeerbalans" behoeven daarom geen inhoudelijke bespreking meer.

16.3. Ingevolge lid 7.2.4, onder d, van de planregels dient in het uitwerkingsplan geborgd te worden dat minimaal 287 openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn en in stand worden gehouden ten behoeve van de omliggende, buiten het plan gelegen functies. Met deze planregel wordt beoogd parkeergelegenheid die in het plangebied beschikbaar was ten behoeve van bedrijven en bewoners buiten het plangebied te behouden. Het aantal te behouden openbare parkeerplaatsen is ontleend aan het Parkeerbeleidsplan. Daarin staat dat het verantwoord is om het aantal openbare parkeerplaatsen in het centrum van Wijchen terug te brengen van 456 naar 287.

16.4. De Afdeling is met appellanten van opvatting dat met deze planregel niet toereikend is geborgd dat in het plangebied voldoende parkeergelegenheid behouden blijft ten behoeve van in de directe nabijheid van het plangebied gelegen bedrijven en woningen. Niet alleen is, zoals Albert Heijn terecht opmerkt, niet geborgd dat de betrokken parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen de bouwvlakken in het noordelijk deel van het plangebied, maar vooral zijn er - uitgaande van de ten tijde van de zitting beschikbare gegevens daarover - terecht kanttekeningen geplaatst bij de representativiteit van de uitgangspunten die zijn gehanteerd in het Parkeerbeleidsplan. Zo is met een berekening uitgaande van het hele centrum van Wijchen niet inzichtelijk gemaakt waarom ook in het plangebied een vermindering van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van bestaande functies verantwoord is. Terecht zijn vraagtekens geplaatst bij de bruikbaarheid van het onderzoek naar de parkeermogelijkheden voor het gehele centrumgebied voor de beantwoording van de vraag of in het plangebied ook op redelijke loopafstand van de bestaande winkels in het bijzonder de supermarkt sprake zal zijn van voldoende parkeeraanbod. Voor supermarktbezoekers geldt eveneens dat niet inzichtelijk is dat adequaat gebruik gemaakt kan worden van parkeergarages. Hierbij merkt de Afdeling op dat zij op basis van de ten tijde van de zitting door de raad gegeven motivering niet overtuigd is van de juistheid van de keuze voor toepassing van de minimumparkeernormen van het CROW. Verder is het eventuele noodscenario waar de raad op heeft gewezen, waarbij er 50 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd, niet geborgd in het plan. In dit opzicht heeft de raad, naar het oordeel van de Afdeling, het besluit onzorgvuldig voorbereid en niet deugdelijk gemotiveerd.

De Afdeling tekent hierbij nog aan dat zij de na de sluiting van de zitting van de raad een reactie heeft ontvangen, die aan partijen is doorgestuurd. Vervolgens heeft Albert Heijn spontaan een reactie ingediend op het stuk van de raad. De Afdeling heeft deze stukken niet bij de beoordeling betrokken. Hierbij is van belang dat partijen geen toestemming hebben gegeven aan de Afdeling om, zonder nadere zitting, kennis te nemen van nadere stukken. De Afdeling ziet geen aanleiding gezien om een nadere zitting te houden, omdat zoals uit

overweging 14 volgt, ook andere gebreken zijn geconstateerd, zodat hoe dan ook, dus ook los van het aspect parkeren, nadere besluitvorming moet plaatsvinden.
De betogen slagen.

Uitvoerbaarheid - Wet natuurbescherming

17. [appellant sub 1] en anderen voeren aan dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is, vanwege het soortenbeschermingsregime in de Wet natuurbescherming (hierna: de Wnb). Zij wijzen erop dat ontheffingen mogelijk nodig zijn van verbodsbepalingen en het niet duidelijk is of die verleend zullen worden.

17.1. De vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling dan wel een ontheffing op grond van het soortenbeschermingsregime in de Wnb nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wnb. Dat doet er niet aan af dat de raad het plan niet heeft kunnen vaststellen indien en voor zover hij op voorhand in redelijkheid heeft moeten inzien dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

17.2. De Afdeling stelt vast dat Econsultancy, nadat zij eerst een rapport van 25 september 2019 had opgesteld inhoudende een quick scan flora en fauna, een aanvullend ecologisch onderzoek heeft verricht. De conclusie van het aanvullend ecologisch onderzoek (zie het rapport van Econsultancy van 15 augustus 2019 "Rapportage ecologische toetsing Deellocatie A tussen kasteel en Wijchens Meer te Wijchen") luidt dat geen belemmeringen worden gezien voor de uitvoering van de in het plan beoogde ontwikkeling.

De Afdeling stelt vast dat [appellant sub 1] en anderen geen concrete bezwaren hiertegen hebben ingebracht. De Afdeling ziet dan ook geen aanleiding om aan de juistheid van het aanvullend ecologisch onderzoek te twijfelen. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de Wnb op voorhand niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Het betoog slaagt niet.

Relativiteitsvereiste - [appellant sub 1A]

18. De Afdeling zal ten aanzien van de hiervoor door haar verworpen betogen van [appellant sub 1] en anderen niet ingaan op de vraag of [appellant sub 1A], één van de appellanten binnen de groep [appellant sub 1] en anderen, voldoet aan het relativiteitsvereiste van artikel 8:69a van de Awb, omdat die betogen falen en reeds daarom geen grond bieden voor vernietiging van het besluit.

Wat betreft het betoog over parkeren, dat (zoals hiervoor onder 16.4 is overwogen) slaagt, ziet de Afdeling wel aanleiding om in te gaan op de vraag of aan [appellant sub 1A] het relativiteitsvereiste van artikel 8:69a van de Awb moet worden tegengeworpen. Hierover overweegt de Afdeling als volgt.

18.1. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) blijkt dat de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis heeft willen stellen dat er een verband is tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van degene die in (hoger) beroep komt.

18.2. Uit de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 11 november 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2706](#), onder 10.10 en 10.11, volgt dat appellanten zich in rechte op de norm van een goede ruimtelijke ordening kunnen beroepen om een vernietiging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te bewerkstelligen voor zover die norm betrekking of mede betrekking heeft op hun eigen belangen. In artikel 8:69a van de Awb ligt besloten dat degene die vernietiging van een besluit beoogt zich in beginsel niet met succes kan beroepen op belangen van anderen. Als zo'n eigen belang is bijvoorbeeld te beschouwen het belang van een appellant bij de bescherming van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van zijn woning.

18.3. De Afdeling stelt vast dat de betogen over parkeren moeten worden gezien tegen de achtergrond van de norm van een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling stelt verder vast dat het aspect parkeren geen betrekking heeft op het eigen belang van [appellant sub 1A] dat is gelegen in de bescherming van zijn woon- en leefklimaat. Gelet op de afstand van de woning van [appellant sub 1A] tot de in geding zijnde plandelen, die ongeveer 1.000 m bedraagt, acht de Afdeling het niet aannemelijk dat een eventueel tekort aan parkeerplaatsen in en nabij die plandelen tot parkeeroverlast zal leiden ter plaatse van de woning van [appellant sub 1A]. Gelet op het vorenstaande beroept [appellant sub 1A] zich in zoverre op een norm die kennelijk niet strekt tot bescherming van zijn belang. Voor zover het beroep van [appellant sub 1] en anderen is ingesteld door [appellant sub 1A], kunnen de betogen over parkeren derhalve niet leiden tot vernietiging van het bestreden besluit.

Slotsom

19. In de overwegingen 14.2, 15.2 en 16.4 heeft de Afdeling gebreken zijn geconstateerd. In zoverre is het besluit in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

De Afdeling ziet geen aanleiding toepassing te geven aan artikel 8:51a van de Awb, omdat uit wat de raad op de zitting heeft medegedeeld over nadere concretisering van de plannen in het plangebied het niet uitgesloten moet worden geacht dat de raad nu kan en wil kiezen voor een concretere planregeling dan die van een zogenoemd moederplan met een uitwerkingsverplichting.

Gelet op het voorgaande zijn de beroepen van de VvE en anderen en Albert Heijn gegrond. Hetzelfde geldt voor het beroep van Van [appellant sub 1] en anderen, voor zover dit beroep niet mede is ingesteld door [appellant sub 1A]. Dit betekent dat de besluiten van 29 oktober 2019 en 29 oktober 2020 dienen te worden vernietigd, voor zover het betreft de plandelen met de bestemming "Gemengd - uit te werken" ter plaatse en nabij het Europaplein en de Marktpromenade en artikel 7, lid 7.2.1, onder c, van de planregels.

Het beroep van Van [appellant sub 1] en anderen, voor zover ingesteld door [appellant sub 1A], is ongegrond.

Verwerking op de landelijke voorziening

20. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

21. Ten aanzien de VvE en anderen en Albert Heijn moet de raad de proceskosten

vergoeden.

Voor [appellant sub 1] en anderen is niet gebleken van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

Aan [appellant sub 2] hoeft de raad geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B] en het beroep van [appellant sub 1] en anderen, voor zover ingesteld door [appellant sub 1A], ongegrond;

II. verklaart het beroep van [appellant sub 1] en anderen, voor zover dit niet mede is ingesteld door [appellant sub 1A], het beroep van de VVE van Appartementsrechten Winkelcentrum Marktpromenade Wijchen en anderen, en het beroep van Albert Heijn B.V. gegrond;

III. vernietigt de besluiten van de raad van de gemeente Wijchen van 29 oktober 2019 en 29 oktober 2020, bij welke besluiten de raad het bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchense Meer" heeft vastgesteld, voor zover het betreft de plandelen met de bestemming "Gemengd – uit te werken" ter plaatse en nabij het Europaplein en de Marktpromenade en artikel 7, lid 7.2.1, onder c, van de planregels;

IV. draagt de raad van de gemeente Wijchen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III. wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

V. veroordeelt de raad van de gemeente Wijchen tot vergoeding van de bij appellanten opgekomen proceskosten:

- ten aanzien van de VVE van Appartementsrechten Winkelcentrum Marktpromenade Wijchen en anderen tot een bedrag van € 1.335,00 (zegge: dertienhonderdvijfendertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand; met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

- ten aanzien van de Albert Heijn B.V. tot een bedrag van € 1.201,50 (zegge: twaalfhonderdeen euro en vijftig cent), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Wijchen aan appellanten het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht vergoedt: - ten bedrage van € 174,00 (zegge: honderdvierenzeventig euro) voor [appellant sub 1] en anderen, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

- ten bedrage van € 345,00 (zegge: driehonderdvijfenveertig euro) voor VVE van Appartementsrechten Winkelcentrum Marktpromenade Wijchen en anderen, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en mr. A. Kuijer en mr. H.J.M. Baldinger, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.L.M. van Loo, griffier.

De voorzitter is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 30 juni 2021

418.

BIJLAGE

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3:12

1. Voorafgaand aan de terinzagelegging geeft het bestuursorgaan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van het ontwerp. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud.

Artikel 6:19

1. Het bezwaar of beroep heeft van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben.

Wet ruimtelijke ordening

Artikel 6.1

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

2. De oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:

a. een bepaling van een bestemmingsplan [...];

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.4

Een bestemmingsplan geeft voor een op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet uit te werken deel van het plan op een zodanige wijze de doelstellingen aan, dat voldoende inzicht wordt verkregen in de toekomstige ontwikkeling van het desbetreffende gebied.

Planregels van het bij besluit van 29 oktober 2020 door de raad van de gemeente Wijchen gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchense Meer"

Artikel 3 Groen

3.1. Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor "Groen " aangewezen gronden zijn bestemd voor

[...]

b. extensief recreatief medegebruik;

[...]

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in het openbaar gebied geldt dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting niet meer mag bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 4 m.

Artikel 7

Artikel 7 Gemengd - Uit te werken

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. dienstverlening;
- b. horeca;
- c. kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid
- d. wonen;
- e. cultuur en ontspanning;
- f. maatschappelijk;
- g. groenvoorzieningen;
- h. wegen en paden;
- i. voorzieningen voor verkeer en verblijf.
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. kunstwerken;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. evenementen;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

7.2 Uitwerkingsregels

7.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de in lid 7.1 omschreven bestemming uit met in achtneming van de volgende regels:

- a. binnen het uitwerkingsplan kunnen de in 7.1 opgenomen functies binnen de uitwerkingregels worden vertaald in aparte bestemmingen en/of worden opgenomen in gemengde bestemmingen (Gemengd of Centrum);
- b. in het uitwerkingsplan kunnen, indien het bepaalde in deze uitwerkingsregels daartoe aanleiding geeft, binnen de onder a genoemde bestemmingen aanvullende regels voor het uit te werken gebied worden opgenomen;
- c. het uitwerkingsplan bevat regels ter borging van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. Daarbij vormt het als Bijlage 2 bij de toelichting opgenomen ambitiedocument het toetsingskader.

7.2.2 Programma

- a. Binnen deze bestemming is het maximale bouwvolume van 37.500 m² bvo (exclusief parkeervoorzieningen) waarvan maximaal 4000 m² bvo voor commerciële ruimten mag worden aangewend.
- b. Detailhandel is niet toegestaan.
- c. Horeca is uitsluitend toegestaan in categorie 1 en categorie 2.
- d. Voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid geldt, dat uitsluitend bedrijfsvormen kunnen worden toegestaan, die zodanig weinig belastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgeoefend.
- e. Voor het woningbouwprogramma geldt dat sprake is van een gevarieerd aanbod in woningproducten.
- f. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - zoekgebied evenemententerrein' wordt voorzien in een evenemententerrein met een oppervlakte van minimaal 1000 m². Het evenemententerrein kan worden ingericht in de uit te werken bestemming, als ook in de aangrenzende bestemming Verkeer en de bestemming Groen

7.2.3 Ruimtelijke randvoorwaarden

- a. Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing nergens uit meer dan 5 bouwlagen bestaat, waarbij - ingeval van een 5e bouwlaag - deze bouwlaag terugligt van de gevellijn;
- b. Voor de maximale bouwhoogte geldt in elk geval, dat de ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte(m)' de aangegeven bouwhoogte niet mag worden overschreden.
- c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximum bebouwingspercentage(%)' mag het aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden.
- d. Het totale maximale bouwvolume van de nieuwe bebouwing (exclusief ondergrondse parkeervoorzieningen) mag niet meer bedragen dan 115.000 m³.

e. Ter plaatse van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - aandachtsgebied belendende percelen' wordt voor wat betreft de bouwhoogte in elk geval rekening gehouden met aspecten als bezonning, schaduwwerking, daglichttoetreding, privacy, licht en verlichting, voor wat betreft de bestaande woon- en werklocaties gelegen op de belendende percelen.

f. Ter plaatse van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - aandachtsgebied belendende percelen' wordt voor wat betreft de situering van gebouwen en de afstand tot bestaande bebouwing in ieder geval rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en capaciteit van verkeersroutes naar en de zichtbaarheid van het winkelcentrum en aspecten als geluid, bezonning, schaduwwerking, daglichttoetreding, privacy, licht en verlichting voor wat betreft de bestaande woon- en werklocaties gelegen op de belendende percelen.

7.2.4 Parkeren

a. In een uitwerkingsplan worden de gevolgen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op de verkeersdoorstroming en het parkeren nader onderbouwd.

b. Ten behoeve van het uitwerkingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede verkeersdoorstroming.

c. Bij het uitwerkingsplan dient aangetoond te worden dat ten behoeve van de met het uitwerkingsplan mogelijk gemaakte bouw- en gebruiksmogelijkheden in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Bij de berekening van de parkeerbehoefte die met de met het uitwerkingsplan mogelijk gemaakte bouw- en gebruiksmogelijkheden gepaard gaat, worden de minimumparkeernormen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (10 december 2018) aangehouden. Als naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een innovatieve parkeeroplossing, kan op de parkeernorm die geldt voor woningen die met het uitwerkingsplan worden mogelijk gemaakt en waarvoor private parkeerplaatsen worden gerealiseerd, een mobiliteitscorrectie van maximaal 15% worden toegepast.

d. In het uitwerkingsplan dient geborgd te worden dat minimaal 287 openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn en in stand worden gehouden ten behoeve van deze omliggende, buiten het plan gelegen functies.

e. Er dienen parkeer/stallingmogelijkheden te worden ingericht c.q. gebouwd voor fietsers en scooters/bromfietsen e.d.

f. Parkeervoorzieningen zijn zowel ondergronds als bovengronds toegestaan; bovengronds parkeren dient zoveel mogelijk uit het zicht plaats te vinden.

7.2.5 Openbare ruimte

Bij de uitwerking van de plannen voor het Europaplein dient

a. rekening te worden gehouden met tenminste één standplaats voor ambulante handel;

b. de bevoorrading van de winkels aan het Europaplein gewaarborgd te zijn;

c. de toegankelijkheid van de parkeergarages voor bewoners en andere gebruikers aan het Europaplein gewaarborgd te zijn;

d. de toegang tot het voetgangersgebied ten behoeve van de winkels aan het Europaplein gewaarborgd te zijn.

Planregels van het bij besluit van 29 oktober 2019 door de raad van de gemeente Wijchen gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchense Meer"

Artikel 3 Groen

3.1. Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor "Groen " aangewezen gronden zijn bestemd voor

[...]

b. extensief recreatief medegebruik;

[...]

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in het openbaar gebied geldt dat:

a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting niet meer mag bedragen dan 8 m;

b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 4 m.

Artikel 7 Gemengd - Uit te werken

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. dienstverlening;
- b. horeca;
- c. kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid
- d. wonen;
- e. cultuur en ontspanning;
- f. maatschappelijk;
- g. groenvoorzieningen;
- h. wegen en paden;
- i. voorzieningen voor verkeer en verblijf.
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;

- l. kunstwerken;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. evenementen;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

7.2 Uitwerkingsregels

7.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders werken de in lid 7.1 omschreven bestemming uit met in achtneming van de volgende regels:

- a. binnen het uitwerkingsplan kunnen de in 7.1 opgenomen functies binnen de uitwerkingregels worden vertaald in aparte bestemmingen en/of worden opgenomen in gemengde bestemmingen (Gemengd of Centrum);
- b. in het uitwerkingsplan kunnen, indien het bepaalde in deze uitwerkingsregels daartoe aanleiding geeft, binnen de onder a genoemde bestemmingen aanvullende regels voor het uit te werken gebied worden opgenomen;
- c. het uitwerkingsplan bevat regels ter borging van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. Daarbij vormt het als Bijlage 2 bij de toelichting opgenomen ambitiedocument het toetsingskader.

7.2.3 Ruimtelijke randvoorwaarden

- a. Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing nergens uit meer dan 5 bouwlagen bestaat, waarbij - ingeval van een 5e bouwlaag - deze bouwlaag terugligt van de gevellijn;
- b. Voor de maximale bouwhoogte geldt in elk geval, dat de ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte(m)' de aangegeven bouwhoogte niet mag worden overschreden.
- c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximum bebouwingspercentage(%)' mag het aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden.
- d. Het totale maximale bouwvolume van de nieuwe bebouwing (exclusief ondergrondse parkeervoorzieningen) mag niet meer bedragen dan 115.000 m³.
- e. Ter plaatse van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - aandachtsgebied belendende percelen' wordt voor wat betreft de bouwhoogte in elk geval rekening gehouden met aspecten als bezonning, schaduwwerking, daglichttoetreding, privacy, licht en verlichting, voor wat betreft de bestaande woon- en werklocaties gelegen op de belendende percelen.

7.2.4 Parkeren

- a. In een uitwerkingsplan worden de gevolgen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op de verkeersdoorstroming en het parkeren nader onderbouwd.

- b. Aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede verkeersdoorstroming.
- a. Een uitwerkingsplan wordt onderbouwd met een gesloten parkeerbalans; daarbij dient ook rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte van omliggende - buiten het plan gelegen - voorzieningen en woonpercelen.
- b. Er dienen parkeer/stallingmogelijkheid te worden ingericht c.q. gebouwd voor fietsers en scooters/bromfietsen e.d..
- c. Parkeervoorzieningen zijn zowel ondergronds als bovengronds toegestaan; bovengronds parkeren dient zoveel mogelijk uit het zicht plaats te vinden.

7.2.5 Openbare ruimte

Bij de uitwerking van de plannen voor het Europaplein dient

- a. rekening te worden gehouden met tenminste één standplaats voor ambulante handel;
- b. de bevoorrading van de winkels aan het Europaplein gewaarborgd te zijn;
- c. de toegankelijkheid van de parkeergarages voor bewoners aan het Europaplein gewaarborgd te zijn.