

De Gemeenteraad van Wijchen

13 RZ 188

Beslisnota

Vaststelling bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013

Wijchen, 13 augustus 2013

Geachte leden van de raad,

Inleiding

Het bestemmingsplan voor het centrum is inmiddels ouder dan tien jaar en moet worden geactualiseerd.

Dit bestemmingsplan vervangt voor een groot deel de beheersverordening Centrum Wijchen 2013 die op 27 juni door uw raad is vastgesteld; namelijk het vigerende centrumplan minus stationsgebied en oostflank.

Tevens wordt hiermee de planologische verankering gegeven voor het door ons college aangewezen beschermde dorpsgezicht. Voor de panden Spoorstraat 18(a), 20 en 22 wordt onderzocht of deze hier ook in opgenomen kunnen worden.

Beoogd effect

Hiermee beschikt Wijchen over een volledig geactualiseerd bestemmingsplan voor het centrum.

Beslispunten en argumenten

1. De zienswijzen te beoordelen als aangegeven in de bijgevoegde nota Beoordeling zienswijzen.
2. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen als aangegeven in de bijgevoegde nota.
3. Het bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013 (gewijzigd) vast te stellen.

Argumenten

1.1 Verwezen wordt naar de nota.

Het gaat met name om zienswijzen op perceelsniveau. Een verzoek van algemenere aard is om bij de bestemming 'centrum' meer functiemogelijkheden in de kelder en op de verdieping mogelijk te maken. Voor de verdieping wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, voor de kelder wordt dit onder voorwaarden rechtstreeks mogelijk gemaakt.

2.1 Verwezen wordt naar de nota.

De wijzigingen betreffen correcties en omissies.

3.1 Het geldende bestemmingsplan is ouder dan 10 jaar en moet worden geactualiseerd.

Het geldende bestemmingsplan is vastgesteld in 1993 (met herziening in 2000) en op grond van art. 3.1 Wro is actualisering noodzakelijk.

3.2 Er zijn diverse aanpassingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Het plan is aangepast aan de huidige situatie en daarnaast is flexibiliteit ingebouwd door toevoeging van binnenplanse afwijkmogelijkheden.

Financiën

De kosten worden betaald uit het budget voor actualisering.

Uitvoering

Uw besluit zal worden gepubliceerd en tezamen met het bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie worden gelegd.

Bijlagen

Nota Beoordeling zienswijzen en Nota ambtelijke wijzigingen.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris, De Burgemeester,

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more vertical and appears to be the signature of the secretaris. The signature on the right is more horizontal and appears to be the signature of the burgemeester. Both signatures are written over the printed names of the officials.

13 RZ 188

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: artikel 3.1 Wro
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
van: 13 augustus 2013
besluit:

1. De zienswijzen te beoordelen als aangegeven in de bijgevoegde nota Beoordeling zienswijzen.
2. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen als aangegeven in de bijgevoegde nota.
3. Het bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013 (gewijzigd) vast te stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van
19 september 2013

De voorzitter,



De griffier,

Ruida Berardse


**Beoordeling zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan
"Centrum Wijchen 2013", behorende bij raadsbesluit nr. RZ, d.d. 2013.**

Met ingang van donderdag 21 maart 2013 heeft, gedurende een termijn van 6 weken, het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Wijchen 2013" ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twaalf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op diverse onderdelen van de ter visie gelegde stukken en worden in deze beantwoording puntsgewijs behandeld.

1) Schriftelijke zienswijze van Stichting CentrumManagement Wijchen, Kasteellaan 22-24 6602 DE Wijchen, de Vereniging van Pandeigenaren Wijchen, p/a Markt 24a 6602 AN Wijchen en de Ondernemersvereniging Wijchen Centrum, Postbus 265 6600 AG Wijchen, gedateerd 5 april 2013.

a. In de begripsbepalingen wordt er onderscheid gemaakt tussen dienstverlening en kantoor, in het vigerende plan niet. Een accountantskantoor is dan niet mogelijk. Wat een praktijkruimte precies is wordt niet aangegeven.

Bij het onderscheid tussen dienstverlening en kantoor gaat het erom dat het eerste een publieksaantrekkende functie heeft en het tweede juist niet. Dat onderscheid wordt ook in het vigerende plan gemaakt. Een accountantskantoor valt volgens de standaard bedrijfsindeling van het CBS onder (zakelijke) dienstverlening.

Voor een definitie van praktijkruimte zou teruggevallen kunnen worden op het normale spraakgebruik; voor alle duidelijkheid zal echter een definitie worden opgenomen. De aanduiding is alleen aangegeven bij een perceel met bestemming 'Wonen' omdat er een grotere praktijkruimte aanwezig is dan volgens de regels standaard mogelijk is.

b. In de gebieden met bestemming 'Gemengd' is een kantoor alleen toegestaan waar een aanduiding (k) is aangegeven.

Binnen deze bestemming is de vestiging van kantoren niet bezwaarlijk. In de regels zal art. 6.1.2d vervallen waarmee een kantoor overal binnen de bestemming 'Gemengd' mogelijk wordt.

c. De regeling voor balkons geeft weinig ruimte, deze mogen maximaal 0,5m uitsteken. Deze zal worden aangepast en tevens voor overbouwingen, aldus dat bestaande balkons mogen worden gehandhaafd; nieuwe balkons zijn uitsluitend toegestaan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, daaraan toegevoegd de omgevingsvergunning zoals deze in de bouwregelgeving is opgenomen.

d. Het positief bestemmen van het garagebedrijf met benzineverkooppunt aan de Hogeweg is niet in overeenstemming met de opvatting dat het voor het centrum beter zou zijn als beiden naar elders zouden verhuizen.

Zolang er geen concrete plannen zijn voor een andere invulling dient het feitelijke (vergunde) gebruik positief te worden bestemd. Bij deze bestemming is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college, die een ander bedrijf mogelijk maakt.

e. Bij de bestemming 'Centrum' wordt primair gevraagd om de uitbreiding van winkels op andere niveaus dan de begane grond bij recht toe te staan. Secundair wordt gevraagd voor alle bestaande kelders en bestaande etages die niet als woning worden gebruikt algemeen te regelen dat deze als winkelruimte kunnen worden gebruikt. Voor nieuwe situaties zou dan geregeld kunnen worden dat dit na ontheffing kan. Tertiair is de indiener van mening dat als het nodig gevonden wordt om de bestaande kelders en etages op de verbeelding vast te leggen de bestaande situatie correct wordt vastgelegd. *In de regels zal worden opgenomen dat winkels in de kelder toegestaan zijn mits er een duidelijke ruimtelijke en functionele relatie is met het bedrijf op de begane grond. Voor bedrijfsmatig gebruik van de verdieping wordt een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Het is niet wenselijk om dit algemeen toe te staan zowel in verband met gebruik dat*

overlast kan geven voor belendende percelen als in verband met de parkeervoorzieningen. Bij voorkeur zien wij de functie 'wonen' op de verdieping. Dienstverlening op de verdieping wordt toegestaan via een aanduiding. Voor de volgende percelen wordt een aanduiding voor het huidig gebruik van de verdieping als zodanig opgenomen: Burchtstraat 9-11 en Touwslagersbaan 5 (vergroting van de oppervlakte) de aanduiding (dh) (detailhandel), Burchtstraat 21 en Don Emanuelstraat 3-7 de aanduiding (dv) (dienstverlening).

f. De supermarkt aan de Touwslagersbaan zal worden gesplitst in twee winkels. Beide winkels komen uit op een corridor tussen Touwslagersbaan en Dorsvlegel, maar formeel komt de achterste winkel op de Dorsvlegel uit. Verzocht wordt dit te regelen via een aanduiding winkelentree.
Omdat de achterste winkel ook aan de corridor gelegen is en dus via de Touwslagersbaan bereikbaar is is dit niet nodig.

g. Gevraagd wordt of het mogelijk is om het voorterrein voor Spoorstraat 6 (restaurant Emilia) aan te wijzen als overdekt terras. Tevens om bij wijze van actief horecabeleid te regelen dat ingeval ergens een horecafunctie komt er ten behoeve van deze functie een overdekt terras (semipermanente uitbouw) aan de voorzijde mag worden gerealiseerd.
De mogelijkheid die het vigerende plan hiervoor voor Spoorstraat 6 bood is reeds benut. Het is niet gewenst om hierbij nog een uitbouw mogelijk te maken; dit zou het open karakter van de ruimte ter plaatse teniet doen. Ook is het niet wenselijk om in zijn algemeenheid een overdekt terras mogelijk te maken. Meestal betekent dit geen verfraaiing van het pand in kwestie, wel vermindering van de ruimtelijke beleving van het centrum. In individuele gevallen kan het college altijd een afweging maken.

h. In verband met nieuwe bouwregelgeving is het gewenst alle hoogtematen te verhogen.
Tevens dat de goothoogte in het algemeen steeds 3m lager ligt dan de nokhoogte.
In het bestemmingsplan is een ontheffingsmogelijkheid van 10% aanwezig waarmee aan de nieuwere bouwregelgeving kan worden voldaan. Deze regelgeving heeft minder effect dan indiener meent. Het toevoegen van een algemene regel ten aanzien van de goothoogte als genoemd zou beperkingen kunnen geven die tot planschade kunnen leiden. Dit is immers in de vigerende regelgeving niet geregeld.

i. Bij de achteraanbouw van winkels is het niet zinvol om een goothoogte te noemen die 1m lager is dan de nokhoogte. Beter is het om een rechte muur te maken met borstwering of hekwerk. De vermelding 4/5m dient gewijzigd te worden in 5/5m.
In verband met woningen in de omgeving is dit niet wenselijk. De vermelding zal gewijzigd worden in 4.5 / 5.5m.

j. Het bepaalde dat als er geen goot- of nokhoogte is genoemd de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum geldt kan tot vreemde situaties leiden.
Het bepaalde is van toepassing bij het beschermd dorpsgezicht en bij monumenten. Een afwijkingsmogelijkheid is daarbij aanwezig.

k. Het kappenplan horende bij het vigerende bestemmingsplan is vertaald in goot- en nokhoogten en dakrichtingen op de verbeelding. In het kappenplan ging het echter niet primair om de goot- en nokhoogten maar om parcellering. Van de goot- en nokhoogte is al vaak afgeweken.
Uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan blijkt duidelijk dat in het kappenplan zowel de goot- als nokhoogten zijn aangegeven om bestaande bebouwingskarakteristieken te behouden. Ook blijkt dit uit de plankaart die naar het kappenplan verwijst. De daarop aangegeven hoogten zijn dus van toepassing en niet de algemene op de plankaart vermelde hoogten. Ook het feit dat daarbij een

vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen duidt daarop. Daarom zijn er ook hoogtematen in het ontwerpplan opgenomen.

Zowel in het vigerende als het ontwerpplan is er een ontheffingsbevoegdheid voor het college. Zo kan iedere bouwaanvraag op zijn eigen merites beoordeeld worden. Qua planschade is er dus geen verschil.

l. Bij de bestemming 'Gemengd' geldt ook een verbod tot gebruik van kelders en verdieping ten behoeve van de toegestane functie. Ook hier wordt aangegeven dat men dit primair niet zinvol vindt, secundair er een algemene vrijstelling dient te komen voor bestaande situaties, tertiair de bestaande situatie correct dient te worden weergegeven. Op de verdieping zal dienstverlening worden toegestaan, voor kantoren was dit al het geval, voor kelders wordt dit bij deze bestemming niet gewenst geacht. Op Kasteellaan 27 is in de kelder enkel een garage aanwezig, Bronckhorstlaan 14 valt onder het overgangsrecht (niet vergund), voor Don Emanuelstraat 3-7 wordt een aanduiding geplaatst.

m. Een mortuarium (met verkoop van zerken) is een commerciële instelling en dient dus niet de bestemming 'Maatschappelijk' te hebben maar 'Gemengd' met detailhandel. De landelijk geldende SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) deelt een mortuarium in bij 'Maatschappelijk'. Daarmee verbonden detailhandel als ondergeschikte nevenfunctie is daarbij toegestaan.

n. In art. 10.3.1 wordt geregeld dat terrassen (bij horeca) uitsluitend aan de naar de openbare weg gekeerde zijde van een horecabedrijf mogen liggen. Via een terrasvergunning regelt de gemeente de exacte locatie en omvang van een terras, dus verdere regulering van de situering kan in het bestemmingsplan achterwege blijven. Deze bepaling gaat uitsluitend over overdekte terrassen en blijft dus gehandhaafd. Van de algemene gelijksoortige bepaling bij de bestemming 'verkeer' is de bedoeling om aan te geven dat een terras (na) bij een horecagelegenheid is toegestaan; met opzet staat er 'naar de openbare weg gekeerde zijde(n)'.

o. Er dient aan het Europaplein voor de hoofdentree van het winkelcentrum geen standplaats voor ambulante handel te worden ingeruimd. Er komen hier al veel functies bij elkaar en een standplaats hier werkt belemmerend. De bepaling dat een dergelijke standplaats alleen is toegestaan bij een specifieke aanduiding zou ook kunnen vervallen. Deze standplaats heeft nooit enig probleem opgeleverd en is voor onbepaalde tijd verpacht. In geval van herinrichting kan de gemeente een dergelijke verpachting beëindigen. Daarvoor is het niet noodzakelijk dat de aanduiding van de verbeelding verwijderd wordt. Het aanduidingsvlak zal wel worden verkleind naar 10x3m.

p. Op de verbeelding staan sba-aanduidingen; in de legenda zijn dat sb-aanduidingen. Dit wordt in de legenda gecorrigeerd.

q. Het is merkwaardig dat het hele koetshuis en omringende tuinen een centrumbestemming heeft. De tuinen zouden bij het groen van het park betrokken kunnen worden en het gebouw zou de bestemming 'Gemengd' kunnen krijgen. De bestemming wordt aangepast naar 'Gemengd' met aanduiding detailhandel en wonen (2x).

r. Het meest oostelijke deel van het kantorencomplex aan het Europaplein (ingang Don Felixhof) heeft zowel op de begane grond als de verdiepingen een woonfunctie. Daar zou een aanduiding w of een woonbestemming moeten worden gegeven. De aanduiding 'w' wordt ter plaatse opgenomen.

s. Ter plaatse van de winkels Touwslagersbaan 11 t/m 11d is op de verbeelding aan de achterzijde een knikje in het gebouw gemaakt. Dat is niet correct. De achterbouw loopt evenwijdig aan de hoofdbouw door.

Dit zal worden aangepast.

t. De voorgevelrooilijn van Markt 5 is gelijk gelegd met de uitbouw.
In het bouwvlak wordt voor de uitbouw een aangepaste maatvoering opgenomen.

u. De gebieden die in de centrumvisie als ontwikkelingslocaties staan aangegeven zouden door een zonering moeten worden aangegeven. Ook zou de woning Oude Klapstraat 4 wegbestemd kunnen worden, zou een doorbraak tussen Spoorstraat en Herenstraat als ontwikkeling aangegeven kunnen worden evenals een doorbraak tussen Europaplein en Kasteellaan.

De woning aan de Oude Klapstraat 4 is nog als woning in gebruik. De woning wordt bestemd overeenkomstig het feitelijk vergunde, en thans bestemde, gebruik. Gezien de economische en technologische ontwikkelingen vinden wij het belangrijk dat met name de huidige winkelpanden worden behouden. Wel zullen wij voor het perceel Oude Klapstraat 2 een wijzigingsbevoegdheid naar 'Centrum' voor het college toevoegen. De centrumvisie geeft de ontwikkelingsmogelijkheden weer en is als bijlage bij de toelichting gevoegd; daarmee maakt ze onderdeel uit van het bestemmingsplan. Overigens is het realiseren van doorbraken sowieso toegestaan.

v. Door aan het gebied hoek Oosterweg/Don Emanuelstraat en het perceel aan de oostzijde van de Bronckhorstlaan de bestemming 'Maatschappelijk' te geven wordt de indruk gewekt dat daar behoefte aan zou zijn. Het zijn nu parkeerterreinen die meetellen in de parkeerbalans.

Het is nog niet duidelijk welke functie deze percelen in de toekomst exact zullen krijgen, daarom is er voor gekozen de vigerende bestemming te handhaven. Op beide terreinen is tevens een aanduiding parkeerterrein aangegeven. De terreinen zijn beide eigendom van de gemeente waardoor de gemeente de situatie qua parkeergelegenheid in eigen hand heeft. Als er medewerking aan bebouwing plaatsvindt zal ervoor gezorgd moeten worden dat ook daarna de parkeerbalans in evenwicht is.

w. Het is niet duidelijk waarom men in het gebied Spoorstraat-Herenstraat-Stationslaan van de vigerende bebouwingscontouren is afgestapt.

De contouren zijn abusievelijk aangepast aan die in het bestemmingsplan Centrum Wijchen herziening I waaraan daar ter plaatse goedkeuring is onthouden. De contour zal worden aangepast aan de vigerende, zij het dat de Stationslaanzijde in overeenstemming blijft met de situatie zoals deze nu feitelijk is.

x. In de centrumvisie wordt aangegeven dat men de ringwegen Van Coothlaan-Bronckhorstlaan wil entameren voor zakelijke dienstverlening. Maar hier wordt overwegend een woonbestemming gegeven.

Bestemd is volgens de huidige functie. Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend.

2) Schriftelijke zienswijze van de heer C. De Jonge (Cadejo Vastgoed BV), Herenstraat 42 6602 BB Wijchen, gedateerd 1 mei 2013.

De zienswijze heeft betrekking op de opname van de panden Herenstraat 42 en de Spoorstraat 57 als onderdeel van het gebied beschermd dorpsgezicht. In het verleden zijn deze niet betrokken bij de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De woningen worden in de rapportage van het Gelders Genootschap 'een waardevolle visuele afsluiting aan de zuidwestzijde van de groenstrook tussen de gracht en de Spoorstraat' genoemd. Dat is erg algemeen gesteld.

Mede op advies van de gemeentelijke monumentencommissie is besloten om het in de beschrijving van het Gelders Genootschap genoemde gebied aan te wijzen als gemeentelijk dorpsgezicht.

Reden hiervoor is dat monumentenzorg steeds meer gezien wordt als een ruimtelijke kwaliteit. Het is tegenwoordig meer dan alleen maar beschermen van (onroerende) objecten. Dit sluit ook goed aan op nationale en provinciale ontwikkelingen. Sinds 1

januari 2012 is het bovendien wettelijk verplicht om bij nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Iedere gemeente zal dan in die bestemmingsplannen aan moeten geven hoe zij hier omgaat met cultuurhistorische waarden. Bedoeling van het dorpsgezicht is om de daarin aanwezige cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk te beschermen.

De begrenzing van het gebied is bewust zo geadviseerd door de gemeentelijke monumentencommissie. Het feit dat de panden van betrokkenen (2 woningen onder een kap) in dit gebied meegenomen zijn, komt vanwege het feit dat het wederopbouwobjecten zijn. De wederopbouw betreft de bouwperiode 1940 -1965 en staat pas sinds enkele jaren in de belangstelling.

Het Rijk (lees: Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) heeft dit als eerste opgepakt op nationaal niveau, door rijksmonumenten en beschermde stads- en/of dorpsgezichten aan te wijzen. De gemeenten in Nederland volgden daarna om hier hun eigen invulling aan te geven op lokaal niveau. In Nederland verdwijnen wederopbouwpannen in redelijk hoog tempo uit het straatbeeld. Die zorg wordt gedeeld door de monumentencommissie. De gemeente Wijchen heeft daarom besloten om er binnen haar grondgebied een kleine 25 aan te wijzen als gemeentelijk monument. Hoewel de panden van betrokkenen die status niet hebben gekregen, zijn ze zeker karakteristiek genoeg om in de begrenzing van het dorpsgezicht opgenomen te worden. Een status als gemeentelijk monument zou voor de panden een beduidend zwaarder toetsingskader hebben opgeleverd.

Het is een misvatting dat de panden van betrokkenen aangewezen zijn als gemeentelijk dorpsgezicht. Er is een gebied aangewezen. Daarbinnen bevinden zich allerlei elementen als panden, bomen, wegen, groenstructuren, water, enzovoorts. Alles wat in dit gebied aanwezig is maakt onderdeel uit van het aangewezen dorpsgezicht. Zoals gezegd zijn de panden Spoorstraat 57 / Herenstraat 42 bewust in het gebied meegenomen. Bij voorgenomen ontwikkelingen zal beoordeeld worden of en in hoeverre die in het beeld van het dorpsgezicht passen (het gaat dus niet om het interieur van panden). In ieder geval mag het karakter van het dorpsgezicht niet onaanvaardbaar worden aangetast. Dit betekent niet dat er geen wijzigingen mogelijk zouden zijn. Er kunnen wijzigingsplannen voor sloop en/of verbouw bij de gemeente ingediend worden. Over dergelijke plannen wordt dan door de gemeentelijke monumentencommissie en het Gelders Genootschap geadviseerd aan het college. Deze werkwijze wordt overigens al jaren gehanteerd voor dorpsgezicht Leur en het stadsgezicht Batenburg. Het college beslist of en in hoeverre het de uitgebrachte adviezen overneemt. Er is geen verplichting tot het overnemen van deze adviezen. Er kan in principe geheel of gedeeltelijk van worden afgeweken. Wijzigingsplannen mogen geen onaanvaardbare afbreuk doen aan het beschermde dorpsgezicht.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het aangrenzende eigendom van een van de betrokkenen, achter de panden, buiten de begrenzing van het dorpsgezicht valt. Op 31 mei is er door de beleidsadviseur van de afdeling RME een gesprek gevoerd met betrokkenen. Daarin is het vorenstaande aan hen toegelicht. Ook is hen daarna informatie gestuurd over de regels van het bestemmingsplan en de archeologische status van hun perceel (en directe omgeving). De argumenten van betrokkenen vormen geen aanleiding om hun panden buiten het aangewezen dorpsgezicht te laten.

3) Schriftelijke zienswijze van mevrouw J. Euwens, Spoorstraat 57 6602 AW Wijchen, gedateerd 1 mei 2013.

De zienswijze heeft betrekking op de opname van de panden Herenstraat 42 en de Spoorstraat 57 als onderdeel van het gebied beschermd dorpsgezicht. In het verleden zijn deze niet betrokken bij de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De woningen worden in de rapportage van het Gelders Genootschap 'een waardevolle visuele afsluiting aan de zuidwestzijde van de groenstrook tussen de gracht en de

Spoorstraat' genoemd. Dat is erg algemeen gesteld.
Zie onder 2.

4) Schriftelijke zienswijze van mr. D. Nas namens Kalot BV, Don Emanuelstraat 9 6602 GX Wijchen, Herenstraat 42 6602 BB Wijchen, gedateerd 1 mei 2013.

Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan zo aan te passen dat het door cliënt ingediende bouwplan daarin past. Meer concreet:

a. de bebouwingslijn aan te passen overeenkomstig de eigendomsgrenzen en de bebouwingslijn aan het Europaplein evenwijdig aan die aan de Oosterweg;

De verbeelding zal worden aangepast aan de (nieuwe) eigendomsgrenzen en het ingediende bouwplan;

b. Het ontwerpplan geeft geen uitsluitel over de ligging van een goot bij een mansardedak. Nu het bouwplan voor verwezenlijking in aanmerking komt dient het bestemmingsplan zodanig gewijzigd te worden vastgesteld dat buiten discussie is dat een mansardekap kan worden toegepast en de goothoogte van 12m niet wordt overschreden. Of de hoogtemaat zou gewijzigd moeten worden en slechts een maximale nokhoogte gehanteerd.

Op het ingediende bouwplan is nog geen akkoord gegeven. Het ontwerpbestemmingsplan geeft in art. 2 weldegelijk uitsluitel over de ligging van een goot bij een mansardedak.

De in het bouwplan bedoelde goot is echter geen 'mansardegoot'. Voor alle duidelijkheid zal nog een extra tekening worden toegevoegd.

c. Bij de beoordeling van het bouwplan van april 2008, gewijzigd april 2010, is vastgesteld dat de molenbiotoop geen beletsel vormt voor realisatie. In het ontwerpbestemmingsplan ligt het bouwplan echter nog steeds in de vrijwaringszone molenbiotoop. De regeling in het ontwerpplan leidt wellicht tot een andere uitkomst dan de eerder bij de toetsing toegepaste. In dat geval is aanpassing van de regeling is dan noodzakelijk.

De vrijwaringszone voor de molenbiotoop ligt vast op 400m, zowel toen als nu. Hieraan dient het bouwplan in ieder geval te voldoen. De molenbiotoop is beleidsneutraal vertaald in het bestemmingsplan.

d. Ten aanzien van het parkeren wordt gesteld dat doorvertaling van het recent ontwikkelde beleid in het ontwerpplan in de rede ligt, dus dat voor de commerciële functies in het centrum geen parkeernorm geldt waarmee eerder genoemd bouwplan voldoet. Van de gelegenheid zou gebruik kunnen worden gemaakt om zodanige parkeernormen op te nemen dat realisatie van het bouwplan verzekerd is. Zolang niet zeker is gesteld dat het bouwplan qua parkeernorm realiseerbaar is moet de mogelijkheid om op de begane grond te parkeren worden opengelaten.

Parkeren wordt gezien als een ondergeschikte functie als bedoeld in art.5.1.2.lid a.1 Dit is dus toegestaan.

e. Het bouwplan voorziet in een ondergrondse parkeergarage, maar een daarvoor benodigde aanduiding dient nog op de verbeelding te worden opgenomen.

Ondergrondse bebouwing is sowieso toegestaan in één bouwlaag. Het parkeren kan worden gezien als een ondergeschikte functie die daar is toegestaan.

f. Omwille van de flexibiliteit en vanwege de zwaardere bouweisen zou het goed zijn om de goothoogte te verruimen met 1.20m.

In de regels is een 10%-ontheftingsmogelijkheid opgenomen, waarmee de goothoogte van 12m zo nodig kan worden overschreden.

g. Verzocht wordt de bestaande mogelijkheid om in het souterrain en de verdieping kantoor te voeren te behouden.

In het souterrain en voor de verdieping zal een aanduiding dienstverlening worden geplaatst.

5) Schriftelijke zienswijze van de heer M. de Wildt, Baron d'Osysteet 28 6602 BL Wijchen, gedateerd 26 april 2013.

In verband met de eventuele aankoop door een van de cliënten van de indiener wordt geconstateerd dat het perceel Herenstraat 7 (de Huttenkamp) de bestemming 'Gemengd' heeft. Bij deze bestemming zijn dienstverlening en wonen toegestaan, en mits voorzien van een specifieke aanduiding detailhandel, horeca en kantoor. Gevraagd wordt om de aanduidingen detailhandel en horeca toe te voegen op dit perceel. Subsidiair wordt gevraagd om de wijzigingsbevoegdheid in art. 6.4 uit te breiden zodat ook horeca kan worden toegestaan.

Het is niet wenselijk om detailhandel op dit buiten het winkelgebied gelegen perceel mogelijk te maken. Wel zal in de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid van horeca worden opgenomen.

6) Schriftelijke zienswijze van de heer M. de Wildt, Baron d'Osysteet 28 6602 BL Wijchen, gedateerd 24 april 2013.

Geconstateerd wordt dat de percelen Baron d'Osysteet 28 en 28a en Teersmortelweg 4, 4a en 4b de bestemming 'Gemengd' hebben. Bij deze bestemming zijn dienstverlening en wonen toegestaan, en mits voorzien van een specifieke aanduiding detailhandel, horeca en kantoor. Gevraagd wordt om de aanduidingen kantoor en horeca toe te voegen op dit perceel. Subsidiair wordt gevraagd om de wijzigingsbevoegdheid in art. 6.4 uit te breiden zodat ook horeca kan worden toegestaan.

Een kantoor wordt mogelijk gemaakt (zie onder 1b). In de wijzigingsbevoegdheid zal de mogelijkheid van horeca worden opgenomen.

7) Schriftelijke zienswijze van mevrouw Th. Peters Sengers, Touwslagersbaan 21 6602 AH Wijchen, gedateerd 1 mei 2013.

a. Het kappenplan horende bij het vigerende bestemmingsplan is vertaald in zeer lage goot- en nokhoogten en dakrichtingen op de verbeelding. In het kappenplan ging het echter niet primair om de goot- en nokhoogten maar om parcellering. Van de goot- en nokhoogte is al vaak afgeweken. Op de plankaart staat ook de algemene hoogte aangegeven, deze is in feite van toepassing.

Zie hiervoor onder 1k.

b. Indiener staat een herontwikkeling voor van de percelen Spoorstraat 5-11 met eveneens versterking van de woonfunctie. Daarvoor is een hogere bouwhoogte gewenst. *De bouwhoogte wordt aangepast aan het vigerend plan, te weten 5m (goot) en 8m (nok). Een bouwplan dat deze maten overstijgt zal op zijn eigen merites beoordeeld worden.*

8) Schriftelijke zienswijze van de heer J. Wessels, Elckerlycweg 3 6602 HJ Wijchen.

Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming 'Maatschappelijk' op zijn perceel Elckerlycweg 3, hoewel deze gelijk is aan de vigerende. Het mortuarium ter plaatse omvat ook een kantoor en verkoop van grafzerken etc.

Zie onder 1m.

9) Schriftelijke zienswijze van drs. K. van den Bos en drs. V. Uit de Weerd, p/a Malvert 6569 6538 ED Nijmegen

Indieners stellen dat het perceel Oude Klapstraat 74, waarin nu het Yogacentrum is gevestigd, de bestemming 'Gemengd' heeft in het ontwerpbestemmingsplan. Dat betekent dat dienstverlening of praktijkvoering alleen nog maar op de begane grond is toegestaan. Voor een eventuele nieuwe huurovereenkomst willen zij graag de mogelijkheid open houden om hun activiteiten uit te breiden naar de eerste verdieping. Deze bestemming houdt een achteruitgang in van de functiemogelijkheden.

Dienstverlening op de verdieping wordt mogelijk gemaakt (zie onder 1l), waaronder maatschappelijke dienstverlening.

10) Schriftelijke zienswijze van de heer L. van de Loo namens De Eerste Stap, Laantje 11 6602 AA Wijchen, gedateerd 24 april 2013.

Het perceel Laantje 11 heeft in het ontwerpplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Aangezien het huidige gebruik afwijkt van deze bestemming en in de toekomst het gebruik wellicht wijzigt, wordt verzocht de bestemming te wijzigen in 'Gemengd' met aanduiding kantoor.

Er zal een aanduiding 'k' (Kantoor) worden geplaatst. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengd' aanwezig. Er wordt geen algemene wijziging gedaan zonder concrete initiatieven.

11) Schriftelijke zienswijze van de heer M. van Thiel, Spoorstraat 61a 6602 AX Wijchen, gedateerd 1 mei 2013.

a. Het pand Marktpad 33 is een restaurant in twee lagen. De aangegeven goot- en nokhoogte is 4 resp. 5 m. De nokhoogte moet in ieder geval 7m zijn.

De nokhoogte zal worden aangepast naar 7m.

b. Bezwaar wordt gemaakt tegen het aanhouden van zeer lage goot- en nokhoogten op en rondom de percelen Burchtstraat 1/Spoorstraat 25-27.

Ter plaatse is in het vigerende bestemmingsplan het kappenplan van toepassing. Dit kappenplan is vertaald in goot- en nokhoogten en dakrichtingen op de verbeelding. In het kappenplan ging het echter niet primair om de goot- en nokhoogten maar om parcellering. Van de goot- en nokhoogte is al vaak afgeweken. De lage goot- en nokhoogten zijn ook in strijd met het bevorderen van wonen in het centrum; in de huidige kapvorm passen geen woningen. Concreet wordt gevraagd om de achterbouw (Burchtstraatzijde) meer mogelijkheden te geven, met name qua hoogte (7 en 11m), daar de helft van de achterbouw indertijd gesloopt is. Tevens om daar fysieke ruimte te creëren om daar een aantal woningen te kunnen realiseren. De voorbouwhoogte zou dan 6 en 10m moeten worden.

Zie onder 1k. Het wordt wenselijk geacht de bebouwing op de betreffende percelen in haar huidige afmetingen te handhaven.

c. De indiener verzoekt om het bestemmingsplan zo aan te passen dat het bijgevoegde nieuwbouwplan mogelijk wordt gemaakt.

Het wordt wenselijk geacht de bebouwing op de betreffende percelen in haar huidige afmetingen te handhaven. Behoud van dit pand wordt voorgestaan. Er ligt voorbescherming op grond van de Erfgoedverordening op. Dit betekent dat er nu al een wijzigingsvergunning nodig is voor wijzigingsplannen op deze percelen. De monumentencommissie adviseert over dit soort plannen.

d. Het is niet duidelijk waarom men in het gebied Spoorstraat-Herenstraat-Stationslaan van de vigerende bebouwingscontouren is afgestapt.

Zie onder 1w.

12) Schriftelijke zienswijze van de heer M. van Thiel, Spoorstraat 61 6602 AX Wijchen, mede namens de Vereniging van Eigenaars Centrum Wijchen (eigenares van het winkelcentrum Marktpromenade), gedateerd 1 mei 2013.

a. De zienswijze is deels gelijk aan die onder 1(o). Gevraagd wordt de plaats voor ambulante handel voor de hoofdentree te verwijderen.

Zie onder 1o.

b. Verder wordt verzocht om realisering mogelijk te maken van een ingediend bouwplan voor de vestiging van een horecaonderneming op het plein voor de winkels.

Dit plan is inmiddels op zijn eigen merites beoordeeld. Het bestemmingsplan wordt hier niet op aangepast.

Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013

Regels:

Aan art. 3.3.1 wordt toegevoegd: 'er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de openbare parkeervoorzieningen in de omgeving;'

Uit art. 5.1.1 wordt geschrapt 'kantoren';

Aan art. 5.1.2.a sub 2 wordt toegevoegd vóór verdieping: '1^{er};

Aan art.5.5.1 wordt toegevoegd:

- 'c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- d. er zijn geen bezwaren vanuit milieukundig oogpunt;
- e. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de openbare parkeervoorzieningen in de omgeving.'

Aan artikel 5 wordt toegevoegd:

5.6 Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van art. 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen naar de bestemming 'wonen' voor de panden aan de Sterrebosweg en binnen het de op de kaart als zodanig aangegeven gebied, met inachtneming van het volgende:

- a. Nieuwe woningen zijn passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. Woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- d. er zijn geen bezwaren vanuit milieukundig oogpunt;
- e. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

Aan art. 5 wordt toegevoegd de regeling beroep aan huis en bed&breakfast;

Aan art. 6.1.1 wordt toegevoegd 'schildersbedrijf'.

Aan art. 6.1.2 wordt toegevoegd:

Schildersbedrijf

Hiervoor geldt het volgende:

- 1. een schildersbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-schildersbedrijf'.**

Aan art. 6.1.2.b wordt toegevoegd:

2. Op het perceel Herenstraat 7-9 zijn ondergeschikte detailhandelsactiviteiten toegestaan.

Uit art.6.1.2.e wordt lid 2 geschrapt;

Art.6.2.2 wordt gewijzigd als volgt:

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. bijgebouwen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat:
 - 1. indien binnen een bouwvlak(deel) geen goot- en/of bouwhoogte is opgenomen de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum geldt;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 4,5 en 5,5 m;
 - 3. bij woonpercelen het bepaalde in 6.2.3 van toepassing is;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag binnen die aanduiding dit gebied voor maximaal 80 % worden bebouwd, met dien verstande dat bij woonpercelen het bepaalde in 6.2.3 van toepassing is;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt ter plaatse van de aanduiding 'wonen' dat de horizontale diepte van het hoofdgebouw de bestaande achtergevelrooilijn niet mag overschrijden, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.

Aan art. 6 en 13 worden toegevoegd de regeling beroep aan huis, bedrijf aan huis en bed&breakfast;

Aan art. 8 wordt toegevoegd de regeling beroep aan huis.

Art. 6.2.3 a t/m d wordt vervangen door:

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, in afwijking van het bepaalde in 6.2.2 sub b, c en d, de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m, tot een maximum van 4 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- d. de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m², met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor maximaal 80 % mag worden bebouwd;

Aan art. 6.2.5, art. 8.2.3 en 9.2.3 wordt toegevoegd: 'de bouwhoogte van pergola's niet meer mag bedragen dan 2,50m';

Aan art. 6.4.1, art. 8.4.1 en 9.4.1 wordt toegevoegd: 'er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de openbare parkeervoorzieningen in de omgeving';

Art. 13.2.2.g wordt als volgt gewijzigd:

'g. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat indien binnen een bouwvlak(deel) geen goot- en/of bouwhoogte is opgenomen de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum geldt.'

Toegevoegd wordt art. 13.4.1:

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van art. 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van het perceel Oude Klapstraat 2 wijzigen naar de bestemming 'Centrum' zoals op de kaart als zodanig aangegeven, met inachtneming van het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- b. er zijn geen bezwaren vanuit milieukundig oogpunt;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

Art. 20.1 wordt als volgt gewijzigd:

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 0,5 m.

Bestaande balkons mogen worden gehandhaafd; nieuwe balkons zijn uitsluitend toegestaan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning balkons en overbouwingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels teneinde tot maximaal 2 m buiten de naar de weg gekeerde bouwgrens van gebouwen balkons en overbouwingen toe te staan toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. balkons en overbouwingen mogen niet lager zijn dan 4,20 m boven een rijweg inclusief een strook van 0,50 m naast de rijweg en niet lager dan 2,20 m in overige gevallen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- f. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

Art. 20.2.a.2 wordt als volgt aangevuld:

in afwijking van het hierboven bepaalde een **zelfstandige** ondergrondse parkeergarage is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

Verbeelding:

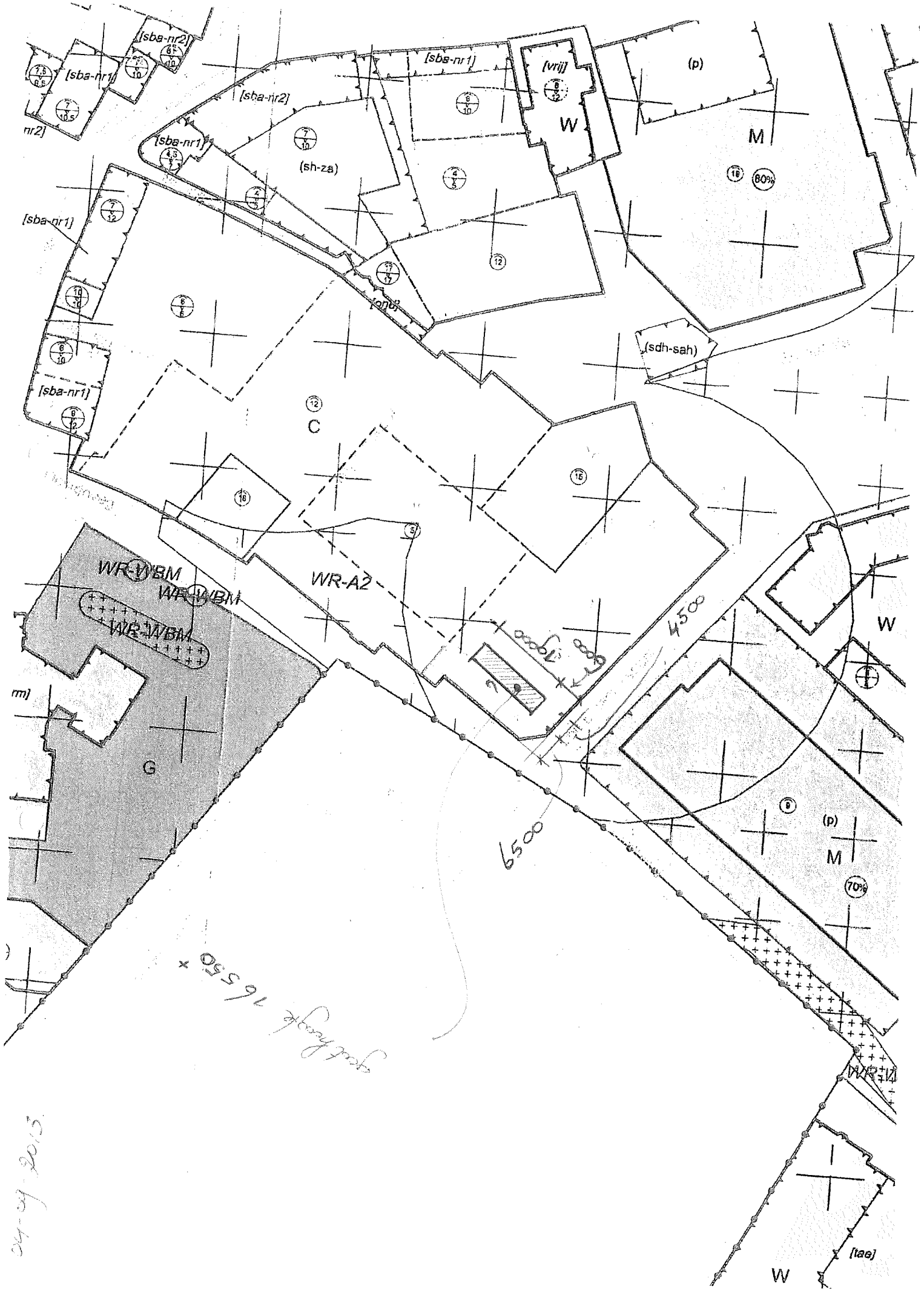
- Op het Europaplein (westzijde) wordt toegevoegd de aanduiding (pg) parkeergarage.
- Aan de Pius XII-sstraat (de twee noordelijke parkeervakken) en op de Markt (noordzijde) wordt een vlak standplaats ambulante handel toegevoegd.
- De toegestane hoogte van de achterbebouwing achter Spoorstraat 9 wordt in overeenstemming gebracht met de toegestane bouwhoogte van nr. 7.
- Het bouwvlak van perceel Spoorstraat 61a wordt aan de achterzijde uitgebreid met ca. 50 m² (na aftrek vergunningvrij) conform verleende omgevingsvergunning dd 6-6-'13.

-Toevoegen zonering horende bij wijzigingsbevoegdheid artikel 5.6 als hierboven aangegeven.

-Toevoegen aanduiding wijzigingsbevoegdheid burgemeester en wethouders naar bestemming 'Centrum' op perceel Oude Klapstraat 2.

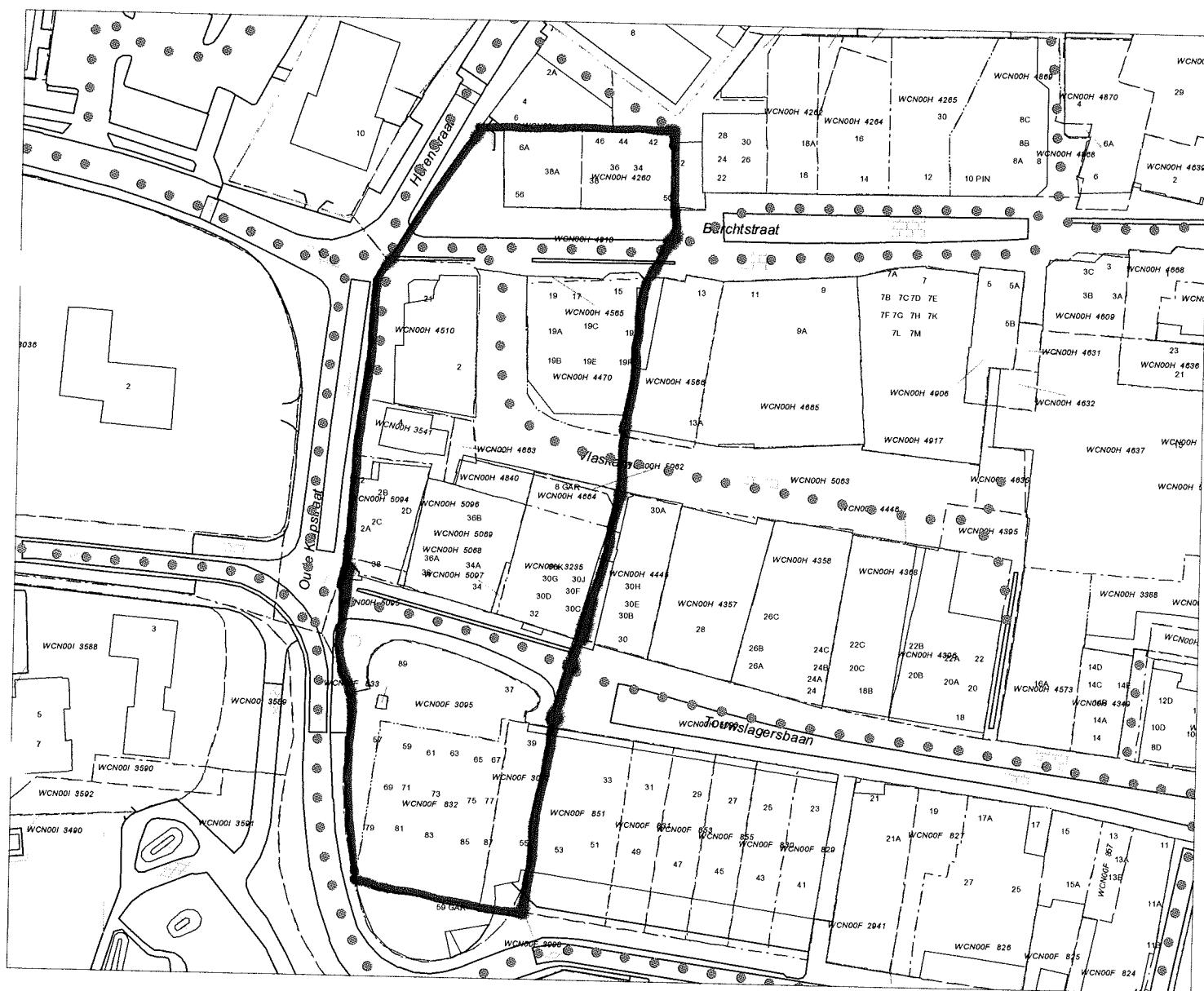
-Op perceel Spoorstraat 65 wordt een aanduiding "sgd-sch" - "specifieke vorm van gemengd – schildersbedrijf" geplaatst.

-Op een deel van het perceel Don Emanuelstraat 1-3-5-7-9 wordt een aanduiding 'maximale goothoogte 16.55m' geplaatst.



04-09-2013

Informatiekaart gemeente Wijchen



Wijzigingsbevoegdheid artikel 5.6.

50m

Schaal ca. 1 : 1000

De afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend - (c) Gemeente Wijchen

