

PER E-MAIL

Gemeenteraad van Wijchen

Wijchen, 12 juni 2025

Inzake : Bestemmingsplan Spoorstraat-Herenstraat

Ons kenmerk : **AA220380**

E-mail : schipperus@alexadvocaten.nl

Geachte leden van de raad, geachte leden van de commissie,

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik namens de initiatiefnemers van "Het Kabinet" in te spreken bij uw commissie. Graag geef ik namens de initiatiefnemers een nadere toelichting aan uw raadsleden op het totstandkomingsproces van het bouwplan op de locatie.

Korte terugblik

Bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013

1. Ik begin met een korte terugblik. In het bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013 is de hoek Herenstraat/Spoorstraat aangewezen als beschermd Dorpsgezicht. Hieraan ten grondslag ligt een onderzoek van het Gelders genootschap waarin over het bewuste pand het volgende is gezegd:

Het pand Spoorstraat 57-Herenstraat 42 als waardige visuele afsluiting aan de zuidwestzijde van de groenstrook tussen de gracht en de Spoorstraat¹.

2. Inhoudelijk zijn er geen overwegingen aan het pand gewijd. Deze omschrijving is ook terug te vinden op pagina 26 van de toelichting bij het bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013. De aanduiding 'beschermd dorpsgezicht' staat in verbinding met artikel 17 dat zich richt op het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht. Er is een nadere eisenregeling opgenomen in het bestemmingsplan.

Stappenplan RAAP 2017

3. De gemeente Wijchen heeft een stappenplan vastgesteld (zie de bijlagen bij het bestemmingsplan, document RAAP d.d. februari 2017, pagina 34-35), mede opgesteld in

¹ P. 21 Onderzoek Gelders Genootschap

opdracht van toenmalig wethouder Loermans, waarin de stappen zijn vastgelegd op grond waarvan bepaald wordt of meegewerkt kan worden aan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. Voor de locatie Spoorstraat-Herenstraat zijn deze stappen doorlopen.

Parapluplan Cultuurhistorie 2017

4. De locatie is niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol pand (artikel 3 van het Parapluplan Cultuurhistorie, 2017). Wel is het cultuurhistorisch waardevol gebied bevestigd. Inhoudelijk heeft dat voor de locatie verder geen gevolgen gehad.

Onderzoeksproces en stappen

Bouwhistorisch onderzoek IDDS

5. De initiatiefnemers hebben in 2021 een uitgebreid bouwhistorisch onderzoek laten doen door IDDS, een gerenommeerd bureau dat hierin gespecialiseerd is. Uit dat onderzoek volgt dat het pand geen hoge monumentale waarden heeft, omdat het niet zeldzaam is. Er zijn in Nederland veel van dit soort huizen te vinden. IDDS bevestigt vanuit stedenbouwkundig oogpunt de zienswijze van het Gelders Genootschap in die zin dat de positionering en de oriëntatie van enige waarde is, als beëindiging van de zichtas van de Spoorstraat.

Cultuurhistorisch onderzoek Pouderoyen-Tonnaer

6. Pouderoyen-Tonnaer heeft vervolgens nader onderzoek verricht naar de stedenbouwkundige inkadering van de locatie, omdat de omschrijving d.d. 2009 ("waardige visuele afronding") tamelijk summier is. Pouderoyen-Tonnaer concludeert:

Dat gezegd hebbende, is voor het dubbelpand Spoorstraat 57 Herenstraat 42 geconstateerd dat de relatie en verankering binnen het beschermd dorpsgezicht nauwelijks terug te vinden is.

[...] De belangrijkste functie van het gebouw is dat het onderdeel dat het uitmaakt van de gevelwanden langs routes van noord naar zuid over de Herenstraat vanaf de Stationslaan en van oost naar west over de Spoorstraat langs het de kasteeltuin. Het gebouw staat hierbij meer in het zicht als waardig visueel eindpunt dan als hoogwaardig historisch gebouw. [...]

In de huidige situatie is het gebouw samen met vergelijkbare panden in haar omgeving niet meer dan een laatste overblijfsel uit de vooroorlogse geschiedenis, verdere stedenbouwkundige historische verwantschap is in de bebouwde omgeving niet meer afleesbaar.

Stedenbouwkundige studies

7. Er zijn verschillende studies gedaan naar de stedenbouwkundige opzet voor de herontwikkeling van de locatie. Daaruit is geconcludeerd dat door de woning te behouden en in te passen, er niet alleen een geringer aantal woningen gerealiseerd kon worden, maar ook dat de herkenbaarheid van de woning verloren zou gaan. Het visuele element zou ook op een andere manier tot uiting gebracht kunnen worden, in de 'verdeling' van de herontwikkeling in herkenbare 'blokken' met zichtlijnen naar de omgeving en een bijzondere architectuur. Bijkomend voordeel was de realisatie van een groter aantal woningen.

Betrokkenheid Gelders Genootschap

8. De onderzoeken zijn voorgelegd aan het Gelders Genootschap. Deze adviseert om de kenmerkende uitstraling en richting van het and Spoorstraat 57-Herenstaat 42 herkenbaar te maken in het ontwerp voor het gebouw met een specifieke architectonische aanpak, met aandacht voor de architectuur, materiaalvoering en detaillering. Men concludeert:

Alles overwegende kan ingestemd worden met de beoogde ontwikkeling waarbij het pand Spoorstraat 57- Herenstraat 42 wordt gesloopt. Van groot belang is dat de nieuwe ontwikkeling in totaliteit voldoende recht doet aan de identiteit van het gebied. De aansluiting op het kasteelterrein en directe omgeving is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Belangrijk is verder dat de omgevingskwaliteit van het plangebied kan worden verhoogd. Het bestaande verrommelde en deels onsamenhangend gebied geeft een grote kans tot een verbetering.

Bestemmingsplan

9. De adviezen van het Gelders Genootschap zijn verwerkt in de toelichting bij het bestemmingsplan en hebben geleid tot het aangepaste ontwerp waarvan de impressies zijn opgenomen in de stukken die aan u zijn aangeboden. Ik verwijs naar pagina 71 van de toelichting:

De betekenis van de bebouwing Spoorstraat 57 en Herenstraat 42, gezien vanuit de historische stedenbouwkundige beoordeling, is beperkt tot het element op zich, als zijnde een laatste element met historische betekenis in een verder meer recent getransformeerd bouwblok. Het stratenbeloop, de rooilijntoepassingen en de relatie met het kasteelpark zijn behoudenswaardig en te respecteren. Het gebouw draagt verder niet bij aan de historische stedenbouwkundige context. De betekenis is wat dat betreft nihil vanuit stedenbouwkundig oogpunt, omdat een historische bebouwingsstructuur verwijzend naar het verleden, niet realistisch is en niet terug kan komen in deze omgeving. Vanuit dat oogpunt is behoud van de huidige bebouwing ook niet vereist en is sloop en vervangende bebouwing aanvaardbaar, zolang rooilijnen, wegbelooop en zichtrelatie met het park (park – en straatgerichte voorgevels) worden gerealiseerd.

De structuur van de huidige wijk wordt hiermee niet aangetast en het voornemen wordt zorgvuldig ingepast in het wijkbeeld zonder historische waarden aan te tasten.

Informatie en inspraak

10. Voordat het plan ter visie is gelegd, zijn er informatie- en inspraakbijeenkomsten gehouden. Daar is het resultaat van het zorgvuldige onderzoeks- en ontwikkelproces aan de inwoners van Wijchen gepresenteerd.

Petitie

11. Na de terinzagelegging is een petitie gestart om de woning te behouden vanwege de karakteristieke uitstraling. Een aantal bewoners zijn tegen de sloop van het pand. Alhoewel dit een begrijpelijke wens is, volgt uit het uitvoerig bouwhistorisch en cultuurhistorisch onderzoek niet dat er enige noodzaak is om het pand op zich te behouden.
12. De cultuurhistorische waarde zit met name in de positie van het pand als entree van de Spoorstraat. De kernmerken van de locatie zijn daarom ook opgenomen in het ontwerp van het

gebouw, zodat aan die waarde, geen afbreuk wordt gedaan. De dorpsbouwmeester en het Gelders Genootschap hebben daar hun zegen aan gegeven. Dat dit nu door – nota bene de voormalig wethouder – ter discussie wordt gesteld, wordt door de initiatiefnemers betreurd.

13. Het pand heeft beslist een gevoelswaarde en zal door veel Wijchenaren gewaardeerd worden (waarbij ze dan wel hun best moeten doen om de sloopwaardige bedrijfspanden die daar sinds jaar en dag achter staan, niet te zien). De gevoelswaarde is echter geen grondslag om besluiten op te nemen. De onderbouwing van de stedenbouwkundige keuze om op deze plaats het bestaande geheel te slopen en in plaats daarvan nieuwbouw te realiseren is deugdelijk en uitgebreid. We hebben het hier over een proces van jaren.
14. De indieners van de petitie verzoeken om het plan aan te houden totdat er nader bouwhistorisch onderzoek is gedaan. De initiatiefnemers verzoeken u nadrukkelijk hier niet in mee te gaan. Het dossier dat ten grondslag ligt aan de onderbouwing van de ruimtelijke keuzes in het bestemmingsplan is uitvoerig. Een nader onderzoek kan daar niets aan afdoen.

Woningbouwopgave

15. De initiatiefnemers hebben een plan ontwikkeld om op de locatie waar nu enkele (deels verouderde) woonhuizen en sloopwaardige voormalige bedrijfspanden aanwezig zijn, te herontwikkelen tot een nieuwbouwlocatie waar 51 huishoudens een fijne woonplek kunnen vinden. De woningnood is hoog, ook in Wijchen. Als het bestemmingsplan vlot wordt vastgesteld en onherroepelijk wordt, dan zou dit jaar nog gestart kunnen worden met de bouw. Het bestemmingsplan is geheel geënt op het bouwplan waarvoor de vergunningaanvraag zo goed als gereed is.
16. Het is in de lijn met de andere ontwikkelingen in Wijchen dat voor binnenstedelijke locaties gekeken wordt naar een optimalisatie van het bouwvolume ten opzichte van de locatie en de ruimtelijke omgeving. Binnenstedelijke locaties zijn schaars en kostbaar, niet in de laatste plaats vanwege de voorzieningen voor ondergronds parkeren en de opvang van hemelwater. Het volume is dan ook (mede) nodig om tot een haalbare exploitatie te komen. De optimalisatie heeft aan de koppen van Wijchen Centrum (Touwslagersbaan, Don Emanuelstraat) al geleid tot een (hoger) bouwvolume dan hetgeen oorspronkelijk aanwezig was. Voor velen wordt de wens om in het centrum en gelijkvloers te kunnen worden daarmee vervuld.

Met behoud woning: geen rendabel plan

17. Het behouden van de woning zou ertoe leiden dat op de locatie geen rendabel plan meer ontwikkeld kan worden. Wensen en belangen moeten door de raad tegen elkaar afgewogen worden. Men kan niet de kool en de geit sparen. Door het plan vast te stellen, zal (helaas) een mooi woonhuis verdwijnen, maar óók de lelijke bedrijfspanden die daarachter staan en verrijst een nieuw wooncomplex waar veel Wijchenaren naar uitkijken.

Aantasting privacy

18. Dan het betoog van de meest bekende projectontwikkelaar van Wijchen, Mark van Thiel, die vreest voor de aantasting van zijn privacy. Zijn tuin, thans verscholen achter een haag van 4 meter hoog, op circa 22 meter afstand van de punt van het perceel gelegen. Zijn vrees is dat zijn privacy zal worden aangetast. Uit de zichtlijnenstudie blijkt dat daarvan geen sprake zal zijn, mede door de aanwezige haag. Indien in de winter de haag niet in het blad zou staan, zal er nog

steeds enige afschermende werking vanuit gaan en het verblijf in de tuin zal navenant minder zijn.

19. In het kader van een planschadeonderzoek is niet of nauwelijks gebleken van waardevermindering van de woning van Van Thiel als gevolg van de realisatie van het project. Voor uw raad is van belang dat de impact van het project op de aanwezige bebouwing in de omgeving is onderzocht, maar dat deze is niet zodanig dat deze in de weg zou moeten staan aan de realisatie van het bouwplan.

Namens de initiatiefnemers verzoek ik om 'groen licht' te geven ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan, zodat men voort kan met de aanvraag omgevingsvergunning.

Dank u voor uw aandacht.

Met vriendelijke groet,
ALEX advocaten B.V.



C.J. (Caren) Schipperus | **advocaat**