

Beslisnota voor de Gemeenteraad**Onderwerp: Wijchen-West; raadsvoorstel voor vaststelling bestemmingsplan Wijchen-West 2023.****Collegedatum: 8 april 2025****Voorgesteld besluit**

de Gemeenteraad besluit:

1. Vast te stellen de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Wijchen-West 2023';
2. Vast te stellen de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de 'Nota ambtshalve wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023';
3. Het bestemmingsplan 'Wijchen-West 2023' gewijzigd vast te stellen in de vorm van een dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0296.BPWijchenwest2023 - VG01;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
5. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023 heeft eind 2023 en begin 2024 zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzen. Er zijn 10 zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen is een 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Wijchen-West 2023' opgesteld. In deze nota wordt een reactie gegeven op de zienswijzen. Voor een groot deel worden de eventuele bezwaren uit de zienswijzen weerlegd. Voor een deel wordt voorgesteld om het bestemmingsplan te wijzigen naar aanleiding van een zienswijze.

Naast aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen is het ook nodig om diverse ambtelijke aanpassingen door te voeren bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wijchen-West 2023. In de 'Nota ambtshalve wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023' worden de verschillende wijzigingen opgesomd.

Met de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Wijchen-West 2023' en de 'Nota ambtshalve wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023' en de daarbij horende wijzigingen ligt er een bestemmingsplan dat voldoet aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt een goede basis voor de verdere uitwerking van Wijchen-West.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
27 mei 2021	Vaststelling Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie Wijchen-West, met een intentieovereenkomst met marktpartijen ter kennisgeving. (Raad, Z/21/059350)

10 juni 2021	Overeenkomst kostenverdeling (B&W, Z/21/63196; niet-openbaar)
21 oktober 2021	Extra woningbouw Huurlingsedam en Wijchen-West. Wijchen-West groeit met 645 naar 1.300 woningen (Raad, Z/21/64369)
5 april 2022	Aanpassing intentie- en kostenverdeelovereenkomst met marktpartijen naar 1.300 woningen. (Z/22/076658; B&W, niet openbaar)
25 april 2022	Participatie en communicatie nieuwbouw Wijchen-West (Raad, Z/22/072848)
18 juli 2022	Strategie Samenwerking Wijchen-West (Z/22/083589; B&W, niet-openbaar)
13 september 2022	Subsidie aanvraag Woningbouwimpuls Wijchen-West (Z/22/086324; B&W; niet openbaar).
07 februari 2023	Head of Terms agreement Wijchen-West (Z/23/100313)
20 juni 2023	Anterieure overeenkomst Wijchen-West - De Groene Geest (Z/23/117292; B&W; vertrouwelijk)
26 oktober 2023	Vaststelling van het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig plan voor Wijchen West.
26 oktober 2023	Vaststelling gemeentelijke grondexploitatie voor het zuidelijk deel van Wijchen West
December 2023	Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023 en het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan.

Gewenst resultaat

Het bestemmingsplan Wijchen-West 2023 maakt de bouw mogelijk van de 1300 woningen voor Wijchen-West. Ook zijn er enkele rechtstreekse bouwtitels opgenomen ter hoogte van de Groenestraat. Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader waarbinnen het woningbouwplan verder uitgewerkt wordt.

Argumenten

1.1. De ingekomen zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld

Gedurende de zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023 ter inzage heeft gelegen zijn er 10 zienswijzen ingediend. De meeste zienswijzen zijn van direct aanwonenden, maar er zijn ook zienswijzen ingediend door belangenverenigingen of andere overheidsinstanties. De zienswijzen zijn zorgvuldig afgewogen. In de zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Om reden van bescherming van persoonsgegevens is de zienswijzennota geanonimiseerd. De raadsleden kunnen de ingekomen zienswijzen raadplegen bij de griffie.

Voorgesteld wordt om naar aanleiding van de zienswijzen een aantal wijzigingen door te voeren. De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

- Op het achtererf van Groenestraat 15 wordt een bouwtitel voor een levensloopbestendige twee-onder-één-kapwoning toegevoegd;
- De groene buffer rondom het woonwagencentrum krijgt een ruimere bestemming en de realisatie wordt gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting. Dit betekent dat nieuwe woningen alleen gebruikt mogen worden wanneer de groenstructuur is gerealiseerd;
- De bouwhoogte ten noorden van het spoor direct grenzend aan de Randweg-Noord (en de wijk Kraaijenberg) wordt beperkt. De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – grotere bouwhoogte' wordt hier verwijderd;
- In de opsomming welke functies zijn toegestaan binnen de bestemming 'woongebied' zal de term 'natuurwaarden' worden toegevoegd;

- Een berekening over de impact van de ruimtelijke ontwikkeling van Wijchen-West voor de 'Groene Ontwikkelingszone' wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
- Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan Wijchen-West 2023 in relatie tot compensatie dat nodig is om de verplaatsing van de watergang in het plandeel De Vormers te compenseren. Aan de voorwaardelijke verplichting is een beplantingsplan gekoppeld dat onderdeel is van het dassencompensatieplan. Het inrichtingsplan zal als bijlage 2 bij de planregels worden toegevoegd.

2.1. De ambtshalve wijzigingen zijn nodig om het plan te laten voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023 heeft diverse omissies waardoor het bestemmingsplan nog niet voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Daarnaast hebben er afgelopen tijd ontwikkelingen plaatsgevonden waardoor het bestemmingsplan aangepast moet worden. Er worden daarom verschillende voorstellen gedaan om het bestemmingsplan (ambtshalve) aan te passen. Voor een toelichting op deze ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar de 'Nota ambtshalve wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023'.

Er dienen grote en kleinere aanpassingen doorgevoerd te worden. Hieronder een opsomming van de meest relevante wijzigingen:

- Een 'Kader Richtlijn Watertoets' is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Een dergelijke toets is nodig, omdat in het zuidelijke deel van Wijchen-West een watergang loopt die onderdeel is van het Kader Richtlijn Waternet;
- De bestemming 'Natuur' ten westen van het plangebied is verwijderd. In het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023 is langs de Niftrikse Wetering de bestemming 'natuur' opgenomen met het idee dat deze strook, niet alleen onderdeel is van het dassencompensatieplan, maar ook onderdeel zal gaan zijn van een 'Ecologische Verbindingszone (EVZ)'. Nu de provincie Gelderland het niet toelaat dat de Ecologisch Verbindingszone ook onderdeel mag zijn van het dassencompensatieplan is besloten om de EVZ, en daarmee de bestemming 'Natuur' te laten vervallen;
- Aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt de 'oplegnotitie dassencompensatie Wijchen-West' toegevoegd. Het dassencompensatieplan is wezenlijk veranderd ten opzichte van het plan dat eind 2023 bij de provincie Gelderland is ingediend ten behoeve van de benodigde ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming. De aanpassingen van het dassencompensatieplan zijn vastgelegd in een oplegnotitie. De oplegnotitie is een aanvulling op het mitigatie- en activiteitenplan dat al als bijlage was toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Het zwaartepunt van de dassencompensatie ligt nu ten noorden van de Niftrikse Wetering (in plaats van ten zuiden van de Niftrikse Wetering);
- In het noordwestelijk deel (direct ten noorden van het spoor) is een bouwaanduiding 'grotere bouwhoogte 2' opgenomen. Binnen deze aanduiding mag tot 8 bouwlagen worden gebouwd. Deze aanpassen heeft een directe relatie met het feit dat aan de noordoostzijde deze bouwaanduiding is komen te vervallen. Deze extra bouwhoogte is afgestemd met de stedenbouwkundige van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP).
- Ter hoogte van de entree van het noordelijk deel van Wijchen-West en ter hoogte van de Drutenseweg wordt een bouwaanduiding 'grotere bouwhoogte 1' toegevoegd. De maximale bouwhoogte zal hier 6 bouwlagen zijn. Deze extra

bouwhoogte is afgestemd met de stedenbouwkundige van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP).

- Het ruimtelijk functioneel kwaliteitskader is aangepast vanwege wijzigingen in het stedenbouwkundig opzet van het plandeel ten noorden van het spoor;
- Het akoestisch onderzoek voor Wijchen-West is geactualiseerd. Het aangepaste onderzoek leidt tot een aanpassingen van de vast te stellen hogere waarden voor geluid in het bestemmingsplan;
- De bestemming 'Woongebied' zal aangevuld worden met een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor 'praktijken voor volksgezondheid'.

Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de 'Nota ambtshalve wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023'.

3.1. Het bestemmingsplan Wijchen-West 2023 met daarbij de Nota van zienswijzen en de nota met ambtshalve aanpassingen is zorgvuldig opgesteld en voldoet aan de voorwaarde van een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en naar aanleiding van de zienswijzen worden diverse aanpassingen voorgesteld. De aanpassingen en aanvullingen die worden voorgesteld in de nota ambtshalve wijzigingen zijn nodig, zodat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening conform wetgeving.

Met de voorgestelde wijzigingen ligt er een bestemmingsplan dat kan worden vastgesteld door de gemeenteraad.

4.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Met de ontwikkelaars is voor het deel ten noorden van het spoor (plandeel De Groene Geest), vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan, een anterieure overeenkomst afgesloten. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal en zijn afspraken gemaakt over het doorleggen van eventuele planschade. Ook zijn er afspraken vastgelegd over het woningbouwprogramma.

Voor het deel ten zuiden van het spoor heeft de gemeenteraad een grondexploitatie (GREX) vastgesteld. In deze gemeentelijke GREX wordt de financiering van het woningbouwplan geborgd.

De AOK en de GREX samen maken dat het kostenverhaal is verzekerd en er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

5.1. Vanwege de omvang van het plan hoeft er geen m.e.r. beoordeling plaats te vinden.

Er heeft ten behoeve van het bestemmingsplan Wijchen-West 2023 een vormvrije m.e.r. beoordeling plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van kenmerken en locatie van het plangebied die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieueffecten. Er is geen reden tot het uitvoeren van een m.e.r. procedure.

Tegenargumenten en risico's

3.1. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingediend.

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het vastgestelde bestemmingsplan hebben nog de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Afdeling).

3.2. Er is nog geen ontheffing in kader van de Wet Natuurbescherming

Voorwaarde om straks te kunnen bouwen in Wijchen-West is de ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming. Op het moment dat deze beslisnota in de routing gaat,

is de ontheffing nog niet verleend. Wel heeft afstemming met de provincie Gelderland plaatsgevonden. Deze afstemming geeft voldoende vertrouwen dat de benodigde ontheffing uiteindelijk zal worden verleend. Het mitigatieplan met activiteitenplan met daarbij de oplegnotitie voor het dassencompensatieplan zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan.

3.3. Er is nog geen definitief akkoord van de provincie op de ontsluiting van het plandeel De Groene Geest op de Hernenseweg.

Het plandeel De Groene Geest wordt ontsloten aan de noordzijde via de Hernenseweg. Deze weg is van de provincie. Met de provincie wordt al geruime tijd overleg gevoerd over deze ontsluiting. De provincie heeft nog niet formeel ingestemd met de ontsluiting. Wel zijn er verkenningen uitgevoerd naar hoe de ontsluiting er uit zal kunnen zien. Hieruit blijkt dat er een ontsluiting gerealiseerd kan worden. Met de ontwikkelaars heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Financiële gevolgen

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst (AOK) afgesloten voor het noordelijk deel van Wijchen West. In de AOK zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Voor het zuidelijk, waar de gemeente grondeigenaar is, is een gemeentelijk exploitatieplan opgesteld (GREX) en door de gemeenteraad vastgesteld.

Het kostenverhaal voor Wijchen-West is dus geborgd.

Communicatie

Wanneer de gemeenteraad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan opnieuw gepubliceerd via de formele kanalen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt daarna op de landelijk website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart> (voorheen www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Na publicatie kunnen belanghebbende een beroep indienen bij de Afdeling.

Inwonersparticipatie

Ten behoeve van Wijchen-West is een participatieplan opgesteld. Dit plan is ook uitgevoerd. Aanvullend zijn er keukentafelgesprekken geweest met de direct belanghebbenden rondom het plan. De keukentafelgesprekken zijn gevoerd met de bewoners van Groenestraat 15a, de bewoners van de Ravensteinseweg 296 t/m 302 en een delegatie van het woonwagencentrum aan de Ravensteinseweg. Op basis van de input die is verkregen uit deze gesprekken zijn er aanpassingen doorgevoerd in het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP). Deze aanpassingen zijn voor een deel ook in het bestemmingsplan geland. In het bestemmingsplan is bijvoorbeeld opgenomen dat in de directe nabijheid van de woningen direct aan of in het plangebied niet hoger gebouwd mag worden dan drie bouwlagen. In hoofdstuk 6.2. van de toelichting is een korte samenvatting opgenomen van de gevoerde omgevingsdialoog. De zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn ook onderdeel van het participatietraject. Eenieder krijgt dan de mogelijkheid om een reactie te geven op het plan. Daar waar billijk en redelijk worden er aanpassingen voorgesteld naar aanleiding van diverse zienswijzen. Op 10 januari 2024 is een informatieavond georganiseerd voor belangstellenden.

Met sommige indieners van een zienswijze heeft er nader overleg plaatsgevonden. Er is onder meer gesproken met een delegatie van de woonwagenbewoners.

Het plan voor de natuurcompensatie in het kader van de Wet natuurbescherming is besproken en afgestemd met Natuur Wijchen en Das & Boom.

Uitvoering of Vervolgstappen

Als het bestemmingsplan Wijchen-West 2023 wordt vastgesteld zal het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw gepubliceerd worden. Belanghebbenden hebben gedurende zes weken de mogelijkheid on beroep in te stellen. Zes weken na publicatie van het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld binnen zes weken na publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.

Wanneer het bestemmingsplan in werking treedt, kan met de eerste werkzaamheden worden gestart. In de eerste fase zullen er werkzaamheden gaan plaatsvinden die een relatie hebben met het bouwrijp maken van het gebied. De verwachting is dat de eerste grondwerkzaamheden in relatie tot het bouwrijp maken eind 2025 of beging 2026 gaan plaatsvinden.

Met de werkzaamheden voor de natuurcompensatie is al een begin gemaakt. Een formele start van de bouw van de woningen kan pas als een deel van de compensatiemaatregelen voor de natuur is uitgevoerd.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel

1. Vast te stellen de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Wijchen-West 2023';
2. Vast te stellen de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in de 'Nota ambtshalve wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West 2023';
3. Het bestemmingsplan 'Wijchen-West 2023' gewijzigd vast te stellen in de vorm van een dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0296.BPWijchenwest2023 - VG01;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
5. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Advies

Het bestemmingsplan is opgesteld door Antea Group. Dit bureau heeft ook veel onderzoeken uitgevoerd die noodzakelijk zijn voor het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan met daarbij de verschillende onderzoeken is getoetst door de verschillende vakspecialisten van de verschillende teams. Ook de ODRN heeft verschillende onderzoeken getoetst.

Met het waterschap heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden over diverse water gerelateerde onderzoeken die zijn gedaan in het kader van het bestemmingsplan.

De provincie Gelderland heeft schriftelijk gereageerd in het kader van het vooroverleg. Naar aanleiding van deze reactie zijn er aanpassingen doorgevoerd die tegemoet komen aan de reactie van de provincie. De reactie op de zienswijze van de provincie is met de provincie afgestemd.