

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Bestemmingsplan Spoorstraat-Herenstraat

Datum: 20 mei 2025

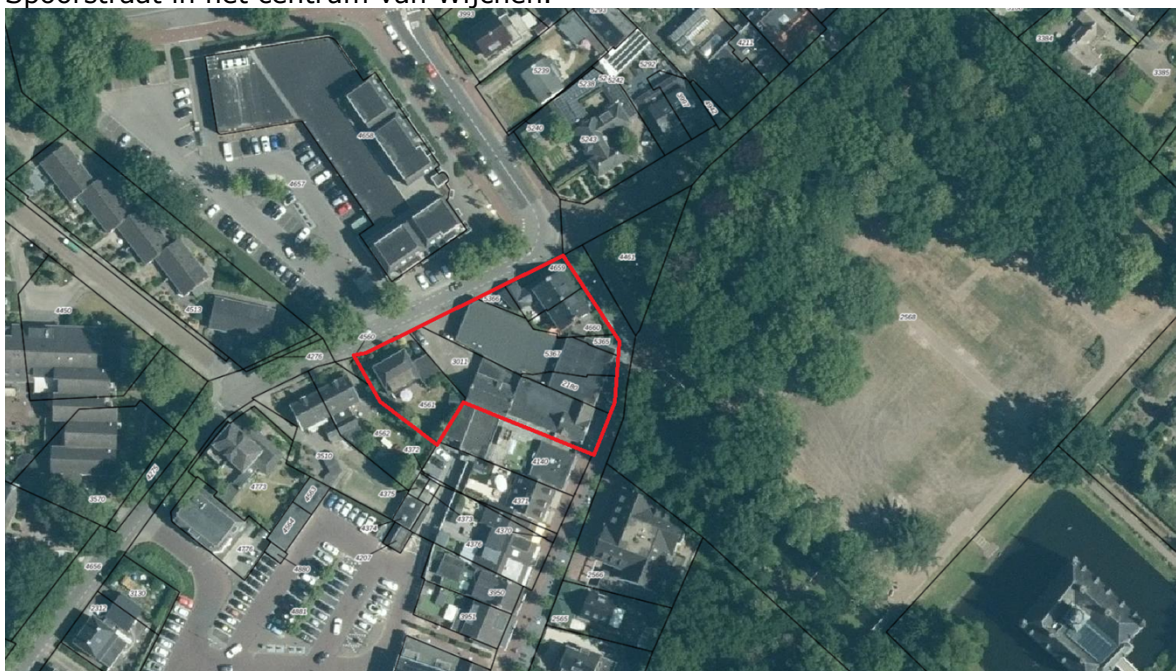
Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. De beslisnota voor de raad vast te stellen met de volgende beslispunten:
 - a. De raad voor te stellen het bestemmingsplan Spoorstraat/Herenstraat gewijzigd vast te stellen.
 - b. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzennota.
 - c. Geen exploitatieplan vast te stellen.
2. Het besluit hogere grenswaarden geluid "Spoorstraat/Herenstraat" vast te stellen.
3. De anterieure overeenkomst "Spoorstraat/Herenstraat (het Kabinet)", inclusief bijbehorende overeenkomst tot verkoop van een klein perceel gemeentegrond in het plangebied te sluiten.

Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om een nieuw appartementencomplex te realiseren op de hoek van de Herenstraat en de Spoorstraat in het centrum van Wijchen.



Op de hoek Herenstraat-Spoorstraat in het centrum van Wijchen is in de huidige situatie een bedrijfspand van de Bristol aanwezig. Het bedrijfspand wordt omgeven door enkele grondgebonden woningen en bedrijvigheid. De initiatiefnemers streven naar een passende herontwikkeling voor de Bristol-locatie in het centrum van Wijchen. Het planvoornemen voorziet in de sloop van het oude bedrijfspand van de Bristol én de grondgebonden woningen aan de Spoorstraat en de Herenstraat om de herontwikkeling naar een appartementencomplex mogelijk te maken.

Concreet voorziet de ontwikkeling in de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 51 appartementen. Om te voorzien in de parkeervraag, wordt onder het appartementencomplex een parkeerkelder aangelegd. De 51 appartementen bestaan uit 25 vrije sector koopwoningen, 1 betaalbare koop, 17 middeldure huurwoningen en 8 huurwoningen in de vrije sector. Door de variatie in koop-, middenhuur en vrije sector huurwoningen van verschillende grootte wordt met het planvoornemen een brede doelgroep aangesproken. De appartementen worden levensloopbestendige uitgevoerd waardoor de woningen tevens geschikt voor ouderen.

Een deel van de locatie is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht "Kasteel e.o.". Meer in het bijzonder gaat het om het dubbele woonhuis aan de Spoorstraat 57 en de Herenstraat 42.



Alhoewel deze woning geen monumentenstatus heeft brengt de ligging in het beschermd dorpsgezicht wel een zekere bescherming met zich mee op grond van de Erfgoedverordening. In overeenstemming met de monumentencommissie en de dorpsbouwmeester heeft de initiatiefnemer een stedenbouwkundig adviseur in de arm genomen met lokale kennis. Deze adviseur heeft een cultuurhistorisch onderzoek gedaan naar de behoudenswaardigheid van het dubbele woonhuis. De conclusie van dit onderzoek is dat de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het pand beperkt is. Het pand handhaven betekent een belemmering voor een passende nieuwe invulling van de locatie. Dit beperkt de kansen om met een geheel nieuwe invulling de omgevingskwaliteit van het gebied te verhogen. Voor zover het de sloop van de jaren '30 woning betreft wordt het uitgevoerde cultuurhistorische onderzoek ondersteund door de welstandscommissie, de dorpsbouwmeester en de ter zake kundige ambtenaren.

Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Met het planvoornemen wordt de huidige centrumbestemming binnen het plangebied vervangen door een woonbestemming waarbinnen maximaal 51 woningen en een verdiepte parkeerkelder gerealiseerd mogen worden.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 7 december 2023 tot en met 18 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van terinzagelegging zijn 11 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen. Het gaat daarbij onder andere om wijziging ten aanzien van de molenbiotoop, aanpassingen in de watersysteemoplossing, extra onderzoek naar bezonning en zichtlijnen (privacy). Daarnaast zijn een aantal van de bijbehorende onderzoeken geactualiseerd (o.a. stikstof en externe veiligheid). Ook is het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het recent vastgestelde parkeerbeleid.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
26 september 2023	1. In principe medewerking te verlenen aan het initiatief voor herontwikkeling (woningbouw) van de voormalige Bristol locatie aan de Spoorstraat-Herenstraat te Wijchen.
12 december 2023	1. Het ontwerp bestemmingsplan Spoorstraat/Herenstraat ter inzage te leggen. 2. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid ter inzage te leggen.

Gewenst resultaat

Planologische basis creëren voor de bouw van 51 appartementen op de hoek Spoorstraat-Herenstraat in Wijchen.

Argumenten

- 1.1 *De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om af te zien van het planvoornemen.*

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn 11 zienswijzen ingediend. Daarnaast zijn er overige e-mails en brieven ontvangen waarin voornamelijk zorgen werden geuit over de sloop van de jaren '30 woning op de planlocatie. Ook ik er een petitie gestart om de sloop van dit pand tegen te houden ([Behoud de woning op de hoek van Spoorstraat en Herenstraat in Wijchen - Petities.nl](#)).

Deze petitie is 1181 keer ondertekend. Een groot deel van de ondertekenaars is anoniem. Kort gezegd heeft het voorgenomen plan voor ongerustheid gezorgd. Alle ingediende zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en leiden tot het voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Deze wijzigingen zien niet op het beperken of veranderen van de bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan. Voor zover het de sloop van de jaren '30 woning betreft kan worden opgemerkt dat de welstandscommissie, de dorpsbouwmeester en de terzake kundige ambtenaren het uitgevoerde cultuurhistorische onderzoek ondersteunen. Alles overwegende kunnen zij instemmen met de beoogde herontwikkeling van het gebied waarbij het dubbele woonhuis aan de Spoorstraat 57- Herenstraat 42 wordt gesloopt. De gecombineerde welstand (inclusief monumenten) oordelen dat het ontwerp recht doet aan de identiteit

van het gebied. De aansluiting op het kasteelterrein en directe omgeving is goed uitgewerkt. De omgevingskwaliteit van het plangebied wordt verhoogd met de beoogde ontwikkeling. Het bestaande verrommelde en deels onsamenvattend gebied wordt verbeterd.

1.2 De functieverandering past binnen het beleid voor het centrum.

De panden binnen het plangebied bestaan uit commerciële ruimtes (winkel, sportschool) en een dubbel woonhuis en een vrijstaand woonhuis. Het past binnen het beleid voor het centrum om de toeloopstraten te laten verkleuren van winkelruimte naar andere centrumfuncties. Dit is vastgelegd in het 'Tien Puntenplan voor het Centrum van Wijchen' (vastgesteld door uw raad op 13 april 2017). Op deze manier wordt een compact levendig centrumwinkelgebied nagestreefd. Het initiatief voorziet enkel in wonen, een functie die passend is bij het centrum.

1.3 Het bestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken is getoetst en akkoord bevonden

Het door de initiatiefnemers opgesteld bestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken zijn intern getoetst door de verschillende vakspecialisten. De verbeelding en de planregels van het ontwerpbestemmingsplan maken de gewenste ontwikkeling mogelijk. De toelichting en de daarbij horende onderzoeken zijn beoordeeld en akkoord bevonden.

1.4 Het ontwerp voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Op dit moment ligt het bestemmingsplan voor ter vaststelling en gaat het niet om het specifieke bouwplan. Omdat de concrete invulling van het plangebied wel van belang is om het bestemmingsplan vorm te geven is er een intensief traject doorlopen met de dorpsbouwmeester en de monumentencommissie. Er is een positief advies uitgebracht over het voorgenomen bouwplan wat sloop van de jaren '30 woning impliceert. Ok na vaststelling van het bestemmingsplan blijft welstand van toepassing en zal een bouwaanvraag positief beoordeeld moeten worden

1.5 De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp betreffen wijzigingen om tegemoet te komen aan zienswijzen en een aantal ambtshalve wijzigingen.

De belangrijkste wijzigingen betreffen

- Toevoeging van de zichtlijnenstudie als bijlage bij de toelichting;
- De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting;
- Het aangepaste stikstofonderzoek wordt bij vaststelling opgenomen in de toelichting;
- De verbeelding en de regels worden aangepast op het toevoegen van bestemmingen: Artikel 3 – Verkeer, artikel 17 Waarde - Beschermd Dorpsgezicht. De gronden buiten het bouwvlak krijgen een bestemming "verkeer" i.p.v. "wonen om zo het openbare karakter van de openbare ruimte maximaal te borgen.
- Toevoeging van het begrip 'wonen' onder 1.28 van de planregels;
- Aanvullen van de toelichting o.a. op het punt van de molenbiotoop en de waterhuishouding.

2.1 Voor een aantal van de appartementen moet een hogere waarde voor spoorweglawaaai worden vastgesteld.

De locatie ligt nabij het spoor en meerdere drukke wegen. De voorkeursgrenswaarde (55dB) voor railverkeerslawaaai wordt overschreden met 10 dB, maar er kan wel worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 68dB. Daarom is een besluit hogere waarde nodig. Dit geldt voor de appartementen aan de Herenstraat. Elke appartement beschikt wel over een geluidsluwe gevel. Er zijn geen zienswijzen ontvangen ten aanzien van het ontwerp besluit hogere waarden.

- 3.1 *In de anterieure overeenkomst (AOK) leggen we afspraken vast waarmee het plangebied daadwerkelijk kan worden verwezenlijkt en het kostenverhaal wordt geregeld.*

Het kostenverhaal wordt geregeld via bijgaande anterieure overeenkomst alsmede wordt planschade afgewenteld op de initiatiefnemer en worden enkele project specifieke zaken geregeld.

- 3.2 *In de koopovereenkomst wordt een deel gemeentegrond overgedragen aan de ontwikkelaar en er wordt een recht van opstal gevestigd omdat er kleine overschrijdingen van de eigendomsgrenzen zijn.*

De overschrijding betreft een minimale overschrijding van de eigendomsgrens boven de grond (deze grond wordt verkocht). Daarnaast is een minimale overschrijding van de eigendomsgrens ondergronds (hiervoor wordt een recht van opstal gevestigd). Een strook van de parkeergarage steekt als het ware ondergronds uit naast het gebouw. Er is ingevolge het Didam- arrest mededeling gedaan van de voorgenomen verkoop. Naar aanleiding van deze publicatie hebben zich geen andere gegadigden gemeld.

Tegenargumenten en risico's

- 1.1 *Het betreft slechts deels een gedifferentieerd bouwprogramma*

Het initiatief omslaat 51 appartementen. Het gaat om 26 koopappartementen (25 vrije sector, 1 betaalbare koop) en 25 huurappartementen (8 vrije sector en 17 middenhuur). Daarmee zit 35% van het aanbod in de betaalbare sector. Alle appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd. De onderkant van de markt wordt met dit project dus niet bediend. Dit is deels ingegeven door de locatie en deels door de commerciële waarde van de locatie. Op projectniveau wordt dus niet voldaan aan de Woondeal. We moeten gemeentebreed de doelstellingen van de Woondeal halen. Het is niet altijd mogelijk en wenselijk om op projectniveau de verhoudingen van de Woondeal te behalen, zeker niet bij de kleinere projecten of in buurten waarin al veel sociale huur aanwezig is. Belangrijk is dat met dit project het segment van de middenhuur wordt bediend én dat alle woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Beide aspecten komen uit de Woondeal en dragen bij aan de gemeente brede opgave.

Financiële gevolgen

In bijgaande anterieure overeenkomst worden aspecten als planschade, kostenverhaal conform de plankostenscan, afspraken over waterberging, grondverkoop, afvalcontainers en afspraken over herstel van de openbare ruimte opgenomen. Er zijn geen kosten verbonden aan dit plan voor de gemeente.

Communicatie

Na besluitvorming door de raad ontvangen de indieners van een zienswijze de reactie van de raad hierop. Het definitieve bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening. Dit maken we bekend in het Gemeenteblad en in de Wegwijs. Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inwonersparticipatie

Op 7 november 2023 (voorafgaand aan het ontwerp bestemmingsplan) hebben de initiatiefnemers een bewonersavond georganiseerd om de omgeving te informeren en om

een omgevingsdialoog te voeren. Een weergave van deze avond is in het (ontwerp) bestemmingsplan opgenomen.

Uitvoering of Vervolgstappen

De anterieure overeenkomst wordt voordat de raad een besluit neemt over het bestemmingsplan ondertekend door de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan wordt aan de raad ter besluitvorming voorgelegd. Na besluitvorming volgt publicatie.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

**Voorstel
Advies**