Zienswijzenota

Bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022

Beantwoording zienswijzen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022", behorende bij raadsbesluit nr. 30066, d.d. 30 juni 2022.

Met ingang van donderdag 10 maart 2022 heeft, gedurende een termijn van 6 weken (tot en met 20 april 2022), het ontwerp bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022" ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op diverse onderdelen van de ter visie gelegde stukken en worden in deze beantwoording puntsgewijs behandeld.

1. Zienswijze van Achmea Rechtsbijstand, mw. Mr. M.A. Patandin, namens cliënt

Deze zienswijze is gericht op deellocatie 3 (de oever), het plandeel gelegen in de nabijheid van de woning van reclamant.



Afb. 1 Plangebied waartegen de zienswijzen zich richten met de locatie van de woning van reclamant.

Reclamant stelt in de zienswijzenota dat ter plaatste van het plangebied nu het bestemmingsplan "Oostflank fase 1" van kracht is met de geldende bestemmingen "Groen" en "Verkeer". Reclamant heeft miskent dat dit niet het geldende planologisch kader betreft. Ter plaatste geldt het bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" met de bestemming "Gemengd – Uit te werken".



Afb. 2 Uitsnede plangebied vigerende bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer.

Reclamant heeft een beroepsprocedure gevoerd ten aanzien van dit vigerende bestemmingsplan. Bij uitspraak van 30 juni 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan, het bestreden plandeel is door de Afdeling in stand gelaten. Het beroep van reclamant tegen dit plandeel is ongegrond verklaard. Een aantal van de aangevoerde beroepsgronden zijn van dezelfde aarde en strekking als de thans weer naar voren gebrachte zienswijzen. Niettemin zullen wij (opnieuw) ingaan op de naar voren gebrachte zienswijzen.

a) *Reclamant heeft bezwaren tegen het verdwijnen van de groenbestemming en het toenemen van de gebruiks- en bouwmogelijkheden op het plandeel gelegen naast hun woning. Zij vrezen voor afname van hun woongenot door de komst van een grand café met alle geluids- en verkeersoverlast die daarbij hoort. Reclamant merkt op dat een onderzoek naar de luchtkwaliteit ontbreekt. Ook, zo stelt reclamant, omvat het ontwerpplan geen maximaal aantal woningen, maar hanteert het bouwvlak dat 100% volgebouwd mag worden. Derhalve kan überhaupt nog geen representatieve berekening worden gedaan naar de verkeersintensiteit en de gevolgen hiervan voor de omgeving.*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het centrum van Wijchen, waarbij uitgaande van een representatieve planinvulling, vast staat welke functies in het plangebied gerealiseerd kunnen worden.

Hieruit blijkt dat de ontwikkeling van “Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022” ver beneden de volumes blijven welke zijn genoemd in de lijst met categorieën van gevallen uit de Regeling NIBM (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daarom is er geen nader onderzoek noodzakelijk. De stelling van reclamant dat er geen representatief beeld is van de beoogde ontwikkeling en dat er daarom geen conclusies over de luchtkwaliteit kunnen worden getrokken kunnen niet worden gevolgd. In de toelichting is gemotiveerd dat ten aanzien van het plangebied geen substantiële verkeersaantrekkende werking te

verwachten is gezien het feit dat het bestemmingsplan voor een belangrijk deel voorziet in de herstructurering van het centrum. Er is een verkeersstudie uitgevoerd naar de effecten (zie bijlage 16 bij de toelichting). Dit betekent dat de consequenties op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

b) *Reclamant vraagt zich af of de gemeente bij bestemmingswijziging rekening heeft gehouden met de richtafstanden van de VNG- brochure voor een hotel, een medisch centrum met apotheek en huisartsen en horeca in combinatie met recreatie. Te meer nu de betreffende uit te werken deellocaties op geringe afstanden van de bestaande woningen en andere geluidgevoelige objecten bevinden. In de toelichting is dit niet gemotiveerd, aldus reclamant.*

Reclamant heeft het over "uit te werken deellocaties". Hiervan is in dit bestemmingsplan geen sprake. Het lijkt erop dat hier is uitgegaan van de systematiek van het vigerende plan (met uit te werken bestemmingen). Voor zover wordt gedoeld om de gemengde bestemming, waarbinnen de aangehaalde functies mogelijk zijn, merken wij op dat deze op 70 meter afstand van de woning van reclamant zijn gesitueerd en dat daarmee ruimschoots aan de bedoelde richtafstanden wordt voldaan. Daarnaast, voor zover relevant, wordt het bouwvlak waar deze functies zijn toegestaan afgeschermd door een nieuw te realiseren woongebouw.

c) *Reclamant vreest voor de afname van privacy en uitzicht. Nu is er vrij uitzicht over het Wijchens Meer en een stuk groen. Er is op dit moment geen inkijk in de woning of op het perceel. Na bebouwing met een maximale bouwhoogte van 12,5 tot 13,5 meter hoog is er direct zicht op het perceel en in de woning.*

De woning van reclamant is gelegen direct gelegen aan het openbaar gebied (direct aan het trottoir). Deze ligging brengt met zich mee dat er al enige zicht is van voorbijgangers/voetgangers. De afstand tot het bestreden plandeel bedraagt ongeveer 20 meter. De maximale hoogte van het meest nabij gelegen bouwvlak/gebouw bedraagt 12,5 meter. Dit zal enig effect hebben voor reclamant. Het gaat hier om een binnenstedelijke herontwikkeling wat betekent dat de maximaal toegestane hoogte niet met zich meebrengt dat er gevreesd hoeft te worden voor een onaanvaardbare aantasting van uitzicht en privacy.

d) *Reclamant vreest voor waardedaling van hun woning door de nieuwe planologische situatie. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt, aldus reclamant. Bij de aankoop van de woning is door de makelaar beloofd dat er niet meer bij zou worden gebouwd.*

Indien reclamant van mening is dat de wijziging van het planologisch regime planschade veroorzaakt staat het reclamant vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Het is heel vervelend dat bij de aankoop van de woning door reclamant door de makelaar in de verkoopbrochure is vermeld dat dit (voorlopig) de laatste nieuwbouw zou zijn. Dit is ook niet in lijn met die visie op de Oostflank van het centrum zoals door de gemeente opgesteld. De indruk dat er geen verdere nieuwbouw zou komen is niet gewekt door mededelingen die door of namens de raad zijn gedaan. In tegendeel: uit de visie op de Oostflank had reclamant af kunnen leiden dat de raad voornemens was om in dit plangebied bebouwing mogelijk te maken. Aan mededelingen van een makelaar kunnen in deze dan ook geen rechten worden ontleend.

Zienswijze van Poelmann van den Broek advocaten, mr. R. Evens, namens de Vereniging van Eigenaars van Appartementsrechten Winkelcentrum Marktpromenade Wijchen te Wijchen (gevestigd aan de Julianastraat 9, 6851KJ te Huissen).

a) *Reclamant geeft aan dat de zienswijze wel tijdig is ingediend en de publicatie niet klopte.*

De publicatie die bij de zienswijze van reclamant is gevoegd (d.d. 16 maart 2022) betrof een herhaalde publicatie. De eerste publicatie dateert van 9 maart 2022. De zienswijzetermijn is dus gestart op 10 maart 2022. De zienswijze van reclamant is derhalve buiten de termijn ingediend. Niettemin zullen wij deze betrekken bij de besluitvorming en dus inhoudelijk reageren.

b) *Reclamant geeft aan constructief in gesprek te zijn geweest met de gemeente over de parkeersituatie rondom het Europaplein. Deze gesprekken hebben ertoe geleid dat er tussen de reclamant en gemeente nadere afspraken zijn gemaakt over de parkeren en bereikbaarheid tijdens de bouw en in de uiteindelijke situatie. Deze afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst. Reclamant geeft aan echter nadere waarborgen van zijn belangen te willen zien in het bestemmingsplan op het onderwerp parkeren en bereikbaarheid. Op deze onderdelen is deze zienswijze in hoofdzaak gericht. Reclamant constateert dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwing- en gebruiksmogelijkheden ruimer zijn dan hetgeen is voorgeschoteld in de parkeerbalans en heeft geleid tot de tussen partijen gesloten overeenkomst. Reclamant kan zich daarom niet verenigen met dit ontwerpbestemmingsplan voor zover daarin een programma is opgenomen dat hetgeen waarmee in de parkeerbalans rekening is gehouden kan overstijgen, zonder dat in het ontwerpbestemmingsplan een fatsoenlijke borging voor het ontstaan van een aanvaardbare parkeersituatie wordt opgenomen. De gesloten overeenkomst is niet voldoende.*

De met het college gesloten overeenkomst maakt naar het oordeel van de raad geen onderdeel uit van de planologische procedure. De overeenkomst is gesloten als sluitstuk van een intensief overlegtraject met onder andere reclamant over de parkeersituatie rondom het Europaplein. De uitkomst van dit overleg was dat er overeenstemming van inzicht bestond over parkeerbehoefte en parkeerbalans welke is betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele afspraken vastgelegd die naar haar aard of niet in een bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Denk aan parkeren en bereikbaarheid tijdens de bouw en de breedte en kwaliteit van wandelpaden i.v.m. de toegankelijkheid van winkelwagens en instellen van blauwe zone.

c) *Het is aan uw raad om alsnog voldoende zekerheid te bieden over de parkeersituatie. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door het programma te maximeren conform de opgave die ten grondslag is gelegd aan de eerdergenoemde parkeerbalans en als voorwaardelijke verplichting te formuleren dat het overeengekomen aantal parkeerplaatsen dient te worden gerealiseerd. Met het ontbreken van een toereikende borging is het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Met de verwijzing naar het parkeerbeleidsplan in artikel 15.1.1 e.v. wordt niet in voldoende mate voorzien in borging voor het ontstaan van een aanvaardbare parkeersituatie. Er is niets geregeld over loopafstanden naar parkeerplaatsen, kwaliteit van parkeervoorzieningen en over de begaanbaarheid van looproutes met winkelwagens. Ook is in het*

bestemmingsplan niets geregeld over het instellen van een zone voor kort parkeren (de zogenaamde blauwe zone).

Wij kunnen reclamant niet volgen in het betoog dat er onvoldoende zekerheid in het bestemmingsplan wordt geboden over het aantal aan te leggen parkeerplaatsen. In artikel 15 e.v. is een duidelijke verankering met het parkeerbeleidsplan opgenomen. Hier staan duidelijke parkeernormen in en ook regels over loopafstanden. Waarbij 100 meter een acceptabele afstand is voor de dagelijkse boodschappen. Om niettemin tegemoet te komen aan de behoefte aan meer borging in het bestemmingsplan passen wij artikel 15.2.1. als volgt aan ten opzichte van het ontwerp:

15.2.1 Strijdig gebruik
Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

1. *het gebruik van gronden of een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1, indien gedurende het gebruik van een gebouw en de bijbehorende gronden, niet in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel "Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen", zoals opgenomen in Bijlage 1;*

2. *het gebruik van gronden of een bouwwerk als bedoeld in lid 15.1, indien niet in voldoende mate publieke parkeerplaatsen beschikbaar blijven voor de bestaande functies rondom het plangebied 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer', waarbij rekening mag worden gehouden met dubbelgebruik. De parkeerplaatsen ten behoeve van de bestaande voorzieningen dienen vrij toegankelijk en van goede kwaliteit te zijn, waarbij deze eveneens op een reële loopafstand tot de functies moeten zijn gelegen.*

Wij hebben ervoor gekozen om het programma niet te maximeren op aantallen woningen en m2 bvo. Het bestemmingsplan is nu globaal opgebouwd uit een gemengde doeleinden bestemming en een woonbestemming. Enige flexibiliteit binnen deze bestemmingen is wenselijk in het centrum om het levendig te houden. Bij het opstellen van de parkeerbalans is daarbij uitgegaan van een representatieve invulling van het plangebied, rekening houdend met het "Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen". De parkeerbalans is als bijlage 18 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Overigens ook in het vigerende bestemmingsplan voor het centrum bestaat er binnen de bestemming "centrumdoeleiden" ruimte om de commerciële ruimte breed in te vullen. Dit geldt dus ook voor het vastgoed van reclamant. Deze planologische situatie leidt nu ook niet tot problemen in het centrum van Wijchen.

d) *Als vangnet heeft uw college er al in december 2019 toe besloten marktpartijen op te dragen dat marktpartijen in hun ontwerpen de mogelijkheid opnemen om 50 extra parkeerplaatsen te realiseren. De desbetreffende beslisnota d.d. 17 december 2019 is bijgevoegd als bijlage 6. Wellicht heeft de gemeente met de ontwikkelaar een contract gesloten over die reservering voor 50 parkeerplaatsen. Dat is gezien de reeds aangehaalde jurisprudentie echter onvoldoende. In het bestemmingsplan zal derhalve moeten worden geborgd dat ruimte wordt gereserveerd voor het realiseren van maximaal 50 parkeerplaatsen.*

Het klopt dat deze uitvraag is gedaan aan de marktpartijen. Deze extra 50 parkeerplaatsen zijn echter niet nodig om een goede parkeersituatie te creëren. Het project "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" houdt tevens een reductie van het aantal openbare parkeerplaatsen in ten opzichte van de huidige situatie. Uit onderzoek is gebleken dat het gebied deze reductie kan hebben en dat er geen onwenselijke situatie zal ontstaan. De optie voor de 50 extra parkeerplaatsen is echt als vangnet bedoeld voor de toekomst. Wij gaan ervan uit dat deze niet zullen hoeven te worden aangelegd.