Openbaar Zaaknummer: Z/24/247626

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Verzoek herziening omgevingsplan TKWM 2022

Collegedatum: 1 juli 2025

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Het verzoek om wijziging van het omgevingsplan, waarvan het bestemmingsplan "Tussen kasteel en Wijchens meer 2022" deel uitmaakt te herzien af te wijzen.
2. In te stemmen met de reactienota zienswijzen.

Aanleiding
Uw raad heeft bij besluit van 30 juni 2022 het bestemmingsplan 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een deel van het centrum van Wijchen planologisch mogelijk. Het is de bedoeling dat ter plaatse circa 170 woningen (appartementen, patiowoningen en stadswoningen), diverse commerciële ruimtes en kleinschalige horeca in combinatie met recreatie worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan (thans omgevingsplan) is onherroepelijk. De aanvragers hebben eerder geen zienswijze of beroep tegen het bestemmingsplan 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022' ingesteld.

De aanvragers hebben een verzoek gedaan om het omgevingsplan, specifiek voor wat betreft het plangebied van het bestemmingsplan 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022', te herzien. Het perceel van de aanvragers grenst aan het plangebied van het bestemmingsplan. Op korte afstand van het perceel zijn twee gebouwen (blok A en blok B) voorzien.

De aanvragers kunnen zich niet verenigen met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het vigerend bestemmingsplan ten tijde van het maken van het ontwerp van de woning van aanvragers in 2003, Centrum Wijchen 1993, laat een bebouwing toe tot aan de erfgrens van het perceel van de aanvragers waarbij een maximale bouwhoogte was toegestaan van 19 meter. Deze bouwmogelijkheden zijn ook terug te vinden in het bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013. Het bestemmingsplan 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022' gaat uit van minder vergaande bouwmogelijkheden: hier is een bouwhoogte van 15 meter toegestaan op ca 4,5 meter uit de erfgrens.

In een poging de beoogde herontwikkeling, in ieder geval de uitvoering van blok A en B, alsnog tegen te houden, hebben zij een formeel verzoek bij de gemeenteraad ingediend om het omgevingsplan te herzien. Voorts hebben zij burgemeester en wethouders (subsidiair) verzocht om maatwerkvoorschriften te stellen.

Bij besluit van 26 november 2024 heeft het college het verzoek tot het stellen van maatwerkvoorschriften afgewezen, kort gezegd, omdat er nog geen aanvraag om omgevingsvergunning was aangevraagd waar de maatwerkvoorschriften op zouden

moeten zien. Tevens heeft het college het ontwerp-weigeringsbesluit omgevingsplan vrij gegeven voor de inzage. Het ontwerp-weigeringsbesluit heeft met ingang van 5 december 2024 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze binnen gekomen.
Op 15 januari 2025, na de datum waarop de omgevingsvergunning voor fase 1 is aangevraagd, is een hernieuwd verzoek om het stellen van maatwerkvoorschriften aangevraagd. Bij besluit van 1 juli 2025 heeft het college dit verzoek afgewezen omdat er, kort gezegd, vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, geen aanleiding voor is.
In deze nota wordt uw raad voorgesteld om in lijn met de beslissing op het verzoek om maatwerkvoorschriften het verzoek om wijziging van het Omgevingsplan te weigeren.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
29-11-2018	Vaststelling uitwerking ambitiepijlers en opdracht tot uitvoeren tenderprocedure Tussen Kasteel en Wijchens Meer (Z/18/019936)
27-09-2018	Vaststelling ruimtelijke scope en ambitiepijlers voor het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer (18 1 18156)
25-01-2018	Participatie Tussen Kasteel en Wijchens Meer (18 1 12792)
28-03-2019	Vaststelling gunningsleidraad tenderprocedure Tussen Kasteel en Wijchens Meer (19 8 23676)
29-10-2019	Vaststelling bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer (30066).
29-10-2020	6.19 Awb besluit vaststelling bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer (30066).
01-03-2022	Collegebesluit: 1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022". 2. In te stemmen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid ten behoeve van de bebouwing aan de Meerdreef. 3. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid met ingang van 9 maart 2022 voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.
14-06-2022	Collegebesluit: Een hogere grenswaarde geluid vast te stellen ten behoeve van de bebouwing aan de Meerdreef
30-06-2022	1. Het bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022 gewijzigd vast te stellen. 2. De ingediende zienswijzen beantwoorden conform bijgaande zienswijzennota.
26-11-204	1. Het verzoek om maatwerkvoorschriften vast te stellen af te wijzen. 2. Het ontwerp besluit tot weigering van herziening van het Omgevingsplan TKWM 2022 ter inzage te leggen.
01-07-2025	1. Omgevingsvergunning Z/24/274093 voor het realiseren van 5 appartementengebouwen met commerciële ruimten en ondergrondse openbare parkeerkelder (TKWM fase 1) verlenen aan Ter Steege zonder hierbij maatwerkvoorschriften vast te stellen.

Gewenst resultaat
Het beoogde eindresultaat van dit project is een gebiedsontwikkeling "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" die duurzaam bijdraagt aan de levendigheid van het centrum van Wijchen en waar inwoners en andere gebruikers trots op zijn. Het bestemmingsplan dat hiervoor de planologische basis vormt is op 30 juni 2022 vastgesteld door uw raad en inmiddels onherroepelijk. Er zijn geen nieuwe of gewijzigde omstandigheden die aanleiding geven om terug te komen op het raadsbesluit tot vaststelling d.d. 30 juni 2022 en het omgevingsplan te wijzigen.

Argumenten

1.1 *Het Omgevingsplan (bestemmingsplan) TKWM 2022 bevat de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

De beoogde ontwikkeling van het centrum met het plan TKWM is onveranderd. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan TKWM 2022 alle relevante belangen, waaronder ook de belangen van omwonenden, zorgvuldig afgewogen en is tot de conclusie is gekomen dat de herontwikkeling behalve wenselijk, stedenbouwkundig en ruimtelijk ook aanvaardbaar is. Er zijn geen nieuwe of gewijzigde omstandigheden die maken dat moet worden teruggekomen op dit eerder oordeel.

1.2 *Het belang van Ter Steege en de gemeente bij behoud van de bestemming is groot.*

Er wordt zwaar gewicht toegekend aan het belang van Ter Steege bij het behoud van de planologische mogelijkheden, om zo het bouwplan, waarvan de voorbereiding in volle gang is, ook te kunnen realiseren. Ook de gemeente heeft belang bij het doorgaan van de plannen omdat het project een belangrijke bijdrage gaat leveren aan de vitaliteit van het centrum en de woningbouwopgave.

2.1 De ingediede zienswijzen zijn ongegrond.

De ingediende zienswijzen richten zich hoofdzakelijk op de schaduwwerking die blok A en blok B zullen gaan hebben op de woning van de verzoeker en het verlies van uitzicht. Ook gaan de zienswijzen over de vermeende verkeersonveilige situatie die gaat ontstaan na realisatie van het project en de verminderde bereikbaarheid van de woning en de bijbehorende garage. Ter onderbouwing van deze zienswijzen zijn door verzoeker een bezonningsstudie en een second opinion van een verkeerskundige overgelegd. Voor beide aspecten is een nader onderzoek uitgevoerd.
Ten aanzien van de bezonning is de conclusie dat de erker van de woning van verzoekers inlevert op de beleving van de ochtendzon, maar dat het verlies van zonlicht niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners. Daarbij is tevens overwogen dat het bestemmingsplan TKWM 2022 minder ingrijpende bouwmogelijkheden had dan de voorgaande bestemmingsplannen, onder andere het bestemmingsplan dat gold ten tijde van de bouw van de woning van verzoekers.
Ten aanzien van de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid is de conclusie dat als gevolg van de planvorming van het project TKWM de routing naar met name de achterste inrit van het pand aan de Kasteellaan 16 in Wijchen zal wijzigen. Bij de planvorming is zowel de routing naar de voorste als de achterste inrit van het pand beoordeeld. De routing voldoet aan de CROW richtlijnen en is haalbaar qua rijcurven, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. De inritten zijn vrijwel altijd (m.u.v. een groot evenement) bereikbaar. De achterste inrit kan ook via een alternatieve route vanuit de zuidkant bereikt worden.
De door verzoeker benoemde verkeersveiligheidsrisico's m.b.t. het (achteruit) rijden door bevoorradend verkeer zijn verwaarloosbaar omdat de openbare ruimte voldoende ruim is

opgezet en het aantal bewegingen zeer beperkt is. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het omgevingsplan vanuit oogpunt van verkeersveiligheid veilig en verantwoord is.

Tegenargumenten en risico's

1.1 *Tegen het besluit van de gemeenteraad staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State*.

Het verzoek is een uitzonderlijke situatie, de kans van slagen bij een beroepsprocedure schatten we zeer klein in.

Financiële gevolgen

n.v.t.

Communicatie

De aanvragers zullen per brief op de hoogte worden gesteld van het besluit tot afwijzing van het verzoek tot herziening van het omgevingsplan waar het bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022" onderdeel vanuit maakt. We communiceren over het afgeven van de omgevingsvergunning in de TKWM-nieuwsbrief.

Inwonersparticipatie

n.v.t.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het besluit tot weigering herziening Omgevingsplan zal op de voorgeschreven wijze worden gepubliceerd. Tegen het weigeringsbesluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel
Advies