

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Correcties bestemmingsplan TKWM (Gewijzigde versie)

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" gewijzigd vast te stellen.
2. Bijgaand besluit tot wijziging verwerken in het op 29 oktober 2019 vastgestelde bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer".

Aanleiding

Op 29 oktober 2019 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" gewijzigd vastgesteld (geamendeerd). Dit bestemmingsplan heeft met ingang van 21 november 2019 ter inzage gelegen. De termijn voor het indienen van een beroepsschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eindigde op 2 januari 2020.

Binnen deze termijn zijn er 3 beroepsschriften ontvangen. De beroepsschriften zijn ingediend door diverse belanghebbenden/omwonenden. De beroepen richten zich op verschillende onderdelen van het bestemmingsplan. Gelezen de beroepsgronden stellen wij voor om een aantal wijzigingen door te voeren op het bestemmingsplan om deels tegemoet te komen aan ingediende beroepsgronden en deels een verduidelijking aan te brengen voor de uitwerkingsregels over parkeren. Dit om de kans op een succesvol resultaat bij de Raad van State te maximaliseren.

De voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op **het programma (artikel 7.2.2)**, de ruimtelijke randvoorwaarden (artikel 7.2.3), parkeren (artikel 7.2.4) en de openbare ruimte (artikel 7.2.5). Het wijzigingsbesluit wordt genomen naar aanleiding van de tegen het bestemmingsplan ingestelde beroepen en het op 3 maart 2020 door het college vastgestelde en gewijzigde parkeerbeleid. De wijzigingen brengen geen beperkingen met zich voor de winnende marktpartij om de plannen te verwezenlijken.

Programma

- Artikel 7.2.2 (Programma) wordt de maximale maat voor wat betreft de uitwerkingsregels over commerciële ruimte gewijzigd. Artikel 7.2.2 komt als volgt te luiden:
 - a. Binnen deze bestemming is het maximale bouwvolume van 37.500 m² bvo (exclusief parkeervoorzieningen) waarvan maximaal 4000 m² bvo voor commerciële ruimten mag worden aangewend.
 - b. Detailhandel is niet toegestaan.
 - c. Horeca is uitsluitend toegestaan in categorie 1 en categorie 2.

- d. Voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid geldt, dat uitsluitend bedrijfspvormen kunnen worden toegestaan, die zodanig weinig belastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgeoefend.*
- e. Voor het woningbouwprogramma geldt dat sprake is van een gevarieerd aanbod in woningproducten.*
- f. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - zoekgebied evenemententerrein' wordt voorzien in een evenemententerrein met een oppervlakte van minimaal 1000 m2. Het evenemententerrein kan worden ingericht in de uit te werken bestemming, als ook in de aangrenzende bestemming Verkeer en de bestemming Groen.*

Ruimtelijke randvoorwaarden

- Aan artikel 7.2.3 (Ruimtelijke randvoorwaarden) wordt 'sub f' toegevoegd. Artikel 7.2.3 komt als volgt te luiden:
 - a. Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing nergens uit meer dan 5 bouwlagen bestaat, waarbij - ingeval van een 5e bouwlaag - deze bouwlaag terugligt van de gevellijn;*
 - b. Voor de maximale bouwhoogte geldt in elk geval, dat de ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte(m)' de aangegeven bouwhoogte niet mag worden overschreden.*
 - c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'maximum bebouwingspercentage(%)' mag het aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden.*
 - d. Het totale maximale bouwvolume van de nieuwe bebouwing (exclusief ondergrondse parkeervoorzieningen) mag niet meer bedragen dan 115.000 m3.*
 - e. Ter plaatse van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - aandachtsgebied belendende percelen' wordt voor wat betreft de bouwhoogte in elk geval rekening gehouden met aspecten als bezonning, schaduwwerking, daglichttoetreding, privacy, licht en verlichting, voor wat betreft de bestaande woon- en werklocaties gelegen op de belendende percelen.*
 - f. Ter plaatse van de gronden met de 'specifieke bouwaanduiding - aandachtsgebied belendende percelen' wordt voor wat betreft de situering van gebouwen en de afstand tot bestaande bebouwing in ieder geval rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en capaciteit van verkeersroutes naar en de zichtbaarheid van het winkelcentrum en aspecten als geluid, bezonning, schaduwwerking, daglichttoetreding, privacy, licht en verlichting voor wat betreft de bestaande woon- en werklocaties gelegen op de belendende percelen.*

Parkeren

- Artikel 7.2.4 wordt voor wat betreft de uitwerkingsregels over parkeren gewijzigd. De voorwaarde dat een uitwerkingsplan wordt onderbouwd met een gesloten parkeerbalans wordt vervangen door een nieuw lid c en d. Artikel 7.2.4 komt als volgt te luiden:

- a. In een uitwerkingsplan worden de gevolgen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op de verkeersdoorstroming en het parkeren nader onderbouwd.
- b. Ten behoeve van het uitwerkingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede verkeersdoorstroming.
- c. Bij het uitwerkingsplan dient aangetoond te worden dat ten behoeve van de met het uitwerkingsplan mogelijk gemaakte bouw- en gebruiksmogelijkheden in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Bij de berekening van de parkeerbehoefte die met de met het uitwerkingsplan mogelijk gemaakte bouw- en gebruiksmogelijkheden gepaard gaat, worden de minimumparkeernormen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (10 december 2018) aangehouden. Als naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een innovatieve parkeeroplossing, kan op de parkeernorm die geldt voor woningen die met het uitwerkingsplan worden mogelijk gemaakt en waarvoor private parkeerplaatsen worden gerealiseerd, een mobiliteitscorrectie van maximaal 15% worden toegepast.
- d. In het uitwerkingsplan dient geborgd te worden dat minimaal 287 openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn en in stand worden gehouden ten behoeve van deze omliggende, buiten het plan gelegen functies.
- e. Er dienen parkeer/stallingmogelijkheden te worden ingericht c.q. gebouwd voor fietsers en scooters/bromfietsen e.d.
- f. Parkeervoorzieningen zijn zowel ondergronds als bovengronds toegestaan; bovengronds parkeren dient zoveel mogelijk uit het zicht plaats te vinden.

Openbare ruimte

- Aan artikel 7.2.5 (Openbare ruimte) wordt 'sub d' toegevoegd. Sub c wordt gewijzigd, in die zin dat daaraan 'en andere gebruikers' wordt toegevoegd. Artikel 7.2.5 komt als volgt te luiden:

Bij de uitwerking van de plannen voor het Europaplein dient

- a. *rekening te worden gehouden met tenminste één standplaats voor ambulante handel;*
- b. *de bevoorrading van de winkels aan het Europaplein gewaarborgd te zijn;*
- c. *de toegankelijkheid van de parkeergarages voor bewoners en andere gebruikers aan het Europaplein gewaarborgd te zijn;*
- d. *de toegang tot het voetgangersgebied ten behoeve van de winkels aan het Europaplein gewaarborgd te zijn.*

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
28-3-2019	Vaststelling gunningsleidraad tenderprocedure Tussen Kasteel en Wijchens Meer (19 8 23676)
29-11-	Vaststelling uitwerking ambitiepijlers en opdracht tot uitvoeren

2018	tenderprocedure Tussen Kasteel en Wijchens Meer (Z/18/019936)
27-9-2018	Vaststelling ruimtelijke scope en ambitiepijlers voor het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer (18 1 18156)
25-1-2018	Participatie Tussen Kasteel en Wijchens Meer (18 1 12792)
29-10-2019	Vaststelling bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer (30066).

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. Dit globale bestemmingsplan met uitwerkingsregels legt daarvoor de publiekrechtelijke basis. De correcties dragen bij aan de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan. Enerzijds omdat tegemoet wordt gekomen aan beroepsgronden en anderzijds om het aspect parkeren duidelijker te verankeren in het bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 *De correcties dragen bij aan de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer".*

Het bestemmingsplan vormt een publiekrechtelijke basis voor de gebiedsontwikkeling Tussen Kasteel en Wijchens Meer. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. De wijzigingen komen deels tegemoet aan beroepsgronden en anderzijds wordt het aspect parkeren duidelijker in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan opgenomen.

1.2 *De correctie van het programma voor commerciële ruimte betreft een juridische correctie om het bestemmingsplan in lijn te brengen met de bedoeling van het bestemmingsplan.*

De regels worden hiermee in lijn gebracht met hetgeen in paragraaf 3.4 (Voorzieningen, aanbod en programmering) van de toelichting van het bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" staat omschreven:

"Kwantitatief programma

Ten aanzien van de uit te werken bestemming 'Gemengd - Uit te werken' zullen een aantal maatgevende kaders dienen te worden opgenomen in deze uitwerkingsregels, waarbij zal worden bepaald dat er voor deze bestemming binnen het plangebied een maximaal bouwvolume van 37.500 m² BVO (exclusief eventuele ondergrondse parkeervoorzieningen) aan de orde zal zijn. Binnen dit maximale bouwvolume is er binnen het plangebied ruimte voor maximaal 2.200 m² BVO (nieuwe) commerciële ruimten. (...)"

In de planregels was opgenomen dat er maximaal 2200m² commerciële ruimte in totaliteit was toegestaan terwijl was beoogd (maximaal) 2200m² commerciële ruimte toe te voegen ten opzichte van het bestaand aanbod. Dit was ook zo geformuleerd in de stukken van de tenderprocedure. Dit is gecorrigeerd en vertaald in de nieuwe maat van maximaal 4000m² bvo commerciële ruimte. Dit is overigens behoorlijk minder dan de 6800m² commerciële meters in de bestaande situatie (Wessels en oude gemeentehuis).

- 1.3 *De ingezette beroepsprocedure gaat niet opnieuw lopen. Dit besluit tot wijziging loopt hier gewoon in mee.*

In artikel 6.19 van de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat het ingestelde beroep van rechtswege betrekking heeft op een besluit tot wijziging van het bestreden besluit. Dit wijzigingsbesluit betekent dus geen vertraging.

Tegenargumenten en risico's

- 1.1 *Er is een groot aantal zienswijzen ingediend in deze bestemmingsplanprocedure. Ongeveer 650 zienswijzen. Alle indieners moeten op de hoogte worden gebracht van de wijzigingen.*

- 1.2 *Iedereen die een zienswijze heeft ingediend en zich niet kan verenigen met de onderhavige wijzigingen kan alsnog beroep instellen tegen deze wijzigingen.*

Het wijzigingsbesluit is geen opening om alsnog beroep in te stellen tegen het gehele bestemmingsplan. Er is alleen beroep mogelijk tegen de gewijzigde onderdelen.

Financiële gevolgen

Er zijn geen directe financiële gevolgen.

Communicatie

Het wijzigingsbesluit moet op de voorgeschreven juridische weg worden gepubliceerd in o.a. de Wegwijs en de Staatscourant.

Daarnaast krijgen alle ca. 650 indieners van zienswijzen bericht over de gewijzigde vaststelling.

Er is beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" waar deze wijzigingen op zien. Dit beroep wordt behandeld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het is wettelijk voorgeschreven dat ook de betreffende rechterlijke instantie op de hoogte wordt gesteld van het wijzigingsbesluit.

Uitvoering of Vervolgstappen

1. Beroepsperiode en behandeling.

Na vaststelling van deze wijzigingen wordt het gepubliceerd via de formele kanalen. Indieners van zienswijzen die het niet eens zijn met de wijzigingen kunnen dan binnen zes weken formeel beroep instellen bij de Raad van State tegen deze wijzigingen (niet meer tegen de rest van het bestemmingsplan). De bestuursrechter zal ieder ingediend beroep eerst beoordelen op ontvankelijkheid. Om ontvankelijk te zijn moet het beroep afkomstig zijn van een indiener van een zienswijze, die bovendien een onderscheidend belang heeft dat door het bestemmingsplan wordt geraakt. Alleen een ontvankelijk verklaard beroep wordt vervolgens inhoudelijk behandeld.

2. Onherroepelijk bestemmingsplan.

Er zijn 3 beroepsprocedures aanhangig. Het bestemmingsplan wordt pas

onherroepelijk als de rechter uitspraak doet en de beroepen ongegrond worden verklaard óf als de beroepen worden ingetrokken.

3. Uitwerkingsplannen.

Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen er uitwerkingsplannen worden opgesteld voor de verschillende locaties. Zoals in eerder besluiten van uw raad bepaald, zal de locatie van het oude gemeentekantoor als eerste worden herontwikkeld. Daarvoor zal eerst de ontwikkelaar een ontwerp maken voor de herontwikkeling van de locatie. Op basis van dat ontwerp wordt een uitwerkingsplan gemaakt. Dit wordt zes weken ter inzage gelegd zodat bewoners er hun zienswijze op kunnen geven. Na vaststelling van het uitwerkingsplan kan de ontwikkelaar verder gaan met de ontwikkeling van zijn plan. Voor het werkelijk bouwen kan starten moeten ook de benodigde vergunningen zijn aangevraagd en verstrekt.

Geheimhouding: Nee

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Wijzigingsbesluit bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer"