

Besluit tot wijziging van het bestemmingsplan 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer' dat is vastgesteld op 29 oktober 2019 (30066) (gewijzigde versie)

Regels

De regels van het bestemmingsplan 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer', dat is vastgesteld op 29 oktober 2019, worden als volgt gewijzigd:

Programma

- Artikel 7.2.2 (Programma) wordt 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 bedrijfstvormen 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. 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 parkeer gelegenheid 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.*

Verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

Plantoelichting

De toelichting bij het bestemmingsplan 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer' dat is vastgesteld op 29 oktober 2019 wordt als volgt gewijzigd/aangevuld:

In de vergadering van 29 oktober 2019 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer' vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn uitwerkingsplichten vastgelegd. In het bestemmingsplan zijn ook de voorwaarden waaronder het uitwerkingsplan kan worden vastgesteld vastgelegd.

Dit wijzigingsbesluit wijzigt een deel van deze voorwaarden. De 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 vastgestelde en gewijzigde parkeerbeleid. Door middel van het wijzigingsbesluit wordt (gedeeltelijk) aan enkele beroepsgronden tegemoet gekomen. De concrete wijzigingen worden hierna toegelicht.

Programma

In artikel 7.2.2 is de maximale maat voor commerciële ruimte aangepast van 2200m² naar 4000m². Dit betreft een juridische correctie om de regels 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) 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 is gecorrigeerd en vertaald in de nieuwe maat van maximaal 4000m² bvo commerciële ruimte.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Aan artikel 7.2.3 (ruimtelijke randvoorwaarden) is de volgende voorwaarde toegevoegd:

"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."

Door middel van deze wijziging wordt tegemoetgekomen aan een deel van de beroepsgronden.

Openbare ruimte

Aan artikel 7.2.3 (openbare ruimte) is de volgende voorwaarde toegevoegd:

"de toegang tot het voetgangersgebied ten behoeve van de winkels aan het Europaplein gewaarborgd te zijn."

Verder is vastgelegd dat de toegankelijkheid van de parkeergarages ook voor andere gebruikers aan het Europaplein gewaarborgd moet zijn.

Door middel van deze wijziging wordt tegemoetgekomen aan een deel van de beroepsgronden.

Parkeren

Ook het artikel over het aspect parkeren (artikel 7.2.4) is gewijzigd. In het artikel is – kort gezegd – vastgelegd, dat in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien:

- 1. ten behoeve van omliggende, buiten het plan gelegen functies minimaal 287 openbare parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn en in stand moeten worden gelaten.*
- 2. bij de berekening van de parkeerbehoefte die met de met het uitwerkingsplan mogelijk gemaakte bouw- en gebruiksmogelijkheden*

gepaard gaat, de minimumparkeernormen van de CROW-publicatie aangehouden moeten worden.

3. op de parkeernorm voor nieuwe woningen waarvoor private parkeerplaatsen worden gerealiseerd en waarbij sprake is van een innovatieve parkeeroplossing, kan een mobiliteitscorrectie van maximaal 15% worden toegepast.

Bovenstaande uitwerkingsregels zijn in lijn met de door burgemeester en wethouders op 3 maart 2020 vastgestelde beleidsregels 'Wijziging Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen' (hierna: 'de Beleidsregels') die een aanvulling op het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen' vormen. In de Beleidsregels is specifiek beleid voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer' vastgelegd. De Beleidsregels zijn als Bijlage 1 aangehecht.

In de Beleidsregels is gemotiveerd waarom 287 openbare parkeerplaatsen voor buiten het plangebied gelegen functies moet worden aangelegd en in stand gehouden. Ook de te hanteren parkeernorm is nader onderbouwd. Aan de Beleidsregels kan het volgende ontleend worden.

Voorafgaand aan de vaststelling van de Beleidsregels is, om de parkeerbehoefte van het plangebied in kaart te brengen, onderzocht wat de parkeerbehoefte van het gehele centrum is. Voor het gehele centrum is een parkeerbalans opgesteld. Daarnaast hebben in 2014, 2016 en 2018 tellingen plaatsgevonden, om te beoordelen wat de bezettingsgraad van de aanwezige parkeerplaatsen is. Uit de parkeerbalans en de verrichte tellingen komt naar voren dat er een substantieel overschot aan parkeerplaatsen is. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt het aantal parkeerplaatsen (het 'overschot') teruggebracht, door ruimte te bieden om het aantal openbare parkeerplaatsen dat op dit moment in het plangebied aanwezig is te verminderen van 456 naar 287. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor het opvangen van de parkeerbehoefte van omliggende, buiten het plangebied gelegen, functies. Voor de met het uitwerkingsplan mogelijk te maken bouw- en gebruiksmogelijkheden zal uiteraard eveneens in voldoende parkeerruimte moeten worden voorzien. Ook dat wordt in het bestemmingsplan geborgd.

Het terugbrengen van het aantal openbare parkeerplaatsen (voor buiten het plangebied liggende functies) houdt mede verband met duurzaamheidsambities van de gemeente. Een overmaat aan openbare parkeerplaatsen zou autogebruik naar/in het centrum in de hand kunnen werken. Dat is ongewenst. Ook is van belang dat Wijchen goed bereikbaar is via het openbaar vervoer en per fiets. Het terugbrengen van het aantal parkeerplaatsen draagt bovendien bij aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit. In de openbare ruimte kan, in plaats van parkeerplaatsen, bijvoorbeeld groen gerealiseerd worden.

Zoals vermeld, moeten ten behoeve van omliggende, buiten het plangebied gelegen functies 287 openbare parkeerplaatsen worden aangelegd/ in stand gehouden

worden. Voor de met het uitwerkingsplan voorziene bouw- en gebruiksmogelijkheden zal eveneens in voldoende parkeergelegenheid moeten worden voorzien. In dit wijzigingsbesluit is vastgelegd, dat bij de berekening van de parkeerbehoefte, conform de Beleidsregels, de minimumparkeernormen uit de CROW-publicatie aangehouden moeten worden. De door het CROW aanbevolen parkeernormen zijn algemeen geaccepteerd (vergelijk bijvoorbeeld: AbRS 15 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1664). Locatiespecifieke overwegingen zoals in dit geval aan de orde, kunnen rechtvaardigen dat de minimumparkeernorm van de CROW-publicatie wordt gehanteerd (vergelijk bijvoorbeeld: AbRS 3 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1765).

In het Parkeerbeleidsplan, waarop de Beleidsregels een aanvulling/wijziging vormen, wordt ook aangesloten bij de CROW-uitgave, zij het dat in het Parkeerbeleidsplan de maximale parkeernormen nog werden aangehouden. Om die reden is in de Zienswijzennota bij het bestemmingsplan (voorafgaand aan vaststelling van de Beleidsregels) nog vermeld dat uitgegaan zou worden van de maximale parkeernormen.

Voortschrijdend inzicht heeft echter tot de conclusie geleid dat het hanteren van maximale parkeernormen niet passend is voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer'. Mede om die reden zijn de Beleidsregels, in aanvulling op het Parkeerbeleidsplan, vastgesteld. Aan het hanteren van de minimumparkeernormen liggen dezelfde redenen ten grondslag als aan het terugbrengen van het aantal openbare parkeerplaatsen naar 287. Het hanteren van de minimumnorm past bij de duurzaamheidsambities van de gemeente en het centrum van Wijchen is goed per fiets en via het openbaar vervoer te bereiken. Daar komt bij dat ook bij de ontwikkeling van de Oostflank en Meesterplaats is uitgegaan van een lage parkeernorm. Dat heeft niet geleid tot parkeerproblemen.

Bij het realiseren van nieuwe woningen met bijbehorende private parkeerplaatsen kan op de parkeernorm een mobiliteitscorrectie van maximaal 15% worden toegepast. Daarmee wordt beoogd marktpartijen uit te dagen om innovatieve parkeeroplossingen in hun plan te implementeren (denk aan woningen speciaal voor jongeren, die minder autoverkeer genereren dan gezinnen). Daarmee kan het aantal auto's in het centrum worden beperkt.

Onderdeel van ons parkeerbeleid is dat de parkeerbehoefte wordt gemonitord. Voor zover zou blijken dat er parkeerproblemen ontstaan, wat wij niet verwachten, heeft de gemeente voldoende mogelijkheden om te voorzien in extra parkeerplaatsen.