Openbaar

Zaaknummer: Z/25/305621

Beslisnota voor de gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen TAM-Omgevingsplan Woeziksestraat 100, De Ploeg, Wijchen

Collegedatum: 8 juni 2026

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

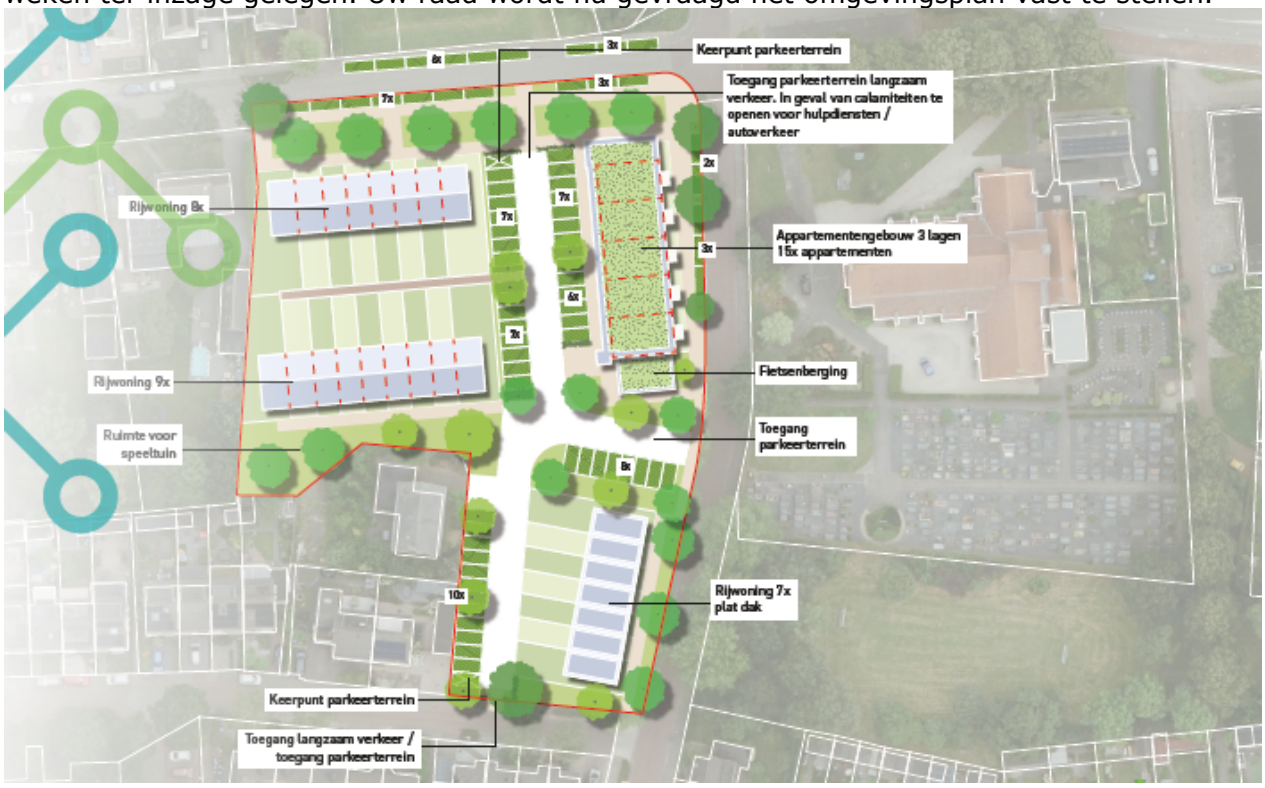
1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzenota.

2. Het TAM-Omgevingsplan 'De Ploeg' gewijzigd vast te stellen.

3. Het beeldkwaliteitsplan 'De Ploeg' vast te stellen, als zijnde beleidsregels op grond van artikel 4.19 Omgevingswet.

Aanleiding

In mei 2025 heeft het college principemedewerking verleend aan woningbouw voor de locatie Woeziksestraat 100 in Wijchen. Voorheen was Zaal Verploegen hier gevestigd. Van de Klok Nieuwbouw B.V. wil de locatie herontwikkelen. Na de principemedewerking heeft deze ontwikkelaar het plan verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en in een omgevingsplan. Er ligt nu een compleet plan, inclusief onderzoeken en participatie. Het ontwerp-omgevingsplan heeft van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 zes weken ter inzage gelegen. Uw raad wordt nu gevraagd het omgevingsplan vast te stellen.



Wat is een TAM-Omgevingsplan?
De software voor het maken en publiceren van het omgevingsplan werkte eind 2025 nog niet goed genoeg. Het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) functioneerde nog niet goed genoeg om een wijziging omgevingsplan te publiceren. Dat was een landelijk probleem. Om te voorkomen dat we landelijk in een zwart gat zouden komen waarin ruimtelijke ontwikkelingen niet meer mogelijk waren, is er een tijdelijke oplossing bedacht: TAM-omgevingsplan. Een TAM-omgevingsplan wordt gemaakt met bestemmingsplansoftware en is technisch dus een bestemmingsplan. Maar juridisch inhoudelijk is het al wel een omgevingsplan. Zo kon de gemeente toch ontwikkelingen mogelijk maken, al konden we niet voldoen aan de technische eisen van een omgevingsplan. De ontwikkeling voor de Woeziksestraat 100 in Wijchen, De Ploeg, wordt mogelijk gemaakt met een TAM-Omgevingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan wordt een apart hoofdstuk in het tijdelijke omgevingsplan. Uiteindelijk wordt het verwerkt in het definitieve omgevingsplan.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
09 – 12 - 2025	Ontwerp TAM-Omgevingsplan De Ploeg (Z/25/305621 of 7385)
27 – 05 - 2025	Principemedewerking woningbouw Woeziksestraat 100 in Wijchen (Z/24/245914 of 6904)

Gewenst resultaat
Het vaststellen van het TAM-Omgevingsplan, waarna de initiatiefnemer na het slopen van de aanwezige horecagelegenheid, 15 appartementen en de 24 grondgebonden woningen kan realiseren.

Argumenten
1.1 *Op het Ontwerp-omgevingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.*
Na akkoord van het college op het ontwerp omgevingsplan, heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend. In de bijlage bij deze beslisnota, is de zienswijzenota toegevoegd. Daarin wordt ons antwoord gegeven op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen.

2.1 Uit de motivering blijkt dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
In de motivering wordt ingegaan op verschillende aspecten, zoals bodem, luchtkwaliteit, geluid, ecologie, de externe veiligheid, archeologie, etc. En alle relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat deze ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

2.2 Het woningbouwprogramma sluit aan op de uitgangspunten van de Woondeal 2.0.
Het woningbouwprogramma voorziet in het realiseren van de volgende aantallen en type woningen. Er wordt voorzien in 69% betaalbare woningen en in totaal 38% sociale huur.
- 15 levensloopbestendige sociale huurwoningen (38%).
- 12 woningen onder de betaalbaarheidsgrens (31%).
- 12 woningen tot de NHG grens (31%).

2.3 Er zijn wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-omgevingsplan.
Door eigen inzichten en de uitwerking van de aspecten water en geluid, zijn wijzigingen doorgevoerd aan het ontwerp-omgevingsplan. Het gaat om de volgende aanpassingen:

De motivering is op de volgende onderdelen aangepast:
4.3.3 Paragraaf bodem aangepast op het juiste aantal woningen, aanvulling conclusie.
4.4.2 t/m 4.4.5 Aanvulling en aanpassingen van de onderbouwing van geluid.

4.5.3 Aanvulling van het effect van de geluidsproductie kerk op het plangebied.
4.10.1 t/m 4.10.6 Opbouw waterparagraaf aangepast en concreter gemaakt/ aangevuld.

De regels zijn op de volgende onderdelen aangepast:
4.4.2; Wadi's. Aanvulling en aanpassing van dit artikel.
5; Toevoeging voorwaardelijke verplichting voor het aspect waterberging.
6.4.3.c; Toevoeging duurzame instandhouding infiltratievoorziening.
6.5.1; Toevoeging van de verduidelijking van de hemelwaterberging en die capaciteit.
6.7.1.b.3; Toevoeging van de levensloopbestendigheid van de gestapelde woningen.

3.1 In het beeldkwaliteitsplan staan de voorwaarden voor de beeldkwaliteit van de woningen en het appartementengebouw.
We toetsen bouwplannen voor de woningen aan het beeldkwaliteitsplan. Dat kan alleen, als uw raad het beeldkwaliteitsplan vaststelt als beleidsregels. Hiermee regelen we dat de woningen en het appartementengebouw die dit plan mogelijk maakt niet getoetst worden aan de welstandsnota, maar aan het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 regels en motivering).

Tegenargumenten en risico's
2.1 Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld.
Na vaststelling van dit omgevingsplan, dient het plan wederom zes weken ter inzage te liggen. In deze periode is het mogelijk beroep in te stellen.

Financiële gevolgen
Voor de behandeling van het omgevingsplan worden legeskosten in rekening gebracht conform de huidige legesverordening. Deze kosten zijn verwerkt in de exploitatiebijdrage die voor dit plan in rekening worden gebracht. Los daarvan heeft het plan geen financiële gevolgen voor de gemeente; alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft een anterieure realisatieovereenkomst met de gemeente afgesloten. Daarin is opgenomen dat nadeelcompensatie op de initiatiefnemer wordt afgewenteld.

Communicatie
Na vaststelling van het omgevingsplan volgt de bekendmaking van de terinzagelegging in het gemeenteblad en in de Wegwijs verschijnt een verkorte publicatie. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde omgevingsplan kan door eenieder worden bekeken op de landelijke website https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Inwonersparticipatie
Een voorwaarde voor de principemedewerking is het voeren van een omgevingsdialoog. Hoe de initiatiefnemer dit doet, is vormvrij. De ontwikkelaar heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Een verslag van de omgevingsdialoog zit als bijlage bij het omgevingsplan. Ook zijn twee informatieavonden geweest. De ontwikkelaar heeft individuele gesprekken met omwonenden gehad. Dit heeft onder andere geleid tot de keuze om de ontsluiting aan de zuidzijde alleen voor langzaam verkeer te maken. De ontwikkelaar heeft ook gesprekken gehad met de leefbaarheidsgroep. Dit heeft onder andere geleid tot aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan.

Uitvoering of Vervolgstappen
Het vastgestelde omgevingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Tegen het vastgestelde omgevingsplan staat er gedurende die termijn van zes weken beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State. Dit heet een beroepschrift. Als iemand beroep instelt, volgt na die termijn de afhandeling ervan door de Raad van State.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Bijlagen
1. 2026-05-28 Zienswijzenota Woeziksestraat 100, De Ploeg
2. 2026-02-12; Gronden Zienswijze_geanonimiseerd
3. 2026-01-27 Zienswijze de Ploeg._Geanonimiseerd
4. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n De Ploeg_ter_vaststelling 020626
5. TAM OP (POU250139 Verploegen Wijchen)_2026-03-13
6. Bijlagen bij de regels_Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan
7. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan
8. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 2 Parkeernotitie
9. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 3 Bodemonderzoek
10. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
11. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 5 Onderzoek milieuzonering
12. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 6 Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid
13. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 7 Wateradvies
14. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 8 Waterhuishoudkundig plan
15. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 9 Natuurwaardenonderzoek
16. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 10 Stikstofonderzoek
17. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 11 Stikstof bijlage 1
18. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 12 Stikstof bijlage 2
19. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 13 Archeologisch bureauonderzoek
20. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 14 MER beoordeling
21. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 15 Omgevingsdossier De Ploeg
22. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 16 Advies Provincie Gelderland
23. Bijlagen bij ruimtelijke motivering_Bijlage 17 rapport onderzoek industrielawaai NL26-648800269-174399