

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Verzoek herziening Omgevingsplan TKWM 2022 en omgevingsvergunning fase 1

Collegedatum: 1 juli 2025

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. Omgevingsvergunning Z/24/274093 voor het realiseren van 5 appartementengebouwen met commerciële ruimten en ondergrondse openbare parkeerkelder (TKWM fase 1) te verlenen aan Ter Steege zonder hierbij maatwerkvoorschriften vast te stellen.
2. In te stemmen met bijgaand voorstel aan de raad waarin de raad wordt voorgesteld om:
 - Het verzoek om wijziging van het omgevingsplan, waarvan het bestemmingsplan "Tussen kasteel en Wijchens meer 2022" deel uitmaakt, te herzien, af te wijzen.
 - In te stemmen met de reactienota zienswijzen.

Aanleiding

De gemeenteraad 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 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 bouw mogelijkheden zijn ook terug te vinden in het bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013. Het bestemmingsplan 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022' gaat uit van minder vergaande bouw mogelijkheden: hier is een bouwhoogte van 15 meter toegestaan op ca 4,5 meter uit de erfgrens. De aanvragers hebben eerder geen beroep tegen het bestemmingsplan 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022' ingesteld.

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 (subsidiar) verzocht om maatwerkvoorschriften te stellen.

Bij besluit van 26 november 2024 heeft uw 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 u 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.

Aangezien beide verzoeken (herziening omgevingsplan en maatwerkvoorschriften) nauw met elkaar zijn verbonden en zien op dezelfde ontwikkeling worden deze gelijktijdig aan uw college aangeboden. Gezien het verzoek om maatwerkvoorschriften wordt de omgevingsvergunning niet in mandaat afgedaan.

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.
26-11-2024	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.

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 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 dan wel voor het stellen van maatwerkvoorschriften.

Argumenten

1.1 *De Omgevingsvergunning is getoetst en akkoord bevonden.*

De Omgevingsvergunning is passend binnen de regels van het omgevingsplan waarvan het bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens meer 2022" deel uitmaakt. Er wordt gebruik gemaakt van een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor een minimale overschrijding van de hoogte van gebouwen C en E. Ook aan de technische bouwregelgeving en welstandstoets wordt voldaan. Hoe de hemelwaterinfiltratie op het dak wordt uitgevoerd mag later worden uitgewerkt middels een voorwaarde aan de vergunning. Er is echter een verzoek om maatwerkvoorschriften ontvangen dat moet worden beoordeeld in het kader van deze aanvraag om omgevingsvergunning. Er is geen noodzaak om maatwerkvoorschriften vast te stellen vanwege een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rondom de woning van de verzoekers (betreft gebouw A en B). Daarom wordt voorgesteld om de omgevingsvergunning te verlenen zonder het stellen van maatwerkvoorschriften.

2.1 *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 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.

2.2 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.

2.3 De ingediende 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 bouw mogelijkheden 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

n.v.t.

Financiële gevolgen

n.v.t.

Communicatie

Omgevingsvergunning

Ter Steege zal na besluitvorming op de hoogte worden gesteld van uw besluit door middel van toezending van de Omgevingsvergunning.

Verzoek stellen maatwerkvoorschriften

De aanvragers zullen per (bijgaande) brief op de hoogte worden gesteld van het besluit tot afwijzing van de maatwerkvoorschriften en het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor fase 1 TKWM.

Inwonersparticipatie

n.v.t.

Uitvoering of Vervolgstappen

Ter Steege zal op de hoogte worden gesteld van de vergunningverlening door toezending van de vergunning via de daartoe gebruikelijke weg.

De aanvragers zullen per brief op de hoogte worden gesteld van het besluit tot afwijzing van de maatwerkvoorschriften en het besluit tot vergunningverlening voor fase 1 TKWM.

Tegen het besluit tot vergunningverlening staat bezwaar, beroep en vervolgens hoger beroep open.

Het voorstel tot afwijzing van het verzoek om herziening van het omgevingsplan zal aan de raad worden voorgelegd ter besluitvorming. Tegen het besluit van de gemeenteraad staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Geheimhouding:

n.v.t.

**Voorstel
Advies**