

De gemeenteraad van Wijchen

15 RZ 059

Beslisnota

Bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013

Wijchen, 24 februari 2015

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013, met inachtneming van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 januari 2015 (201400177/1/R3), gewijzigd vast te stellen.
2. De weerlegging van de zienswijze van Kalot B.V. (onder punt 4a) nader te motiveren.

Inleiding

Op 19 september 2013 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Centrum Wijchen 2013' vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft de beheersverordening Centrum vervangen.

Tegen het vaststellingsbesluit van uw raad is door een 7-tal belanghebbenden beroep ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling). Op 17 november 2014 zijn de beroepschriften ter zitting bij de Afdeling behandeld. De Afdeling heeft op 14 januari 2014 uitspraak gedaan. De Afdeling heeft 6 van de 7 beroepen ongegrond verklaard. Ten aanzien van het beroep van Kalot B.V. heeft de Afdeling toepassing gegeven aan artikel 8:51d Awb, de zogenaamde "bestuurlijke lus". Het artikel geeft de bestuursrechter in hoogste aanleg de mogelijkheid om het bestuursorgaan op te dragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen.

Kalot BV heeft de volgende drie beroepsgronden aangevoerd (zie rechtsoverweging 15 van de uitspraak):

1. Het bestemmingsplan wijkt ten onrechte van het bouwplan af, nu de gevel aan de zijde van het Europaplein buiten het bouwvlak is gesitueerd en de eigendomsgrenzen van haar percelen niet correct zijn verwerkt;
2. Het is niet duidelijk of de voorgestelde kapvorm van het bouwplan is toegestaan ingevolge het bestemmingsplan;
3. De raad heeft ten onrechte niet in het bestemmingsplan vastgelegd dat voor commerciële functies in het centrum geen parkeernorm wordt vastgesteld.

Beroepsgrond 2 en 3 treffen volgens de Afdeling geen doel (rechtsoverweging 15.4 en 15.5) en zijn derhalve ongegrond. De Afdeling acht beroepsgrond 1 gegrond en past de bestuurlijk lus toe.

De Afdeling heeft als volgt besloten:

"I. draagt de raad van de gemeente Wijchen in het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kalot B.V. op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak:

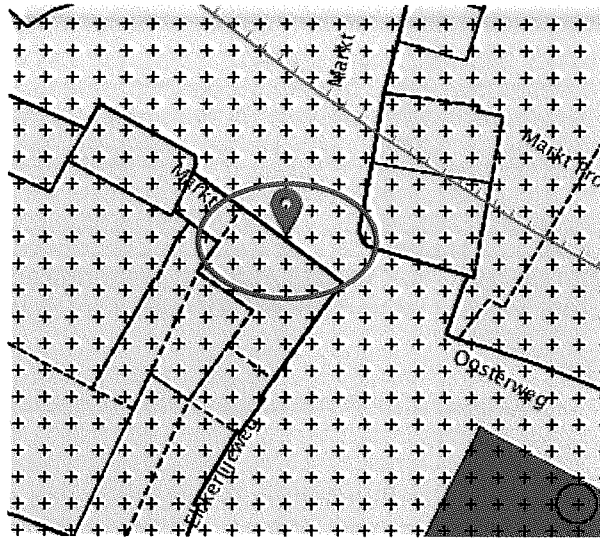
- het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum Wijchen 2013" zodanig te wijzigen dat het gehele bouwplan "Don Emanuel" van december 2012 van Frank Willems Architecten van een passende bestemming en bouwvlak wordt voorzien;

- te motiveren waarom niet wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van Kalot B.V. om de grens van het plandeel met de bestemming "Gemengd" ter plaatse van de percelen Don Emanuelstraat 1-9 aan de zijde van het Europaplein te laten samenvallen met haar eigendomsgrens, ten koste van een gedeelte van de bestemming "Verkeer", dan wel het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ook in zoverre te wijzigen;"

Aanpassing bestemmingsplan

Aangenomen mag worden dat de Afdeling met de bestemming "Gemengd" heeft gedoeld op de bestemming "Centrum" welke geldt op het perceel van Kalot B.V. Dit kan worden afgeleid uit rechtsoverweging 15.3 waar de Afdeling overweegt: *"Ter zitting is vast komen te staan dat de grens van het plandeel met de bestemming "Centrum" en een bouwvlak voor de percelen Don Emanuelstraat 1-9 aan de zijde van het Europaplein evenmin samenvalt met de eigendomsgrens van Kalot B.V."*

Ten aanzien van het eerste gedachtestreepje kan uit de uitspraak worden afgeleid dat het gaat om het plandeel met de bestemming "Verkeer" ter plaatse van het Europaplein, grenzend aan het plandeel met de bestemming "Centrum" voor de percelen Don Emanuelstraat 1-9 waar een gedeelte van het bouwplan op is voorzien.



Het bestreden plandeel.

Voorgesteld wordt om het bouwvlak met de bestemming "Centrum" hier iets te verruimen in noordelijke richting waardoor het bouwplan van Kalot B.V. hier binnen de grenzen van het bouwvlak komt te liggen. Dit betekent tevens een zeer geringe verruiming ten opzichte van het bouwvlak zoals deze in het voorgaande planologische regime gold (zie tekening bijlage, het betreft een strook van ca. 8 meter lang en gemiddeld 60 centimeter diep).

Aanpassing weerlegging zienswijze

Ten aanzien van het tweede gedachtestreepje wordt geadviseerd de beantwoording van de zienswijze in de zienswijzennota onder 4.a nader te motiveren:

4) Schriftelijke zienswijze van mr. D. Nas namens Kalot BV, Don Emanuelstraat 9 6602 GX Wijchen, Herenstraat 42 6602 BB Wijchen, gedateerd 1 mei 2013.

Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan zo aan te passen dat het door cliënt ingediende bouwplan daarin past. Meer concreet:

a. de bebouwingslijn aan te passen overeenkomstig de eigendomsgrenzen en de bebouwingslijn aan het Europaplein evenwijdig aan die aan de Oosterweg;

De verbeelding zal worden aangepast aan de (nieuwe) eigendomsgrenzen en het ingediende bouwplan;

Voorgesteld wordt om deze beantwoording als volgt aan te passen (cursieve tekst):

Aan de zijde van de Don Emanuelstraat en de Oosterweg wordt de bestemmingsgrens van de bestemming "Centrum" aangepast aan de eigendomsgrenzen. Aan de zijde van het Europaplein betekent het aanpassen van de bestemmingsgrens aan de eigendomsgrens een behoorlijke verruiming van de bouwmogelijkheden ten opzichte van het voorgaande planologische regime. Wij achten deze verruiming stedenbouwkundig onwenselijk. Dit omdat de bebouwingscontour dan niet meer aansluit op de bestaande bebouwing op het Europaplein en de rooilijn dan behoorlijk opschuift richting het Europaplein. Wij hebben geconstateerd dat het ontwerp bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013 aan de zijde van het Europaplein minder ruim is dan het voorgaande

planologische regime. Deze beperking van de bouwmogelijkheden is niet beoogd. Volstaan wordt met een beperkte verruiming om het bouwplan "Don Emanuel" van december 2012 binnen de bestemmingsgrens te brengen, met de verruiming worden tevens de bouwmogelijkheden aan de zijde van het Europaplein uit het voorgaande planologische regime gerespecteerd.

Beoogd effect

Uitvoering geven aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 januari 2015 (201400177/1/R3).

Argumenten

1. *De voorgestelde wijzigingen zijn in overeenstemming met de uitspraak van de Afdeling.*

2. *Indien geen nader besluit wordt genomen in het kader van de "bestuurlijke lus" zal dit leiden tot vernietiging van het planonderdeel.*

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

De kosten van het stedenbouwkundig bureau voor het aanpassen van het bestemmingsplan worden betaald uit de post 'actualisering bestemmingsplannen'.

Uitvoering

Het via de "bestuurlijke lus" vastgestelde bestemmingsplan wordt op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt en toegezonden aan de Afdeling en Kalot B.V. Nadat de Afdeling het gewijzigde besluit heeft ontvangen zal de Afdeling een einduitspraak doen in deze zaak.

Bijlagen

- tekening overschrijding oude plangrens
- tekening aangepaste plankaart.
- Aangepaste tekst zienswijzenota.

Gerelateerde stukken

- 13 RZ 188 Vaststelling bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013 d.d. 19 september 2013.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris, De Burgemeester,



De gemeenteraad van Wijchen

15 RZ 059

Raadsbesluit

Bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Gelezen de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 januari 2015 (nr. 201400177/1/R3);

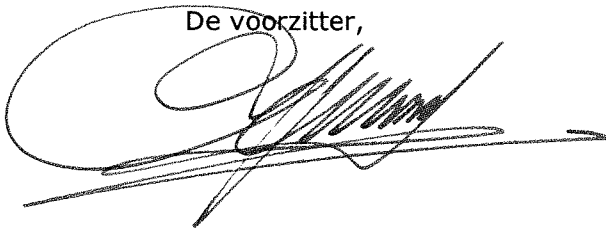
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
24 februari 2015

besluit:

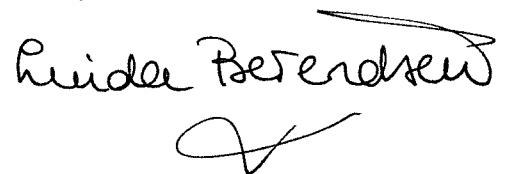
1. Het bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013, met inachtneming van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 januari 2015 (201400177/1/R3), gewijzigd vast te stellen.
2. De weerlegging van de zienswijze van Kalot B.V. (onder punt 4a) nader te motiveren.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van
26 maart 2015

De voorzitter,



De griffier,



Aanpassing Beoordeling zienswijzen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Wijchen 2003", behorende bij 15 RZ [PM] naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 januari 2015 (201400177/1/R3).

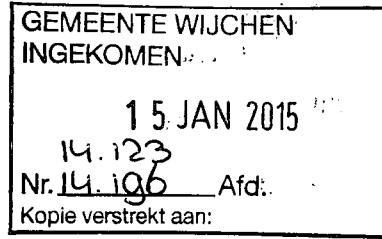
Punt 4 a wordt als volgt gewijzigd:

4) Schriftelijke zienswijze van mr. D. Nas namens Kalot BV, Don Emanuelstraat 9 6602 GX Wijchen, Herenstraat 42 6602 BB Wijchen, gedateerd 1 mei 2013.

Verzocht wordt om het bestemmingsplan zo aan te passen dat het door cliënt ingediende bouwplan daarin past. Meer concreet:

a. Verzocht wordt om de verbeelding zodanig aan te passen dat het bouwplan, inclusief de balkons, binnen het bouwvlak past en de bebouwingslijn aan te passen overeenkomstig de eigendomsgrenzen en de bebouwingslijn aan het Europaplein evenwijdig aan die van de Oosterweg;

Aan de zijde van de Don Emanuelstraat en de Oosterweg wordt de bestemmingsgrens van de bestemming "Centrum" aangepast aan de eigendomsgrenzen. Aan de zijde van het Europaplein betekent het aanpassen van de bestemmingsgrens aan de eigendomsgrens een behoorlijke verruiming van de bouwmogelijkheden ten opzichte van het voorgaande planologische regime. Wij achten deze verruiming stedenbouwkundig onwenselijk. Dit omdat de bebouwingscontour dan niet meer aansluit op de bestaande bebouwing op het Europaplein en de rooilijn dan behoorlijk opschuift richting het Europaplein. Wij hebben geconstateerd dat het ontwerp bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013 aan de zijde van het Europaplein minder ruim is dan het voorgaande planologische regime. Deze beperking van de bouwmogelijkheden is niet beoogd. Volstaan wordt met een beperkte verruiming om het bouwplan "Don Emanuel" van december 2012 binnen de bestemmingsgrens te brengen, met de verruiming wordt tevens de bouwmogelijkheden aan de zijde van het Europaplein uit het voorgaande planologische regime gerespecteerd.



Raad van de gemeente Wijchen
Postbus 9000
6600 HA WYCHEN

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
14 januari 2015	201400177/1/R3	14/123 + 14/196, Yvette Sieuwerts
Onderwerp	Behandelend ambtenaar	
Wijchen	F.J. Gode	
Bp. Centrum Wijchen 2013	070-4264119	

In de bovenvermelde zaak is een uitspraak gedaan. Een eensluitend afschrift daarvan treft u hierbij aan.

De behandeling van de zaak is daarmee nog niet beëindigd. In de uitspraak kunt u lezen welke opdracht de Afdeling heeft verstrekt.

De verdere behandeling zal worden voortgezet onder het zaaknummer 201400177/2.

Hoogachtend,

de griffier

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en is daarom niet ondertekend.

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak, deels tussenuitspraak (als bedoeld in artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht), in het geding tussen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid van Lin Wijchen B.V., gevestigd te Wijchen en J.G.J. van Lin, wonend te Wijchen (hierna tezamen en in enkelvoud: Van Lin),
 2. M.J.G. van Thiel, wonend te Wijchen,
 3. de stichting Stichting Centrum Management Wijchen en andere, alle gevestigd te Wijchen (hierna: Stichting CMW en andere),
 4. Th.J. Peters Sengers-Janssen, wonend te Wijchen,
 5. P.D. Bergshoeff en anderen, allen wonend te Wijchen,
 6. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kalot B.V., gevestigd te Wijchen,
 7. E.T.J.M. Janssen en L. Dekkers-Janssen, beiden wonend te Wijchen (hierna tezamen en in enkelvoud: Janssen),
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Wijchen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 september 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Centrum Wijchen 2013" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Van Lin, Van Thiel, Stichting CMW en andere, Peters Sengers-Janssen, Bergshoeff en anderen, Kalot B.V. en Janssen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 17 november 2014, waar Van Lin, vertegenwoordigd door Van Thiel, Van Thiel, Stichting CMW en andere, vertegenwoordigd door Van Thiel, Bergshoeff en anderen, van wie P.D. Bergshoeff in persoon, Kalot B.V., vertegenwoordigd door mr. D.H. Nas, advocaat te Nijmegen, en de raad, vertegenwoordigd door mr. Y. Sieuwerts en J.C.J.M. Wagenaar, beiden werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.
2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.
3. Het plan voorziet in een actualisatie van het planologisch regime voor het centrum van Wijchen.

Het beroep van Stichting CMW en andere

4. Stichting CMW en andere betogen dat het plan ten onrechte niet voorziet in een regeling die bedrijfsmatig gebruik van verdiepingen toestaat ingeval van een duidelijke en functionele relatie met het bedrijf op de begane grond. Hiertoe voeren zij aan dat een aantal verdiepingen in het centrum thans bedrijfsmatig wordt gebruikt.
 - 4.1. De raad stelt dat het niet wenselijk is bedrijfsmatig gebruik van verdiepingen in het algemeen toe te staan, zowel in verband met gebruik dat

overlast kan geven voor belendende percelen als in verband met de parkeervoorzieningen. Daarom voorziet het plan in een afwijkingsmogelijkheid voor bedrijfsmatig gebruik van verdiepingen. Verder stelt de raad dat dergelijk gebruik van verdiepingen in het voorheen geldend planologisch regime evenmin bij recht was toegestaan, maar dat bestaand legaal bedrijfsmatig gebruik van verdiepingen waarvoor destijds vrijstelling is verleend, als zodanig is bestemd in het plan.

4.2. Ingevolge artikel 5, lid 5.1.1, van de planregels, zijn de voor "Centrum" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. wonen;
- f. cultuur en ontspanning;
- g. de bescherming en instandhouding van de monumentale waarden van een gemeentelijk monument, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument"; één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals terrassen, tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, paden en dergelijke en overeenkomstig de in 5.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

Ingevolge lid 5.1.2, onder b, zijn de in 5.1.1 opgenomen centrumfuncties met uitzondering van wonen, maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning, uitsluitend toegestaan op de begane grondbouwlaag, met dien verstande dat in afwijking van het voorgaande:

1. ondergeschikte functies op de eerste verdieping of in de kelder zijn toegestaan als niet-zelfstandig onderdeel van de functie op de begane grond;
2. detailhandel op de verdieping is in de bestaande omvang toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum – detailhandel op de verdieping";
3. detailhandel of horeca in de kelder van het hoofdgebouw is toegestaan indien er sprake is van een duidelijke ruimtelijke en functionele relatie met het detailhandels- of horecabedrijf op de begane grond;
4. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum – dienstverlening", tevens dienstverlening is toegestaan op zowel de eerste verdieping als in de kelder;
5. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum – dienstverlening op de verdieping", tevens dienstverlening is toegestaan op de eerste verdieping.

4.3. Anders dan Stichting CMW en andere betogen, is mogelijke overlast voor naburige percelen een ruimtelijk belang dat de raad terecht bij zijn belangenafweging heeft betrokken. Voorts is niet uitgesloten dat de overlast en de parkeerdruk zullen toenemen indien bedrijfsmatig gebruik van de verdiepingen bij recht wordt toegestaan. Gelet hierop heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het niet wenselijk is

bedrijfsmatig gebruik van de verdiepingen in meer dan ondergeschikte mate in het algemeen toe te laten. Het betoog faalt.

4.4. Voor hun betoog dat het bestaand bedrijfsmatig gebruik van een aantal verdiepingen ten onrechte niet als zodanig is bestemd, wijzen Stichting CMW en andere op de percelen Kasteellaan 2 en 6, Markt 4, 10 en 18, Marktpad 33 en Burchtstraat 21.

De Afdeling stelt vast dat het bedrijfsmatig gebruik van de verdieping op het perceel Burchtstraat 21, alwaar een ING-kantoor is gevestigd, als zodanig is bestemd gelet op de aanduiding "specifieke vorm van centrum-dienstverlening op de verdieping" bezien in samenhang met artikel 5.1.2, onder b, sub 2, van de planregels. Voorts valt het gebruik van de verdieping op het perceel Markt 4 onder de centrumfunctie cultuur en ontspanning, nu op dit perceel een bioscoop wordt geëxploiteerd. Ook dit gebruik is als zodanig bestemd, gelet op artikel 5, lid 5.1.1, aanhef en onder f, in samenhang met lid 5.1.2, onder b, aanhef, van de planregels.

Verder heeft de raad ter zitting toegelicht dat het gebruik van de verdiepingen op de percelen Kasteellaan 2 en 6 en Markt 10 ondergeschikt gebruik is dat, gelet op artikel 5, lid 5.1.2, onder b, sub 1, van de planregels als niet-zelfstandig onderdeel van de functie op de begane grond is toegestaan. Zo wordt het zaaltje op de verdieping aan de Kasteellaan 2 niet verhuurd, maar als eetruimte door aandeelhouders van het café gebruikt. De vide op het perceel Kasteellaan 6 ziet de raad als één geheel met de caféfunctie van Zaal Sterrebosch op de begane grond. Verder wordt de verdieping op het perceel Markt 10 niet verhuurd. Stichting CMW en andere hebben de ondergeschiktheid van de aanwezige functies weliswaar betwist, maar hebben niet aannemelijk gemaakt dat het gebruik van deze verdiepingen niet ondergeschikt is aan de functies op de begane grond. Het gebruik van deze verdiepingen is, gelet op artikel 5, lid 5.1.2, onder b, sub 1, van de planregels als zodanig bestemd.

De raad stelt verder dat hij, mede gelet op de verleende vergunningen, niet bekend is met bestaand legaal bedrijfsmatig gebruik van de verdiepingen van de percelen Markt 18 en Marktpad 33 dat niet ondergeschikt zou zijn aan de functie op de begane grond. Stichting CMW en andere hebben ter zitting gesteld dat de verdieping op het perceel Markt 18 wordt gebruikt als kantoor en atelier en dat de verdieping op het perceel Marktpad 33 als keuken of rookruimte wordt gebruikt. Naar het oordeel van de Afdeling hebben Stichting CMW en andere hiermee niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van legaal bedrijfsmatig gebruik van de verdiepingen dat meer is dan ondergeschikt en dat daarom, gelet op artikel 5, lid 5.1.2, onder b, sub 1, van de planregels, ten onrechte niet als zodanig is bestemd.

Het betoog faalt.

5. Stichting CMW en andere betogen dat het plan ten onrechte voorziet in een maximale goot- en bouwhoogte van 4 m voor een uitbouw op het perceel Markt 5. Hiertoe voeren zij aan dat de raad de bestaande erkers onder het overgangsrecht had moeten brengen, omdat de thans aanwezige uitbouw een dissonant vormt met de overige panden aan de Markt en de raad derhalve dient te streven naar herstel van het pand in oude staat zonder erkers met reclamebord. Verder voeren zij aan dat de erkers

lager zijn dan 4 m indien het daarop geplaatste reclamebord van Maxwell buiten beschouwing wordt gelaten, zodat de raad een te grote maximale goot- en bouwhoogte voor de erkers heeft vastgesteld.

5.1. De raad stelt dat voor de uitbouw aan de Markt 5 een vergunning is verleend. In het plan is deze vergunde uitbouw als zodanig bestemd.

5.2. Niet in geschil is dat voor de uitbouw op het perceel Markt 5 een bouwvergunning is verleend, zodat deze legaal aanwezig is. Bestaande legale bebouwing dient in beginsel als zodanig te worden bestemd. Eventuele overeenstemming over het verwijderen van de uitbouw maakt dit niet anders, zolang er geen concreet initiatief is waarmee de raad rekening dient te houden en onzeker is of de bestaande bebouwing binnen de planperiode zal worden verwijderd. Het verzoek om vooroverleg van 15 juli 2014, over het slopen van de uitbouw en het reclamebord, dateert van na de vaststelling van het plan en kan derhalve niet dienen als een tijdig ingediend concreet initiatief. Ook verder is daarvan niet gebleken. Daarnaast is noch uit de stukken noch uit het verhandelde ter zitting gebleken dat de bestaande uitbouw binnen de planperiode zal worden verwijderd.

Ter zitting heeft de raad de systematiek voor maximaal toegestane hoogtes in het plan toegelicht, die erop neerkomt dat hoogtes per halve meter worden vastgesteld. Over de uitbouw op het perceel Markt 5 heeft de raad toegelicht dat met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 m niet de volledige bestaande uitbouw als zodanig kan worden bestemd. Daarom heeft de raad een grotere goot- en bouwhoogte van 4 m wenselijk geacht. De raad heeft aan het als zodanig bestemmen van de uitbouw conform de in het plan gehanteerde systematiek meer belang gehecht dan aan het niet meer bestemmen dan de feitelijk aanwezige hoogte. Dit is niet onredelijk.

Gelet op het voorgaande heeft de raad de uitbouw in redelijkheid op deze wijze als zodanig kunnen bestemmen. Het betoog faalt.

6. Gelet op het voorgaande is het beroep van CMW en andere ongegrond.

Het beroep van Van Lin

7. Het beroep van Van Lin was mede ingesteld door "meerdere cliënten" van Van Thiel. Ter zitting is het beroep in zoverre ingetrokken.

Voorts heeft Van Lin ter zitting de beroepsgrond dat de functieaanduiding "specifieke vorm van centrum – detailhandel op de verdieping" voor het perceel Touwslagersbaan 9 niet correct is weergegeven in de verbeelding, ingetrokken.

8. Van Lin betoogt dat het plan ten onrechte niet voorziet in gebruik van de kelderruimte op het perceel Burchtstraat 11 als zelfstandige winkel. Dit gebruik is volgens hem toegestaan met de omgevingsvergunning van 31 oktober 2013, met kenmerk OV 2013 0180.

8.1. De raad stelt dat gebruik van de kelder als winkel is toegestaan, mits er een duidelijke ruimtelijke en functionele relatie is met een

detailhandels- of horecabedrijf op de begane grond. Met de vergunning is niet beoogd om gebruik van de kelder als zelfstandige winkel toe te staan.

8.2. Aan het perceel Burchtstraat 11 is de bestemming "Centrum" toegekend.

Ingevolge artikel 5, lid 5.1.2, onder b, aanhef en sub 3, van de planregels is detailhandel in de kelder van het hoofdgebouw toegestaan indien er sprake is van een duidelijke ruimtelijke en functionele relatie met het detailhandelsbedrijf op de begane grond.

8.3. Ter zitting is bevestigd dat de kelder ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan en ook thans niet als zelfstandige winkelruimte wordt gebruikt. Derhalve is geen sprake van bestaand gebruik dat niet als zodanig is bestemd.

De omgevingsvergunning is gevraagd en verleend voor het verbouwen van het bestaande winkelpand op de percelen Burchtstraat 9-11, waarbij de oppervlakte van het pand gelijk blijft. De aanvraag van de omgevingsvergunning is beoordeeld op basis van het ontwerp van het plan. Het ontwerpplan stond gebruik van de kelder als zelfstandige winkelruimte niet toe. Uit de aanvraag en de bijbehorende tekeningen volgt ook niet dat kennelijk is beoogd vergunning te vragen voor gebruik van de kelder als zelfstandige winkelruimte. Uit de legenda van de keldertekeningen volgt weliswaar dat de kelder als winkelruimte zal dienen, maar hierin staat niet dat dit zelfstandige winkelruimte betreft. Verder is op de tekeningen weliswaar een aparte entree naar de kelder getekend waarbij roltrappen de begane grond en kelder met elkaar verbinden, maar een dergelijke entreepartij betekent op zichzelf niet dat de winkelfunctie in de kelder zelfstandig is. Een vergelijkbare entreepartij kan immers ook aanwezig zijn in een pand waarin slechts één winkel, verspreid over verschillende bouwlagen, is gevestigd. Voorts is van belang dat de kelder en de begane grond niet uitsluitend door deze roltrappen met elkaar zijn verbonden. De kelder kan eveneens worden bereikt door middel van het trappenhuis dat alle verdiepingen in het pand met elkaar verbindt. Verder neemt de Afdeling in aanmerking dat voorzieningen die verwacht mogen worden bij een zelfstandig gebruik van de kelder, zoals toiletgroepen of een personeelsruimte, ontbreken op de tekeningen van de kelder.

Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen Van Lin heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad ten onrechte geen passende bestemmingsregeling in het plan heeft opgenomen voor bestaande gebruiksrechten van Van Lin. Het betoog faalt.

8.4. Gelet op het voorgaande is het beroep van Van Lin ongegrond.

Het beroep van Van Thiel

9. Van Thiel betoogt dat de raad ten onrechte een maximale goot- en bouwhoogte van 4,7 m onderscheidenlijk 8 m heeft vastgesteld voor de percelen Burchtstraat 1/Spoorstraat 25-27 die hij in eigendom heeft. Hiertoe voert hij aan dat ingevolge het vorige plan en het daarbij behorende kappenplan een grotere goot- en bouwhoogte waren toegestaan en dat parcellering en kapvorm destijds van groter belang waren dan de

maatvoering. De maatvoering in voorliggend plan beperkt Van Thiel in zijn herontwikkelingsmogelijkheden, nu het zijn bouwplan voor woningen op de verdieping niet mogelijk maakt. Verder voert Van Thiel aan dat de maximale goot- en bouwhoogte in strijd met gemeentelijk beleid en het gelijkheidsbeginsel zijn vastgesteld.

9.1. De raad stelt dat de maximale goot- en bouwhoogte voor de percelen in kwestie met de vaststelling van voorliggend plan niet zijn veranderd ten opzichte van het voorheen geldende planologische regime. Verder is, net als in dat vorige regime, een afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders in het plan opgenomen waarmee voor de percelen in kwestie van de maximale goot- en bouwhoogte kan worden afgeweken.

9.2. Aan de percelen Burchtstraat 1/Spoorstraat 25-27 zijn de bestemming "Centrum" en de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - nokrichting 1" toegekend.

Voor de tekst van artikel 5, lid 5.1.1 en lid 5.1.2, onder b, van de planregels wordt verwezen naar 4.2.

Ingevolge lid 5.1.2, onder e, geldt dat wonen uitsluitend is toegestaan op de verdieping(en) boven de begane grondbouwlaag, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "wonen" wonen ook op de begane grondbouwlaag is toegestaan.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2.2, aanhef en onder b, geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven.

Uit de verbeelding blijkt dat voor de percelen Burchtstraat 1 / Spoorstraat 25-27 een maximale goot- en bouwhoogte van 4,70 m onderscheidenlijk 8 m geldt.

Ingevolge het bepaalde in lid 5.2.2, aanhef en onder d mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - nokrichting 1" de overwegende nokrichting van hoofdgebouwen uitsluitend evenwijdig aan de weg worden gesitueerd.

Ingevolge lid 5.4.4 kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2, onder d, ten einde een grotere goot- en bouwhoogte toe te staan, mits aan enkele nader genoemde vereisten wordt voldaan.

9.3. Ingevolge artikel 1, onder 32, van de voorschriften behorend bij het voorheen geldende planologische regime bestaat het plan "Centrum Wijchen 1993" van de gemeente Wijchen onder andere uit het kappenplan nr. CCT.X.2.121.

Ingevolge artikel 3, lid 2, onder j, is in verband met het individuele karakter, met name wat betreft de hoogte, van de bebouwing rondom de Markt en de direct aansluitende straten De Kromme Elleboog, Burchtstraat, Sterrebosweg, Kasteellaan en Elckerlycweg (op de kaart aangegeven als gebied waarvoor het kappenplan geldt) een kappenplan (tek. nr. CCT.X.2.121) opgesteld. In dat kappenplan zijn opgenomen de hoofdvorm, nokrichting, goot- en nokhoogte c.q. bouwhoogte van gebouwen, zoals deze bestaan ten tijde van de tervisielegging van het

ontwerp van dit bestemmingsplan. De gebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt overeenkomstig het kappenplan.

Gelet op de verbeelding van het voorheen geldende planologische regime waren de percelen in kwestie bestemd voor "Centrumdoeleinden" en gelegen binnen het gebied waarvoor het kappenplan gold.

Gelet op de goothoogte en nokhoogte in het kappenplan was voor deze percelen een maximale goot- en nokhoogte van 4,65 m onderscheidenlijk 7,70 m toegestaan.

Ingevolge artikel 3, lid 6, onder c, was het college van burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de goot- en nokhoogte en dakvorm van gebouwen, voor zover gelegen binnen het "gebied waarvoor een kappenplan geldt" mits:

1. de gebouwen worden afgedekt met een zadeldak of schilddak;
2. de goot- en nokhoogte maximaal 9 m onderscheidenlijk 12 m bedraagt;
3. de dakvorm en hoogte aansluiten op de binnen het kappenplan aangegeven dakvormen en hoogten, daarbij rekening houdend met de maatvoering en hoofdvorm van de aangrenzende gebouwen.

9.4. Anders dan Van Thiel betoogt, was voor de percelen in kwestie in het voorheen geldende planologisch regime geen goothoogte van 9 m en onbepaalde nokhoogte toegestaan, maar gold een maximale goot- en nokhoogte van 4,65 m onderscheidenlijk 7,70 m. Niet de goot- en nokhoogte uit de verbeelding, maar de goot- en nokhoogte uit het kappenplan dat deel uitmaakte van dat planologische regime was maatgevend. Voorts was de goot- en nokhoogte, anders dan Van Thiel stelt, niet van ondergeschikt belang aan de eisen van parcellering en kapvorm. Hierbij neemt de Afdeling artikel 3, lid 2, onder j, van de destijds geldende voorschriften in aanmerking. Daaruit volgt dat het kappenplan is opgesteld in verband met het individuele karakter van de bebouwing rondom de Markt, met name wat betreft de hoogte en dat dit in zijn geheel in de plaats kwam van de verbeelding en niet enkel voor de kapvorm. Verder was het college van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 3, lid 6, onder c, van de destijds geldende voorschriften, bevoegd vrijstelling te verlenen van de goot- en nokhoogte en dakvorm voor de percelen in kwestie.

De Afdeling stelt vast dat met voorliggend plan een grotere goot- en nokhoogte is vastgesteld voor de percelen in kwestie, te weten 4,70 m onderscheidenlijk 8 m. Voorts is, gelet op artikel 5, lid 5.1.1, in samenhang met lid 5.1.2, onder b en e, van de planregels, wonen op de verdieping bij recht toegestaan. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat het plan geen planologische verandering voor deze percelen van Van Thiel met zich brengt en dat het enige verschil met het voorheen geldende planologische regime is dat niet meer met een kappenplan wordt gewerkt. De raad heeft ter zitting verder toegelicht dat voor die percelen waarvoor in het verleden reeds van de maximaal toegestane goot- en nokhoogte is afgeweken, het niet wenselijk is dit wederom toe te staan. De raad heeft uitsluitend een grotere goot- en bouwhoogte mogelijk willen maken voor de gebouwen die niet reeds zijn verbouwd. Voor deze gebouwen heeft de raad de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – nokrichting 1" of "specifieke bouwaanduiding – nokrichting 2" opgenomen in het plan. De bevoegdheid waarmee van de maximaal toegestane goot- en nokhoogte kan worden afgeweken is

gekoppeld aan deze aanduidingen in het plan. Gelet op de verbeelding in samenhang met artikel 5, lid 5.2.2, aanhef en onder d, en lid 5.4.4 kan voor de percelen Burchtstraat 1/Spoorstraat 25-27 van de maximaal toegestane goot- en nokhoogte worden afgeweken.

Gelet op het voorgaande zijn de bouwmogelijkheden voor Van Thiel, anders dan hij betoogt, met de vaststelling van het plan niet verslechterd. De raad acht het wenselijk om bij recht uitsluitend de feitelijk aanwezige goot- en bouwhoogte als maximale maatvoering toe te staan, omdat thans wordt onderzocht of het pand in aanmerking komt voor aanwijzing als beschermd gemeentelijk monument. Dit is niet onredelijk. Het betoog faalt.

9.5. Over het betoog van Van Thiel dat de raad de maximale goot- en bouwhoogte heeft vastgesteld in strijd met de filosofie van de gemeente om wonen binnen het centrum te bevorderen, wordt als volgt overwogen. In paragraaf 3.4 van de Centrumvisie Wijchen 2012 staat de opgave voor de gemeente om, daar waar mogelijk, te faciliteren dat het aanbod binnen centrumstedelijk woonmilieu blijft bestaan. Als actiepoint is in deze paragraaf onder andere opgenomen "het behoud van de mogelijkheid wonen boven winkels in het kernwinkelgebied." De Afdeling stelt vast dat, gelet op artikel 5, lid 5.1.1 en lid 5.1.2, van de planregels, wonen binnen de bestemming "Centrum" op de verdieping is toegestaan. Derhalve is, anders dan Van Thiel betoogt, het plan niet in strijd met het gemeentelijke beleid. Het betoog faalt.

9.6. Over de door Van Thiel gemaakte vergelijking met de percelen Spoorstraat 5 tot en met 11 overweegt de Afdeling dat de raad zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de in deze zaak aan de orde zijnde percelen, omdat de raad voor het perceel Spoorstraat 5 in het ontwerpplan per abuis een goot- en bouwhoogte van 4 m en 8 m had opgenomen. Ingevolge het voorheen geldend planologisch regime gold voor dit perceel een goot- en nokhoogte van 4,80 en 8 m. De raad heeft bij die maatvoering willen aansluiten, zodat hij naar aanleiding van de zienswijze over het ontwerpplan een grotere goot- en bouwhoogte heeft vastgesteld van 5 m en 8 m. In hetgeen Van Thiel heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door Van Thiel genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

Over de door Van Thiel gemaakte vergelijking met het perceel Oude Klapstraat 4 heeft de raad gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat dat perceel niet in het centrum van Wijchen is gelegen. Van Thiel heeft dit verschil ter zitting erkend. Over zijn vergelijking met de percelen Burchtstraat 4-6 en Touwslagersbaan 19 en 28 heeft de raad gesteld dat deze situaties verschillen van de aan de orde zijnde percelen omdat deze niet tot het gebied behoren waarvoor in het voorheen geldend planologisch regime het kappenplan gold. In hetgeen Van Thiel heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de voormelde situaties niet overeenkomen met de thans aan de orde zijnde situatie.

Over de door Van Thiel gemaakte vergelijkingen met de percelen

Spoorstraat 4-8, 5-11 en 19-23, Burchtstraat 3, Sterrebosweg 21 en 23 en de tegenovergelegen percelen heeft de raad onweersproken gesteld dat geen sprake is van vergelijkbare situaties. Daarbij is van belang dat de stelling van Van Thiel dat op die percelen mocht worden uitgebreid en die mogelijkheid hem wordt ontnomen, gelet op hetgeen is overwogen onder 9.4, feitelijk onjuist is.

Het betoog faalt.

9.7. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen Van Thiel heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad de maximale goot- en bouwhoogte voor de percelen Burchtstraat 1/Spoorstraat 25-27 niet in redelijkheid heeft kunnen vaststellen.

9.8. Gelet op het voorgaande is het beroep van Van Thiel ongegrond.

Het beroep van Peters Sengers-Janssen

10. Peters Sengers-Janssen betoogt dat de raad ten onrechte een maximale goot- en bouwhoogte van 4 m onderscheidenlijk 7,5 m heeft vastgesteld voor haar perceel Spoorstraat 9/9a. Ter onderbouwing van dit betoog wijst zij op de beantwoording van haar zienswijze.

10.1. De raad stelt dat hij de maximale goot- en bouwhoogte voor de percelen Spoorstraat 5 tot en met 11 naar aanleiding van de zienswijze van Peters Sengers-Janssen in overeenstemming heeft gebracht met het voorheen geldende planologische regime. Voor het perceel Spoorstraat 5 bracht dit met zich dat een maximale goot- en bouwhoogte van 5 m onderscheidenlijk 8 m moest worden vastgesteld. De goot- en bouwhoogte van het perceel Spoorstraat 9/9a was reeds in het ontwerpplan in overeenstemming met de voorheen geldende goot- en bouwhoogte.

10.2. Gelet op de goot- en nokhoogte in het kappenplan, was in het voorheen geldende planologische regime voor het perceel Spoorstraat 9/9a een maximale goot- en nokhoogte van 4 m onderscheidenlijk 7,30 m toegestaan.

10.3. Aan het perceel Spoorstraat 9/9a is de bestemming "Centrum" en de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – nokrichting 1" toegekend. Ingevolge artikel 5, lid 5.2.2, aanhef en onder b, van de planregels mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" is aangegeven.

Uit de verbeelding volgt dat de goot- en bouwhoogte voor het perceel Spoorstraat 9/9a niet meer mag bedragen dan 4 m onderscheidenlijk 7,5 m.

Voor de tekst van artikel 5.2.2, aanhef en onder d en artikel 5.4.4 wordt verwezen naar 9.2.

10.4. Nu de voorheen geldende goot- en bouwhoogte voor dit perceel 4 m onderscheidenlijk 7,30 m bedroeg, is met de vaststelling van voorliggend plan een 0,20 m hogere bouwhoogte vastgesteld. De bouwmogelijkheden voor Peters Sengers-Janssen zijn in zoverre niet

verslechterd. In haar zienswijze heeft Peters Sengers-Janssen voor de percelen Spoorstraat 5 tot en met 11 aanpassing gevraagd van de goot- en bouwhoogte aan het vorige plan. In de zienswijzennota staat dat de bouwhoogte wordt aangepast aan het vigerend plan, te weten 5 m (goot) en 8 m (nok). De Afdeling stelt vast dat deze beantwoording betrekking heeft op de goot- en bouwhoogte van de percelen binnen het ensemble Spoorstraat 5 tot en met 11 die in het ontwerpplan niet in overeenstemming waren met de voorheen geldende goot- en bouwhoogte. De raad heeft toegelicht dat nu de goot- en bouwhoogte van het perceel Spoorstraat 9/9a reeds in overeenstemming waren met de voorheen geldende goot- en bouwhoogte, hij voor dit perceel geen andere goot- en bouwhoogte heeft willen vaststellen. Voor het perceel Spoorstraat 5 is de hoogte wel aangepast. De Afdeling acht dit niet onredelijk. In hetgeen Peters Sengers-Janssen heeft aangevoerd over de indruk die de beantwoording van haar zienswijze wekt dat een goot- en bouwhoogte van 5 m en 8 m zou worden vastgesteld voor haar perceel Spoorstraat 9/9a, ziet de Afdeling geen aanleiding voor een ander oordeel. Verder acht de Afdeling van belang dat met de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 5, lid 5.4.4, van de planregels, kan worden afgeweken van de maximaal toegestane goot- en nokhoogte van 4 m onderscheidenlijk 7,5 m, nu aan dit perceel de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – nokrichting 1" is toegekend. Het betoog faalt.

10.5. Gelet op het voorgaande is het beroep van Peters Sengers-Janssen ongegrond.

De beroepen van Bergshoeff en anderen en Janssen

11. Bergshoeff en anderen en Janssen kunnen zich niet verenigen met de in artikel 6, lid 6.5, van de planregels vervatte wijzigingsbevoegdheid, voor zover deze mogelijk maakt dat voor een perceel in hun directe woonomgeving, de Baron d'Osystraat 28, 28a en Teersmortelweg 4, 4a en 4b, de bestemming wordt gewijzigd om de functie horeca toe te staan. Bergshoeff en anderen voeren hiertoe aan dat een dergelijke bevoegdheid om een bestemming op een later moment te wijzigen onzekerheid met zich brengt, dat de wijzigingsbevoegdheid in strijd is met het in de overige leden van artikel 6 vervatte systeem, dat de functie horeca in dit artikellid ten onrechte niet is begrensd tot horeca categorie 1 of horeca categorie 1 en 2, dat dit artikellid ten onrechte niet voorziet in een bepaling ter bescherming van het woon- en leefklimaat van omwonenden en voorts redactionele fouten bevat.

11.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de wijzigingsbevoegdheid voldoende rechtszeker is. Volgens de raad vloeit uit de aard van een wijzigingsbevoegdheid voort dat een andere bestemming wordt toegestaan. Hier komt volgens de raad bij dat horeca binnen de bestemming "Gemengd" reeds op bepaalde plaatsen is toegestaan, zodat de wijzigingsbevoegdheid niet leidt tot een ingrijpende verandering in de structuur van het plan.

11.2. Ingevolge artikel 6, lid 6.1.1, aanhef en onder d, van de planregels zijn de voor "Gemengd" aangewezen gronden bestemd voor horeca

overeenkomstig de in 6.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

Ingevolge lid 6.1.2, onder d, geldt voor horeca het volgende:

1. horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "horeca";
2. binnen deze bestemming zijn uitsluitend horecabedrijven uit horecacategorie 1 en 2 toegestaan.

Ingevolge lid 6.5.1 kan het college van burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wro de bestemming wijzigen teneinde andere functies in de vorm van horeca (op de begane grond) toe te staan op niet als zodanig aangewezen locaties, met inachtneming van het volgende:

- a. [...];
- b. [...];
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- d. [...];
- a. (lees: e.) er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- b. (lees: f.) [...];
- c. (lees: g.) er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de openbare parkeervoorzieningen in de omgeving.

Ingevolge artikel 8, lid 8.1.1, aanhef en onder a, zijn de voor "Horeca" aangewezen gronden bestemd voor horeca, één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en overeenkomstig de in 8.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

Ingevolge lid 8.1.2, aanhef en onder b, geldt voor horeca dat binnen deze bestemming uitsluitend horecabedrijven uit horecacategorie 1 en 2 zijn toegestaan.

11.3. Uit artikel 6, lid 6.5.1, van de planregels volgt dat de bestemming "Gemengd" kan worden gewijzigd teneinde een andere functie in de vorm van horeca op de begane grond toe te staan op niet als zodanig aangewezen locaties. Gelet op de systematiek van het plan kan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid horeca worden toegestaan door de functieaanduiding "horeca" dan wel de bestemming "Horeca" toe te kennen aan een perceel. Derhalve zal na de wijziging artikel 6, lid 6.1.2, onder d, dan wel artikel 8 van de planregels van toepassing zijn zodat, anders dan Bergshoeff en anderen betogen, slechts horeca in categorie 1 en 2 zal zijn toegestaan.

Wat betreft het betoog van Bergshoeff en anderen over de strijdigheid van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6, lid 6.5, met het systeem van dit artikel overweegt de Afdeling dat de bestemming "Gemengd" ter plaatse van een daartoe strekkende aanduiding reeds horeca in categorie 1 en 2 mogelijk maakt. Derhalve valt niet in te zien dat een wijzigingsbevoegdheid ten einde horeca mogelijk te maken in strijd zou zijn met het systeem van artikel 6 van de planregels.

Voorts voorziet het plan, anders dan Bergshoeff en anderen betogen, gelet op artikel 6, lid 6.5.1, aanhef en onder c, van de planregels in een bepaling ter bescherming van het woon- en leefklimaat. Het betoog dat een dergelijke bepaling ten onrechte ontbreekt mist derhalve feitelijke

grondslag.

Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat artikel 6, lid 6.5.1, van de planregels niet rechtsonzeker is. De onjuiste redactie ten aanzien van de nummering van het artikellid maakt dit niet anders. Nu dit artikellid niet rechtsonzeker is, acht de Afdeling de aan een wijzigingsbevoegdheid inherente onzekerheid voor Bergshoeff en anderen en Janssen aanvaardbaar. Het betoog faalt.

12. Bergshoeff en anderen en Janssen voeren voorts aan dat hun woon- en leefklimaat onaanvaardbaar wordt aangetast indien van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt. Bergshoeff en anderen stellen in dit verband dat extra verkeer en een grote parkeerdruk op de Baron d'Osysteet en aangrenzende straten zal ontstaan.

Verder voeren Bergshoeff en anderen aan dat de wijzigingsbevoegdheid in strijd met de Centrumvisie 2012 "De Wijchense verleiding" (hierna: de Centrumvisie) is vastgesteld, nu het de vestiging van horeca buiten het kernwinkelgebied en omliggende schil mogelijk maakt en de ruimtelijke kwaliteit van hun woonomgeving aantast.

12.1. De raad stelt dat de wijzigingsbevoegdheid niet in strijd is met de Centrumvisie 2012, omdat deze niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit.

12.2. Naar het oordeel van de Afdeling hoeft bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid niet voor een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat te worden gevreesd, gelet op artikel 6, lid 6.5.1, aanhef en onder c, a (lees: e) en c (lees: g) van de planregels. Met deze bepalingen wordt het woon- en leefklimaat van omwonenden en een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving immers beschermd en wordt de voorwaarde gesteld dat geen onevenredige aantasting van openbare parkeervoorzieningen in de omgeving mag plaatsvinden. Bovendien dient ook een wijzigingsplan te voldoen aan het wettelijke vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Mede gelet op het voorgaande heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de uitstraling en de ruimtelijke kwaliteit van de kasteelomgeving behouden blijven ingeval de functie horeca aan het betreffende perceel wordt toegekend, zodat de wijzigingsbevoegdheid in zoverre niet in strijd is met de Centrumvisie 2012. Verder neemt de Afdeling in aanmerking dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat horeca wenselijk is ter plaatse van de aanlooproute naar het centrum van Wijchen, vanaf het station en via de Spoorstraat. Volgens de raad zou de functie horeca deze route meer betrokkenheid geven bij het centrum. Daarom heeft de raad naar aanleiding van het voor de percelen Baron d'Osysteet 28, 28a en Teersmortelweg 4, 4a en 4b ingediende principeverzoek dat ten tijde van de vaststelling van het plan voldoende concreet was, de wijzigingsbevoegdheid uitgebreid met de mogelijkheid horeca toe te staan. Dit is niet in strijd met de Centrumvisie 2012, nu in dit beleidsdocument staat dat horeca een belangrijke rol speelt in het centrum en ruimte wordt geboden aan horeca in de meest brede zin, in zowel het kernwinkelgebied als de aanloopstraten en de directe schil rondom het kernwinkelgebied, rekening houdend met

bestaande functies. Anders dan Bergshoeff en anderen betogen, blijkt uit de Centrumvisie 2012 dus niet dat horeca slechts is toegestaan in het kernwinkelgebied en de directe schil daar rondom. Het betoog faalt.

13. Bergshoeff en anderen en Janssen voeren ten slotte aan dat hun percelen en woningen in waarde zullen dalen als gevolg van het plan.

13.1. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen van Bergshoeff en anderen en het perceel van Janssen betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan. Het betoog faalt.

14. Gelet op het voorgaande zijn de beroepen van Bergshoeff en anderen en Janssen ongegrond.

Het beroep van Kalot B.V.

15. Kalot B.V., die de percelen Don Emanuelstraat 1 tot en met 9 in eigendom heeft, betoogt dat het gemeentebestuur akkoord is met haar bouwplan "Don Emanuel" van december 2012 van Frank Willems Architecten, zodat het bestemmingsplan dit bouwplan mogelijk had moeten maken. Volgens Kalot B.V. wijkt het bestemmingsplan ten onrechte van het bouwplan af, nu de gevel aan de zijde van het Europaplein buiten het bouwvlak is gesitueerd en de eigendomsgrenzen van haar percelen niet correct zijn verwerkt. Voorts voert Kalot B.V. aan dat niet duidelijk is of het in haar bouwplan voorgestane dak is toegestaan ingevolge het bestemmingsplan. Tot slot voert zij aan dat de raad ten onrechte niet in het plan heeft vastgelegd dat voor commerciële functies in het centrum geen parkeernorm wordt vastgesteld. In dit verband wijst zij op een brief van het college van burgemeester en wethouders van 24 juni 2013.

15.1. De raad stelt dat hij rekening heeft gehouden met het bouwplan "Don Emanuel" en dat de bestemmingsgrens ten opzichte van het ontwerp van het plan correct is aangepast. Voorts stelt de raad dat met tekening "H" in artikel 2.3 van de planregels duidelijkheid is verschaft over de wijze van meten bij een traditionele mansardekap of varianten daarop. Verder stelt de raad dat de parkeersituatie wordt beoordeeld ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen en dat voor Kalot B.V. voldoende zekerheid bestaat over de parkeernorm waaraan bij de vergunningverlening getoetst zal moeten worden.

15.2. Aan de percelen Don Emanuelstraat 1-9 is de bestemming "Centrum" toegekend. Hier gelden de planregels zoals opgenomen onder 4.2.

Ingevolge artikel 5, lid 5.2.2, aanhef en onder b, van de planregels mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" is aangegeven.

Uit de verbeelding blijkt dat voor deze percelen een maximale goothoogte van onderscheidenlijk 12 m, 15 m en 16,55 m is toegestaan.

15.3. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat hij met de vaststelling van het plan heeft beoogd het bouwplan "Don Emanuel" mogelijk te maken, maar niet meer bouwmogelijkheden heeft willen bieden dan nodig is voor het bouwplan.

Kalot B.V. betoogt terecht dat haar bouwplan niet binnen het bouwvlak past, gelet op de grens van het bouwvlak aan de zijde van het Europaplein. Een deel van het bouwplan is gesitueerd op het naastliggende perceel met de bestemming "Verkeer". De raad heeft dit in zijn nader stuk van 4 november 2014 en ter zitting erkend. Nu het bestemmingsplan het bouwplan "Don Emanuel" niet volledig mogelijk maakt terwijl de raad dit wel heeft beoogd, moet worden geoordeeld dat het plan in zoverre in strijd met de bij een besluit te betrachten zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

Ter zitting is vast komen te staan dat de grens van het plandeel met de bestemming "Centrum" en een bouwvlak voor de percelen Don Emanuelstraat 1-9 aan de zijde van het Europaplein evenmin samenvalt met de eigendomsgrens van Kalot B.V. Een deel van haar eigendom heeft de bestemming "Verkeer". In de nota van zienswijzen staat dat de verbeelding zal worden aangepast aan de (nieuwe) eigendomsgrenzen. Onduidelijk is gebleven of de raad bij deze beantwoording van de zienswijze van Kalot B.V. haar verzoek om de grens van het plandeel aan de zijde van het Europaplein aan te passen aan de eigendomsgrenzen voor ogen heeft gehad. Ook ter zitting heeft de raad hierover geen duidelijkheid kunnen verschaffen. Gelet hierop is de vaststelling van de grens tussen beide plandelen onvoldoende gemotiveerd. Het betoog slaagt.

15.4. Ter zitting is duidelijk geworden dat het bouwplan voor het zuidwestelijke deel van de percelen Don Emanuelstraat 1-9 uitgaat van een goot op meer dan 12 m hoogte. Onder verwijzing naar de tekening in de planregels vreest Kalot B.V. dat voor dit deel in het bestemmingsplan een maximaal toegestane goothoogte van 12 m geldt, omdat haar bouwplan voor een groot deel een mansardekap heeft. De raad heeft ter zitting toegelicht dat het voor dit deel van de percelen in het bouwplan voorziene dak geen mansardekap betreft en dat de goothoogte voor dit deel van de percelen in het bestemmingsplan is aangepast naar 15 m en 16,55 m. Voor het overige deel van de percelen bevat het bouwplan een variant op de mansardekap. Voor dat deel is tekening "H" in artikel 2.3 van de planregels opgenomen om de wijze van meten van de goothoogte bij een dergelijke kap duidelijk te maken. De Afdeling ziet geen aanleiding voor de conclusie dat het bestemmingsplan het bouwplan in zoverre niet mogelijk maakt. Het betoog faalt.

15.5. In artikel 2.5.30, eerste lid, van de Bouwverordening van de gemeente Wijchen uit 2012 staat dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Volgens de raad geeft dit artikel in samenhang gelezen met de brief van het college van burgemeester en wethouders waarin staat dat ten aanzien van het project Don Emanuel geen parkeerplaatsen

aangelegd behoeven te worden voor bedrijfsbestemmingen, voldoende zekerheid. Dit standpunt is naar het oordeel van de Afdeling niet onjuist. Gelet op het voorgaande was de raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid niet gehouden om, in afwijking van zijn algemene uitgangspunt dat in een bestemmingsplan geen parkeernormen worden opgenomen, in het plan op te nemen dat geen parkeernormen gelden voor de bedrijfsbestemmingen in het complex Don Emanuel. Het betoog faalt.

15.6. In hetgeen Kalot B.V. heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan voor zover het betreft het gedeelte van het plandeel met de bestemming "Verkeer" ter plaatse van het Europaplein, grenzend aan het plandeel met de bestemming "Gemengd" voor de percelen Don Emanuelstraat 1-9, alwaar een gedeelte van het bouwplan "Don Emanuel" van december 2012 van Frank Willems Architecten is voorzien, in strijd met artikel 3:2 van de Awb is vastgesteld en het gedeelte van voornoemd plandeel dat in eigendom is van Kalot B.V. in strijd met artikel 3:46 van de Awb is vastgesteld.

15.7. Het beroep van Kalot B.V. is gegrond. De Afdeling ziet in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding de raad op de voet van artikel 8:51d van de Awb, op te dragen de gebreken in het bestreden besluit binnen de hierna te noemen termijn te herstellen. De raad dient hiertoe met inachtneming van hetgeen is overwogen onder 15.3:

- het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum Wijchen 2013" zodanig te wijzigen dat het gehele bouwplan "Don Emanuel" van december 2012 van Frank Willems Architecten van een passende bestemming en bouwvlak wordt voorzien;
- te motiveren waarom niet wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van Kalot B.V. om de grens van het plandeel met de bestemming "Gemengd" ter plaatse van de percelen Don Emanuelstraat 1-9 aan de zijde van het Europaplein te laten samenvallen met haar eigendomsgrens, ten koste van een gedeelte van de bestemming "Verkeer", dan wel het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ook in zoverre te wijzigen;
- de wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
- de Afdeling en Kalot B.V. de uitkomst mede te delen.

Bij de voorbereiding van het besluit tot wijziging van het plan behoeft afdeling 3.4 van de Awb niet opnieuw te worden toegepast.

Proceskosten

16. Ten aanzien van het beroep van Kalot B.V. zal in de einduitspraak worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht. Ten aanzien van de overige beroepen bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart de beroepen van de stichting Stichting Centrum Management Wijchen en andere, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Lin Wijchen B.V. en J.G.J. Van Lin, M.J.G. van Thiel, Th.J. Peters Sengers-Janssen, P.D. Bergshoeff en anderen en E.T.J.M. Janssen en L. Dekkers-Janssen ongegrond;
- II. draagt de raad van de gemeente Wijchen in het beroep van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kalot B.V. op om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak:
 - het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum Wijchen 2013" zodanig te wijzigen dat het gehele bouwplan "Don Emanuel" van december 2012 van Frank Willems Architecten van een passende bestemming en bouwvlak wordt voorzien;
 - te motiveren waarom niet wordt tegemoet gekomen aan het verzoek van Kalot B.V. om de grens van het plandeel met de bestemming "Gemengd" ter plaatse van de percelen Don Emanuelstraat 1-9 aan de zijde van het Europaplein te laten samenvallen met haar eigendomsgrens, ten koste van een gedeelte van de bestemming "Verkeer", dan wel het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ook in zoverre te wijzigen;
 - de wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
 - de Afdeling en Kalot B.V. de uitkomst mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en mr. S.J.E. Horstink-von Meyenfeldt en mr. R. Uylenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.F.N. Pikart-van den Berg, griffier.

w.g. Van Diepenbeek
voorzitter

w.g. Pikart-van den Berg
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 14 januari 2015

350-813.

Verzonden: 14 januari 2015

De Gemeenteraad van Wijchen

13 RZ 188

Beslisnota

Vaststelling bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013

Wijchen, 13 augustus 2013

Geachte leden van de raad,

Inleiding

Het bestemmingsplan voor het centrum is inmiddels ouder dan tien jaar en moet worden geactualiseerd.

Dit bestemmingsplan vervangt voor een groot deel de beheersverordening Centrum Wijchen 2013 die op 27 juni door uw raad is vastgesteld; namelijk het vigerende centrumplan minus stationsgebied en oostflank.

Tevens wordt hiermee de planologische verankering gegeven voor het door ons college aangewezen beschermde dorpsgezicht. Voor de panden Spoorstraat 18(a), 20 en 22 wordt onderzocht of deze hier ook in opgenomen kunnen worden.

Beoogd effect

Hiermee beschikt Wijchen over een volledig geactualiseerd bestemmingsplan voor het centrum.

Beslispunten en argumenten

1. De zienswijzen te beoordelen als aangegeven in de bijgevoegde nota Beoordeling zienswijzen.
2. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen als aangegeven in de bijgevoegde nota.
3. Het bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013 (gewijzigd) vast te stellen.

Argumenten

1.1 Verwezen wordt naar de nota.

Het gaat met name om zienswijzen op perceelsniveau. Een verzoek van algemenere aard is om bij de bestemming 'centrum' meer functiemogelijkheden in de kelder en op de verdieping mogelijk te maken. Voor de verdieping wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, voor de kelder wordt dit onder voorwaarden rechtstreeks mogelijk gemaakt.

2.1 Verwezen wordt naar de nota.

De wijzigingen betreffen correcties en omissies.

Portefeuillehouder : M.J.F.J Thijsen
Informatie : Jeroen Wagenaar
Telefoonnr : 0247517294
E-mailadres : j.wagenaar@wijchen.nl
Ter inzage : bestemmingsplan en zienswijzen
In kennis stellen : Indieners zienswijze

3.1 Het geldende bestemmingsplan is ouder dan 10 jaar en moet worden geactualiseerd.

Het geldende bestemmingsplan is vastgesteld in 1993 (met herziening in 2000) en op grond van art. 3.1 Wro is actualisering noodzakelijk.

3.2 Er zijn diverse aanpassingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Het plan is aangepast aan de huidige situatie en daarnaast is flexibiliteit ingebouwd door toevoeging van binnenplanse afwijkingmogelijkheden.

Financiën

De kosten worden betaald uit het budget voor actualisering.

Uitvoering

Uw besluit zal worden gepubliceerd en tezamen met het bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie worden gelegd.

Bijlagen

Nota Beoordeling zienswijzen en Nota ambtelijke wijzigingen.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris, De Burgemeester,

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more vertical and appears to be that of the secretaris. The signature on the right is larger, more horizontal, and appears to be that of the Burgemeester. Both signatures are written over the printed names of the secretaris and Burgemeester.

13 RZ 188

Raadsbesluit

Vaststelling bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: artikel 3.1 Wro
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
van: 13 augustus 2013
besluit:


1. De zienswijzen te beoordelen als aangegeven in de bijgevoegde nota
Beoordeling zienswijzen.
2. In te stemmen met de ambtelijke wijzigingen als aangegeven in de
bijgevoegde nota.
3. Het bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013 (gewijzigd) vast te
stellen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van
19 september 2013

De voorzitter,



De griffier,

Ruida Berardseu


Beoordeling zienswijzen in het kader van het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Wijchen 2013", behorende bij raadsbesluit nr. RZ, d.d. 2013.

Met ingang van donderdag 21 maart 2013 heeft, gedurende een termijn van 6 weken, het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Wijchen 2013" ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twaalf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen richten zich op diverse onderdelen van de ter visie gelegde stukken en worden in deze beantwoording puntsgewijs behandeld.

1) Schriftelijke zienswijze van Stichting CentrumManagement Wijchen, Kasteellaan 22-24 6602 DE Wijchen, de Vereniging van Pandeigenaren Wijchen, p/a Markt 24a 6602 AN Wijchen en de Ondernemersvereniging Wijchen Centrum, Postbus 265 6600 AG Wijchen, gedateerd 5 april 2013.

a. In de begripsbepalingen wordt er onderscheid gemaakt tussen dienstverlening en kantoor, in het vigerende plan niet. Een accountantskantoor is dan niet mogelijk. Wat een praktijkruimte precies is wordt niet aangegeven.

Bij het onderscheid tussen dienstverlening en kantoor gaat het erom dat het eerste een publieksaantrekkende functie heeft en het tweede juist niet. Dat onderscheid wordt ook in het vigerende plan gemaakt. Een accountantskantoor valt volgens de standaard bedrijfsindeling van het CBS onder (zakelijke) dienstverlening.

Voor een definitie van praktijkruimte zou teruggevallen kunnen worden op het normale spraakgebruik; voor alle duidelijkheid zal echter een definitie worden opgenomen. De aanduiding is alleen aangegeven bij een perceel met bestemming 'Wonen' omdat er een grotere praktijkruimte aanwezig is dan volgens de regels standaard mogelijk is.

b. In de gebieden met bestemming 'Gemengd' is een kantoor alleen toegestaan waar een aanduiding (k) is aangegeven.

Binnen deze bestemming is de vestiging van kantoren niet bezwaarlijk. In de regels zal art. 6.1.2d vervallen waarmee een kantoor overal binnen de bestemming 'Gemengd' mogelijk wordt.

c. De regeling voor balkons geeft weinig ruimte, deze mogen maximaal 0,5m uitsteken. Deze zal worden aangepast en tevens voor verbouwingen, aldus dat bestaande balkons mogen worden gehandhaafd; nieuwe balkons zijn uitsluitend toegestaan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, daaraan toegevoegd de omgevingsvergunning zoals deze in de bouwregelgeving is opgenomen.

d. Het positief bestemmen van het garagebedrijf met benzineverkooppunt aan de Hogeweg is niet in overeenstemming met de opvatting dat het voor het centrum beter zou zijn als beiden naar elders zouden verhuizen.

Zolang er geen concrete plannen zijn voor een andere invulling dient het feitelijke (vergunde) gebruik positief te worden bestemd. Bij deze bestemming is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college, die een ander bedrijf mogelijk maakt.

e. Bij de bestemming 'Centrum' wordt primair gevraagd om de uitbreiding van winkels op andere niveaus dan de begane grond bij recht toe te staan. Secundair wordt gevraagd voor alle bestaande kelders en bestaande etages die niet als woning worden gebruikt algemeen te regelen dat deze als winkelruimte kunnen worden gebruikt. Voor nieuwe situaties zou dan geregeld kunnen worden dat dit na ontheffing kan. Tertiair is de indiener van mening dat als het nodig gevonden wordt om de bestaande kelders en etages op de verbeelding vast te leggen de bestaande situatie correct wordt vastgelegd. *In de regels zal worden opgenomen dat winkels in de kelder toegestaan zijn mits er een duidelijke ruimtelijke en functionele relatie is met het bedrijf op de begane grond. Voor bedrijfsmatig gebruik van de verdieping wordt een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Het is niet wenselijk om dit algemeen toe te staan zowel in verband met gebruik dat*

overlast kan geven voor belendende percelen als in verband met de parkeervoorzieningen. Bij voorkeur zien wij de functie 'wonen' op de verdieping. Dienstverlening op de verdieping wordt toegestaan via een aanduiding. Voor de volgende percelen wordt een aanduiding voor het huidig gebruik van de verdieping als zodanig opgenomen: Burchtstraat 9-11 en Touwslagersbaan 5 (vergroting van de oppervlakte) de aanduiding (dh) (detailhandel), Burchtstraat 21 en Don Emanuelstraat 3-7 de aanduiding (dv) (dienstverlening).

f. De supermarkt aan de Touwslagersbaan zal worden gesplitst in twee winkels. Beide winkels komen uit op een corridor tussen Touwslagersbaan en Dorsvlegel, maar formeel komt de achterste winkel op de Dorsvlegel uit. Verzocht wordt dit te regelen via een aanduiding winkelentree.
Omdat de achterste winkel ook aan de corridor gelegen is en dus via de Touwslagersbaan bereikbaar is is dit niet nodig.

g. Gevraagd wordt of het mogelijk is om het voorterrein voor Spoorstraat 6 (restaurant Emilia) aan te wijzen als overdekt terras. Tevens om bij wijze van actief horecabeleid te regelen dat ingeval ergens een horecafunctie komt er ten behoeve van deze functie een overdekt terras (semipermanente uitbouw) aan de voorzijde mag worden gerealiseerd.
De mogelijkheid die het vigerende plan hiervoor voor Spoorstraat 6 bood is reeds benut. Het is niet gewenst om hierbij nog een uitbouw mogelijk te maken; dit zou het open karakter van de ruimte ter plaatse teniet doen. Ook is het niet wenselijk om in zijn algemeenheid een overdekt terras mogelijk te maken. Meestal betekent dit geen verfraaiing van het pand in kwestie, wel vermindering van de ruimtelijke beleving van het centrum. In individuele gevallen kan het college altijd een afweging maken.

h. In verband met nieuwe bouwregelgeving is het gewenst alle hoogtematen te verhogen.
Tevens dat de goothoogte in het algemeen steeds 3m lager ligt dan de nokhoogte.
In het bestemmingsplan is een ontheffingsmogelijkheid van 10% aanwezig waarmee aan de nieuwere bouwregelgeving kan worden voldaan. Deze regelgeving heeft minder effect dan indiener meent. Het toevoegen van een algemene regel ten aanzien van de goothoogte als genoemd zou beperkingen kunnen geven die tot planschade kunnen leiden. Dit is immers in de vigerende regelgeving niet geregeld.

i. Bij de achteraanbouw van winkels is het niet zinvol om een goothoogte te noemen die 1m lager is dan de nokhoogte. Beter is het om een rechte muur te maken met borstwering of hekwerk. De vermelding 4/5m dient gewijzigd te worden in 5/5m.
In verband met woningen in de omgeving is dit niet wenselijk. De vermelding zal gewijzigd worden in 4.5 / 5.5m.

j. Het bepaalde dat als er geen goot- of nokhoogte is genoemd de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum geldt kan tot vreemde situaties leiden.
Het bepaalde is van toepassing bij het beschermd dorpsgezicht en bij monumenten. Een afwijkingsmogelijkheid is daarbij aanwezig.

k. Het kappenplan horende bij het vigerende bestemmingsplan is vertaald in goot- en nokhoogten en dakrichtingen op de verbeelding. In het kappenplan ging het echter niet primair om de goot- en nokhoogten maar om parcellering. Van de goot- en nokhoogte is al vaak afgeweken.
Uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan blijkt duidelijk dat in het kappenplan zowel de goot- als nokhoogten zijn aangegeven om bestaande bebouwingskarakteristieken te behouden. Ook blijkt dit uit de plankaart die naar het kappenplan verwijst. De daarop aangegeven hoogten zijn dus van toepassing en niet de algemene op de plankaart vermelde hoogten. Ook het feit dat daarbij een

vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen duidt daarop. Daarom zijn er ook hoogtematen in het ontwerpplan opgenomen.

Zowel in het vigerende als het ontwerpplan is er een ontheffingsbevoegdheid voor het college. Zo kan iedere bouwaanvraag op zijn eigen merites beoordeeld worden. Qua planschade is er dus geen verschil.

l. Bij de bestemming 'Gemengd' geldt ook een verbod tot gebruik van kelders en verdieping ten behoeve van de toegestane functie. Ook hier wordt aangegeven dat men dit primair niet zinvol vindt, secundair er een algemene vrijstelling dient te komen voor bestaande situaties, tertiair de bestaande situatie correct dient te worden weergegeven. *Op de verdieping zal dienstverlening worden toegestaan, voor kantoren was dit al het geval, voor kelders wordt dit bij deze bestemming niet gewenst geacht. Op Kasteellaan 27 is in de kelder enkel een garage aanwezig, Bronckhorstlaan 14 valt onder het overgangsrecht (niet vergund), voor Don Emanuelstraat 3-7 wordt een aanduiding geplaatst.*

m. Een mortuarium (met verkoop van zerken) is een commerciële instelling en dient dus niet de bestemming 'Maatschappelijk' te hebben maar 'Gemengd' met detailhandel. *De landelijk geldende SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) deelt een mortuarium in bij 'Maatschappelijk'. Daarmee verbonden detailhandel als ondergeschikte nevenfunctie is daarbij toegestaan.*

n. In art. 10.3.1 wordt geregeld dat terrassen (bij horeca) uitsluitend aan de naar de openbare weg gekeerde zijde van een horecabedrijf mogen liggen. Via een terrasvergunning regelt de gemeente de exacte locatie en omvang van een terras, dus verdere regulering van de situering kan in het bestemmingsplan achterwege blijven. *Deze bepaling gaat uitsluitend over overdekte terrassen en blijft dus gehandhaafd. Van de algemene gelijksoortige bepaling bij de bestemming 'verkeer' is de bedoeling om aan te geven dat een terras (na) bij een horecagelegenheid is toegestaan; met opzet staat er 'naar de openbare weg gekeerde zijde(n)'.*

o. Er dient aan het Europaplein voor de hoofdentree van het winkelcentrum geen standplaats voor ambulante handel te worden ingeruimd. Er komen hier al veel functies bij elkaar en een standplaats hier werkt belemmerend. De bepaling dat een dergelijke standplaats alleen is toegestaan bij een specifieke aanduiding zou ook kunnen vervallen. *Deze standplaats heeft nooit enig probleem opgeleverd en is voor onbepaalde tijd verpacht. In geval van herinrichting kan de gemeente een dergelijke verpachting beëindigen. Daarvoor is het niet noodzakelijk dat de aanduiding van de verbeelding verwijderd wordt. Het aanduidingsvlak zal wel worden verkleind naar 10x3m.*

p. Op de verbeelding staan sba-aanduidingen; in de legenda zijn dat sb-aanduidingen. *Dit wordt in de legenda gecorrigeerd.*

q. Het is merkwaardig dat het hele koetshuis en omringende tuinen een centrumbestemming heeft. De tuinen zouden bij het groen van het park betrokken kunnen worden en het gebouw zou de bestemming 'Gemengd' kunnen krijgen. *De bestemming wordt aangepast naar 'Gemengd' met aanduiding detailhandel en wonen (2x).*

r. Het meest oostelijke deel van het kantorencomplex aan het Europaplein (ingang Don Felixhof) heeft zowel op de begane grond als de verdiepingen een woonfunctie. Daar zou een aanduiding w of een woonbestemming moeten worden gegeven. *De aanduiding 'w' wordt ter plaatse opgenomen.*

s. Ter plaatse van de winkels Touwslagersbaan 11 t/m 11d is op de verbeelding aan de achterzijde een knikje in het gebouw gemaakt. Dat is niet correct. De achterbouw loopt evenwijdig aan de hoofdbouw door.

Dit zal worden aangepast.

t. De voorgevelrooilijn van Markt 5 is gelijk gelegd met de uitbouw.
In het bouwvlak wordt voor de uitbouw een aangepaste maatvoering opgenomen.

u. De gebieden die in de centrumvisie als ontwikkelingslocaties staan aangegeven zouden door een zonering moeten worden aangegeven. Ook zou de woning Oude Klapstraat 4 wegbestemd kunnen worden, zou een doorbraak tussen Spoorstraat en Herenstraat als ontwikkeling aangegeven kunnen worden evenals een doorbraak tussen Europaplein en Kasteellaan.

De woning aan de Oude Klapstraat 4 is nog als woning in gebruik. De woning wordt bestemd overeenkomstig het feitelijk vergunde, en thans bestemde, gebruik. Gezien de economische en technologische ontwikkelingen vinden wij het belangrijk dat met name de huidige winkelpanden worden behouden. Wel zullen wij voor het perceel Oude Klapstraat 2 een wijzigingsbevoegdheid naar 'Centrum' voor het college toevoegen. De centrumvisie geeft de ontwikkelingsmogelijkheden weer en is als bijlage bij de toelichting gevoegd; daarmee maakt ze onderdeel uit van het bestemmingsplan. Overigens is het realiseren van doorbraken sowieso toegestaan.

v. Door aan het gebied hoek Oosterweg/Don Emanuelstraat en het perceel aan de oostzijde van de Bronckhorstlaan de bestemming 'Maatschappelijk' te geven wordt de indruk gewekt dat daar behoefte aan zou zijn. Het zijn nu parkeerterreinen die meetellen in de parkeerbalans.

Het is nog niet duidelijk welke functie deze percelen in de toekomst exact zullen krijgen, daarom is er voor gekozen de vigerende bestemming te handhaven. Op beide terreinen is tevens een aanduiding parkeerterrein aangegeven. De terreinen zijn beide eigendom van de gemeente waardoor de gemeente de situatie qua parkeergelegenheid in eigen hand heeft. Als er medewerking aan bebouwing plaatsvindt zal ervoor gezorgd moeten worden dat ook daarna de parkeerbalans in evenwicht is.

w. Het is niet duidelijk waarom men in het gebied Spoorstraat-Herenstraat-Stationslaan van de vigerende bebouwingscontouren is afgestapt.

De contouren zijn abusievelijk aangepast aan die in het bestemmingsplan Centrum Wijchen herziening I waaraan daar ter plaatse goedkeuring is onthouden. De contour zal worden aangepast aan de vigerende, zij het dat de Stationslaanzijde in overeenstemming blijft met de situatie zoals deze nu feitelijk is.

x. In de centrumvisie wordt aangegeven dat men de ringwegen Van Coothlaan-Bronckhorstlaan wil entameren voor zakelijke dienstverlening. Maar hier wordt overwegend een woonbestemming gegeven.

Bestemd is volgens de huidige functie. Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend.

2) Schriftelijke zienswijze van de heer C. De Jonge (Cadejo Vastgoed BV), Herenstraat 42 6602 BB Wijchen, gedateerd 1 mei 2013.

De zienswijze heeft betrekking op de opname van de panden Herenstraat 42 en de Spoorstraat 57 als onderdeel van het gebied beschermd dorpsgezicht. In het verleden zijn deze niet betrokken bij de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De woningen worden in de rapportage van het Gelders Genootschap 'een waardevolle visuele afsluiting aan de zuidwestzijde van de groenstrook tussen de gracht en de Spoorstraat' genoemd. Dat is erg algemeen gesteld.

Mede op advies van de gemeentelijke monumentencommissie is besloten om het in de beschrijving van het Gelders Genootschap genoemde gebied aan te wijzen als gemeentelijk dorpsgezicht.

Reden hiervoor is dat monumentenzorg steeds meer gezien wordt als een ruimtelijke kwaliteit. Het is tegenwoordig meer dan alleen maar beschermen van (onroerende) objecten. Dit sluit ook goed aan op nationale en provinciale ontwikkelingen. Sinds 1

januari 2012 is het bovendien wettelijk verplicht om bij nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Iedere gemeente zal dan in die bestemmingsplannen aan moeten geven hoe zij hier omgaat met cultuurhistorische waarden. Bedoeling van het dorpsgezicht is om de daarin aanwezige cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk te beschermen.

De begrenzing van het gebied is bewust zo geadviseerd door de gemeentelijke monumentencommissie. Het feit dat de panden van betrokkenen (2 woningen onder een kap) in dit gebied meegenomen zijn, komt vanwege het feit dat het wederopbouwobjecten zijn. De wederopbouw betreft de bouwperiode 1940 -1965 en staat pas sinds enkele jaren in de belangstelling.

Het Rijk (lees: Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) heeft dit als eerste opgepakt op nationaal niveau, door rijksmonumenten en beschermde stads- en/of dorpsgezichten aan te wijzen. De gemeenten in Nederland volgden daarna om hier hun eigen invulling aan te geven op lokaal niveau. In Nederland verdwijnen wederopbouwpanen in redelijk hoog tempo uit het straatbeeld. Die zorg wordt gedeeld door de monumentencommissie. De gemeente Wijchen heeft daarom besloten om er binnen haar grondgebied een kleine 25 aan te wijzen als gemeentelijk monument. Hoewel de panden van betrokkenen die status niet hebben gekregen, zijn ze zeker karakteristiek genoeg om in de begrenzing van het dorpsgezicht opgenomen te worden. Een status als gemeentelijk monument zou voor de panden een beduidend zwaarder toetsingskader hebben opgeleverd.

Het is een misvatting dat de panden van betrokkenen aangewezen zijn als gemeentelijk dorpsgezicht. Er is een gebied aangewezen. Daarbinnen bevinden zich allerlei elementen als panden, bomen, wegen, groenstructuren, water, enzovoorts. Alles wat in dit gebied aanwezig is maakt onderdeel uit van het aangewezen dorpsgezicht. Zoals gezegd zijn de panden Spoorstraat 57 / Herenstraat 42 bewust in het gebied meegenomen. Bij voorgenomen ontwikkelingen zal beoordeeld worden of en in hoeverre die in het beeld van het dorpsgezicht passen (het gaat dus niet om het interieur van panden). In ieder geval mag het karakter van het dorpsgezicht niet onaanvaardbaar worden aangetast. Dit betekent niet dat er geen wijzigingen mogelijk zouden zijn. Er kunnen wijzigingsplannen voor sloop en/of verbouw bij de gemeente ingediend worden. Over dergelijke plannen wordt dan door de gemeentelijke monumentencommissie en het Gelders Genootschap geadviseerd aan het college. Deze werkwijze wordt overigens al jaren gehanteerd voor dorpsgezicht Leur en het stadsgezicht Batenburg. Het college beslist of en in hoeverre het de uitgebrachte adviezen overneemt. Er is geen verplichting tot het overnemen van deze adviezen. Er kan in principe geheel of gedeeltelijk van worden afgeweken. Wijzigingsplannen mogen geen onaanvaardbare afbreuk doen aan het beschermde dorpsgezicht.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het aangrenzende eigendom van een van de betrokkenen, achter de panden, buiten de begrenzing van het dorpsgezicht valt. Op 31 mei is er door de beleidsadviseur van de afdeling RME een gesprek gevoerd met betrokkenen. Daarin is het vorenstaande aan hen toegelicht. Ook is hen daarna informatie gestuurd over de regels van het bestemmingsplan en de archeologische status van hun perceel (en directe omgeving). De argumenten van betrokkenen vormen geen aanleiding om hun panden buiten het aangewezen dorpsgezicht te laten.

3) Schriftelijke zienswijze van mevrouw J. Euwens, Spoorstraat 57 6602 AW Wijchen, gedateerd 1 mei 2013.

De zienswijze heeft betrekking op de opname van de panden Herenstraat 42 en de Spoorstraat 57 als onderdeel van het gebied beschermd dorpsgezicht. In het verleden zijn deze niet betrokken bij de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De woningen worden in de rapportage van het Gelders Genootschap 'een waardevolle visuele afsluiting aan de zuidwestzijde van de groenstrook tussen de gracht en de

Spoorstraat' genoemd. Dat is erg algemeen gesteld.
Zie onder 2.

4) Schriftelijke zienswijze van mr. D. Nas namens Kalot BV, Don Emanuelstraat 9 6602 GX Wijchen, Herenstraat 42 6602 BB Wijchen, gedateerd 1 mei 2013.

Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan zo aan te passen dat het door cliënt ingediende bouwplan daarin past. Meer concreet:

a. de bebouwingslijn aan te passen overeenkomstig de eigendomsgrenzen en de bebouwingslijn aan het Europaplein evenwijdig aan die aan de Oosterweg;
De verbeelding zal worden aangepast aan de (nieuwe) eigendomsgrenzen en het ingediende bouwplan;

b. Het ontwerpplan geeft geen uitsluitel over de ligging van een goot bij een mansardedak. Nu het bouwplan voor verwezenlijking in aanmerking komt dient het bestemmingsplan zodanig gewijzigd te worden vastgesteld dat buiten discussie is dat een mansardekap kan worden toegepast en de goothoogte van 12m niet wordt overschreden. Of de hoogtemaat zou gewijzigd moeten worden en slechts een maximale nokhoogte gehanteerd.

Op het ingediende bouwplan is nog geen akkoord gegeven. Het ontwerpbestemmingsplan geeft in art. 2 weldegelijk uitsluitel over de ligging van een goot bij een mansardedak. De in het bouwplan bedoelde goot is echter geen 'mansardegoot'. Voor alle duidelijkheid zal nog een extra tekening worden toegevoegd.

c. Bij de beoordeling van het bouwplan van april 2008, gewijzigd april 2010, is vastgesteld dat de molenbiotoop geen beletsel vormt voor realisatie. In het ontwerpbestemmingsplan ligt het bouwplan echter nog steeds in de vrijwaringszone molenbiotoop. De regeling in het ontwerpplan leidt wellicht tot een andere uitkomst dan de eerder bij de toetsing toegepaste. In dat geval is aanpassing van de regeling is dan noodzakelijk.

De vrijwaringszone voor de molenbiotoop ligt vast op 400m, zowel toen als nu. Hieraan dient het bouwplan in ieder geval te voldoen. De molenbiotoop is beleidsneutraal vertaald in het bestemmingsplan.

d. Ten aanzien van het parkeren wordt gesteld dat doorvertaling van het recent ontwikkelde beleid in het ontwerpplan in de rede ligt, dus dat voor de commerciële functies in het centrum geen parkeernorm geldt waarmee eerder genoemd bouwplan voldoet. Van de gelegenheid zou gebruik kunnen worden gemaakt om zodanige parkeernormen op te nemen dat realisatie van het bouwplan verzekerd is. Zolang niet zeker is gesteld dat het bouwplan qua parkeernorm realiseerbaar is moet de mogelijkheid om op de begane grond te parkeren worden opengelaten.

Parkeren wordt gezien als een ondergeschikte functie als bedoeld in art.5.1.2.lid a.1 Dit is dus toegestaan.

e. Het bouwplan voorziet in een ondergrondse parkeergarage, maar een daarvoor benodigde aanduiding dient nog op de verbeelding te worden opgenomen.
Ondergrondse bebouwing is sowieso toegestaan in één bouwlaag. Het parkeren kan worden gezien als een ondergeschikte functie die daar is toegestaan.

f. Omwille van de flexibiliteit en vanwege de zwaardere bouweisen zou het goed zijn om de goothoogte te verruimen met 1.20m.
In de regels is een 10%-ontheftingsmogelijkheid opgenomen, waarmee de goothoogte van 12m zo nodig kan worden overschreden.

g. Verzocht wordt de bestaande mogelijkheid om in het souterrain en de verdieping kantoor te voeren te behouden.

In het souterrain en voor de verdieping zal een aanduiding dienstverlening worden geplaatst.

5) Schriftelijke zienswijze van de heer M. de Wildt, Baron d'Osysteeraat 28 6602 BL Wijchen, gedateerd 26 april 2013.

In verband met de eventuele aankoop door een van de cliënten van de indiener wordt geconstateerd dat het perceel Herenstraat 7 (de Huttenkamp) de bestemming 'Gemengd' heeft. Bij deze bestemming zijn dienstverlening en wonen toegestaan, en mits voorzien van een specifieke aanduiding detailhandel, horeca en kantoor. Gevraagd wordt om de aanduidingen detailhandel en horeca toe te voegen op dit perceel. Subsidiair wordt gevraagd om de wijzigingsbevoegdheid in art. 6.4 uit te breiden zodat ook horeca kan worden toegestaan.

Het is niet wenselijk om detailhandel op dit buiten het winkelgebied gelegen perceel mogelijk te maken. Wel zal in de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid van horeca worden opgenomen.

6) Schriftelijke zienswijze van de heer M. de Wildt, Baron d'Osysteeraat 28 6602 BL Wijchen, gedateerd 24 april 2013.

Geconstateerd wordt dat de percelen Baron d'Osysteeraat 28 en 28a en Teersmortelweg 4, 4a en 4b de bestemming 'Gemengd' hebben. Bij deze bestemming zijn dienstverlening en wonen toegestaan, en mits voorzien van een specifieke aanduiding detailhandel, horeca en kantoor. Gevraagd wordt om de aanduidingen kantoor en horeca toe te voegen op dit perceel. Subsidiair wordt gevraagd om de wijzigingsbevoegdheid in art. 6.4 uit te breiden zodat ook horeca kan worden toegestaan.

Een kantoor wordt mogelijk gemaakt (zie onder 1b). In de wijzigingsbevoegdheid zal de mogelijkheid van horeca worden opgenomen.

7) Schriftelijke zienswijze van mevrouw Th. Peters Sengers, Touwslagersbaan 21 6602 AH Wijchen, gedateerd 1 mei 2013.

a. Het kappenplan horende bij het vigerende bestemmingsplan is vertaald in zeer lage goot- en nokhoogten en dakrichtingen op de verbeelding. In het kappenplan ging het echter niet primair om de goot- en nokhoogten maar om parcellering. Van de goot- en nokhoogte is al vaak afgeweken. Op de plankaart staat ook de algemene hoogte aangegeven, deze is in feite van toepassing.

Zie hiervoor onder 1k.

b. Indiener staat een herontwikkeling voor van de percelen Spoorstraat 5-11 met eveneens versterking van de woonfunctie. Daarvoor is een hogere bouwhoogte gewenst. *De bouwhoogte wordt aangepast aan het vigerend plan, te weten 5m (goot) en 8m (nok). Een bouwplan dat deze maten overstijgt zal op zijn eigen merites beoordeeld worden.*

8) Schriftelijke zienswijze van de heer J. Wessels, Elckerlycweg 3 6602 HJ Wijchen.

Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming 'Maatschappelijk' op zijn perceel Elckerlycweg 3, hoewel deze gelijk is aan de vigerende. Het mortuarium ter plaatse omvat ook een kantoor en verkoop van grafzerken etc.

Zie onder 1m.

9) Schriftelijke zienswijze van drs. K. van den Bos en drs. V. Uit de Weerd, p/a Malvert 6569 6538 ED Nijmegen

Indieners stellen dat het perceel Oude Klapstraat 74, waarin nu het Yogacentrum is gevestigd, de bestemming 'Gemengd' heeft in het ontwerpbestemmingsplan. Dat betekent dat dienstverlening of praktijkvoering alleen nog maar op de begane grond is toegestaan. Voor een eventuele nieuwe huurovereenkomst willen zij graag de mogelijkheid open houden om hun activiteiten uit te breiden naar de eerste verdieping. Deze bestemming houdt een achteruitgang in van de functiemogelijkheden.

Dienstverlening op de verdieping wordt mogelijk gemaakt (zie onder 1l), waaronder maatschappelijke dienstverlening.

10) Schriftelijke zienswijze van de heer L. van de Loo namens De Eerste Stap, Laantje 11 6602 AA Wijchen, gedateerd 24 april 2013.

Het perceel Laantje 11 heeft in het ontwerpplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Aangezien het huidige gebruik afwijkt van deze bestemming en in de toekomst het gebruik wellicht wijzigt, wordt verzocht de bestemming te wijzigen in 'Gemengd' met aanduiding kantoor.

Er zal een aanduiding 'k' (Kantoor) worden geplaatst. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengd' aanwezig. Er wordt geen algemene wijziging gedaan zonder concrete initiatieven.

11) Schriftelijke zienswijze van de heer M. van Thiel, Spoorstraat 61a 6602 AX Wijchen, gedateerd 1 mei 2013.

a. Het pand Marktpad 33 is een restaurant in twee lagen. De aangegeven goot- en nokhoogte is 4 resp. 5 m. De nokhoogte moet in ieder geval 7m zijn.

De nokhoogte zal worden aangepast naar 7m.

b. Bezwaar wordt gemaakt tegen het aanhouden van zeer lage goot- en nokhoogten op en rondom de percelen Burchtstraat 1/Spoorstraat 25-27.

Ter plaatse is in het vigerende bestemmingsplan het kappenplan van toepassing. Dit kappenplan is vertaald in goot- en nokhoogten en dakrichtingen op de verbeelding. In het kappenplan ging het echter niet primair om de goot- en nokhoogten maar om parcellering. Van de goot- en nokhoogte is al vaak afgeweken. De lage goot- en nokhoogten zijn ook in strijd met het bevorderen van wonen in het centrum; in de huidige kapvorm passen geen woningen. Concreet wordt gevraagd om de achterbouw (Burchtstraatzijde) meer mogelijkheden te geven, met name qua hoogte (7 en 11m), daar de helft van de achterbouw indertijd gesloopt is. Tevens om daar fysieke ruimte te creëren om daar een aantal woningen te kunnen realiseren. De voorbouwhoogte zou dan 6 en 10m moeten worden.

Zie onder 1k. Het wordt wenselijk geacht de bebouwing op de betreffende percelen in haar huidige afmetingen te handhaven.

c. De indiener verzoekt om het bestemmingsplan zo aan te passen dat het bijgevoegde nieuwbouwplan mogelijk wordt gemaakt.

Het wordt wenselijk geacht de bebouwing op de betreffende percelen in haar huidige afmetingen te handhaven. Behoud van dit pand wordt voorgestaan. Er ligt voorbescherming op grond van de Erfgoedverordening op. Dit betekent dat er nu al een wijzigingsvergunning nodig is voor wijzigingsplannen op deze percelen. De monumentencommissie adviseert over dit soort plannen.

d. Het is niet duidelijk waarom men in het gebied Spoorstraat-Herenstraat-Stationslaan van de vigerende bebouwingscontouren is afgestapt.

Zie onder 1w.

12) Schriftelijke zienswijze van de heer M. van Thiel, Spoorstraat 61 6602 AX Wijchen, mede namens de Vereniging van Eigenaars Centrum Wijchen (eigenares van het winkelcentrum Marktpromenade), gedateerd 1 mei 2013.

a. De zienswijze is deels gelijk aan die onder 1(o). Gevraagd wordt de plaats voor ambulante handel voor de hoofdentree te verwijderen.

Zie onder 1o.

b. Verder wordt verzocht om realisering mogelijk te maken van een ingediend bouwplan voor de vestiging van een horecaonderneming op het plein voor de winkels.

Dit plan is inmiddels op zijn eigen merites beoordeeld. Het bestemmingsplan wordt hier niet op aangepast.

Ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013

Regels:

Aan art. 3.3.1 wordt toegevoegd: 'er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de openbare parkeervoorzieningen in de omgeving;'

Uit art. 5.1.1 wordt geschrapt 'kantoren';

Aan art. 5.1.2.a sub 2 wordt toegevoegd vóór verdieping: '1^{er};

Aan art.5.5.1 wordt toegevoegd:

'c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;

d. er zijn geen bezwaren vanuit milieukundig oogpunt;

e. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;

f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de openbare parkeervoorzieningen in de omgeving.'

Aan artikel 5 wordt toegevoegd:

5.6 Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van art. 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen naar de bestemming 'wonen' voor de panden aan de Sterrebosweg en binnen het de op de kaart als zodanig aangegeven gebied, met inachtneming van het volgende:

- a. Nieuwe woningen zijn passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. Woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- d. er zijn geen bezwaren vanuit milieukundig oogpunt;
- e. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

Aan art. 5 wordt toegevoegd de regeling beroep aan huis en bed&breakfast;

Aan art. 6.1.1 wordt toegevoegd 'schildersbedrijf'.

Aan art. 6.1.2 wordt toegevoegd:

Schildersbedrijf

Hiervoor geldt het volgende:

- 1. een schildersbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-schildersbedrijf'.**

Aan art. 6.1.2.b wordt toegevoegd:

2. Op het perceel Herenstraat 7-9 zijn ondergeschikte detailhandelsactiviteiten toegestaan.

Uit art.6.1.2.e wordt lid 2 geschrapt;

Art.6.2.2 wordt gewijzigd als volgt:

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. bijgebouwen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat:
 - 1. indien binnen een bouwvlak(deel) geen goot- en/of bouwhoogte is opgenomen de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum geldt;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 4,5 en 5,5 m;
 - 3. bij woonpercelen het bepaalde in 6.2.3 van toepassing is;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag binnen die aanduiding dit gebied voor maximaal 80 % worden bebouwd, met dien verstande dat bij woonpercelen het bepaalde in 6.2.3 van toepassing is;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub a geldt ter plaatse van de aanduiding 'wonen' dat de horizontale diepte van het hoofdgebouw de bestaande achtergevelrooilijn niet mag overschrijden, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.

Aan art. 6 en 13 worden toegevoegd de regeling beroep aan huis, bedrijf aan huis en bed&breakfast;

Aan art. 8 wordt toegevoegd de regeling beroep aan huis.

Art. 6.2.3 a t/m d wordt vervangen door:

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, in afwijking van het bepaalde in 6.2.2 sub b, c en d, de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede binnen de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m, tot een maximum van 4 m;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- d. de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m², met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor maximaal 80 % mag worden bebouwd;

Aan art. 6.2.5, art. 8.2.3 en 9.2.3 wordt toegevoegd: 'de bouwhoogte van pergola's niet meer mag bedragen dan 2,50m';

Aan art. 6.4.1, art. 8.4.1 en 9.4.1 wordt toegevoegd: 'er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de openbare parkeervoorzieningen in de omgeving';

Art. 13.2.2.g wordt als volgt gewijzigd:

'g. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat indien binnen een bouwvlak(deel) geen goot- en/of bouwhoogte is opgenomen de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum geldt.'

Toegevoegd wordt art. 13.4.1:

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van art. 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming van het perceel Oude Klapstraat 2 wijzigen naar de bestemming 'Centrum' zoals op de kaart als zodanig aangegeven, met inachtneming van het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- b. er zijn geen bezwaren vanuit milieukundig oogpunt;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

Art. 20.1 wordt als volgt gewijzigd:

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 0,5 m.

Bestaande balkons mogen worden gehandhaafd; nieuwe balkons zijn uitsluitend toegestaan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning balkons en overbouwingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels teneinde tot maximaal 2 m buiten de naar de weg gekeerde bouwgrens van gebouwen balkons en overbouwingen toe te staan toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. balkons en overbouwingen mogen niet lager zijn dan 4,20 m boven een rijweg inclusief een strook van 0,50 m naast de rijweg en niet lager dan 2,20 m in overige gevallen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- f. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

Art. 20.2.a.2 wordt als volgt aangevuld:

in afwijking van het hierboven bepaalde een **zelfstandige** ondergrondse parkeergarage is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

Verbeelding:

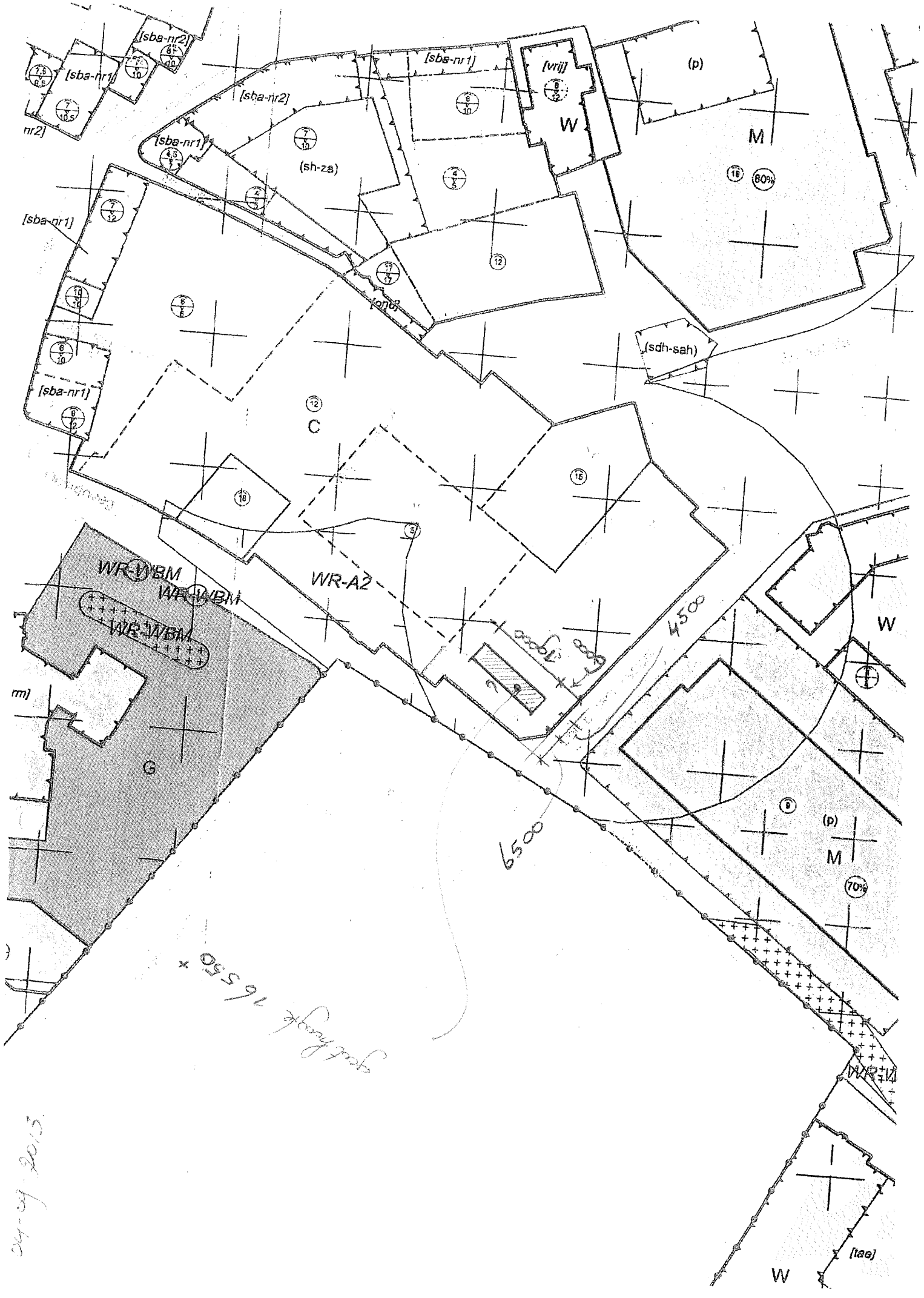
- Op het Europaplein (westzijde) wordt toegevoegd de aanduiding (pg) parkeergarage.
- Aan de Pius XII-straat (de twee noordelijke parkeervakken) en op de Markt (noordzijde) wordt een vlak standplaats ambulante handel toegevoegd.
- De toegestane hoogte van de achterbebouwing achter Spoorstraat 9 wordt in overeenstemming gebracht met de toegestane bouwhoogte van nr. 7.
- Het bouwvlak van perceel Spoorstraat 61a wordt aan de achterzijde uitgebreid met ca. 50 m² (na aftrek vergunningvrij) conform verleende omgevingsvergunning dd 6-6-'13.

-Toevoegen zonering horende bij wijzigingsbevoegdheid artikel 5.6 als hierboven aangegeven.

-Toevoegen aanduiding wijzigingsbevoegdheid burgemeester en wethouders naar bestemming 'Centrum' op perceel Oude Klapstraat 2.

-Op perceel Spoorstraat 65 wordt een aanduiding "sgd-sch" - "specifieke vorm van gemengd – schildersbedrijf" geplaatst.

-Op een deel van het perceel Don Emanuelstraat 1-3-5-7-9 wordt een aanduiding 'maximale goothoogte 16.55m' geplaatst.



04-09-2013

straat hoogte 16.550 x

4500
6500

WR-WBM
WR-WBM
WR-WBM

WR-A2

(sh-za)

(vrij)
W

(sdh-sah)

(p)

M

(18) (80%)

(12) C

(16)

(18)

(3)

W

(p)

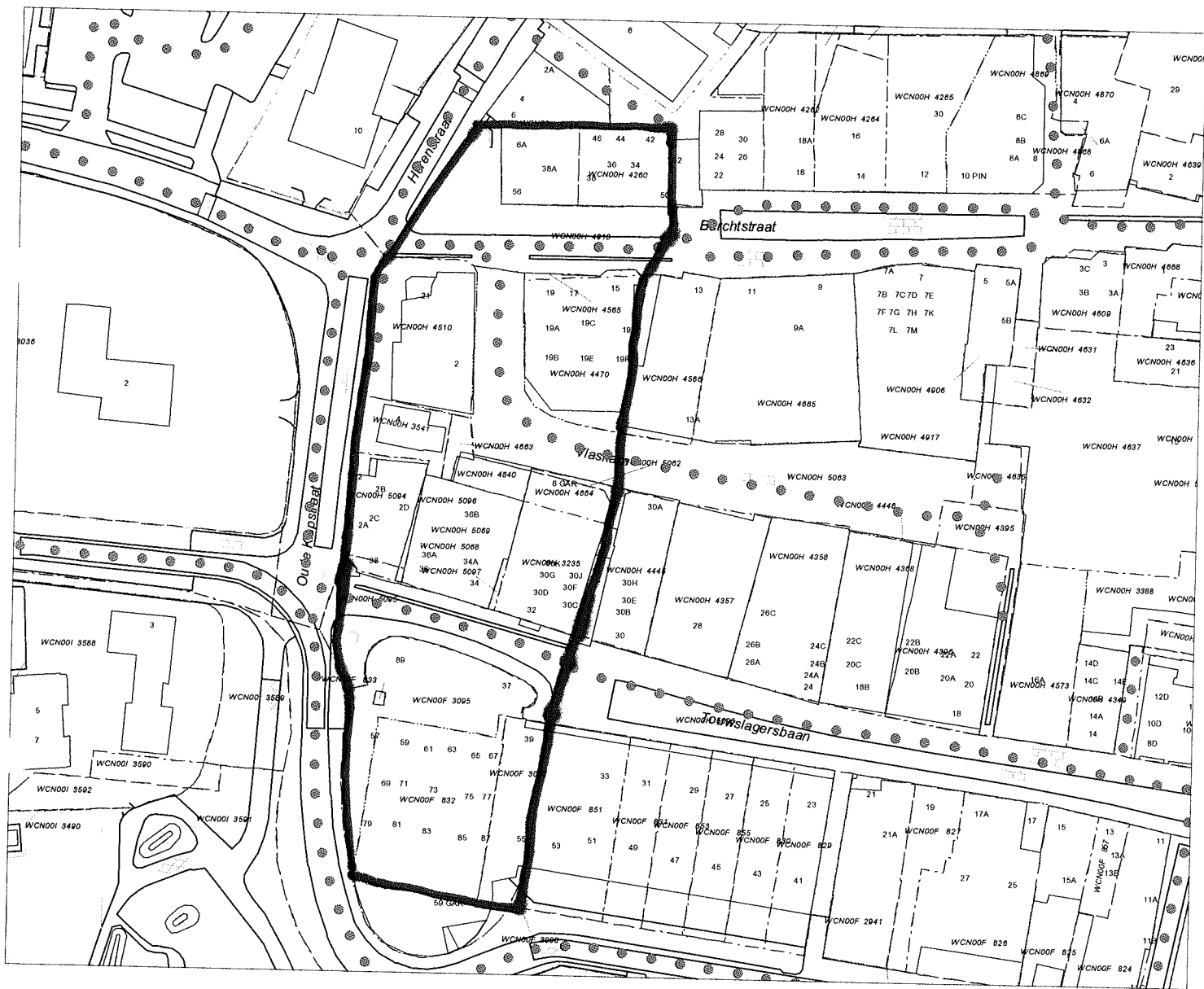
M

(70%)

W

(tae)

Informatiekaart gemeente Wijchen



Wijzigingsbevoegdheid artikel 5.6.

50m

Schaal ca. 1 : 1000

De afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend - (c) Gemeente Wijchen

