

# De gemeenteraad van Wijchen

---

**15 RZ 084**

---

## **Beslisnota**

### **Bestemmingsplan Oostflank fase 1**

Wijchen, 25 augustus 2015

Geachte leden van de raad,

#### **Beslispunten**

1. Het bestemmingsplan Oostflank fase 1 gewijzigd vast te stellen, onder afweging van de ingekomen zienswijzen.

#### **Inleiding**

De planontwikkeling van de locatie Oostflank kent een lange en roerige voorgeschiedenis. In september 2004 zijn de eerste besluiten genomen om te komen tot herontwikkeling van de oostflank van het centrum. In 2007 is het masterplan vastgesteld, welke voorziet in de herontwikkeling in drie fases: fase 1 het gebied tussen de Oosterweg en de Meerdreef, fase 2 het terrein van de voormalige Bolster en fase 3 de locatie van het huidige gemeentekantoor. Als gevolg van verslechterende marktontwikkelingen en het besluit om niet tot herontwikkeling van het gemeentekantoor over te gaan stagneerde de planontwikkeling. In 2012 is daarom het plan nogmaals kritisch tegen het licht gehouden. Op dat moment lagen twee scenario's voor: de planvorming afbreken en het plan in de ijskast stoppen of doorgaan en een laatste poging ondernemen om toch tot planontwikkeling en realisatie te komen. Besloten is om een laatste poging te wagen om met nieuwe marktpartijen het plan alsnog van de grond te krijgen. Dat is gelukt! Op 12 juni 2013 is met Klok Ontwikkeling uit Druten een intentie overeenkomst getekend voor de ontwikkeling van de 1e fase en op 16 oktober 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met de grondexploitatie.

In navolging van dat besluit is het bouwplan verder uitgewerkt en is er een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in een heldere opzet, bestaande uit woonbestemmingen voor het hofgebouw, de grondgebonden woningen en twee urban villa's, een maatschappelijke bestemming voor de zorgvoorziening van ZZG en een kantoor- en woonbestemming voor het notariskantoor. De hoofdwegenstructuur had een verkeersbestemming en de rest een groenbestemming. De derde urban villa kon door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd.

Het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd op 3 december 2014 en heeft vervolgens met ingang van 4 december 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er acht zienswijzen ontvangen.

Naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan op een drietal punten aangepast:

- Er wordt extra ruimte gecreëerd tussen de bestaande bebouwing van het uitvaartcentrum en de parochietuin om de bereikbaarheid van deze objecten te waarborgen. Deze strook krijgt een verkeersbestemming.
- Het notariskantoor krijgt de dubbelfunctie "Wonen" toegekend overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Dit is per abuis niet goed in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen en wordt nu gecorrigeerd.
- De realisatie van de derde urban villa maakt geen onderdeel meer uit van dit bestemmingsplan en de wijzigingsbevoegdheid voor de derde urban villa komt te vervallen. Er is op dit moment weinig zekerheid omtrent de realisatie van de derde urban villa en de wijzigingsbevoegdheid vormt een te groot afbreukrisico voor de planologische procedure.

### **Beoogd effect**

Het bestemmingsplan Oostflank vast te stellen onder afweging van de ingekomen zienswijzen, om zo de planologische titel te creëren voor de realisatie van het project Oostflank Fase 1.

### **Argumenten**

- 1.1 *Het vaststellen van het bestemmingsplan is de laatste stap in de planologische procedure om te komen tot realisatie van het project Oostflank Fase 1.*
- 1.2 *Na vaststelling kan de ontwikkelaar de benodigde vergunningen aanvragen om over te gaan tot feitelijke realisatie.*
- 1.3 *De zienswijzen geven op een drietal punten aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*
  - Er wordt extra ruimte gecreëerd tussen de bestaande bebouwing van het uitvaartcentrum en de parochietuin om de bereikbaarheid van deze objecten te waarborgen.
  - Het notariskantoor krijgt de dubbelfunctie "Wonen" toegekend.
  - De realisatie van de derde urban villa maakt geen onderdeel meer uit van dit bestemmingsplan.
- 1.4 *Voor het overige geven de zienswijzen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet- of gewijzigd vast te stellen.*

### **Kanttekeningen**

- 1.1 *Ondanks de aanpassingen is niet uit te sluiten dat een van de zienswijze indieners beroep zal instellen tegen het bestemmingsplan.*

De ontwikkelaar is met diverse zienswijzen indieners in gesprek om dit te voorkomen. Echter volledige zekerheid is hierover niet te verkrijgen omdat geen van de zienswijze indieners de mogelijkheid tot het instellen van beroep ontzegd kan worden.

**Financiën**

Het bestemmingsplan is opgesteld binnen het budget voor het project Oostflank. Met de ontwikkelaar is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over kosten en baten.

**Uitvoering**

Na uw besluit zal het definitieve bestemmingsplan worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode staat het plan open voor beroep. Na afloop van de ternizagelegging treedt het bestemmingsplan automatisch in werking (mits er geen voorlopige voorziening is ingesteld).

**Burgerparticipatie**

NVT

**Bijlagen**

1. Bestemmingsplan Oostflank 1<sup>e</sup> fase.
2. Beantwoording zienswijzen.

**Gerelateerde stukken**

Ontwerp bestemmingsplan Oostflank (14/6330).  
Masterplan Oostflank (07RZ137).  
Intentieovereenkomst Oostflank fase 1 (13RZ175a).  
Grondexploitatie Oostflank fase 1 (14AZ057).

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



# De gemeenteraad van Wijchen

---

**15 RZ 084**

---

## **Raadsbesluit**

### **Bestemmingsplan Oostflank fase 1**

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:  
25 augustus 2015

besluit:

1. Het bestemmingsplan Oostflank gewijzigd vast te stellen, onder afweging van de ingekomen zienswijzen.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van  
1 oktober 2015

De voorzitter,

De griffier,