

To: [REDACTED] 5.1.2e [REDACTED]@wijchen.nl]
From: [REDACTED]
Sent: Mon 9/4/2017 7:24:40 AM
Subject: RE: Lambrasse II Wijchen
Received: Mon 9/4/2017 7:24:40 AM

Ha [REDACTED] 5.1.2e

Prima om vooraf aan het formeel vooroverleg het plan alvast een keer te sturen!

Leuk dat jullie van de mogelijkheid gebruik maken om de laddertoets door te schuiven naar de wijzigingsbevoegdheid voor maatschappelijke voorzieningen.

Ik denk dat dat niet in alle gevallen goed werkt maar in dit geval wel. Als voorbeeld: doe je dit bij een wijzigingsbevoegdheid naar kantoor dan vraag ik me af of de ladder-onderbouwing is te maken.

Hopelijk geeft het nieuwe plan de initiatiefnemer voldoende flexibiliteit en tegelijkertijd de juiste sturing om de locatie op een juiste manier te ontwikkelen.

Ik zie het concept plan graag tegemoet!

Gr [REDACTED] 5.1.2e

Van: [REDACTED] 5.1.2e [REDACTED]@wijchen.nl]

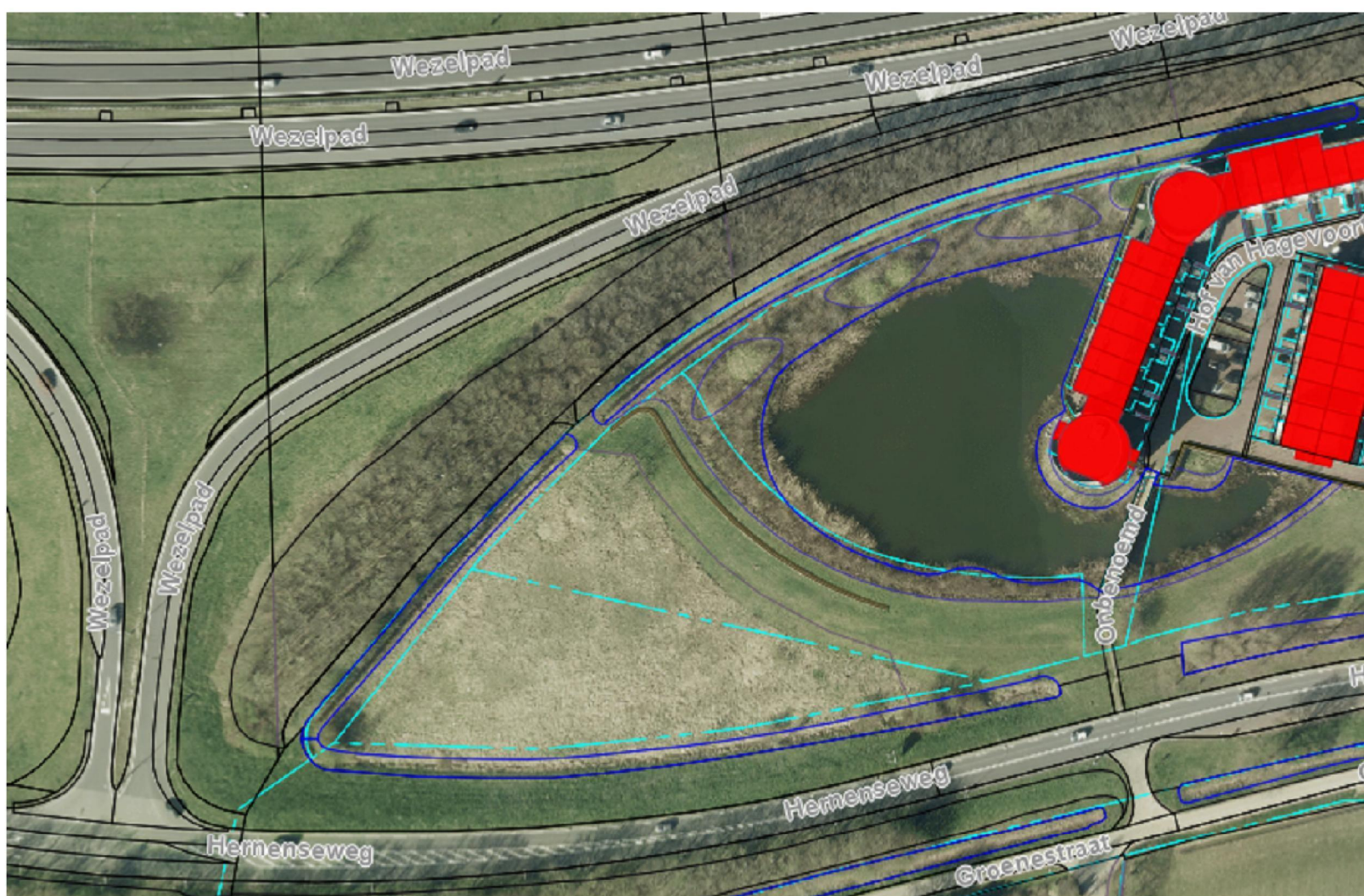
Verzonden: vrijdag 1 september 2017 12:30

Aan: [REDACTED] 5.1.2e [REDACTED]@ gelderland.nl>

Onderwerp: Lambrasse II Wijchen

Beste [REDACTED] 5.1.2e

We hebben het al een keer gehad over het terrein Lambrasse II. Eind vorig jaar hebben we elkaar hierover gesproken als mogelijke locatie voor een casino. Nou is de casino discussie gevoerd en komen er voorlopig geen casino's in Wijchen. De eigenaar wil het terrein echter wel gaan ontwikkelen. Er ligt een besluit tot principemedewerking van het college om het nu nog braak liggende terrein van Lambrasse II te gaan ontwikkelen met een horeca/leisure achtige bestemming (gemengde doeleinden, oranje op onderstaande uitsnede van de plankaart).



Concept regels:

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een congres- en vergadercentrum;
 - b. horeca in categorie 1, categorie 2 en / of categorie 5;
 - c. leisure;
 - d. een amusementscentrum/casino;
 - e. maximaal één reclamemast;
- met de daarbij behorende:
- f. onderdoorgangen;
 - g. wegen en paden;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - j. parkeervoorzieningen.

4.1.2 Nadere aanvulling

Voor de in 4.1.1 onder a tot en met d genoemde functies geldt dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan, indien:

- a. de totale maximale bedrijfsvloeroppervlakte binnen de bestemming 'Gemengd' ten behoeve van de onder a tot en met d genoemde functies niet meer bedraagt dan 8.000 m²;
- b. is voorzien in het minimum aantal benodigde parkeerplaatsen. Het minimum aantal parkeerplaatsen dient te worden berekend overeenkomstig de in bijlagen bij deze regels opgenomen parkeerbalans.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen behorende tot het gebouw ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen 16 meter, met dien verstande dat bovenop deze maximale bouwhoogte een hoogte-element is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van de reclamemast niet meer bedragen dan 40 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen/bedrijven;
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi-bedrijven);
- c. seksinrichtingen;
- d. detailhandel;
- e. wonen.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Maatschappelijke voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het toestaan van maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemming 'Gemengd', met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de regels als opgenomen in artikel 4.1.2;
- b. voldaan wordt aan de toets van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- c. indien sprake is van een geluidsgevoelige functie door een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de geluidsbelasting van de omliggende wegen op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen, waartoe maatschappelijke voorzieningen behoren, lager of gelijk is aan de waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, als bedoeld in de Wet geluidhinder.

De ontwikkelaar legt nu de laatste hand aan een ladderonderzoek. Ik wilde de zaak ambtelijk al een keer aan je voorleggen voor we het officiële vooroverleg starten. Sta je daarvoor open?

Tot de 25 ste!

Met vriendelijke groet,



5.1.2e

Juridisch beleidsadviseur

t 5.1.2e

e 5.1.2e [@wijchen.nl](mailto:5.1.2e@wijchen.nl)

We zijn verhuisd!

Vanaf dinsdag 1 augustus a.s. is ons nieuwe bezoekadres:
Huis van de gemeente
Kasteellaan 27
6602 DB Wijchen.