Openbaar Zaaknummer: 30066

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan TKWM 2022

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022" gewijzigd vast te stellen.
2. De ingediende zienswijzen beantwoorden conform bijgaande zienswijzennota.

Aanleiding

Op 29 oktober 2019 heeft uw raad het bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" vastgesteld. Op 29 oktober 2020 heeft de raad met een nader besluit dit bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Inzet was om op grond van dit globale bestemmingsplan drie uitwerkingsplannen voor de drie deelgebieden in procedure te brengen. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld.

De Raad van State heeft op 30 juni 2021 uitspraak gedaan inzake het beroep tegen dit bestemmingsplan. Met deze uitspraak heeft de Afdeling het bestemmingsplan deels vernietigd, omdat het bestemmingsplan op onderdelen onvoldoende was gemotiveerd. Dit betekende dat het bestemmingsplan moest worden gerepareerd of dat er een nieuw bestemmingsplan moest worden gemaakt.

Hangende de beroepsprocedure bij de Raad van State zijn we verder gegaan met het ontwerp voor het project. Het Voorlopig Ontwerp en het Stedenbouwkundig schetsontwerp zijn met input van inwonersplatform en ondernemersdenktank tot stand gekomen. Daarnaast zijn we in gesprek gegaan met bezwaarmakers tegen het bestemmingsplan. Dit heeft mede geleid tot een gedragen oplossing over bereikbaarheid en parkeren, die aansluit op het nieuwe bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022.

Omdat het Voorlopig Ontwerp van de openbare ruimte en het Stedenbouwkundig schetsontwerp inmiddels gereed waren, hebben we ervoor gekozen om de planologische procedure te wijzigen. Het vernietigde deel van het uit te werken bestemmingsplan wordt niet gerepareerd, maar we hebben één bestemmingsplan gemaakt voor het gehele plangebied waarin alle details zijn uitgewerkt. Hierdoor is voor iedereen helder wat er gerealiseerd gaat worden.

Op 4 maart 2022 hebben we u middels een informatienota geïnformeerd over de algehele voortgang van het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer. Nadat het college het ontwerpbestemmingsplan op 10 maart ter inzage heeft gelegd, hebben we op 22 maart een digitale informatieavond georganiseerd, een filmpje over het aangepaste bestemmingsplan gepubliceerd en op 6 april een inloopmoment georganiseerd.

Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. Deze hebben we zorgvuldig beoordeeld. Bovendien hebben we met beide indieners een gesprek gevoerd waarin de zienswijzen

nader zijn toegelicht. De zienswijzen leiden tot ondergeschikte aanpassingen van het bestemmingsplan. Daarnaast voeren we beperkte ambtshalve aanpassingen door. In deze beslisnota leggen we het gewijzigde bestemmingsplan aan u voor.

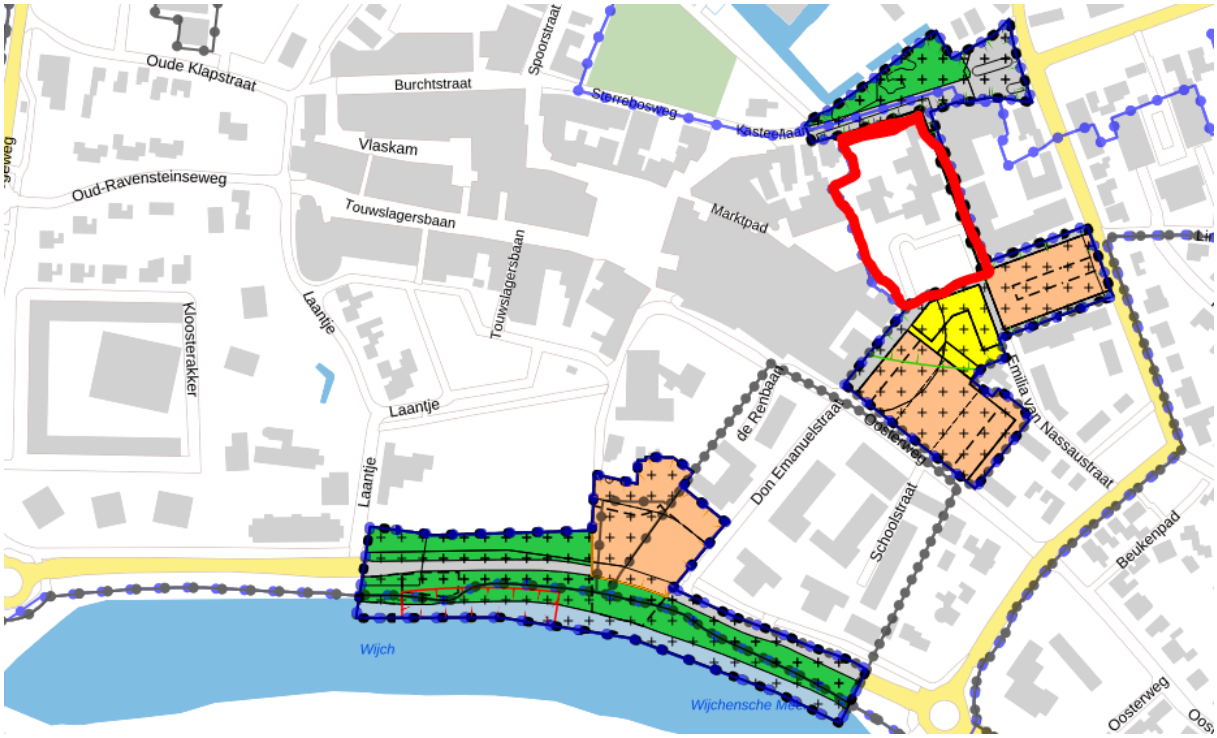
Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
28-03-2019	Vaststelling gunningsleidraad tenderprocedure Tussen Kasteel en Wijchens Meer (19 8 23676)
29-11-2018	Vaststelling uitwerking ambitiepijlers en opdracht tot uitvoeren tenderprocedure Tussen Kasteel en Wijchens Meer (Z/18/019936)
27-09-2018	Vaststelling ruimtelijke scope en ambitiepijlers voor het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer (18 1 18156)
25-01-2018	Participatie Tussen Kasteel en Wijchens Meer (18 1 12792)
29-10-2019	Vaststelling bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer (30066).
29-10-2020	6.19 Awb besluit vaststelling bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer (30066).
01-03-2022	Collegebesluit: 1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022". 2. In te stemmen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid ten behoeve van de bebouwing aan de Meerdreef. 3. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid met ingang van 9 maart 2022 voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.
14-06-2022	Collegebesluit: Een hogere grenswaarde geluid vast te stellen ten behoeve van de bebouwing aan de Meerdreef

Gewenst resultaat
Het beoogde eindresultaat van dit project is een gebiedsontwikkeling "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" die duurzaam bijdraagt aan de levendigheid van het centrum van Wijchen en waar inwoners en andere gebruikers trots op zijn. Dit bestemmingsplan legt daarvoor de publiekrechtelijke basis.

Argumenten

1.1 De uitspraak van de Raad van State is in acht genomen bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer 2022.



Verbeelding oude bestemmingsplan TKWM

De Raad van State heeft in haar uitspraak een deel van de uit te werken bestemming vernietigd (rood omlijnde deel bovenstaande afbeelding). De slotsom van de Raad van State was dat de uit te werken bestemming hier zonder nadere ruimtelijke onderbouwing niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Er was onvoldoende duidelijk wat, waar en hoe hoog gebouwd kon worden. In het voorliggende bestemmingsplan is dit heel duidelijk aangegeven met bouwvlakken en bouwhoogtes. Hiermee is het bezwaar van de Raad van State op dit onderdeel weggenomen. Daarnaast heeft de Raad van State geoordeeld dat het onderdeel parkeren in het bestemmingsplan onvoldoende was gemotiveerd (situering parkeerplaatsen, loopafstanden, normering). Het vernietigde bestemmingsplan bevatte te veel ruimte en daarmee te veel rechtsonzekerheid. Nu ligt een concreet bestemmingsplan voor dat meer duidelijkheid geeft. Op het onderdeel bereikbaarheid en parkeren zijn diverse externe adviseurs aangetrokken om te onderzoeken of dit tegen de achtergrond van de norm van een goede ruimtelijke ordening in het bestemmingsplan goed geregeld is. Het resultaat is een bestemmingsplan dat ook op het onderdeel bereikbaarheid en parkeren goed is uitgewerkt.

1.2. Er heeft intensief overleg plaatsgevonden met belanghebbenden en stakeholders.
Na de uitspraak van de Raad van State is het gesprek met belanghebbenden en stakeholders voortgezet. Parkeren en bereikbaarheid waren hierbij het belangrijkste onderwerp. Ook de belanghebbenden en stakeholders hebben ter zake deskundigen aangetrokken om hier met de gemeente een gelijkwaardig gesprek over te kunnen voeren. Dit heeft erin geresulteerd dat partijen het eens

zijn geworden over de gekozen uitgangspunten en maatregelen. Om de uitkomsten van het overleg te bekrachtigen is een overeenkomst gesloten met Ahold, VVE Europaplein en gemeente.

1.3 Het bestemmingsplan geeft zekerheid en duidelijkheid.
Het uitwerkingsplan TKWM dat door de Raad van State deels is vernietigd bood beperkte zekerheid over de plannen. Nu is er een gedetailleerd eindplan, opgesteld op basis van het Voorlopig Ontwerp en het stedenbouwkundig schetsontwerp. De onnodige ruimte die het plan bevatte is eruit gehaald. Daarnaast betreft het een totaalbeeld van de gehele ontwikkeling in plaats van steeds duidelijkheid over één fase (drie fasen totaal). Dit komt de rechtszekerheid van inwoners en stakeholders ten goede.

1.3. Het bestemmingsplan betreft een planologisch juridische vertaling van de tenderdocumenten.
Er staat niets nieuws in dit bestemmingsplan. Het is een uitwerking van de ambitiepijlers en de tenderdocumenten die al eerder zijn vastgesteld.

2.1. Het bestemmingsplan is op ondergeschikte onderdelen ambtshalve gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.
Er zijn een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om enkele minimale correcties van de grenzen van de bouwblokken om deze in overeenstemming te brengen met de ontwerpen.

2.2. Het bestemmingsplan is op ondergeschikte onderdelen gewijzigd naar aanleiding van ingediende zienswijzen.
Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijze van bewoners van één appartement in de Oostflank heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. De zienswijze van de VVE Europaplein is in hoofdzaak gericht op het onderdeel bereikbaarheid en parkeren. In aanloop naar de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is intensief overleg gevoerd met Ahold en de VVE Europaplein. Deze overleggen hebben tot overeenstemming met beide partijen geleid over de uitgangspunten omtrent bereikbaarheid en parkeren. Hierover zijn afspraken vastgelegd in een overeenkomst. De VVE geeft in hun zienswijze aan dat zij deze afspraken nog onvoldoende geborgd vinden in het bestemmingsplan. Met name daar waar het gaat over parkeernormen, loopafstanden, het aantal openbare parkeerplaatsen en blauwe zones. Om de VVE meer comfort te bieden scherpen we artikel 15.2.1 aan op deze onderdelen.

Tegenargumenten en risico's
1.1 *Er staat beroep open tegen het bestemmingsplan.*
Er is maximaal ingezet op goed overleg voorafgaand aan besluitvorming. We zijn deels tegemoet gekomen aan een ingediende zienswijze. Desondanks kunnen belanghebbenden nog in beroep gaan tegen het bestemmingsplan.

Financiële gevolgen
Er zijn geen financiele gevolgen.

Communicatie
Het bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. De indieners van een zienswijze worden per brief op de hoogte gesteld van de reactie op de ingediende zienswijze.

Na het besluit van uw raad versturen we een TKWM-nieuwsbrief aan alle geïnteresseerden in het project. Ook geven we de website www.tkwm.nl een update. De komende periode blijven we samen met ontwikkelaar Ter Steege in gesprek met bewoners en ondernemers. Tijdens bijeenkomsten met omwonenden van fase 1, de ondernemersdenktank en het inwonersplatform worden de plannen steeds concreter ingevuld en afgestemd op de wensen van de gebruikers.

Uitvoering of Vervolgstappen
Het bestemmingsplan wordt op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt. Na bekendmaking begint de beroepsprocedure van 6 weken. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepsperiode. Als er gedurende de beroepstermijn van 6 weken tevens een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend treedt het bestemmingsplan in werking op het moment dat op dat verzoek is beslist.

Na de zomer zullen wij uw raad een actualisatie van de grondexploitatie voorleggen. Hierin wordt onder andere parkeren, gestegen bouwkosten (Oekraïne) en ontvangen subsidies meegenomen.

Ook houden we uw raad actief op de hoogte van de voortgang van het project.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Voorstel
Advies