CDA

Wethouder, hopelijk kunt u met antwoorden op de volgende vragen wat van deze zorgen wegnemen?

1. Waarom is het westelijke deel van de Meeroever (tot Tienakker) meegenomen in Ruimtelijke scope en wat zijn de plannen met dit stukje natuur?
   In het gebiedsperspectief is de activering van dit deel van het Wijchens Meer opgenomen als één van de 10 actiepunten. Het gebied sluit aan bij het project TKWM en is daarom meegenomen.
2. Waarom zijn de 'parels' zoals de voortuin van 't kasteel en 't koetshuis niet meegenomen?
   De voortuin van kasteel en koetshuis horen bij het project herinrichting Kasteeltuin. Zoals toegezegd, zal voor de financiering hiervan een separaat voorstel aan de raad worden voorgelegd.
3. Wat betekent de insluiting van het recent ontwikkelde en verkochte project De Meesterplaats?
   Het project TKWM zal aansluiten bij het plan Meesterplaats. Voor dit plan was al voor de start van de start van TKWM een bouwplan ingediend dat past in het bestemmingsplan.
4. Volgens Ambitiepijler 3 zullen Wonen en voorzieningen in balans zijn? Aan welke voorzieningen denkt u? Hoeveel woningen wilt u realiseren?
   Het programma en het aantal woningen is nog niet bekend. Uiteraard moet het programma passen in de door de raad vastgestelde kaders.
5. Is er een ruimtelijke visie? Hoe hoog mag hier straks gebouwd worden? Hoeveel procent bebouwing wordt toegestaan?
   Deze zijn vervat in de (door de raad vast te stellen) kaders die aan de marktpartijen worden meegegeven en waarbinnen zij een bieding mogen doen.
6. Voor welke events in Wijchen optimaliseert u de mogelijkheden?
   Eén van de kaders is dat er ruimte moet zijn voor events. Daarbij zijn geen specifieke events benoemd. Zie ook de toelichting in de inmiddels aan de raad aangeboden beslisnota Z/18/019936.
7. Welke deelgebieden onderkent u binnen het gebied en welke komen in de tender / verkoopprocedure?
   Er worden op voorhand geen deelgebieden omschreven. Dit komt straks in de dialoogronden met partijen aan de orde.
8. Hoe kunnen Wijchense bouwers en ontwikkelaars aan bod komen?
   De lokale ondernemers staat het uiteraard vrij om zich aan te sluiten bij consortia die hoogstwaarschijnlijk gevormd gaan worden. Daarnaast kunnen zich

straks in een door de gemeente georganiseerde bijeenkomst presenteren aan de marktpartijen. Door in de tender punten toe te kennen voor lokale kennis bevorderen we de kansen voor lokale partijen. Zie ook de toelichting in de inmiddels aan de raad aangeboden beslisnota Z/18/019936

Welke soort voorwaarden kunnen wij van marktpartijen bij de tender verwachten?

De tenderprocedure bestaat uit verschillende stappen. In eerste instantie kunnen alle partijen hun interesse in het project kenbaar maken. Daaruit selecteren we 3 partijen waarmee in dialoog gaan. Na de dialoogronden stellen we een gunningsleidraad op. De drie partijen kunnen aan de hand van de gunningsleidraad inschrijven op het project. Met de partij die de beste bieding doet sluiten we vervolgens een overeenkomst.

Tijdens de dialoog is het mogelijk dat in door de marktpartij voorstellen worden gedaan over bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud ingeval het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning niet onherroepelijk worden. Of bijvoorbeeld dat marktpartijen ten aanzien van duurzaamheid op gebiedsniveau een inspanningsverplichting verwachten van de Gemeente. Daar zullen wij tijdens de dialoog afspraken over maken en die vastleggen in de gunningsleidraad. Bij de inschrijving mogen geen aanvullende voorwaarden meer worden gesteld, anders zijn biedingen niet vergelijkbaar en worden ze ongeldig.

Als het niet mogelijk is om een overeenkomst te maken binnen de door de raad gestelde kaders, dan komen wij met een voorstel terug bij de raad.

9. Zwemmen we met deze besluiten niet in een fuik en is er nog een weg terug?

   De besluiten die de raad neemt gaan van grof naar fijn. Eerst de grote lijn (ambitiepijlers), daarna de verfijning (nadere uitwerking, financiële ondergrens). Met de nadere kaders uit de volgende beslisnota bepaalt de raad de "fuik" waarin wij een geschikte samenwerkingspartner hopen te "vangen". In de overeenkomst wordt zoals gebruikelijk wel een ontbindingsclausule opgenomen. Verder heeft de raad nog 'het laatste woord' bij het vaststellen van bestemmingsplannen en grondexploitaties.

10. Welke invloed krijgt de raad nog bij de voorwaarden die kopende partij bij de tender gaat stellen? Wat kan de raad als deze voorwaarden ons niet aanstaan?

    Zie antwoord op vraag 9.

11. Hoe kan de raad in het verdere proces nog sturen op kwaliteit en programmering?

    Het sturen op kwaliteit en programmering gebeurt via het vaststellen van de kaders zoals die in de raadsnota's zijn en worden aangegeven. In de volgende reeds aan de raad aangeboden beslisnota worden deze ambities (en een aantal eisen) verder uitgewerkt.

    Concreet betekent dit voor de raad de volgende beslismomenten:

- Beslisnota ambitiepijlers (geagendeerd voor raad 27-09-2018)
- Beslisnota uitwerking ambities en financiële ondergrens (recent aangeboden)
- Vaststelling Grondexploitatie TKWM
- Vaststelling bestemmingsplan
- Indien nodig tussentijdse bijstelling kaders in verband met uitkomst dialoog.
- Daarnaast: actief informeren van raad (zonodig vertrouwelijk) over stand van zaken en voortgang.

12. Wat is precies de opdracht voor AlbaConcepts/ABC Nova? Wat is hun rol in het proces? Zijn zij al gecontracteerd?

AlbaConcepts en ABC nova zijn externe adviseurs die wij hebben gecontracteerd om de eerste fase tot en met de contractering van één marktpartij mede vorm te geven. Zij hebben de rol van adviseur.

D66

1. Hoe is het bedrag van € 100.000,= besteed?

Conform het raadsbesluit van 17 juli 2017 hebben wij de volgende acties uitgevoerd:

a. *Ruimtelijke en functionele kaders stellen voor Oostflank, Westflank en Centrum als uitwerking van het Gebiedsperspectief Wijchen Centrum 2030*; Voor de uitwerking van deze kaders is als eerste ingezoomd op de Oostflank (TKWM). Om de samenhang te borgen met de rest van het centrum is uitgegaan van de vastgestelde Gebiedsperspectief voor het centrum ((10 puntenplan). Tezamen met de punten die specifiek voor het projectgebied TKWM van toepassing zijn, zijn de ambitiepijlers uitgewerkt. Bewoners, omwonenden en ondernemers zijn hier nadrukkelijk bij betrokken. Ook zijn enkele onderzoeken uitgevoerd die betrekking hebben op het hele centrumgebied, zoals een parkeeronderzoek.
b. *Een marktconsultatie wordt uitgevoerd voor locatie Kasteellaan 22-24*; De marktconsultatie is uitgevoerd in het najaar van 2017.
c. *Een integraal financieel kader wordt opgesteld voor het totale centrum als uitwerking van het Gebiedsperspectief Wijchen Centrum 2030, waaronder inzichtelijke grondexploitaties worden ingericht voor projecten op locatieniveau (zoals voor locaties Oostflank en Westflank)*; In vervolg op het Gebiedsperspectief wordt in de voorliggende beslisnota voorgesteld om samenhang te creëren door verevening mogelijk te maken. Daarmee ontstaat een integraal financieel kader voor toekomstige grondexploitaties. Op dit moment is een grondexploitatie nog niet aan de orde. De invulling van de gebieden is immers nog niet bekend. De eerste grondexploitatie die aan u zal worden voorgelegd heeft betrekking op het project TKWM. Daarna kan er inzicht worden gegeven in een mogelijke grondexploitatie voor de rest van het centrum.

Hiermee zijn de actiepunten voor het projectgebied TKWM (en daarmee de Oostflank) uitgevoerd. Nadere uitwerking voor de andere gebieden ontvangt u in een later stadium. Daarom is het voorbereidingskrediet van € 100.000,- nog niet volledig uitgeput.

2. Wat is de basis om voor te sorteren op sloop van het oude gemeentekantoor?
   Door het college is aangegeven dat locatie van het oude gemeentekantoor herontwikkeld moet worden zodat de locatie een positieve bijdrage gaat leveren aan het centrum. Het is wel logisch om de locatie oude gemeentekantoor als eerste aan te pakken. Dit is eerder ook aan de raadscommissie gemeld.
3. Zijn er tekeningen en kan men direct aan de slag?
   Er is geen actueel plan. Doel is juist om de creativiteit van de markt optimaal te benutten.
4. Hoe is dit traject tot stand gekomen, wie heeft ermee ingestemd en wie gaat er uiteindelijk beslissen?
   In de beslisnota Participatie TKWM (18-12792) die op 25 januari j.l. door de raad is vastgesteld, is dit traject toegelicht. Ook voorliggende beslisnota 18-1-18156: kennis nemen van proces. In de nog te bespreken beslisnota die onlangs aan de raad is voorgelegd (18-19936) wordt gevraagd om het college opdracht te geven om de beschreven tenderprocedure te doorlopen.
5. Hoe zien de jury en de selectiecriteria er uit?
   Deze zijn nog niet ingevuld, na vaststelling van de kaders door de raad worden deze verder uitgewerkt en door het college vastgesteld.
6. Wat is de begroting voor het bedrag van € 250.000,=?
   Een deel van de kosten zit in verdere onderzoeken (zoals bodemonderzoek en flora- en fauna onderzoek) die nodig zijn om risico's voor de ontwikkelfase in beeld te brengen. Daarnaast betalen wij hieruit de ondersteuning bij uitvoering van de tender en contractering van een marktpartij en de voortzetting van het participatietraject. Ook de kosten voor het inhuren van deskundigen als een stedenbouwkundige, een aanbestedingsjurist en een planeconoom worden van dit budget betaald. Er is ook rekening gehouden met het betalen van rekenvergoedingen.

Verantwoording 1ste voorbereidingskrediet

Onderdeel	bedrag	
Onderzoeken	€	16.500
Externe adviseurs	€	60.000
Projectmanagement	€	15.000
Overige kosten	€	1.000
TOTAAL	€	92.500

Begroting tweede voorbereidingskrediet

Onderdeel		
Externe adviseurs	€	70.000
Onderzoeken	€	60.000
Rekenvergoedingen	€	30.000
Projectmanagement	€	75.000
Overige kosten	€	15.000
	€	250.000