Openbaar Zaaknummer: Z/19/030066

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Procedure bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer

Kernboodschap
Het bestemmingsplan voor het plangebied Tussen Kasteel en Wijchens Meer komt in twee stappen tot stand:

1. Parallel aan de tender wordt een bestemmingsplan op hoofdlijnen opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan ligt vanaf 2 mei 2019 ter inzage.
2. Nadat het contract met het winnende consortium is getekend werkt de ontwikkelaar zijn plannen verder uit. Op basis daarvan wordt een uitwerkingsplan opgesteld.

Belanghebbenden kunnen in beide stappen zienswijzen indienen op het detailniveau van het plan dat dan ter inzage ligt. Uw raad krijgt dit najaar het bestemmingsplan op hoofdlijnen ter vaststelling. Door dat vast te stellen geeft u het college opdracht om binnen de daarin vastgelegde kaders ('Uitwerkingsregels') een uitwerkingsplan op te stellen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
28-3-2019	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)
27-9-2018	Vaststelling ruimtelijke scope en ambitiepijlers voor het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer (18 1 18156)
25-1-2018	Participatie Tussen Kasteel en Wijchens Meer (18 1 12792)

Toelichting
Wat houdt het bestemmingsplan op hoofdlijnen in?
Een bestemmingsplan op hoofdlijnen, is een plan dat nog niet helemaal is ingevuld. We weten precies wélke gebieden we gaan invullen. Maar we hebben nu nog niet in detail afgesproken hoe die invulling er precies uit gaat zien. Hoe we woningen, voorzieningen, groen en horeca gaan verdelen over het projectgebied, bepalen we in de volgende fase. In dit bestemmingsplan op hoofdlijnen geven we wel 'Uitwerkingsregels' mee. Dit zijn regels waaraan we ons bij de nadere invulling moeten houden.

Verzameling van kaders
Het bestemmingsplan is op dit moment dus een verzameling van kaders. Deze kaders bepalen wat we in het projectgebied wel en niet mogen doen. Bijvoorbeeld:

- hoeveel vierkante meter maximaal bebouwd mag worden
- hoe hoog die bebouwing dan maximaal mag worden
- de minimale afstand tot bestaande bebouwing

Deze kaders worden in de Uitwerkingsregels gespecificeerd. Wij hebben ze mede met inwoners en ondernemers van Wijchen opgesteld, onder andere op basis van de input uit de ambitiesessies van 2018. Feitelijk is dit de ruimtelijke vertaling van de kaders die u reeds in de voorliggende besluiten hebt vastgesteld.

Nadere uitwerking
Het bestemmingsplan op hoofdlijnen laat nog niet zien hoeveel woningen, voorzieningen, groen en horeca er precies komen in het projectgebied. Of waar die precies zullen komen en hoe ze er precies uit zullen zien. Omwonenden weten dus ook nog niet wat hun nieuwe uitzicht wordt.

Op dit moment bedenken vijf marktpartijen hoe zij het gebied willen invullen – binnen de afgesproken kaders. In het najaar kiezen we de ontwikkelaar met het beste idee. Op basis van de uitwerking van dat idee maken we op zijn vroegst in 2020 een gedetailleerd uitwerkingsplan. Dit uitwerkingsplan kan ook in delen worden gemaakt. Bijvoorbeeld eerst voor de locatie van het oude gemeentekantoor en daarna voor het Europaplein. Bij het maken van een uitwerkingsplan moeten we binnen de kaders blijven van het bestemmingsplan 'op hoofdlijnen'.

Gevolgen

Het werken met een bestemmingsplan op hoofdlijnen, gevolgd door een uitwerkingsplan, heeft een aantal voordelen:
- Omwonenden kunnen al voordat de keuze voor één ontwikkelaar gemaakt wordt formeel zienswijzen indienen over de kaders waarbinnen het winnende plan moet passen.
- De marktpartijen hebben meer zekerheid dat hun plan straks draagvlak vindt bij omwonenden en bij de politiek.
- Die zekerheid zal een positief effect hebben op de grondbieding die de consortia aan hun plannen koppelen.
- Door nu met een plan op hoofdlijnen te werken laten we nog wel ruimte voor creatieve ideeën en innovatie.
- Het uitwerkingsplan geeft omwonenden de gelegenheid om ook als de precieze invulling van het gebied zichtbaar wordt op die invulling te reageren.

Een mogelijk nadeel is dat er nu bezwaren kunnen komen tegen bebouwing die in de praktijk helemaal niet gerealiseerd gaat worden, maar waarvoor nu wel ruimte geboden wordt.

Communicatie

Over het ontwerp bestemmingsplan op hoofdlijnen gaan we alle inwoners van Wijchen informeren. De direct omwonenden gaan wij gericht uitnodigen om met ons in gesprek te gaan. Ook de klankbordgroep van het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer gaan wij actief betrekken bij het gesprek over het bestemmingsplan:
- In de nieuwsbrief van maart hebben wij de omwonenden gemeld dat wij aan een bestemmingsplan werken. Deze nieuwsbrief is ook op de website en Facebookpagina van het project gedeeld.
- Op 1 mei bespreken we het bestemmingsplan met de klankbordgroep van het project.
- Op 2 mei wordt het ontwerp bestemmingsplan op hoofdlijnen ter inzage gelegd. Dit melden wij op de gemeentepagina in de WegWijs. In die melding vertellen wij ook hoe mensen zich kunnen aanmelden voor de informatieavond op 7 of 13 mei.

- Tegelijkertijd krijgen alle omwonenden een uitnodiging voor de informatieavond. Ook zij moeten zich aanmelden, per avond kunnen er 80 mensen langskomen.
- Op 7 en 13 mei krijgen de mensen die zich hebben aangemeld uitleg over het ontwerp bestemmingsplan op hoofdlijnen en kunnen zij er met ons over praten. De klankbordgroep zal ook aanwezig zijn om over het bestemmingsplan te praten.
- Als er heel veel belangstelling is organiseren we een derde avond op 21 mei.

Uitvoering of Vervolgstappen

Hoe zien de volgende stappen eruit:

- Het ontwerp bestemmingsplan op hoofdlijnen ligt zes weken ter inzage vanaf 2 mei 2019. In die periode kan iedereen een zienswijze indienen over de kaders die in het ontwerp bestemmingsplan worden vastgelegd.
- Op dinsdag 7 en maandag 13 mei 2019 zijn er informatiebijeenkomsten over het ontwerp bestemmingsplan op hoofdlijnen.
- In de zomer verwerken wij de ingediende zienswijzen.
- Na de zomer leggen wij het definitieve bestemmingsplan op hoofdlijnen aan uw raad voor.
- In het najaar selecteren we de marktpartij met het beste idee voor het gebied Tussen Kasteel en Wijchens Meer.
- Op basis daarvan maken we een gedetailleerd uitwerkingsplan, dat weer ter inzage komt te liggen. Hierop kan iedereen weer een zienswijze indienen, maar dan op de gedetailleerde invulling. De eerder vastgestelde kaders staan in die fase niet meer ter discussie.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.