

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het Bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer met uitwerkingsplicht (bijlage 1) gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzennota op het ontwerp bestemmingsplan (bijlage 2) vast te stellen en vrij te geven voor verzending naar de indieners.
3. Het college opdracht te geven om na contractering van de winnende consortium op basis van zijn ontwerp het plan voor de verschillende delen van het gebied nader uit te werken.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het gebied Tussen Kasteel en Wijchens Meer.
5. Het document "Ambitie ruimtelijke kwaliteit Tussen Kasteel en Wijchens Meer" (bijlage 3) vast te stellen als beeldkwaliteitsplan zoals bedoeld in de Welstandsnota.

Kernboodschap

Op 2 mei 2019 is het ontwerp bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer ter inzage gelegd. In de zes weken daarna zijn ruim 650 zienswijzen op dit ontwerp bestemmingsplan ingediend. Verder is een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd en is in de eerste dialoogronde met de deelnemers aan de tenderprocedure gesproken over de ruimte in en reacties op het bestemmingsplan. Op basis van de informatie uit deze drie bronnen is het definitieve bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan (zie bijlage 1b).

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- In het bestemmingsplan krijgt de meer-oever 'groen' als hoofdbestemming. Het gebied aan de oever waar eventueel wel gebouwd mag worden, hebben we afgebakend en meer dan gehalveerd tot maximaal 200 m². Dat betekent dat er bijvoorbeeld geen bebouwing komt voor de woonappartementen op de Oostflank.
- Wat in elk geval niet op de oever is toegestaan: parkeerplaatsen, woningen, een hotel. Ook nachtelijke openstelling is niet toegestaan.
- We beschermen de beverburcht aan De Meer, door bij eventuele bouw voldoende afstand te houden.
- Het 'Rondje Wijchens Meer' blijft behouden, zonder oversteken van de Meerdreef, zodat wandelaars daarvan kunnen blijven genieten.
- Het bestemmingsplan biedt ruimte voor maximaal twee gebouwen van één bouwlaag aan de meer-oever. Met als bestemming 'lichte horeca', zoals een theehuis of paviljoen. Het is overigens op dit moment nog niet bekend of partijen een plan maken voor bebouwing.
- De mogelijkheid om het gebied rondom het vredesmonument te bebouwen is teruggebracht van 100% naar maximaal 40%. Als het vredesmonument niet op de huidige plek kan blijven staan, krijgt het een passende nieuwe plek in Wijchen.

- We ontvingen ook zienswijzen over verkeer en bereikbaarheid. De bereikbaarheid van de winkels is nu specifiek opgenomen in het bestemmingsplan.
- In het nieuwe bestemmingsplan zijn de maximale bouwhoogten preciezer omschreven. Per plek in het projectgebied is op de bestemmingsplankaart aangegeven hoe hoog er mag worden gebouwd.

Uit het aantal zienswijzen blijkt de grote betrokkenheid van de inwoners van Wijchen bij dit gebied. Alle zienswijzen zijn zorgvuldig geanalyseerd en afgewogen. Daarbij is recht gedaan aan de verschillende behoeften van Wijchenaren ten aanzien van rust en groen enerzijds, en ontmoeten en bereikbaarheid anderzijds. Met de nu voorgestelde aanpassingen, verwachten we uiteindelijk het beste plan voor alle Wijchenaren te kunnen realiseren.

Aanleiding

In december 2018 is de tenderprocedure gestart voor de gebiedsontwikkeling Tussen Kasteel en Wijchens Meer. De kaders voor deze ontwikkeling zijn in het najaar van 2018 door uw raad vastgesteld en ten behoeve van de tenderprocedure uitgewerkt in de gunningsleidraad die in op 28 maart 2019 door uw raad is vastgesteld. Om deze kaders ook publiekrechtelijk te borgen en daarmee zekerheid te bieden aan zowel de potentiële ontwikkelaars als aan de inwoners van Wijchen, is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld en op 2 mei 2019 ter inzage gelegd. Hierop zijn ruim 650 zienswijzen ingediend die in de zomermaanden zijn verwerkt tot de in de bijlage 2 opgenomen zienswijzennota. De meeste zienswijzen richten zich op:

- de mogelijkheid tot activering van de noordelijke meer-oever;
- de bereikbaarheid (inclusief parkeren) van zowel bestaande als nieuwe woningen en het winkelcentrum; en
- de maximaal toegestane bouwhoogten op de verschillende ontwikkellocaties.

Het ontwerp bestemmingsplan is op een aantal punten aangepast tot het definitieve bestemmingsplan in bijlage 1. In de nota van wijzigingen (bijlage 1b) is punt voor punt beschreven welke wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

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)

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 globale bestemmingsplan met uitwerkingsregels legt daarvoor de publiekrechtelijke basis.

Argumenten

- 1.1 *Het bestemmingsplan vormt een publiekrechtelijke basis voor de gebiedsontwikkeling Tussen Kasteel en Wijchens Meer.* Het is niet mogelijk om op basis van het nu geldende bestemmingsplan Centrum Wijchen (2013) de gewenste ontwikkeling van het gebied "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" te realiseren. Voor de realisatie van de gewenste gebiedsontwikkeling in het plangebied is het nodig om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.
- 1.2 *Het plan legt de globale kaders vast, maar laat nog voldoende ruimte voor creatieve en innovatieve invulling om de ambities voor dit gebied zo goed mogelijk in te vullen.* De in dit bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels geven aan welke ruimte er is voor ontwikkeling op de verschillende locaties en welke voorwaarden daaraan gesteld worden. Voordat er op een locatie werkelijk iets gebeurt, moet er voor die locatie een uitwerkingsplan worden vastgesteld. Na contractering van een ontwikkelaar kan dit globale bestemmingsplan in delen worden uitgewerkt op basis van het daadwerkelijke ontwerp voor het betreffende deelgebied.
- 1.3 *De globale kaders in dit bestemmingsplan zijn een vertaling van de door uw raad vastgestelde ambities voor het gebied Tussen Kasteel en Wijchens Meer, voor zover die ambities juridisch in planologische regels zijn vast te leggen.* Bij de beoordeling van de definitieve biedingen zullen de plannen aan deze kaders getoetst worden. Plannen die hier niet aan voldoen vallen af.
- 1.4 *De vaststelling van dit plan biedt de deelnemende consortia meer zekerheid over de publiekrechtelijke kaders en geeft bewoners al een mogelijkheid om te reageren op de plannen.* Zekerheid wordt door marktpartijen vertaald in een beter bod. Daardoor vergroot de vaststelling van dit bestemmingsplan de kans op een financieel aantrekkelijk bod en meer kwaliteit in de tenderprocedure. Tegelijkertijd bood dit bewoners weer een gelegenheid om hun wensen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is ruim gebruik gemaakt.
- 1.5 *Het ontwerp bestemmingsplan is op een aantal punten gewijzigd en verduidelijkt, daarmee is ook tegemoet gekomen aan een groot aantal reacties van inwoners.* De publicatie van het ontwerp bestemmingsplan heeft veel reacties opgeroepen (ruim 650 zienswijzen). In dit definitieve bestemmingsplan maakt uw raad zichtbaar dat die reacties mede hebben geleid tot een aanpassing van de kaders om de zorg van een aantal inwoners weg te nemen. In de nota van wijzigingen (bijlage 1b) is precies te lezen op welke punten het ontwerp bestemmingsplan is aangepast en waarom.
- 2.1 *De zienswijzennota geeft duidelijkheid aan inwoners over de verwerking van hun reacties op het concept bestemmingsplan.* Het aantal zienswijzen (ruim 650) op het ontwerp bestemmingsplan geeft aan dat er in de gemeente Wijchen een grote betrokkenheid is bij dit gebied en de ontwikkeling daarvan. Door de zienswijzennota vast te stellen en te laten verzenden naar alle indieners laat uw raad zien dat al die reacties zorgvuldig zijn meegewogen bij het opstellen van het definitieve bestemmingsplan.
- 3.1 *Dit globale bestemmingsplan met uitwerkingsplicht legt een bouwverbod op, op alle locaties binnen het plangebied.* Om dit bouwverbod op te heffen op een locatie, moet er voor die locatie een uitwerkingsplan opgesteld zijn. Het college heeft de opdracht om dit te doen en erop toe te zien dat het uitwerkingsplan voldoet aan alle in dit bestemmingsplan door uw raad gestelde voorwaarden.
- 3.2 *Alle inwoners kunnen op ieder uitwerkingsplan hun zienswijze geven.* Al deze input wordt meegenomen in de besluitvorming over de uitwerkingsplannen.

- 3.3 *De uitwerkingsplannen voor de verschillende locaties hoeven niet allemaal tegelijk te worden op- en vastgesteld.* Dat geeft de mogelijkheid om voortschrijdend inzicht in de latere plannen mee te nemen.
- 4.1 *Het is niet nodig om het exploitatieplan vast te stellen.* Het exploitatieplan is in de tenderprocedure meegenomen en vormt onderdeel van de op 28 maart 2019 door uw raad, als bijlage bij de Gunningsleidraad, vastgestelde Conceptovereenkomst. Daarmee is voldaan aan de voorwaarde in artikel 6.1.2. Wro dat "het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden **anderszins verzekerd** is;". Het gaat dus niet over de GREX voor het plangebied, die wordt na afronding van de tenderprocedure separaat aan uw raad voorgelegd ter vaststelling.
- 5.1 *Door het document "Ambitie ruimtelijke kwaliteit Tussen Kasteel en Wijchens meer" (bijlage 3) vast te stellen als beeldkwaliteitsplan wordt het een toetsingskader voor omgevingsvergunningen in het plangebied.* Dit ambitiedocument is op 28 maart 2019 al door uw raad vastgesteld als bijlage bij de gunningsleidraad voor de tenderprocedure 'Tussen Kasteel en Wijchens Meer'. Door het stuk tevens vast te stellen als beeldkwaliteitsplan kan het college ook via de bestuursrechtelijke weg sturen op eenduidige kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte (over de band van welstand).

Tegenargumenten en risico's

- 1.1 *De kaders zijn wel heel ruim, zet onze raad zichzelf hiermee niet buiten spel terwijl de werkelijke gevolgen nog niet zichtbaar zijn?*
Nee, de raad heeft ervoor gekozen om via twee kanalen haar invloed op dit project aan te wenden. In dit project heeft uw raad niet alleen invloed via het bestemmingsplan, maar ook via de tenderdocumenten. Daarom heeft uw raad in het najaar van 2018 eerst de ambitiepijlers en vervolgens de uitwerking van de ambities besproken en vastgesteld. En in maart 2019 heeft uw raad met de vaststelling van de gunningsleidraad de formele juridische vertaling van die ambities vastgesteld. Dat betrof een privaatrechtelijke vertaling. Dit bestemmingsplan is een globale publiekrechtelijke vertaling van dezelfde kaders. Het college zorgt in het uitwerkingsplan, binnen de door uw raad gestelde kaders, voor gedetailleerde uitwerking van het plan.
Uw raad zal aan het eind van de tenderprocedure ook de juiste toepassing van de door de raad vastgestelde beoordelingssystematiek toetsen. Zodoende is de invloed van de raad geborgd en controleerbaar.
- 1.2 *Bewoners hebben nu zienswijzen moeten indienen op een plan waarvan zij de gevolgen nog nauwelijks kunnen overzien. Doet dit wel recht aan het door onze raad gewenste participatieniveau (trede 3, raadplegen)?*
Zeker wel. De wens om in ieder stadium van het project zoveel mogelijk inbreng van de inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties in Wijchen mee te nemen was juist mede aanleiding om nu al met een globaal bestemmingsplan te komen. De vele reacties op het plan zijn in de dialoofase besproken met de deelnemende consortia. Enerzijds heeft dat geleid tot een aantal aanpassingen op het ontwerp bestemmingsplan (zie bijlage 1b). Anderzijds hebben de consortia die informatie weer meegenomen bij de verdere uitwerking van hun plannen. Tijdens het opstellen van het wijzigingsvoorstel zijn gesprekken gevoerd met enkele personen en partijen met een specifiek belang in het gebied. Ook zijn de wijzigingen besproken met de klankbordgroep, die daar positief op reageerde. In de volgende fasen van het project blijven de inwoners betrokken. Zowel via de afspraken met de ontwikkelaar en de klankbordgroep, als door het feit dat ook de uitwerkingsplannen weer ter inzage gelegd worden. Ook daarop mag iedereen die dat wil weer een zienswijze indienen en ook die input wordt weer meegenomen in de besluitvorming over die plannen.

- 1.3 *Lopen we met deze hele ruime kaders niet het risico dat er over enkele jaren ineens nieuwe, ongewenste, bouwplannen worden ingediend omdat er nog "ruimte over" is? En dat we die dan niet kunnen tegenhouden?*
Nee, er mag immers op basis van dit globale bestemmingsplan niet gebouwd worden. Pas na vaststelling van het uitwerkingsplan kan er werkelijk iets gebeuren op een bepaalde locatie. En in dat uitwerkingsplan worden de kaders sterk ingeperkt, zodat – alleen – het plan dat de geselecteerde ontwikkelaar voor die locatie heeft gemaakt kan worden uitgevoerd.
- 1.4 *Wat gebeurt er als onze raad het bestemmingsplan (nu) niet vaststelt?*
Als vaststelling van het bestemmingsplan wordt uitgesteld zal ook de tenderprocedure langer gaan duren. De consortia willen bij inschrijving zeker weten dat de plannen die zij indienen in ieder geval planologisch uitvoerbaar zijn. Daarom zal uitstel van vaststelling van het bestemmingsplan leiden tot een verschuiven van de inschrijvingsdatum. Als de gemeente de inschrijvingsdatum niet uitstelt zullen de consortia het risico meenemen dat het definitieve bestemmingsplan minder ruimte biedt dan het plan dat nu voorligt. Dat zal leiden tot een financieel (veel) minder gunstige inschrijving. Ook bestaat de mogelijkheid dat partijen zelfs besluiten om niet in te schrijven omdat zij het risico te groot achten.
- 2.1 *Lopen we met het vrijgeven van de zienswijzennota niet het risico dat er protest komt van mensen die niet tevreden zijn met wat er met hun ideeën is gebeurd?*
Ja, dat risico is reëel. Maar door de aanpassingen die gedaan zijn aan het bestemmingsplan verwachten wij dat we het overgrote deel van de indieners van de zienswijzen tegemoet zijn gekomen. Ook is het plan nu duidelijker over welke mogelijkheden dit bestemmingsplan werkelijk geeft. Natuurlijk zullen er in een dergelijk grote gebiedsontwikkeling altijd mensen zijn die het niet met de plannen eens zijn. Dat kan zijn omdat zij een persoonlijk belang hebben maar ook dat zij een andere ideologie nastreven. Wij zijn echter van mening dat de ontwikkelingen die dit plan voor staan, namelijk het algemeen belang van een goed en levendig centrum, deze persoonlijke belangen overstijgen. Daarnaast is het een verplichting om alle ingediende zienswijzen te beantwoorden. Omdat er in dit geval heel veel zienswijzen over hetzelfde onderwerp gingen is ervoor gekozen om op die zienswijzen een meer algemeen antwoord te geven. Alle argumenten komen daarin wel aan bod.
- 2.2 *Mogen we de individuele zienswijzen wel met een algemene nota beantwoorden?.*
Ja, zolang alle zienswijzen en argumenten maar aan bod komen. Omdat er in dit geval veel algemene argumenten werden gebruikt is daar ook een algemeen antwoord op gegeven. De meer specifieke argumenten zijn ook specifiek beantwoord. In bijgaand overzicht (bijlage 2b) is te zien welke zienswijzen naar voren zijn gebracht. De brieven met zienswijzen liggen bij de griffie voor u ter inzage.
- 3.1 *Krijgen we bij de uitwerkingsplannen niet opnieuw al die reacties?*
Wij gaan er vanuit dat we, door de aanpassingen in dit bestemmingsplan, aan de meeste indieners van zienswijzen tegemoet zijn gekomen. Daarnaast gaan de uitwerkingsplannen over kleinere gebieden en zijn ze veel concreter waardoor goed te zien zal zijn wat de nieuwe ontwikkelingen zijn. De huidige zienswijzen zijn vaak gebaseerd op de maximale mogelijkheden uit het globale bestemmingsplan. Bij de invulling van de uitwerkingsplannen zal blijken dat lang niet alle potentieel te bebouwen vierkante meters / oppervlakten ook daadwerkelijk bebouwd gaan worden en de plannen een veel groener karakter zullen hebben dan nu zou kunnen worden afgeleid uit de bestemmingsplankaart.

Wel zullen er reacties op de uitwerkingsdetails komen waar ook pas op dat moment maatwerk voor geleverd kan worden om aan bezwaren van belanghebbenden tegemoet te komen (geen raam in die gevel, een boom planten, metertje naar links of rechts...).

Financiële gevolgen

Het vaststellen van dit globale bestemmingsplan met uitwerkingsplicht vergroot de kans op een financieel aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig bod in de tenderprocedure Tussen Kasteel en Wijchens Meer.

Er zijn geen directe financiële gevolgen.

Communicatie

Hoewel alle keuzes die in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd voortkomen uit eerdere raadsbesluiten, roept het veel reacties op. Het is daarom belangrijk om veel aandacht te besteden aan de communicatie. Alle indieners van een zienswijze hebben al een brief gehad met daarin uitleg over de bestemmingsplanprocedure en de verwachting dat uw raad in het najaar, na besluitvorming over het bestemmingsplan, een inhoudelijke reactie stuurt. In deze brief is uitgelegd dat deze reactie pas kan worden gegeven nadat over het bestemmingsplan is besloten. Alle indieners van zienswijzen krijgen een toelichting op de manier waarop hun zienswijze is meegenomen in het definitieve bestemmingsplan. De meest gehoorde opmerkingen zijn gezamenlijk verwerkt in de eerste hoofdstukken van de zienswijzennota (bijlage 2a). De meer specifieke zienswijzen krijgen een aparte respons. Ook deze is in de zienswijzennota opgenomen en dus voor iedereen te lezen. Alle indieners krijgen de zienswijze nota met een begeleidende brief persoonlijk toegestuurd.

Daarnaast leggen we ook breder uit wat het bestemmingsplan betekent voor iedereen die zich bij dit gebied betrokken voelt. Dat doen we op de volgende manieren:

- Vóór het in roulatie brengen van dit definitieve bestemmingsplan is al overleg gevoerd met de klankbordgroep over de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. De klankbordgroep reageerde positief op de voorgestelde wijzigingen.
- Ook met een aantal stakeholders die specifieke belangen in het gebied hebben (o.a. Centrummanagement, VVE's, Wijchense molenaar en Vereniging Natuur & Milieu Wijchen) is voorafgaand overleg gepleegd.
- We organiseren interviews en bedienen de media met persberichten.
- Er is op 24 september een openbare informatieavond voor de raad gehouden waarin de wijzigingen zijn toegelicht. Vervolgens is op 1 oktober een aparte inspraakavond over het bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer gehouden. Op deze avond kunnen bewoners en belanghebbenden gebruik maken van de mogelijkheid om in te spreken.
- We leggen de wijzigingen uit via onze eigen projectwebsite, onze nieuwsbrief, en ons Facebookkanaal

Na ondertekening van het contract zal de geselecteerde marktpartij – in nauw overleg met de gemeente - het voortouw nemen in participatie van alle betrokkenen (omwonenden, indieners van zienswijzen, ondernemers, stakeholders, enz.) bij de uitwerking van de plannen. In het plan waarop de ontwikkelaar geselecteerd wordt, dient ook een uitgebreid plan van aanpak te staan voor het informeren en betrekken van bewoners van Wijchen en andere gebruikers van het centrum bij de uitwerking van de plannen. Dit start met een uitgebreide presentatie plus toelichting op het winnende plan voor alle inwoners.

Uitvoering of Vervolgstappen

1. Beroepsperiode en behandeling.

Na vaststelling van dit definitieve bestemmingsplan wordt het gepubliceerd via de formele kanalen. Indieners van zienswijzen die het niet eens zijn met de wijze waarop hun zienswijze in het definitieve plan is verwerkt kunnen dan binnen zes weken formeel beroep instellen bij de Raad van State. De bestuursrechter zal ieder ingediend beroep eerst beoordelen op ontvankelijkheid. Om ontvankelijk te zijn moet het beroep afkomstig zijn van een indiener van een zienswijze, die bovendien een onderscheidend belang heeft dat door het bestemmingsplan wordt geraakt. Alleen een ontvankelijk verklaard beroep wordt vervolgens inhoudelijk behandeld. Bij het instellen van beroep kan ook om een voorlopige voorziening worden gevraagd. Als dit wordt toegekend wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan opgeschort tot na de behandeling. Zonder voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan wel gewoon in werking, ook als er beroep is ingesteld.

2. Onherroepelijk bestemmingsplan.

Als er geen ontvankelijke beroepen (meer) zijn wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.

3. Uitwerkingsplannen.

Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen er uitwerkingsplannen worden opgesteld voor de verschillende locaties. Zoals in eerder besluiten van uw raad bepaald, zal de locatie van het oude gemeentekantoor als eerste worden herontwikkeld. Daarvoor zal eerst de ontwikkelaar een ontwerp maken voor de herontwikkeling van de locatie. Op basis van dat ontwerp wordt een uitwerkingsplan gemaakt. Dit wordt zes weken ter inzage gelegd zodat bewoners er hun zienswijze op kunnen geven. Na vaststelling van het uitwerkingsplan kan de ontwikkelaar verder gaan met de ontwikkeling van zijn plan. Voor het werkelijk bouwen kan starten moeten ook de benodigde vergunningen zijn aangevraagd en verstrekt.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Advies

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Tussen Kasteel en Wijchens Meer
 - a. Vast te stellen bestemmingsplan met bijlagen
 - b. Nota van wijzigingen
2. Zienswijzennota
 - a. Vast te stellen zienswijzennota
 - b. Overzicht ingediende zienswijzen
3. Ambitie ruimtelijke kwaliteit