

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: voortang TKWM

Kernboodschap

Op 29 oktober 2019 heeft uw raad het bestemmingsplan "Tussen Kasteel en Wijchens Meer" vastgesteld. Inzet was om op grond van dit globale bestemmingsplan 3 uitwerkingsplannen voor de 3 deelgebieden in procedure te brengen.

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

Doordat het Voorlopig Ontwerp inmiddels gereed is, kiezen we ervoor de planologische procedure te wijzigen. De vernietigde delen van het uit te werken bestemmingsplan worden niet gerepareerd, maar we maken een nieuw bestemmingsplan voor het gehele plangebied waarin alle details zijn uitgewerkt. Hierdoor is voor iedereen helder wat er gerealiseerd gaat worden. Daarbij werken we aan een integrale parkeerbalans als onderdeel van het bestemmingsplan. Dit uitwerkte bestemmingsplan wordt ter vaststelling aangeboden aan uw raad.

Hoewel de planologische procedure enigszins verandert, zijn de gevolgen voor de overall planning minimaal. We koersen erop het bestemmingplan in februari te laten vaststellen door uw raad. Vervolgens kunnen de omgevingsvergunningen aangevraagd worden. Start bouw staat ongewijzigd gepland voor de tweede helft van 2022.

Bij een binnenstedelijke opgave zoals TKWM spelen veel partijen en belangen een rol. Van het begin af aan is participatie een belangrijke pijler van het project geweest en dat blijft ook zo. Samen met Ter Steege blijven we het ingestoken participatietraject volgen. In de gevormde klankbordgroepen zijn alle genoemde belanghebbenden vertegenwoordigd. Daarnaast voeren we extra gesprekken met bezwaarmakers. Deze gesprekken gebruiken we om meer inzicht te krijgen in hun belangen.

Toelichting

Met deze informatienota willen we uw raad informeren over de voortgang van het project TKWM. De volgende onderwerpen komen aan bod:

- Gewijzigde planologische procedure
- Planning
- Nadere onderbouwing en uitwerking parkeren

1. Bestemmingsplan procedure

De Raad van State heeft in haar uitspraak aangegeven dat zij de onderbouwing van enkele onderdelen van het globale bestemmingsplan onvoldoende vindt. Om te komen tot een nieuw bestemmingsplan, kiezen we voor een andere procedure gelet op de actuele voortgang van de projectvoorbereiding (Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp is inmiddels gereed). Dat betekent dat er 1 bestemmingsplan komt waarin alle details zijn uitgewerkt en er voor iedereen helder is wat er gebouwd wordt. De oorspronkelijk voorziene uitwerkingsplannen per deelgebied komen daarmee te vervallen.

Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- In de oorspronkelijke procedure was bewust gekozen voor het werken met een zogenaamd 'moederplan', waarin de belangrijkste kaders van het bestemmingsplan waren vastgelegd. De gedachte hierbij was dat dit enerzijds ruimte zou geven voor de nog te selecteren ontwikkelaar. Op deze manier zouden we maximaal gebruik maken van de kennis en creativiteit van de markt. Anderzijds was de gedachte dat met een 'moederplan' de omwonenden en andere belanghebbenden vroegtijdig 'houvast' wordt geboden over de aanstaande ontwikkeling. De ervaring heeft echter geleerd dat zo'n globaal plan ook onduidelijkheid geeft, waardoor betrokkenen onvoldoende zekerheid hebben over wat komen gaat. In een uitgewerkt bestemmingsplan ligt alles tot in detail vast en is dus geen ruimte voor onzekerheid.
- Door de doorlooptijd van de bezwaarprocedure bij de Raad van State is het Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp voor het gehele plangebied gereed. Het is nog maar een kleine stap om te komen tot een uitgewerkt bestemmingsplan.
- Het inhoudelijke proces verandert niet: de geplande afstemming met alle stakeholders en betrokkenen blijft onverminderd onderdeel van het uitwerkingsproces. Inzet is en blijft om tot een breed gedragen plan te komen.

De komende weken werken we het ontwerpbestemmingsplan uit. Daarna wordt het vrijgegeven voor de inzage volgens de reguliere procedures. Eventuele zienswijzen worden beschouwd en verwerkt in het definitieve bestemmingsplan dat in februari ter besluitvorming aan uw raad zal worden aangeboden.

Na een positief besluit door uw raad treedt het bestemmingsplan na een beroepsperiode van 6 weken in werking.

2. Planning

Zoals u weet wordt het project TKWM uitgevoerd in 3 fasen. De afgelopen tijd is gewerkt aan 1 integraal (Stedenbouwkundig) Voorlopig Ontwerp voor alle drie de fasen. Dit ontwerp is in juli jl. middels een presentatie aan uw raad aangeboden.

Momenteel wordt voor fase 1, het gebied van het oude gemeentehuis en het Europaplein, een Definitief Ontwerp gemaakt. Parallel aan het ontwerp voor deze fase wordt gewerkt aan een Inrichtingsplan Openbare Ruimte voor fase 1. Klankbordgroepen met ondernemers en inwoners zijn hier nauw bij betrokken. Zodra dit inrichtingsplan gereed is, wordt het ter kennisgeving aan de raad gezonden.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden aangevraagd en zal de bouw starten in het najaar van 2022.

De oogst en sloop van het gemeentekantoor staat gepland voor het einde van dit jaar. Het gebouw wordt van binnen eerst helemaal ontmanteld. We zijn in overleg met de belastingdienst over de fiscale gevolgen van de volledige sloop van het gemeentekantoor in relatie tot de start van de bouwwerkzaamheden. Dit bepaalt in welk tempo en tot op welk niveau er gesloopt gaat worden.

Uiteraard zullen in goed overleg met de huidige gebruikers van het oude gemeentekantoor afspraken gemaakt worden over de beëindiging van de contracten.

3. Integrale uitwerking voor parkeren

In lijn met de uitspraak van de RvS is een nadere onderbouwing van enkele onderdelen van het bestemmingsplan nodig, waarin de belangen van alle betrokkenen gewaarborgd worden. De door uw gemeenteraad vastgestelde ambities en uitgangspunten voor het plangebied, evenals het huidige parkeerbeleid (gratis parkeren, parkeernormen) zijn daarbij het uitgangspunt.

Als onderdeel van het bestemmingsplan werken we aan een integrale oplossing voor het parkeren. Daarbij kijken we nadrukkelijk ook naar nieuwe ontwikkelingen rondom het plangebied. Parkeren door bezoekers van het gerenoveerde kasteel en parkeren door bezoekers/bewoners van het plangebied en het centrum moet straks vanzelfsprekend in goede harmonie verlopen. We onderzoeken op dit moment wat de daadwerkelijke nieuwe parkeerbehoefte is voor het project Kasteel. De uitkomst daarvan wordt integraal afgestemd met het project TKWM.

Ook het parkeren ten behoeve de woningen, het hotel en de andere nieuwe commerciële ruimten in het plangebied van TKWM worden meegenomen in de parkeerbalans en berekeningen.

Samen met de werkgroep BTB (onderdeel van Cliëntenraad Integraal Gehandicaptenbeleid Wijchen) bekijken we wat de parkeerbehoefte is voor deze doelgroep.

Gevolgen

Na de uitspraak van de RvS hebben we de planologische procedure herzien. Dit leidt ertoe dat de rol van uw raad wijzigt.

In de oorspronkelijke procedure zouden uitwerkingsplannen worden vastgesteld door het college. In de gewijzigde procedure wordt het gedetailleerde bestemmingsplan aan uw raad voorgelegd. Planinhoudelijk heeft dit geen gevolgen.

Qua planning zijn de gevolgen minimaal en koersen we nog steeds op het starten van de bouw in fase 1 in de tweede helft van 2022.

Communicatie en participatie

We blijven het ingestoken participatietraject volgen. In de gevormde klankbordgroepen zijn alle genoemde belanghebbenden vertegenwoordigd. Daarnaast hebben we extra gesprekken ingepland met bezwaarmakers.

In oktober en november organiseert Ter Steege fysieke bijeenkomsten voor de omwonenden van fase 1 (Europaplein). Dat zijn brainstormsessies om ideeën bij deze groep op te halen. In november zijn er ook werksessies met het Inwonersplatform en de Ondernemersdenktank. In december sluiten we het jaar af met een online bijeenkomst en een fysieke ontmoeting voor iedereen die geïnteresseerd is in het project.

Uitvoering of Vervolgstappen

In lijn met hetgeen in deze nota is toegelicht, wordt verder gewerkt aan de projectvoorbereiding.

We streven ernaar het nieuwe bestemmingsplan te laten vaststellen in uw vergadering van februari volgend jaar.

Geheimhouding:

Openbaar

Zaaknummer: 66558

Niet van toepassing.