

Vragen en antwoorden informatiebijeenkomst ontwerp bestemmingsplan



TUSSEN KASTEEL
& WIJCHENS MEER

22 maart 2022

In dit document vindt u de antwoorden op de vragen die gesteld zijn tijdens de digitale informatiebijeenkomst van 22 maart 2022. Het kan zijn dat u niet één op één uw vraag terug vindt. De organisatie heeft voor het overzicht dubbele vragen samengevoegd.

ALGEMEEN

1. Waarom hebben jullie ervoor gekozen om nu één gedetailleerd bestemmingsplan voor het hele gebied te maken? En geen losse uitwerkingsplannen zoals jullie eerder van plan waren?

We kregen veel vragen en reacties op het vorige bestemmingsplan. Dat was erg globaal en op hoofdlijnen. We willen met dit nieuwe bestemmingsplan meer duidelijkheid en zekerheid aan de voorkant mee geven. Tijdens de behandeling van bezwaarschriften op het vorige bestemmingsplan, is ontwikkelaar Ter Steege gewoon doorgegaan met het ontwerpproces. In overleg met klankbordgroepen zijn de ontwerpen veel verder uitgewerkt en is nu echt duidelijk wat waar gebouwd gaat worden en hoe hoog. Daardoor konden we dit nieuwe bestemmingsplan helemaal toespitsen op die ontwerpen.

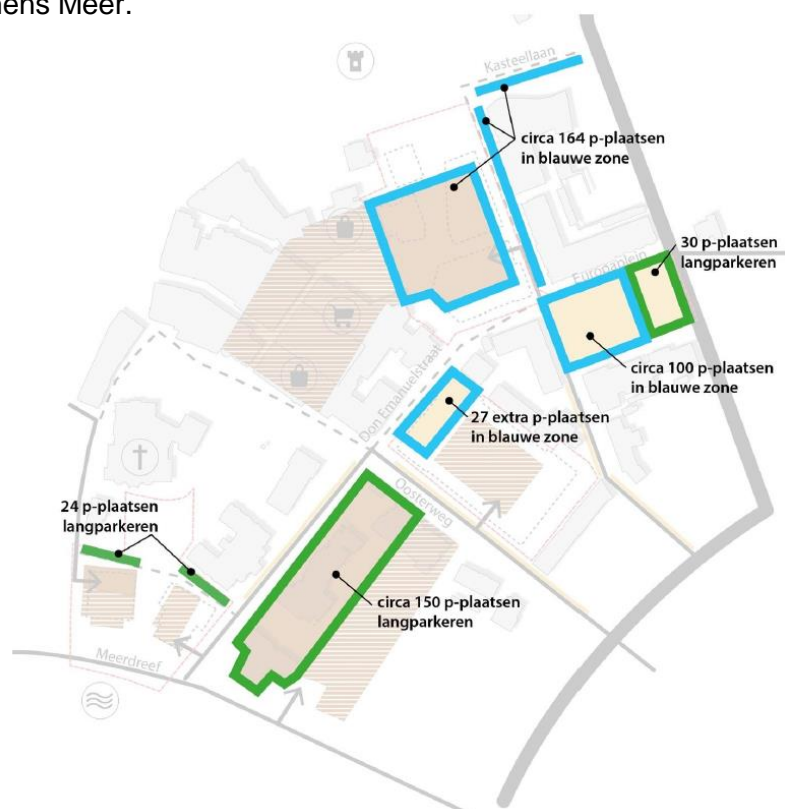
2. Hoe zit dat nou met de strook aan het Wijchens Meer? Je gaat van alles doen, maar dit is geen onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan. Hoe kan dat?

De Raad van State heeft over bepaalde onderdelen van het vorige bestemmingsplan geoordeeld dat deze niet genoeg onderbouwd/uitgewerkt waren. Die onderdelen hebben we meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor het onderdeel bij het Wijchens Meer was geen aanpassing nodig, dus dat is in stand gebleven.

PARKEREN

1. Hoeveel parkeerplaatsen komen er nu?

Op onderstaand kaartje staan de belangrijkste parkeerplaatsen weergegeven. Op verschillende plekken zijn nog losse parkeerplaatsen binnen het plangebied van Tussen Kasteel en Wijchens Meer.





TUSSEN KASTEEL
& WIJCHENS MEER

2. Door het niet bebouwen van een deel van het Europaplein komen er toch weer parkeerplaatsen beschikbaar. Hoeveel?

De huidige parkeerplaatsen blijven behouden.

3. Bij de Raad van State kwam naar voren dat als er in het centrum toch te weinig parkeerplaatsen zijn, er misschien 60 parkeerplaatsen bij komen. Klopt dit?

Misschien blijkt na de evaluatie dat er toch te weinig parkeerplaatsen zijn. Dan moet er binnen het plangebied ruimte zijn om 50 parkeerplaatsen extra aan te leggen. Hier heeft de gemeenteraad om gevraagd. Dit kan bij Europaplein-oost (met een verdieping er bovenop). Dit is niet meegenomen in het huidige bestemmingsplan, omdat we de parkeersituatie goed hebben onderzocht en het op voorhand niet nodig blijkt.

4. In aanvulling op de vorige vraag: nu er al 27 extra parkeerplaatsen komen, komen deze dan in mindering op die eerdere toezegging, mocht het na evaluatie nodig zijn?

Hierover zijn nog geen afspraken gemaakt met de gemeenteraad. Dit is overigens ook geen onderdeel van het bestemmingsplan.

5. Hoeveel parkeerplaatsen gaan we nu missen?

142 parkeerplaatsen.

6. Op zaterdag zijn de winkels open én veel bewoners zijn thuis. Hoe staat het dan met het aantal parkeerplaatsen?

Het aantal parkeerplaatsen voldoet op alle momenten van de week. Dus ook op zaterdag. Wel kan het zijn dat niet elke automobilist een parkeerplaats direct bij zijn of haar bestemming vindt. Het parkeerverwijssysteem zorgt echter voor een goede geleiding naar de dichtstbijzijnde parkeerplaats

7. Wat gebeurt er als blijkt dat het aantal parkeerplaatsen niet genoeg is?

Er is een back-up plan voor 50 parkeerplaatsen extra. Deze kunnen extra worden toegevoegd als dit na evaluatie nodig blijkt. Hier heeft de gemeenteraad om gevraagd. Maar dat is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

8. Op het Europaplein worden 30 parkeerplaatsen aangegeven. Dit zijn er nu toch meer?

Ja dat klopt. Op het Europaplein komen 30 parkeerplaatsen voor lang parkeren. De overige (ongeveer 100) parkeerplaatsen vallen in de blauwe zone.

9. Wordt de kasteeltuin als extra parkeervoorziening gebruikt?

Nee.

10. Waar is de ingang van nieuwe ondergrondse parkeergelegenheid voor de appartementen op de Don Emanuelstraat?

Aan de noordkant van deze appartementen.

11. Wat gebeurt er met de parkeerplaatsen voor de bewoners in de garage onder de Albert Heijn? Nu, tijdens de bouw en daarna?

Die blijven beschikbaar en bereikbaar

12. Hoe gaat het parkeren tijdens de bouw? Dat staat niet in het bestemmingsplan.

De Bolster blijft beschikbaar. In overleg met de winkeliers zorgen we voor een goede bereikbaarheid. Hierover gaat Ter Steege met inwoners en ondernemers in gesprek.



TUSSEN KASTEEL
& WIJCHENS MEER

13. Is er ruimte voor ambulance en spoedzorg bij Meerstaete voor kwetsbare ouderen met dementie?

De parkeerplaatsen en de weg aan de kant van Meerstaete blijven hetzelfde. Hierdoor kan ambulance/huisarts parkeren op de huidige plek.

14. Het gebied komt niet voor in het Laadpalenplan Wijchen. Hoe zit het met het opladen van e-voertuigen? Ook in de parkeergarages?

In de parkeergarage komen geen oplaadpalen. Ze komen wel op het maaiveld, ook in het gebied Tussen Kasteel en Wijchens Meer.

15. Is het parkeerverwijssysteem voor het hele centrum of alleen voor het gebied van TKWM?

Voor het hele centrum.

16. Komt er een bewaakte fietsenstalling? Zo ja, waar?

Er komt een overdekte fietsenstalling voor genoeg fietsen. Oplaadpunten komen vlak bij het waterplein. We onderzoeken nog of deze fietsenstalling fysiek wordt bewaakt, of bijvoorbeeld met camera's.

VERKEER(SVEILIGHEID)

1. De Meerdreef is een uitvalsroute voor de bewoners van de Huurlingsdam. Dat zal de komende jaren drukker worden. Daar past toch geen oversteekplaats voor voetgangers? En waarom is de Meerdreef geen 30 km gebied?

De Meerdreef heeft als hoofdfunctie om gebieden te ontsluiten. Het is nadrukkelijk geen snelweg of autoweg. De maximum snelheid is nu nog 50 km/u. Dit kan in de toekomst 30 km/u worden gezien de landelijke plannen voor 30 km/u binnen de bebouwde kom. Er zijn juist op wegen zoals de Meerdreef heldere punten waar langzaam verkeer de weg kan kruisen. Dat gebeurt op een duidelijke en veilige manier door bijvoorbeeld de aanleg van een drempel en een zebepad.

2. Komen er minder vrachtauto's door de Don Emanuelstraat?

De aan- en afvoerroutes blijven hetzelfde.

3. De Emilia van Nassastraat is nu eenrichtingsverkeer. Wordt dit in de toekomst tweerichtingsverkeer? In verband met de aan- en afvoer van de parkeergarage?

Nee.

4. Komt er een kiss en ride plek?

Dit is nog niet meegenomen in de plannen. We zullen het in gesprekken met Meerstaete meenemen.

MINDER VALIDEN

1. Wordt er genoeg rekening gehouden met de bewoners van de Meerstaete?

Jazeker. Er waren al gesprekken met het bestuur van Meerstaete. Deze krijgen een vervolg.

2. Mensen uit de Oostflank moeten met de auto boodschappen doen vanwege lichamelijk ongemakken. Hoe lossen jullie dit op?

Er komen minder-valide parkeerplaatsen in de nieuwe parkeerkelder en op het Maaiveld.



TUSSEN KASTEEL
& WIJCHENS MEER

3. Is er ruimte voor een dementievriendelijke omgeving?

In overleg met Meerstaete gaan we dit verder uitwerken. Het projectteam heeft ervaring met diverse zorgprojecten. Het neemt deze expertise mee in het plan. Daarnaast worden belanghebbenden hierin betrokken om tot het beste resultaat te komen.

4. Houden jullie rekening met mensen met rollators en scootmobielen? Bijvoorbeeld in het gebruik van materialen voor de wegen en paden?

Zeker, we volgen het Handboek van Toegankelijkheid voor het hele project. Dit betekent dat iedereen eenvoudig van het kasteel naar het Meer moet kunnen komen.

WONINGEN | HORECA | COMMERCIËLE RUIMTES

1. Wat gebeurt er met het uitvaartcentrum van Wessels? Waar gaat dat naartoe?

We zijn met de eigenaar én met de huurder in overleg om naar een andere geschikte locatie te kijken. Hier is nog geen besluit over genomen.

2. Komt het grand café naast de Don Emanuelstraat en dus niet naast het kerkhof?

Nee, het grand café komt naast het kerkhof.

3. Mag het grand café ook een pannenkoekrestaurant zijn?

Hier geeft het bestemmingsplan inderdaad ruimte voor. Maar in de ontwikkelingsplannen en de visie van TKWM / Ter Steege staan de beoogde functies zoals ook in het filmpje weergegeven. Ter Steege gaat daarom bijvoorbeeld op zoek naar een exploitant voor een grand café aan de Meeroever. Maar als er geen uitbater voor te vinden is, kan het bijvoorbeeld ook kantoorruimte worden. Dat geldt ook voor de commerciële ruimtes aan het Europaplein. Deze manier van bestemmen is hetzelfde als in de rest van het centrum. Daar kan een winkel ook omgewisseld worden voor horeca. Het grote verschil binnen dit project is dat hier géén winkels mogen komen. Uitbreiding van het aantal vierkante meters detailhandel vinden we namelijk niet wenselijk voor een goed functionerend winkelhart.

4. Kan er bij de Meerdreef ook een hamburgerketen komen?

Er mag horeca komen. Dat kan ook een snackbar of afhaalhoreca zijn. Er kan een hamburgerketen komen. Maar dat is niet de insteek. Wijchen is in het verleden geen gewenste locatie gebleken voor de grotere hamburgerketens.

5. Tot hoe laat mag de horeca open blijven?

De openingstijden voor de horeca worden niet geregeld in het bestemmingsplan maar in de Algemene Plaatselijke Verordening. In Wijchen geldt voor zondag tot en met donderdag een sluitingstijd van 2.00 uur en op vrijdag en zaterdag 3.00 uur. Terrassen sluiten eerder: om 1.00 uur in de zomermaanden en om 24.00 uur in de rest van het jaar.

6. Er komt een nieuw evenementenplein. Wat is hier de bedoeling van? Wordt de weekmarkt hierheen verplaatst?

We gaan binnenkort een onderzoek opstarten naar wat er nodig is voor een toekomstbestendige warenmarkt. De locatiekeuze is onderdeel van dat onderzoek. Bij dit onderzoek worden marktkooplui, ondernemers in het centrum en bezoekers van de markt betrokken. Het evenementenplein kán een geschikte locatie zijn, maar dit gaan we dus eerst goed onderzoeken. Verder kunnen bijvoorbeeld de kermis en carnaval daar plaatsvinden, wat nu eigenlijk ook al gebeurt op deze locatie.



TUSSEN KASTEEL
& WIJCHENS MEER

7. In het filmpje wordt erover gesproken dat het Europaplein niet meer bebouwd gaat worden. Hoeveel wooneenheden gaan we nu missen?

Geen. Het vorige bestemmingsplan was heel globaal en vormde de basis voor ontwikkelaars om een plan in te dienen. In de plannen van Ter Steege is bebouwing op het Europaplein nooit aan de orde geweest, hoewel het bestemmingsplan wel die ruimte bood. Het gedetailleerde bestemmingsplan dat we nu in procedure brengen is echt toegespitst op het ontwerp van Ter Steege.

8. Kunnen jullie al iets zeggen over de prijzen van de appartementen?

Dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Dit is een onderdeel van de zaken die gebiedsontwikkelaar Ter Steege uitwerkt.

9. Hoe wordt de verdeling bij de bouw van de appartementen/huizen/woningen tussen koop- en huurwoningen? En wat zijn de prijsklassen?

De verhouding tussen sociale huur, middenhuur en koop is vastgesteld door de gemeente Wijchen. Dit gaat om een verhouding 15% – 15%- 70%. Er komen ongeveer 73 koopappartementen in verschillende prijsklassen, 15 stadswoningen voor gezinnen en 8 patiowoningen voor senioren. Voor de sociale huur gelden de wettelijke normen. De huurprijzen van het middensegment ligt ongeveer tussen de € 750 en 1.000 per maand. Bij de koopappartementen wordt bij verkoop gekeken wat een marktconforme prijs is.

10. Wordt de schuilkelder afgebroken of blijft deze?

Als de kelder onder het oude gemeentekantoor bedoeld wordt: die blijft niet.

OPENBARE RUIMTE | GROEN

1. Ik zie graag dat het Waterplein, het Elstplein gaat heten. Zo is er een link naar het verleden. Op deze plek liep namelijk de kleine Elst.

Dank voor uw suggestie.. De naam 'Waterplein' is een werktitel. Straatnamen worden na aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald door de straatnamencommissie van de gemeente Wijchen.

2. Verdwijnt het herdenkingsmonument?

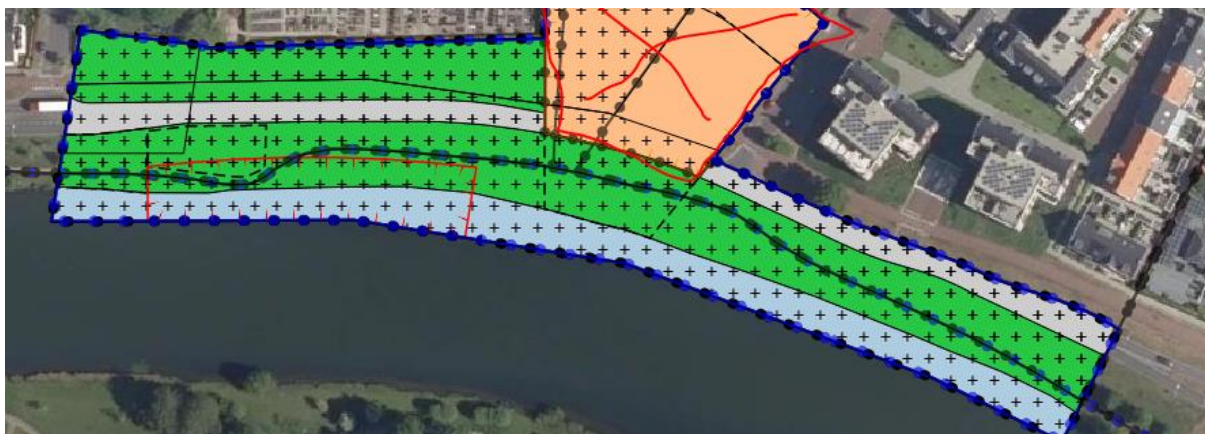
We gaan hierover in overleg met het 4 mei-comité én met Maaswaalcollege dat monument heeft geadopteerd. Samen kijken we wat een goede locatie is. Daar hebben wij vanuit het project nog geen besluit over genomen. Daar gaat het bestemmingsplan ook niet over.

3. Blijven de monumentale bomen en het bestaande groen?

De monumentale kastanjeboom is opgenomen in het bestemmingsplan, die blijft. De andere boom bij Wessels wordt gekapt voor de bouw.

4. Waarom wordt in de regels niet duidelijk gemaakt dat "specifiek groen" niet aan de Meeroever mag? Dat wordt nu in de inleiding wel gezegd.

Omdat de Meeroever geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan en al een groenbestemming heeft:





TUSSEN KASTEEL
& WIJCHENS MEER

5. Komt er definitief geen trekpont?

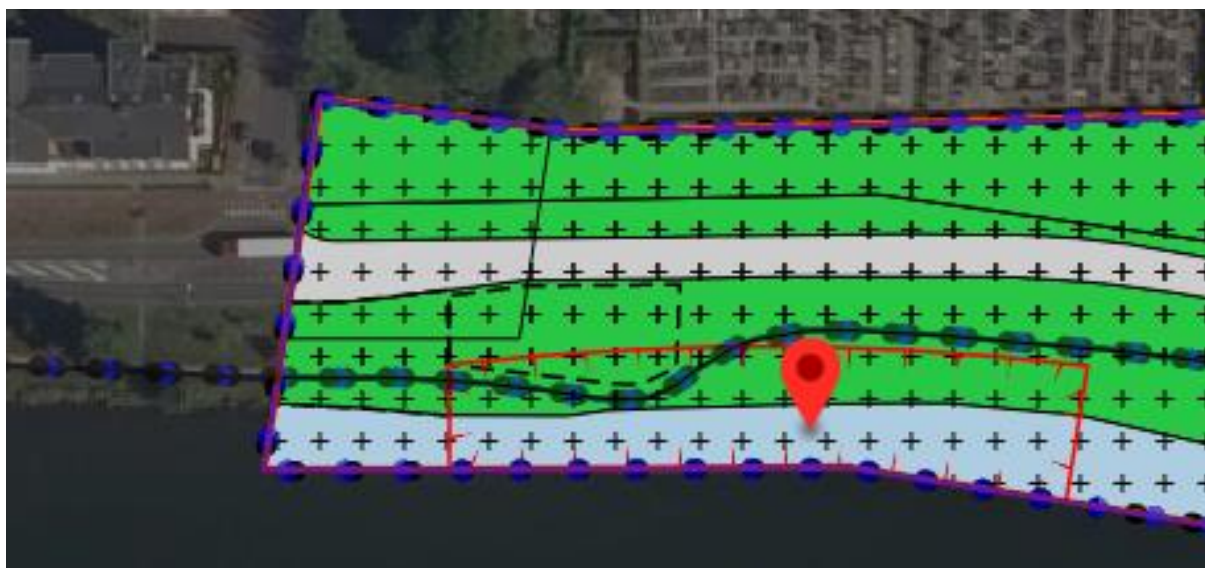
Dit is nog een bespreekpunt. Het maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

6. Is er voor de trappen aan het meer nog een vergunning nodig of voorziet het bestemmingsplan daar al in?

Hier voorziet het bestemmingsplan in.

7. De bever woont nog steeds aan de oever binnen het TKWM gebied. Hoe beschermen jullie de bever?

We blijven buiten de burcht van de bever. Er is in het bestemmingsplan opgenomen dat we in een zone van 50 meter vanaf de burcht geen aanpassingen aan de oever mogen doen. Hier is dus helemaal niets mogelijk op grond van het bestemmingsplan. Dat blijft zo.



**8. Wordt er rekening gehouden met de vleermuizen en gierzwaluwen?
Gierzwaluwen komen eind april.**

Ja, zowel tijdens de bouw als na realisatie (natuurinclusief bouwen).

9. Komt er een nieuwe grote boom of een miniboompje terug?

Bomen die we weghalen compenseren we op een ander plek met nieuw groen. Dit zullen bomen van enige omvang zijn, maar die ook nog moeten groeien.

10. Hoeveel van de grote bomen aan het meer moeten op basis van de huidige plannen weg?

Op dit moment vindt een bomenonderzoek plaats in ons projectgebied. Hierin wordt gekeken naar de gezondheid/levensduur van de bomen, hoe de wortels lopen en of ze te verplanten zijn. Op basis van het onderzoek bepalen we welke bomen er blijven staan, we gaan verplaatsen of weghalen. Bomen die we weghalen compenseren we op een andere plek met nieuw groen.

PAROCHIETUIN

1. De parochietuin kwam niet voor in het filmpje. Komt de doorsteek parochietuin er? Is onderzocht wat de overlast in de tuin zal zijn (zie eerdere problemen in de kasteeltuin)? De parochietuin wordt toch geen jongerenhangplek?

We hebben in 2021 gesprekken gevoerd met het parochiebestuur. We spraken toen af dat we hier verder over praten zodra het ontwerp voor dat deelgebied uitgewerkt wordt. Hier komen we dus nog op terug.



TUSSEN KASTEEL
& WIJCHENS MEER

DUURZAAMHEID | KLIMAAT

1. Hoe wordt ervoor gezorgd dat er genoeg afvoer is voor (regen)water? Met zoveel bebouwing kan regenwater bij de hoosbuien niet de grond in.

Het bestemmingsplan geeft de spelregels weer waar het ontwerp straks aan moet voldoen. Deze zijn bepaald in overleg met het waterschap. Er wordt een waterhuishoudkundig plan gemaakt voor het gebied. Dat moet aantonen dat de waterhuishouding in de toekomst goed geregeld is.

2. Gaat de stikstofproblematiek nog opspelen bij dit plan?

Nee, dit is onderzocht. De stikstofwetgeving vormt geen belemmering voor de plannen. Zowel niet voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase.

3. Hoe willen jullie de aquathermie realiseren?

Op dit moment wordt gekeken voor welk deel van Wijchen aquathermie de meeste voordelen biedt. Voor het project TKWM zijn de resultaten bekend. Uit marktconsultatie blijkt dat het niet haalbaar is om voor dit project energie (warmte en koude) uit het Wijchens Meer te halen.

PLANNING

1. Wanneer start de sloop van het oude gemeentehuis?

In het vierde kwartaal van 2022.

2. Wanneer start de bouw?

Dat kunnen we nu nog niet zeggen. We kijken binnen nu en paar weken met Ter Steege naar een gedetailleerde planning voor de komende periode. Zodra hier meer duidelijkheid over is, communiceren we dit via onze kanalen (website, nieuwsbrief, social media).

3. Hoe ziet de projectplanning eruit?

In het vierde kwartaal van 2022 starten de werkzaamheden met de sloop van het gemeentekantoor. Daarna volgen de archeologische werkzaamheden. In het eerste kwartaal van 2023 begint de verkoop. Een gedetailleerde planning volgt binnenkort.

4. Wanneer zijn de te bouwen appartementen te bewonen?

Dat kunnen we nu nog precies niet zeggen. Het zal nog enkele jaren duren. We kijken binnen nu en paar weken met Ter Steege naar een gedetailleerde planning voor de komende periode. Zodra hier meer duidelijkheid over is, communiceren we dit via onze kanalen (website, nieuwsbrief, social media).

5. Wanneer start de verkoop van fase 2?

Ook dat kunnen we nu nog niet zeggen. We kijken binnen nu en paar weken met Ter Steege naar een gedetailleerde planning voor de komende periode. Zodra hier meer duidelijkheid over is, communiceren we dit via onze kanalen (website, nieuwsbrief, social media).

6. Hoe lang duurt de realisatie van het hele plan?

De verwachting is dat wij tot minimaal 2026 bezig zijn met de realisatie van het plan.

TIJDENS DE BOUW

1. Hoe gaan jullie om met geluidsoverlast van de bouw?

Bij het bouwen in een bestaande omgeving ontstaat altijd overlast. Wij proberen deze overlast zoveel mogelijk te beperken. Dit doen wij onder andere door te werken met prefab



**TUSSEN KASTEEL
& WIJCHENS MEER**

onderdelen. Hierdoor zijn er meer werkzaamheden in de fabriek dan op de bouwplaats. Dit scheelt ook in het aantal transportbewegingen van en naar de bouwplaats.

2. Hoe wordt het parkeren geregeld tijdens de bouw?

Hierover gaat Ter Steege met inwoners en ondernemers in gesprek. Dat maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De Bolster blijft in elk geval beschikbaar. In overeenstemming met de winkeliers zorgen we voor een goede bereikbaarheid.

PARTICIPATIE

1. Welke ondernemers zitten in de denktank en wat is hun inbreng in alle plannen?

Volgens de regels van de AVG geven wij geen namen van de leden van de klankbordgroepen. Hun inbreng is dat zij meedenken en praten over de plannen. Hun lokale kennis en inzicht helpt Ter Steege om de plannen zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte van de inwoners en ondernemers.