

GEBIEDSVISIE EN ONTWIKKELSTRATEGIE

WIJCHEN - WEST

RAADPRESENTATIE

April 2021

Mark van der Poll
CB5



“Wijchen-West wil een inspiratiebron zijn die verder reikt dan alleen Wijchen - het moet dienen als voorbeeld voor soortgelijke locaties in de regio. Een levendig gebied met unieke woontypologieën, mogelijkheden voor recreatie en nieuwe economische modellen. Een wijk die is geworteld in de geschiedenis en het culturele erfgoed van de Vormerse hoeve en het landschap. De gemengde woonwijk is georganiseerd rond een groenblauwe centrale corridor, die de verbinding gaat leggen tussen het Wijchens meer, de Vormerse plas en de waterpartij aan de Hernenseweg. Deze groenblauwe corridor legt de verbinding tussen de gebieden die worden gebruikt als een productieve omgeving voor voedsel vanuit de volkstuinen, energie en warmte vanuit het oppervlaktewater van de Vormerse plas, en biodiversiteit vanuit de ecologische verbindingszone nabij het Wijchense meer. Onze gebiedsvisie biedt groeimogelijkheden met een flexibel raamwerk met variatie in dichtheid. Rekening houdend met de toekomstige economische en sociale flux, is de locatie opgedeeld in een reeks zones(noord, midden en zuid) die de wijk afbakenen in drie delen, met een diversiteit aan dorpse en landschappelijke dichtheden en gebruik. Een gebied dat niet opnieuw transformeert in een geïsoleerd eilandje, maar waarbij de focus wordt gelegd op het samenbrengen van wonen en bestaande voorzieningen waarbij verbinding en prikkeling vooropstaan. Op deze manier wordt Wijchen-West een model voor een inclusieve, betaalbare, bestendige en vooruitziende ontwikkeling.”

CB5

ANALYSE

GEBIED - SAMENWERKING - FINANCIEEL



Planlocatie

- Wijchen-West
- Begrenzing door wegen
  Provinciale weg N845 (west), Hernenseweg (noord), de Randweg Noord-Westerdreef (oost) en de Vormersesluisweg (zuid)
- Plangebied opgedeeld in 3 delen
  Scheiding delen door spoorlijn Nijmegen - Oss/ ’s Hertogenbosch en de Ravensteinseweg
- Vormerse Plas
- Oppervlakte plangebied: ca. 75 ha



Randvoorwaardenkaart

- Stedenbouw & Landschap
  - Landschap: Waardevolle elementen, overgangen, zichtlijnen
  - Kavelrichting: Unieke kavelrichting noord-zuid, versterkt door boomkamers en oppervlaktesloten
  - Cultuurhistorie: Historische boerderij (zuiden)
  - Ecologie: Verbinding Wijchens Meer - Vormerse Plas
  - Water: Recreatie, woonkwaliteit, duurzaamheid, waterberging
- Milieuaspecten
  - Geluid: (Snel)wegen, spoorlijn en bebouwingsvrije zones
  - Externe veiligheid: Beschermingszone rondom spoor i.v.m. vervoer gevaarlijke stoffen
  - Gasleiding (noorden)
  - Archeologische vindplaats en 50 meter bufferzone
  - Hindercirkel bedrijvigheid (noorden)
- Bestaande aspecten handhaven
  - Woonwagenlocatie
  - Bestaande bomen/boomgroepen
  - Waterstructuur waar mogelijk

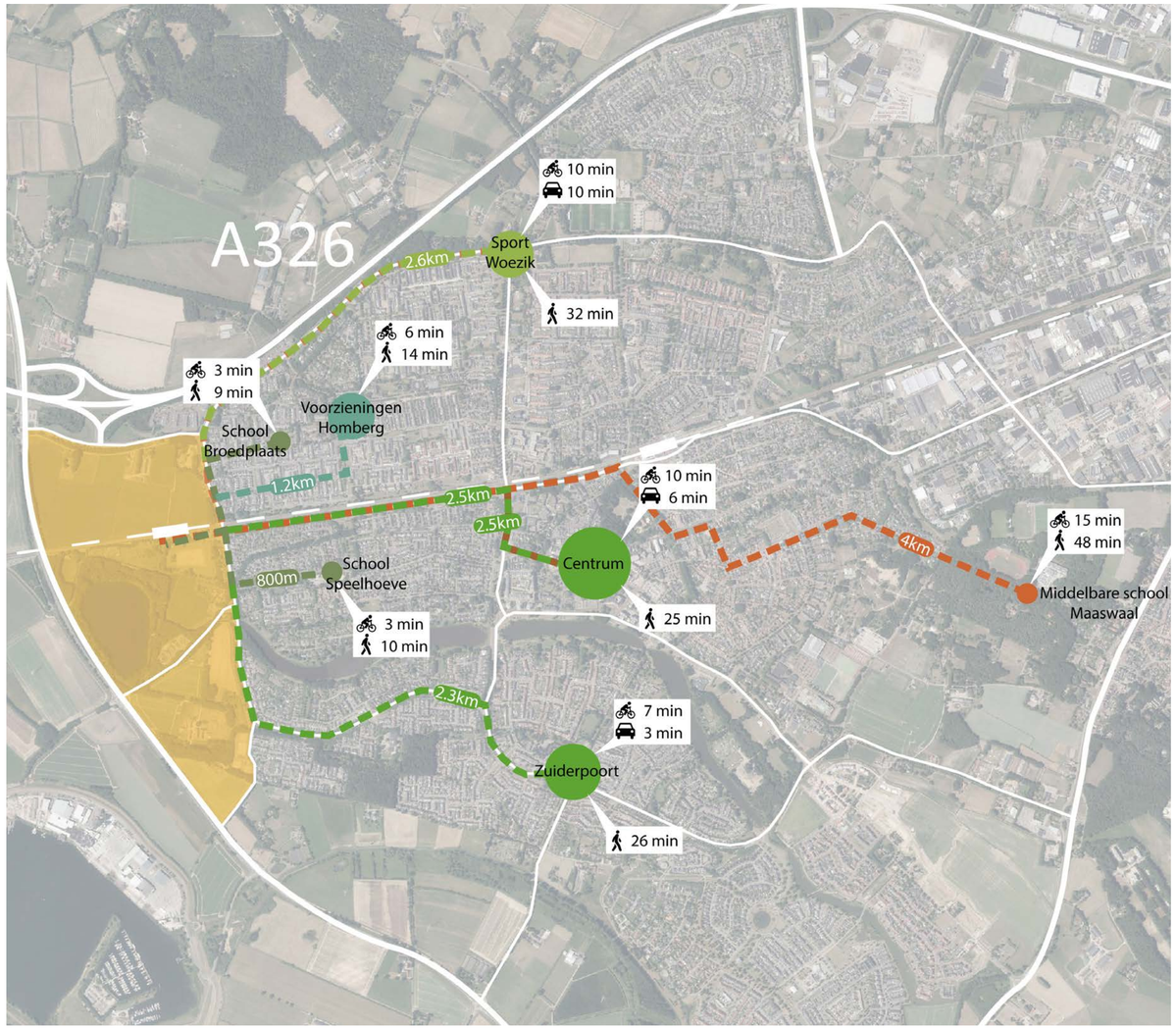
CB5



Kansen en aandachtspunten

- Kansen
  - Logische stadsuitbreiding aansluitend op Kraayenberg
  - Verbindingen met de omgeving
    - ‘Natte verbindingzone’
    - Ecologische structuur Vormerse Plas en Wijchens Meer
    - Overgang naar buitengebied door karakteristieke en waardevolle groenstructuren

- Aandachtspunten
  - Harde scheiding noord en midden door spoorweg
  - Geluidsoverlast vanaf de N845 (westelijke grens)
  - Zuidelijke punt Wijchen West nabij industrieel gebied
    - Geluids- en zichtoverlast voor toekomstige bewoners

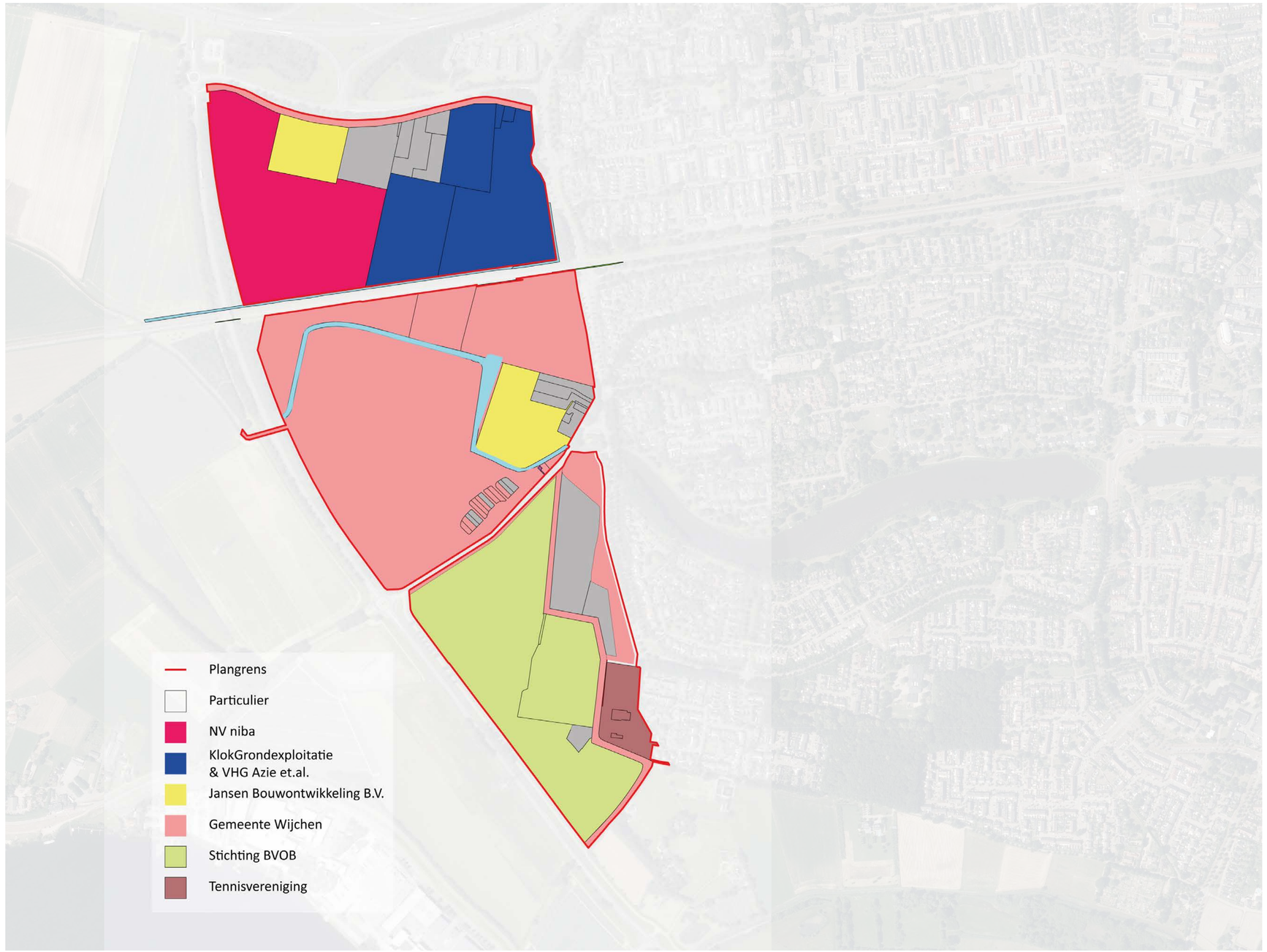




- Bereikbaarheid voorzieningen
  - Basisscholen en supermarkten op loopafstand
  - Sportvoorzieningen en Wijchen Centrum op fietsafstand

- Routing
  - Goede bereikbaarheid plangebied: Auto en Openbaar Vervoer

CB5



Samenwerking & Financieel

- Stakeholder-issue
  - Partijen met grondeigendom in Wijchen West
  - Partijen die geen grondpositie hebben in plangebied
  - Eigendomsverhouding: Grond eigenaren willen meewerken aan gebiedsontwikkeling
- Planteam (PT) bijeenkomsten
  - PT bijeenkomsten centraal in participatieproces
  - Vertegenwoordiging van belangrijkste grondeigenaren en stakeholders in gebied
- Informatiebijeenkomst omwonenden en geïnteresseerden
  - o.a. fietstocht: beleving plangebied via artificial reality
- Financieel
  - Ontwikkeling gebiedsvisie als iteratief proces van “tekenen en rekenen”
  - Financiële haalbaarheid van invloed bij totstandkoming gebiedsvisie

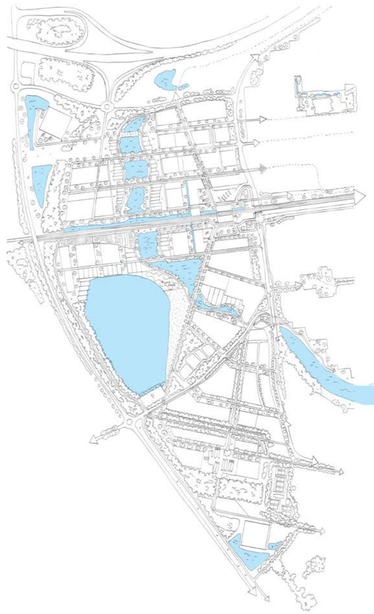
CB5

ONTWIKKELSCENARIO’S

3 RUIMTELIJKE ONTWIKKELSCENARIO’S











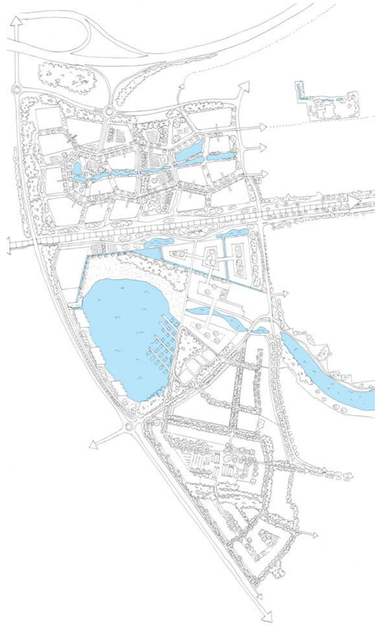
Scenario 1:

Mobiliteit & Dorp

- Afmaken van de rand Wijchen West
- Versterking van de dorpsrand
- Verbinding met bestaande voorzieningen in aangrenzende wijk
- Realisatie station zonder keerspoor











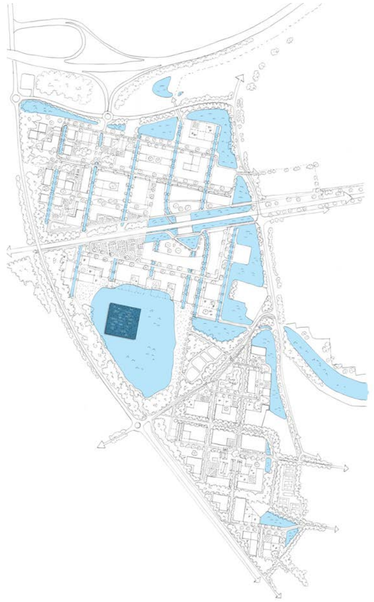
Scenario 2:

Landschap en Wonen

- Organische gebiedsontwikkeling
- Voortborduren op:
  - Bestaande landschappelijke kwaliteiten
  - Bestaande cultuurhistorische kwaliteiten
  - Woningbouwontwikkelingen
  - Ontwikkelingen in het landschap
- Variatie in woonmilieus
- Recreatieve beleving











Scenario 3:

Autonoom en Duurzaam

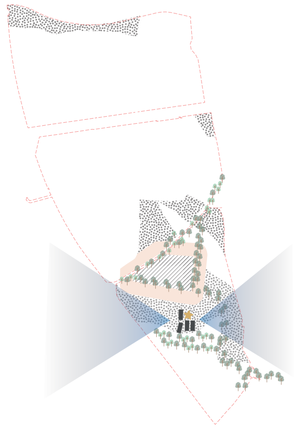
- Nieuwe autonome wijk
- Gericht op de toekomst
- Innovatieve woon- en mobiliteits-concepten
- Sterke identiteit plangebied



GEBIEDSVISIE



Dichtheid & Programma



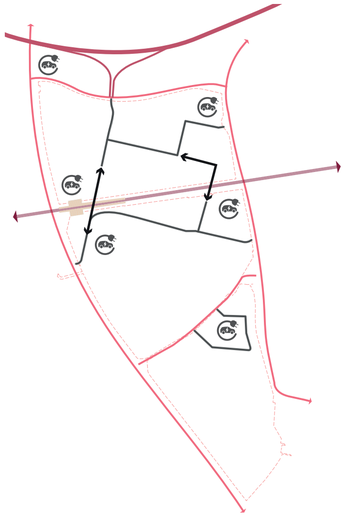
Archeologie



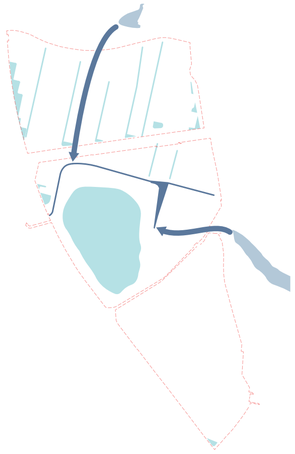
Landschap



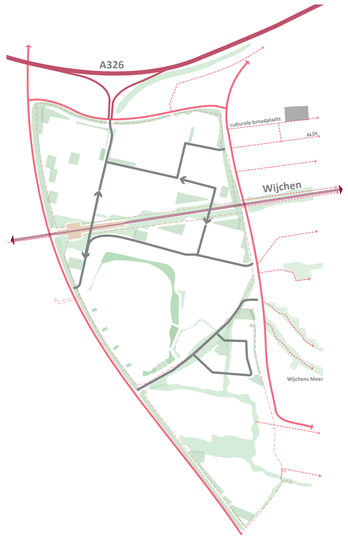
Groenstructuur



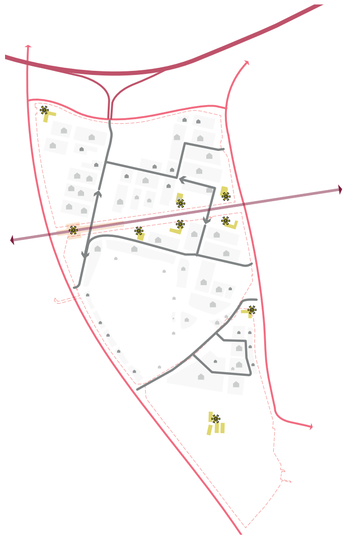
Verkeersstructuur



Water



Slimme verbindingen met omgeving



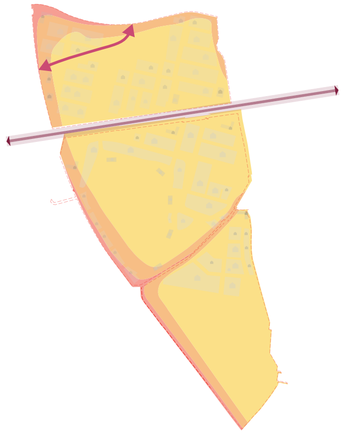
Accenten als ankerpunten



Duurzaamheid als vanzelfsprekend



Versterken van dorpsrand

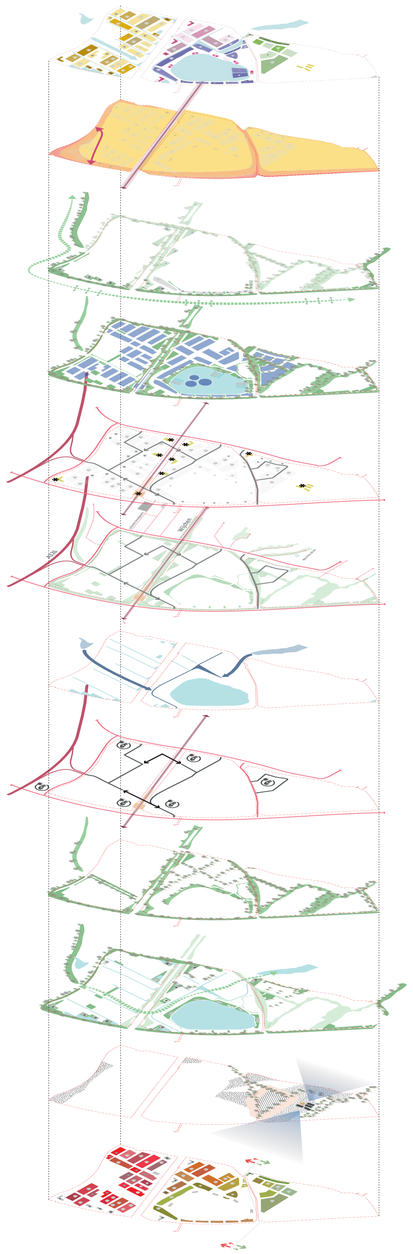


Inspelen op milieu en belemmeringen



Verschillende woonsferen

CB5





Gebiedsvisie totaal

- Uitgangspunten elevatorpitch
- Historische kavelrichting
- Landschappelijke elementen als grid
  - Waterstructuren
  - Groenstructuren en boomkamers
  - Lange landschappelijke lijnen
- Courante verkaveling
- Flexibiliteit woonprogramma
- Groenblauw raamwerk als omranding
- Stedenbouwkundig raamwerk
  - Openbare ruimte / Programma / Fasering / Verkeersstructuren / Parkeren / Waterhuishouding / Integrale duurzaamheid

CB5











Gebiedsvisie zuid

- Kleinschalige woningbouw al dan niet met maatschappelijke functie
- Boerderij De Vormer als centrum
  - Bebouwing dient ondergeschikt te zijn aan het ensemble van de cultuurhistorische boerderij
- Cultuurhistorische elementen zichtbaar maken
- Parkachtige inrichting
- Zuidelijk plandeel als recreatieve poort
  -Voetgangers en fietsers centraal

CB5









Gebiedsvisie midden

- Verschillende woonsferen
  - Dorpse verkaveling (noord)
  - Bijzondere woonmilieus (midden en zuid)
    - Woonmilieus inspelend op boomkamers
    - Wonen op of aan het water
    - Woontypologieën passend bij groene dorpsrand (m.b.t. overgang tussen Wijchen West en het buitengebied)
    - Geluidswalwoningen

- Landschappelijk wonen
  - Zorgvuldige voorkant van Wijchen naar het omliggende landschap









Gebiedsvisie noord

- Gebouwaccenten plangebied
  - Gestapelde woningbouw
  - Op strategische plekken in de deelgebieden
  - Betekenis geven aan bijzondere plekken in de openbare ruimte
  - Ten behoeve van de leesbaarheid en oriëntatie

- Bouwhoogtes Wijchen
  - Maximaal 4 lagen met terugliggende vijde laag
  - Alleen in hart van de wijk: gebouw van 6 lagen
  - Gebouwaccenten in Wijchen ter versterking van de stedenbouwkundige structuur van de wijk







Verkeersstructuur & OV

- Verkeersstructuur
  - Beperkt aantal ontsluitingen gemotoriseerd verkeer op de Drutenseweg, Groenestraat, Randweg Noord en Westerdreef
  - Bebouwing en parallelwegen dicht langs hoofd-ontsluitingen zoveel mogelijk uitgesloten
  - Doodlopende straten zo veel mogelijk vermeden

- Station
  - Voldoende flexibiliteit voor Station West (Prorail)
  - Station inclusief HOV-hub (OV-vervoersknooppunt)
  - Reserveringsruimte langs noord- en zuidzijde spoor
  - Ondertunneling spoorzone kansrijk

- Openbaar vervoer
  - Huidige halteplaats OV behouden en verbeteren
  - Huidige carpoolplaats langs A326 handhaven





Parkeren





Speelplekken













Water, klimaatadaptatie en hittestress







Duurzaamheid



Inrichting openbare ruimte

- Parkeren
  - Hoogste CROW-parkeernormen als basis
  - Lagere parkeernorm gewenst > klimaatadaptiviteit
  - Parkeren in zones met milieubeperkingen
  - Aandacht voor landschappelijke inpassing parkeren
    - Parkeerkoffers met groene hagen
    - Verharding beperken
  - Innovatieve mobiliteitsconcepten (deelauto's,snelfietsroute)

- Speelplekken en groen
  - In aansluiting op speelbeleid gemeente Wijchen
  - Parkachtige groenzones met waterberging
  - Stimuleren tot bewegen en ontmoeten
  - Beschermde flora en fauna en ecologische waarden

- Water, klimaatadaptatie en hittestress
  - Handhaven bestaande oppervlakte waterstructuur
  - Beleefbaarheid van groen én water
  - Grootschalige waterberging plangebied

- Duurzaamheid
  - Toekomstbestendigheid

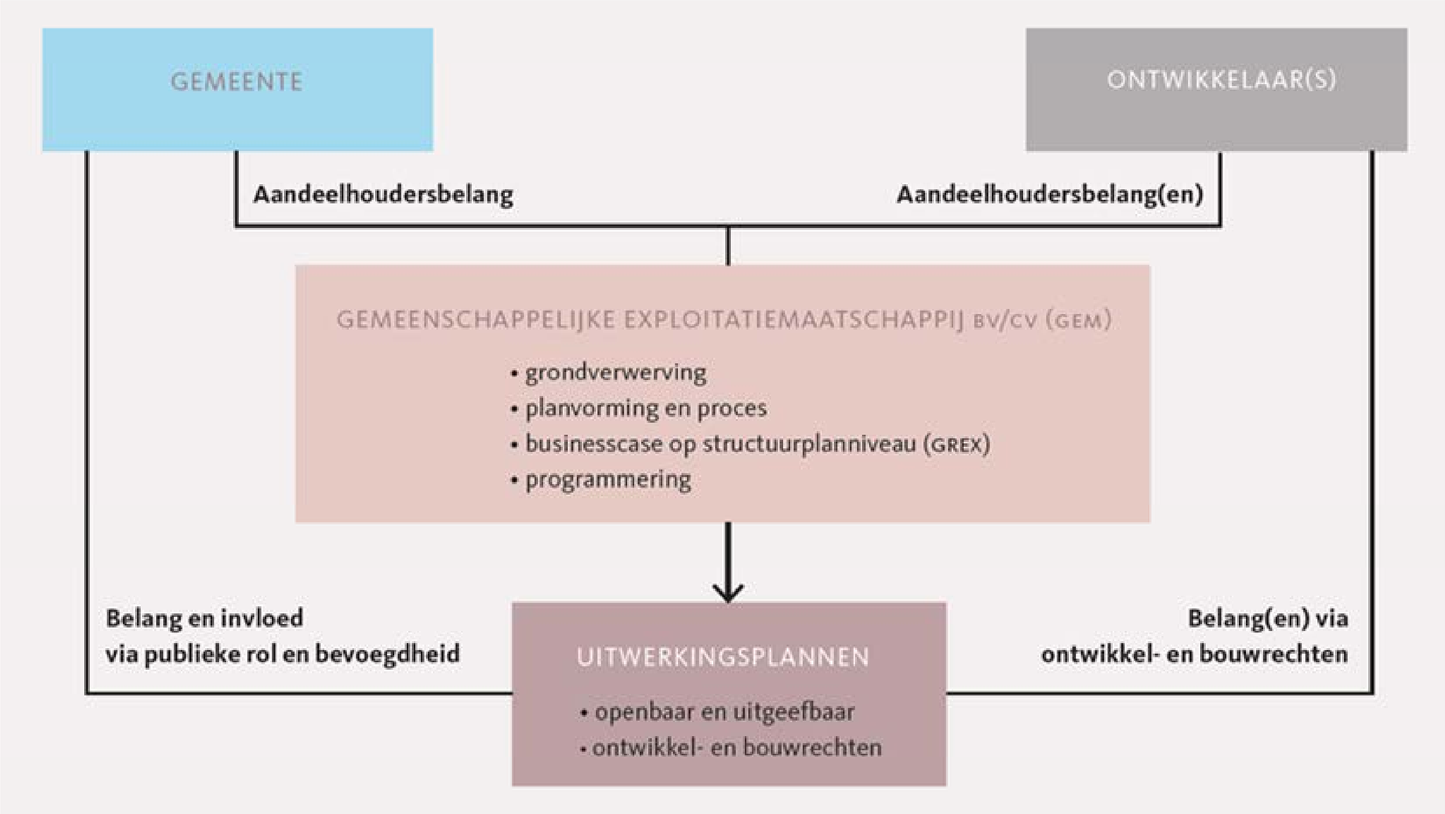
CB5



ONTWIKKELSTRATEGIE

SAMENWERKING - FINANCIËLE ONDERBOUWING

CB5



Visie samenwerking

- Één ontwikkelcombinatie partijen
- Potentiële samenwerkingsvormen
  - Grondexploitatie (GREX) bij marktpartijen
  - Gemeentelijke GREX
  - Gezamelijke GREX (voorkeursvariant)
- Omgevingsdialoog





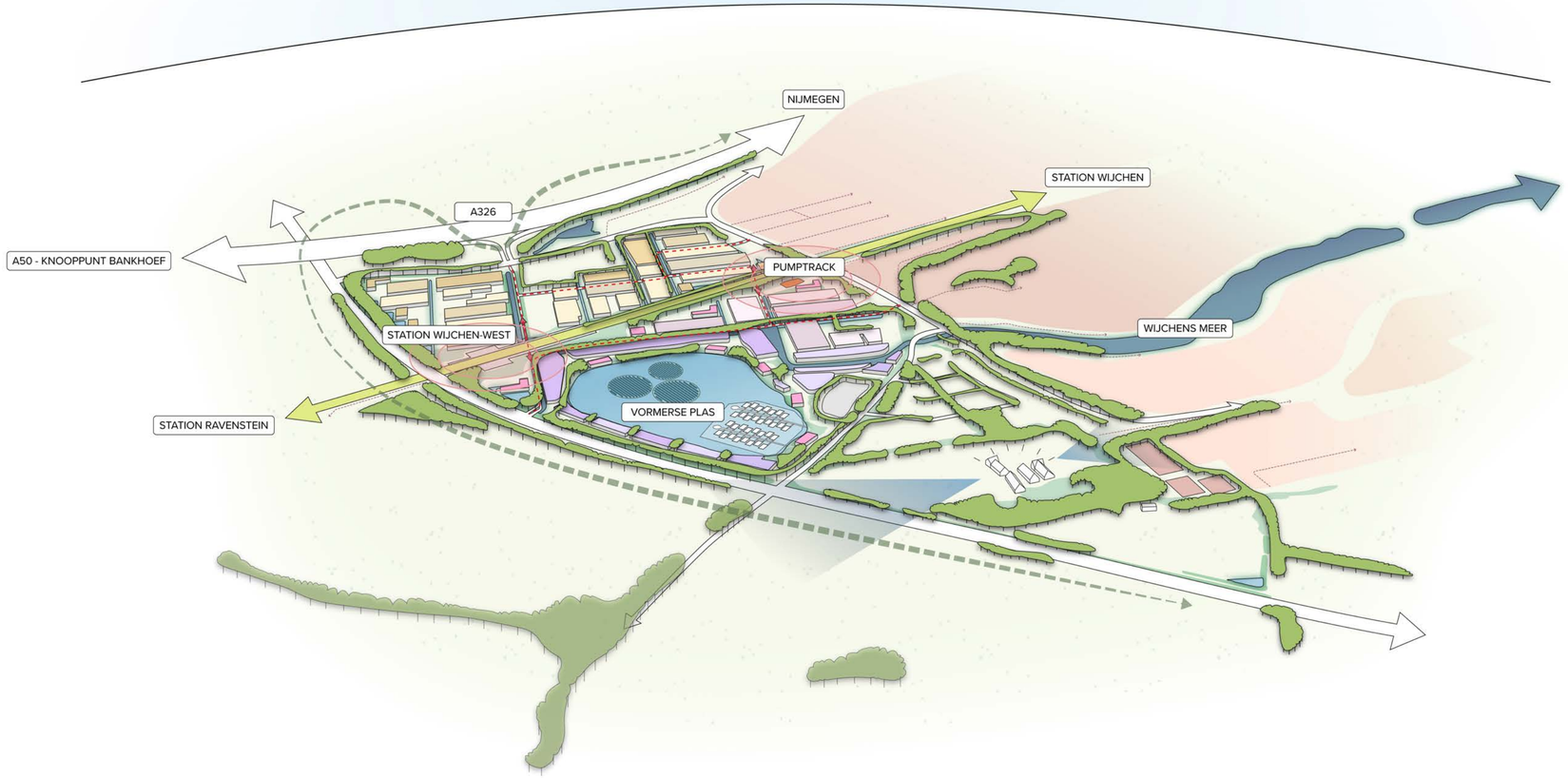
Fasering

- Exploitatiegebied in meerdere fases uitvoerbaar
- Ca. 650 woningen
- Fasering van oost naar west
  - Evenwichtige verdeling woningen ten noorden en zuiden spoor
  - Evenwichtige verdeling tussen grond van de gemeenten en van derden
  - Goede aansluiting op bestaande voorzieningen
  - Maatregelen t.a.v. geluid zijn beperkt
  - Minimale toevoeging infrastructuur
- Conceptueel bouwen (o.a. drijvend wonen)
- Wonen met zorg



MACROPLANNING

TOT EN MET REALISATIE



Macroplanning

- Vervolgstappen
  - Stakeholdersanalyse verder uitwerken
  - Financiële afspraken opstellen en besluitvorming over GREX
  - Implementeren projectorganisatie en projectplan/ overeenkomst
  - Nadere uitwerking omgevingsdialoog inclusief communicatieplan
  - Verdere uitwerking van de gebiedsvisie naar een stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan of omgevingsplan
  - Uitwerkingsplannen per deelgebied


CB5