Bundel van de Raad Informatiebijeenkomst openbaar Wijchen van 15 april 2021

Agenda bijlagen

- Agenda 2021-04-15 Informatiebijeenkomst.pdf
- Presentatie CB5 Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie Wijchen West
- Presentatie straatcoaches

1	Opening
2	Gebiedsvisie Wijchen west
	Presentatie en mogelijkheid tot het stellen van vragen
2.a	59350 Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie Wijchen-West

- Dossier 2408 voorblad
- Beslisnota Gemeenteraad Wijchen West - Gebiedsvisie
- Bijlage 1: Eindrapportage Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie Wijchen-West.pdf
- Bijlage 2: Intentieovereenkomst Wijchen-West
- Bijlage 3: Printversie Eindrapportage Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie Wijchen West.pdf

3	Straatcoaches, eerste bevindingen pilot
	Voorstellen, presentatie en mogelijkheid tot het stellen van vragen
4	Sluiting

Gemeente Wijchen

AGENDA INFORMATIEBIJEENKOMST

Donderdag 15 april 2021 om 19.30 uur

Digitaal via MS Teams

Voorzitter: Pim Verbeeten

19.30 uur Opening

Gebiedsvisie Wijchen-West

Presentatie en mogelijkheid tot het stellen van vragen

Achtergronddocument:

- Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie Wijchen-West, beslisnota (59350)

20.15 uur Straatcoaches, eerste bevindingen pilot

Voorstellen, presentatie en mogelijkheid tot het stellen van vragen

20.45 uur Sluiting



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

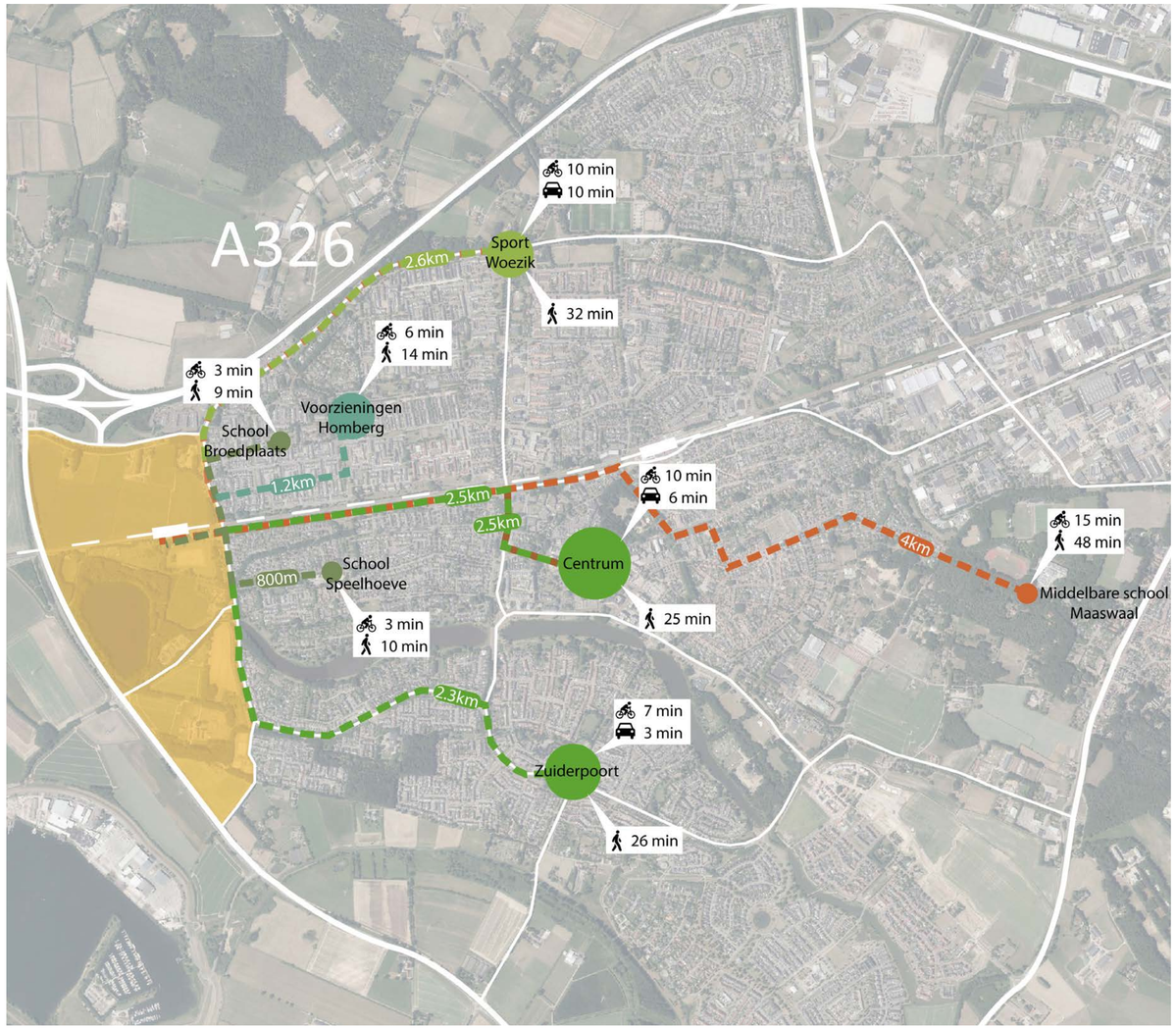
CB5



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

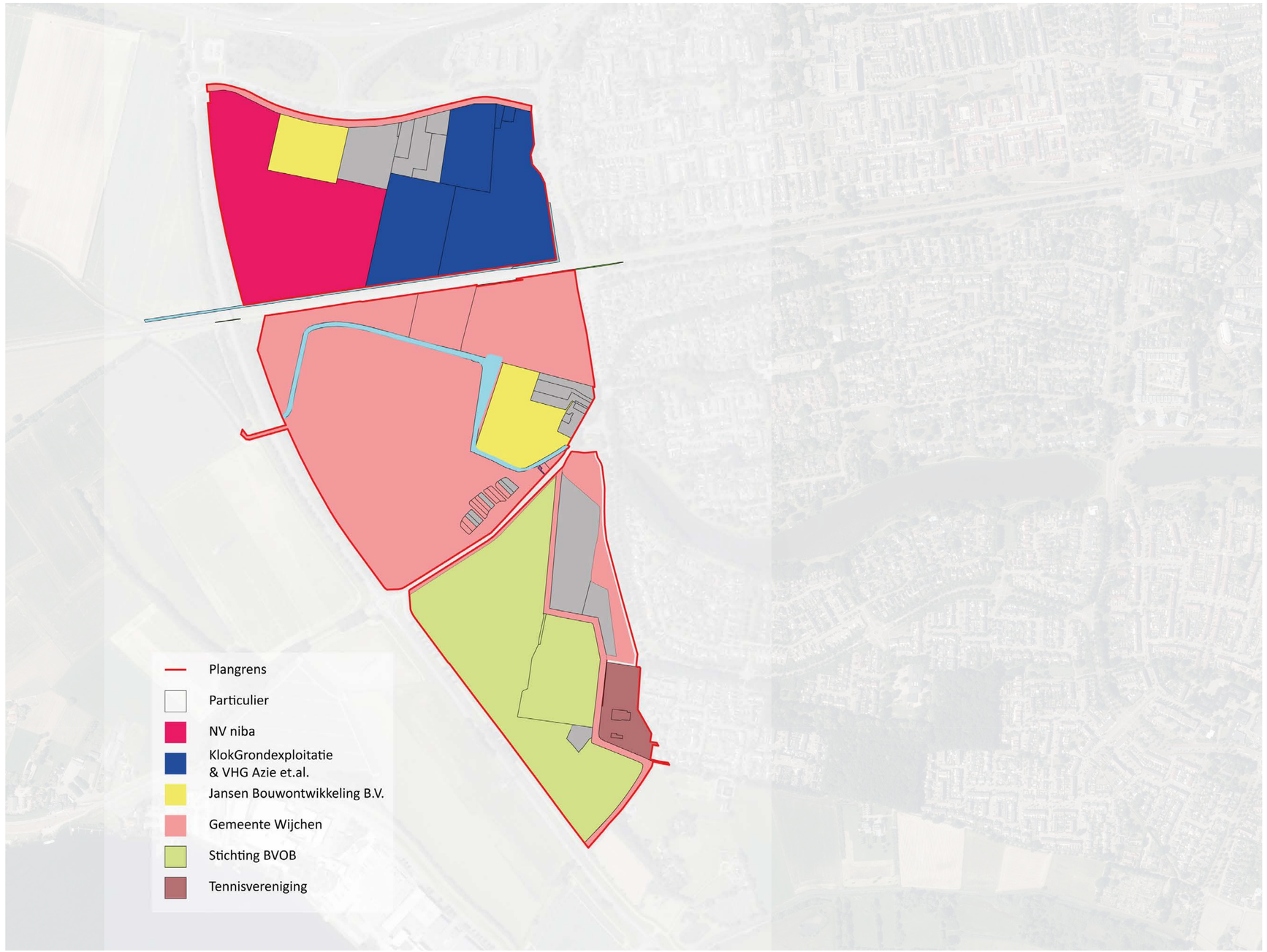




- Bereikbaarheid voorzieningen
  - Basisscholen en supermarkten op loopafstand
  - Sportvoorzieningen en Wijchen Centrum op fietsafstand

- 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

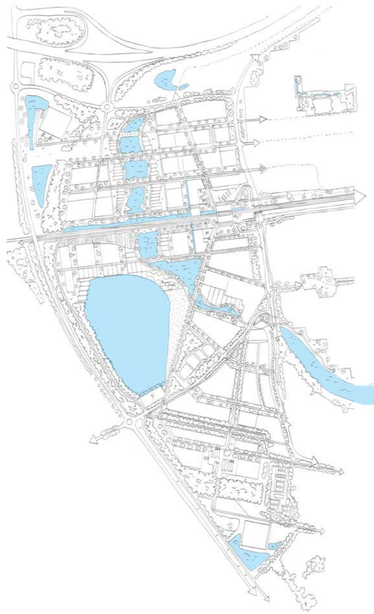
CB5

ONTWIKKELSCENARIO’S

3 RUIMTELIJKE ONTWIKKELSCENARIO’S











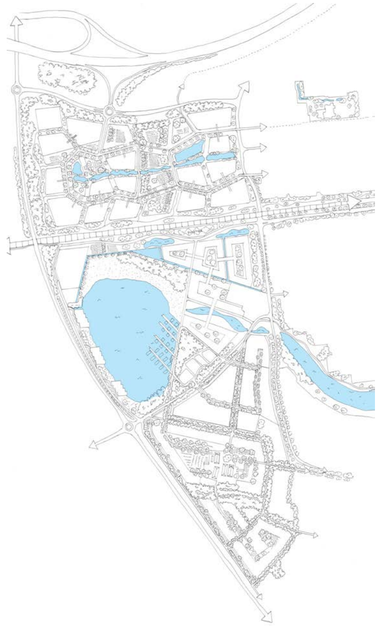
Scenario 1:

Mobiliteit & Dorp

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











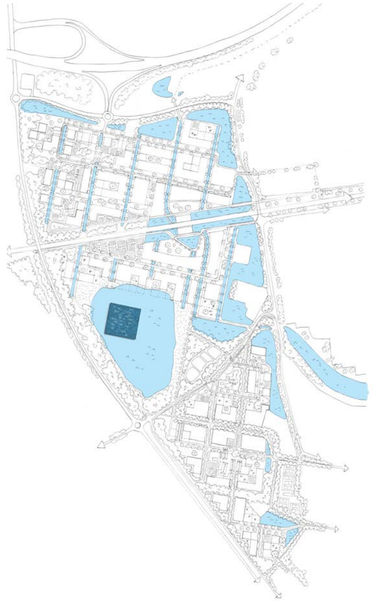
Scenario 2:

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

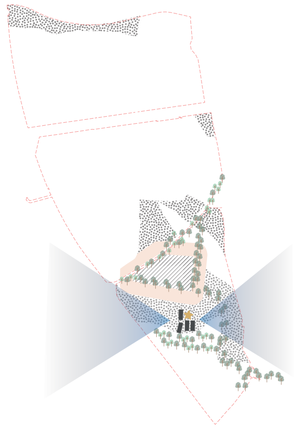
- Nieuwe autonome wijk
- Gericht op de toekomst
- Innovatieve woon- en mobiliteits-concepten
- Sterke identiteit plangebied



GEBIEDSVISIE



Dichtheid & Programma



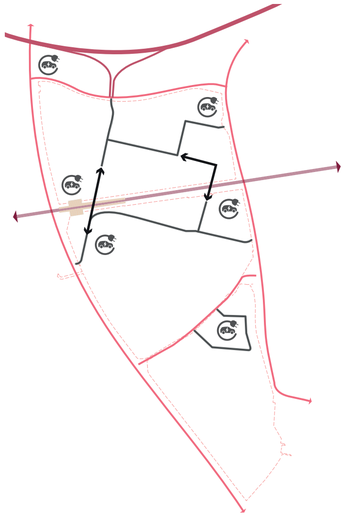
Archeologie



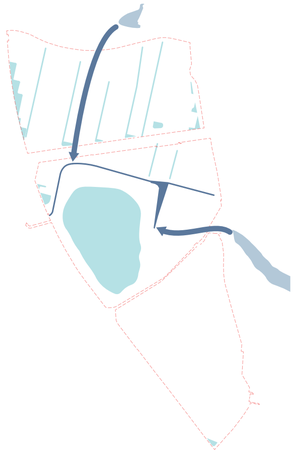
Landschap



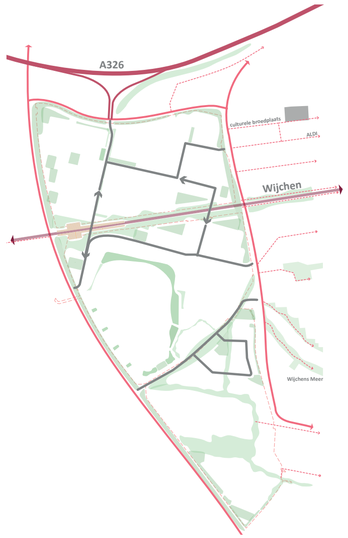
Groenstructuur



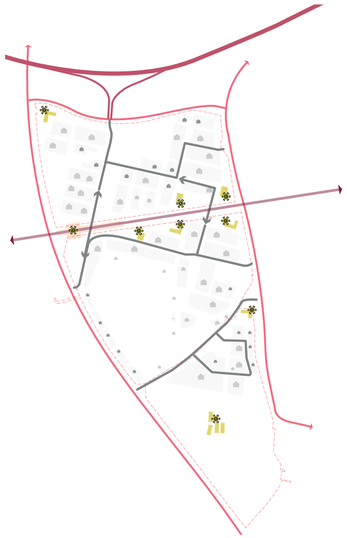
Verkeersstructuur



Water



Slimme verbindingen met omgeving



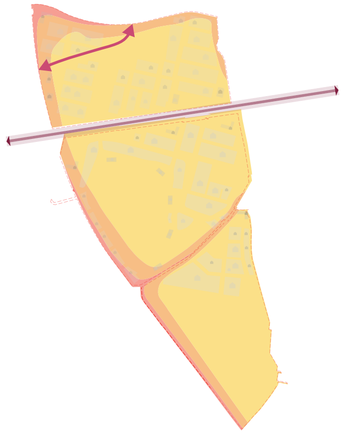
Accenten als ankerpunten



Duurzaamheid als vanzelfsprekend



Versterken van dorpsrand

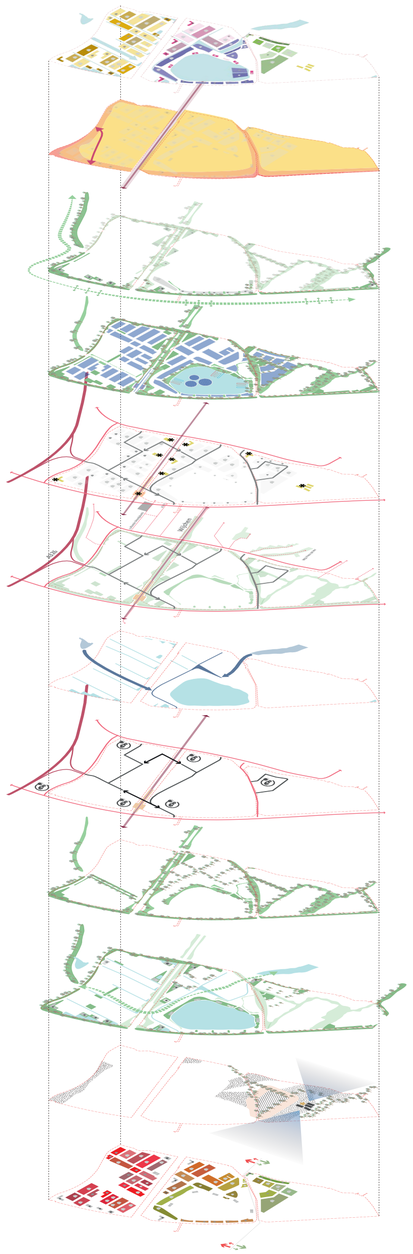


Inspelen op milieu en belemmeringen



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

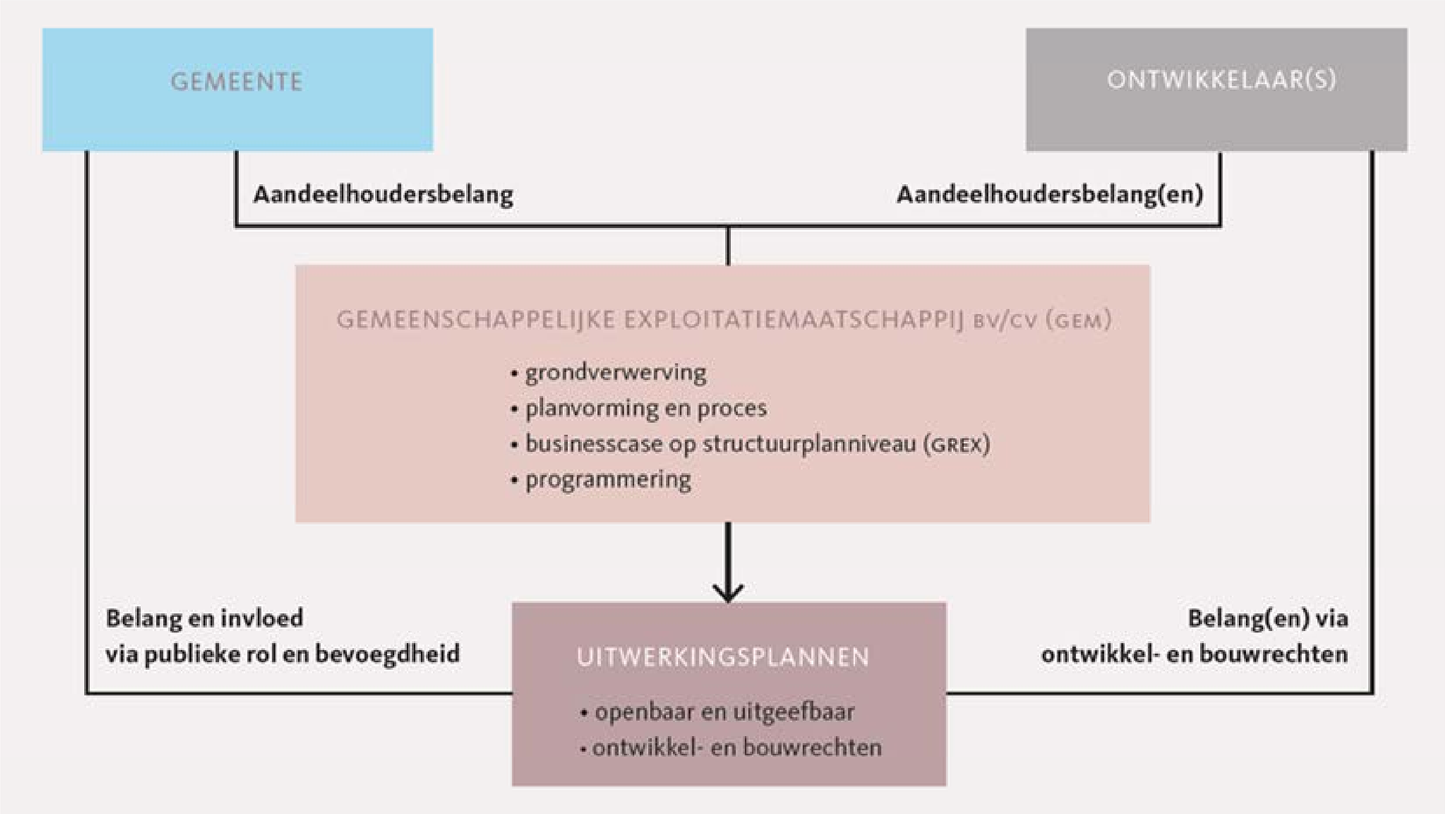
CB5



ONTWIKKELSTRATEGIE

SAMENWERKING - FINANCIËLE ONDERBOUWING

CB5



Visie samenwerking

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





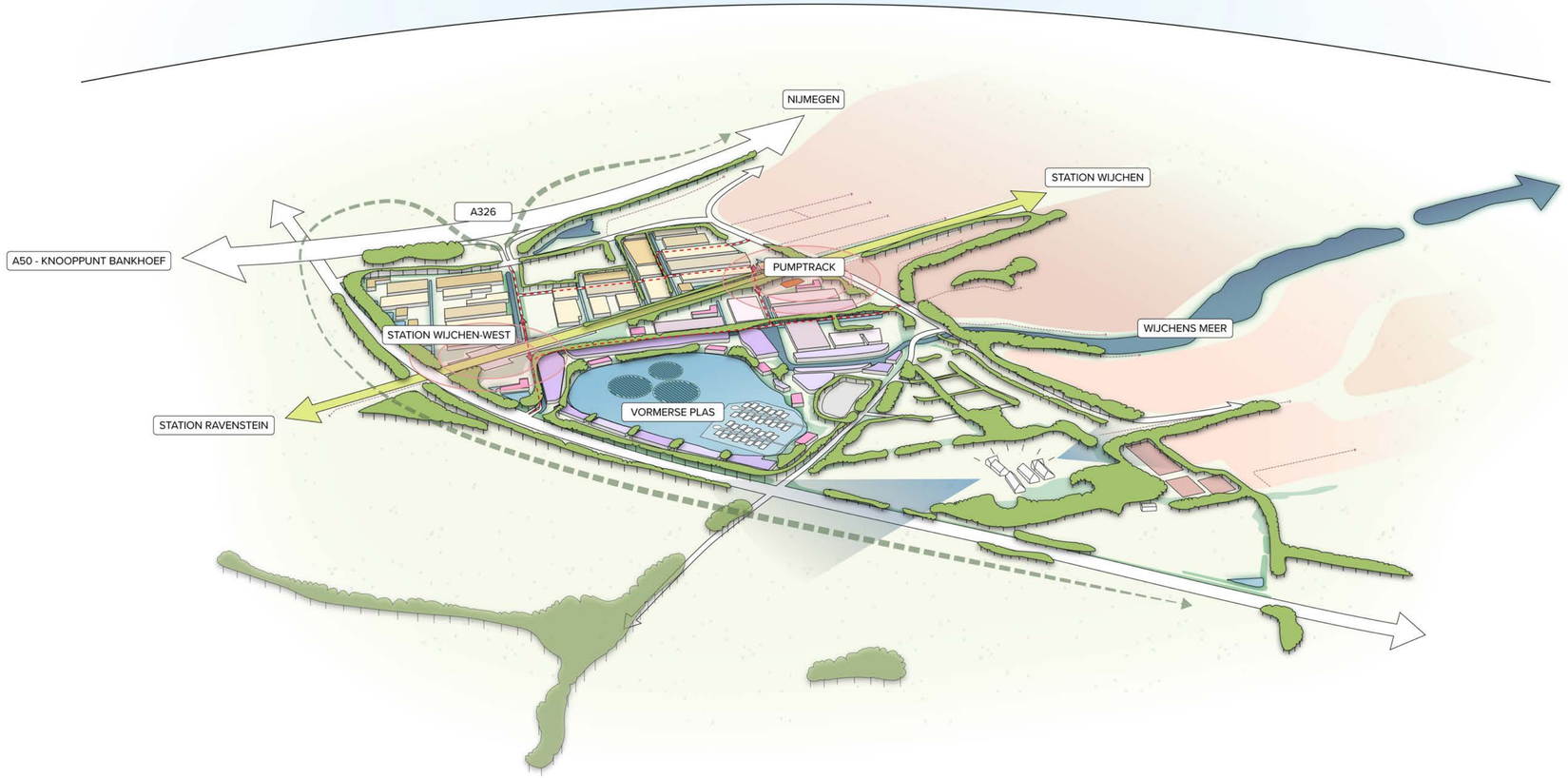
Fasering

- 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

Gemeente Wijchen



Straatcoaches gemeente Wijchen

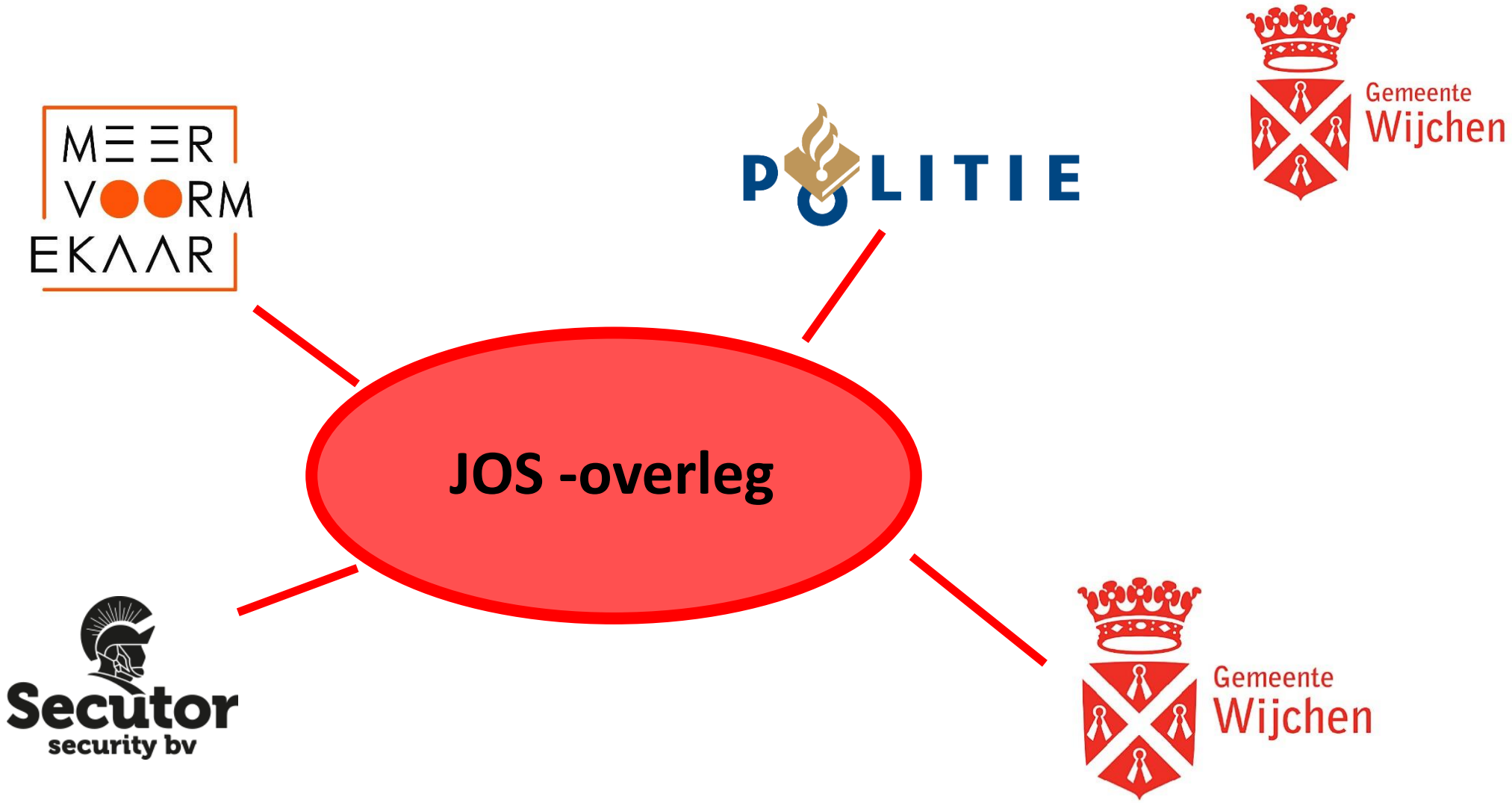
Gemeente Wijchen

BINO KAYA



DENNIS KOEIMAN

Voorstellen


MEER VOOR MEKAAR
POLITIE
Gemeente Wijchen
JOS -overleg
Secutor security bv
Gemeente Wijchen

JOS-overleg

Gemeente Wijchen

Gemeente Wijchen

- Elke twee weken overleg
- Dagrapportages
- JOS –app
- Korte lijnen

Secutor security bv

Gemeente en Straatcoaches

Gemeente Wijchen

POLITIE

- Elke dienst aanmelden
- Vaste contactpersonen
- Meldingen overlast ontvangen.

Secutor security bv

Politie en Straatcoaches

Gemeente Wijchen

GSM: 06-21943682

DRUTENWIJCHEN@STRAATCOACH.NL

Bereikbaarheid

Gemeente Wijchen



Vragen?

Raad Informatiebijeenkomst openbaar Wijchen

Dossiernummer	2408
Extern Zaak ID	Z/21/059350
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	15 april 2021
Agendapunt	2.a
Omschrijving	59350 Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie Wijchen-West
Organisatieonderdeel	domein Bestuur, Strategie en Projecten - team Strategische projecten en advies
Eigenaar	Boon van Ostade - van Boeijen, Lucan
Soort nota	Beslisnota
Programma/Paragraaf	
Portefeuillehouder(s) Wijchen	Gerrits, G.W.R. (Geert)
Telefoonnummer steller	
E-mail adres steller	l.boonvanostade@drutenwijchen.nl

Bijlagen
Beslisnota Gemeenteraad Wijchen West - Gebiedsvisie
Bijlage 1: Eindrapportage Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie Wijchen-West.pdf
Bijlage 2: Intentieovereenkomst Wijchen-West
Bijlage 3: Printversie Eindrapportage Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie Wijchen West.pdf

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
Stukken gemeenteraad Wijchen	13 april 2021
Raad Informatiebijeenkomst openbaar Wijchen	**15 april 2021**
Commissievergadering Wijchen	20 mei 2021
Raad openbaar Wijchen	27 mei 2021

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Het rapport Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie Wijchen-West voor kennisneming aan te nemen en in te stemmen met de uitgangspunten in de ontwerpthema's , als

leidraad voor stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerkingen in de vervolgfase (bijlage 1).

2. Als financieel resultaat te streven naar een budgetneutrale grondexploitatie over de totale ontwikkeling van Wijchen-West.
3. De intentieverklaring van de gemeente Wijchen met de ontwikkelende marktpartijen voor kennisneming aan te nemen (bijlage 2).
4. In te stemmen met een vervolgstap (Masterplanfase) waarin globaal drie sporen worden opgestart: ruimtelijk-financieel (rekenen en tekenen), samenwerking en projectorganisatie en onderzoeken en voorbereidingen voor een bestemmingsplanprocedure, bouwrijp maken en hoofdstructuur van het plan.
5. Daartoe in te stemmen met een aanvullend voorbereidingskrediet van €700K.
6. Het voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de te ontwikkelen grondexploitatie (grex); bij het niet tot stand komen van een haalbare grex de Algemene Reserve in te zetten als dekking.
7. Het project te monitoren in de rapportages als majeur project en na afronding een afsluitrapportage aan de raad aan te bieden.

Openbaar Zaaknummer: 59350

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Beslisnota Gemeenteraad Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie Wijchen-West

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Het rapport Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie Wijchen-West voor kennisneming aan te nemen en in te stemmen met de uitgangspunten in de ontwerpthema's , als leidraad voor stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerkingen in de vervolgfase (bijlage 1).
2. Als financieel resultaat te streven naar een budgetneutrale grondexploitatie over de totale ontwikkeling van Wijchen-West.
3. De intentieverklaring van de gemeente Wijchen met de ontwikkelende marktpartijen voor kennisneming aan te nemen (bijlage 2).
4. In te stemmen met een vervolgstap (Masterplanfase) waarin globaal drie sporen worden opgestart: ruimtelijk-financieel (rekenen en tekenen), samenwerking en projectorganisatie en onderzoeken en voorbereidingen voor een bestemmingsplanprocedure, bouwrijp maken en hoofdstructuur van het plan.
5. Daartoe in te stemmen met een aanvullend voorbereidingskrediet van €700K.
6. Het voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de te ontwikkelen grondexploitatie (grex); bij het niet tot stand komen van een haalbare grex de Algemene Reserve in te zetten als dekking.
7. Het project te monitoren in de rapportages als majeur project en na afronding een afsluitrapportage aan de raad aan te bieden.

Aanleiding
Uit het recent gepresenteerde Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen d.d. oktober 2019 blijkt dat de woningbouwbehoefte in de regio hoger ligt dan uit eerdere onderzoeken bleek. Voor de gemeente Wijchen ligt deze behoefte nu op grofweg 1.500 woningen voor de komende 10 jaar. Tegelijk is geconstateerd dat het opgelopen tekort in de regio hoger is dan eerder gedacht waardoor een extra versnelling van de bouwopgave noodzakelijk lijkt.

Begin maart 2020 heeft de Regio Arnhem-Nijmegen, samen met de provincie Gelderland en het Rijk de Woondeal ondertekend. Onderdeel van de Woondeal is het versnellen van de woningbouw in de Regio Arnhem-Nijmegen. Daarnaast kent de woondeal nog andere afspraken over betaalbaarheid (50% te realiseren sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens), groen en circulair, leefbaarheid, verstedelijking en gebiedsontwikkeling en specifieke doelgroepen. Gemeente Wijchen heeft een viertal locaties aangedragen waaronder Wijchen-West.

In juni 2020 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven te starten met het opstellen van een gebiedsvisie, een ontwikkelstrategie en een grondexploitatie voor Wijchen-West.

Gebiedsvisie

"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 Wijchens 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."

Voor Wijchen-West is inmiddels een gebiedsvisie en een ontwikkelstrategie opgesteld. In de gebiedsvisie worden de ruimtelijke aanbevelingen en ambities beschreven als basis voor de planontwikkeling van Wijchen-West, die geldt voor alle ontwikkelende partijen. De ruimtelijke aanbevelingen zijn gestructureerd op basis van 12 ontwerpthema's, leidend tot de schematische weergave van de gebiedsvisie in de kaart hieronder.

Dichtheid en programma
Wijchen-West krijgt een gevarieerd woningbouwprogramma met ruimte voor flexibiliteit. Van het noorden naar het zuiden wordt de bebouwing minder intensief.

Archeologie
De cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied worden behouden en zichtbaar gemaakt.

Landschap
Essentieel is het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten, zoals de Vormerse plas en kavelrichting.

Groenstructuur
Parkachtige groenstructuren door groene volumes kernmerken Wijchen-West. Mede door groene barrières tussen bebouwing en ontsluitingswegen.

Verkeersstructuur
Wijchen-West geeft ruimte voor de fiets en er is een minder prominente rol voor de auto. Een station in het plangebied blijft mogelijk voor de toekomst.

Water
De bestaande waterstructuren in het gebied versterken, zodat het een essentieel onderdeel is van de woonkwaliteit en het gebied verbindt met de rest van Wijchen.



Slimme verbindingen met de omgeving
Wijchen-West wordt verbonden met lokale voorzieningen, uitvalswegen en sluit aan op het langzaamverkeersnetwerk en het recreatieve netwerk.

Accenten als ankerpunten
Inzetten op een stedenbouwkundige structuur met enkele hogere gebouwen voor oriëntatie en om extra betekenis te geven aan locaties.

Duurzaamheid als vanzelfsprekendheid
Wijchen-West zet minimaal in op energie neutraal, er zijn kansen thermische energie uit oppervlaktewater van de Vormersplas. Ook is er aandacht voor sociale duurzaamheid, door de inzet van water en groen.

Versterken van de dorpsrand
Wijchen-West wordt de nieuwe overgang van bebouwd gebied naar het buitengebied en dit is een belangrijk thema dat in het stedenbouwkundig ontwerp verder uitgewerkt moet worden.

Inspelen op milieu en belemmeringen
De gebiedsvisie omarmt de belemmeringen van het gebied en speelt hier op in door slim om te gaan met bijvoorbeeld groen en parkeren.

Verschillende woonsferen
In Wijchen-West worden verschillende woonsferen gerealiseerd, aansluitend bij de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Te denken valt aan dorps, water en bos.

<u>Ontwikkelstrategie</u>
De ontwikkelstrategie beschrijft hoe en met welke partijen en samenwerkingsverbanden Wijchen-West kan worden ontwikkeld. De woningbouwopgave concentreert zich binnen Wijchen West op het deelgebied tussen de Hernenseweg en Ravensteinseweg. Er zijn gesprekken gevoerd met de verschillende ontwikkelende marktpartijen met grondeigendom in het gebied. De gemeente bezit zelf een deel van de grond.

In de ontwikkelstrategie worden de mogelijke samenwerkingsvormen tegen elkaar afgewogen. De ontwikkelende grondeigenaren hebben uitgesproken dat zij in een ontwikkelcombinatie mee willen doen aan de ontwikkeling van het gebied. Tevens hebben ze ingestemd de intentieovereenkomst, na raadsbesluit, te ondertekenen. De focus van de intentieovereenkomst is een gezamenlijke ontwikkeling van de eerste 650 woningen in Wijchen West binnen de afspraken van de Woondeal. In het totale gebied tussen de Hernenseweg en Ravensteinseweg passen ruw geschat 1.300 woningen volgens de gebiedsvisie. Voor de realisatie van sociale huurwoningen gaan wij om tafel met woningcorporatie Talis.

Het deelgebied ten zuiden van de Raventeinseweg valt buiten de scope van de woningbouwversnellingsopgave.

Financiële doorrekening
De uitgangspunten in de gebiedsvisie zijn meegenomen in een eerste financiële doorrekening en dienen als basis voor verdere ontwikkeling en de nog op te stellen grondexploitatie.

In de vervolgfase, na goedkeuring door de gemeenteraad, zullen op basis van bovengenoemde documenten de samenwerkingsvorm met ontwikkelende partijen en een masterplan voor heel Wijchen-West en deelplannen worden uitgewerkt. Buiten onvoorziene omstandigheden lijkt een start van de eerste bouwwerkzaamheden mogelijk binnen 3 jaar. Ook zal in de volgende fase verkend worden of het mogelijk is tijdelijke woningen te realiseren. Dit zal afhankelijk zijn van de fasering van het gehele plangebied Wijchen-West.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
9 juli 2009	Vaststelling Structuurvisie Wijchen 2009 door het College van B&W
17-05-2018	Informatienota "Betekenis van de woonagenda Nijmegen en omstreken 2017 – 2027 voor Wijchen" d.d. 15 maart 2018 (Z/17/011835)
14-02-2019	Informatienota "Lokale woonagenda wonen" d.d. 22 januari 2019 (Z/18/023695)
30-1-2020	Informatienota "Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen"5 november 2019 collegebesluit (Z/19/038414)
18-02-2020	Collegebesluit start Wijchen-West en Huurlingsedam fase 3 (Z/19/043079)
25-06-2020	Voorbereidingskrediet Wijchen-West en Huurlingsedam fase 3 Z/20/047344

Gewenst resultaat
Realiseren van een toekomstbestendige nieuwe woonwijk, aansluitend bij de kwantitatieve en kwalitatieve ambities van de gemeente Wijchen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid, duurzaamheid en mobiliteit. Daarbij inspelend op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte en afspraken gemaakt in de woondeal Arnhem-Nijmegen.

Argumenten
Wijchen-West is een ontwikkellocatie voor de woningbehoefte in de regio
1.1 In de door de raad vastgestelde Structuurvisie Wijchen 2009 is Wijchen-West aangewezen als nieuwbouwlocatie;
1.2 Vanwege het eind 2019 geconstateerde woningtekort en de voorziene behoefte in de regio Nijmegen is het belangrijk om de woningbouw verder te versnellen. De

gemeente Wijchen maakt deel uit van de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen en heeft daarin een eigen verantwoordelijkheid om te zorgen voor een passende woningvoorraad;
1.3 In maart 2020 heeft de Regio Arnhem-Nijmegen, samen met provincie en rijk, de Woondeal ondertekend. De locatie Wijchen-West is daarin opgenomen als potentiële versnellingslocaties;
1.4 Wijchen-West heeft een goede ontsluiting (nabij A326/A50, uitvalswegen, openbaar vervoer, max 10 fietsminuten van NS-station met kwartierdienst richting Nijmegen-Arnhem);
1.5 Wijchen-West past in de bestaande stedenbouwkundig structuur;
1.6 De huidige opgave voor Wijchen-West is 650 woningen, de ontwikkelpotentie van heel Wijchen-West ligt echter hoger. Een grove eerste indicatie is maximaal 1.300 woningentussen de Hernenseweg en Ravensteinseweg.

De gebiedsvisie Wijchen-West sluit aan bij de kwaliteit van Wijchen
1.7 De gebiedsvisie gaat uit van de kwaliteiten van het gebied. De koppeling met het Wijchens Meer en de groenstructuren die de overgang naar het buitengebied maken;
1.8 Samenhang binnen het gebied door middel van de kenmerkende kavelrichting. In het noordelijk deel gekenmerkt door open landschap en lange zichtlijnen, in het middendeel meer gesloten door middel van boomkamers. In het zuidelijk deel komen deze boomkamers terug, waarbij de inrichting focust op de cultuurhistorische elementen van de boerderij De Vormer;
1.9 Woonmilieus passen binnen het thema groene dorpsrand, inspelend op de ruimtelijke kwaliteiten in het gebied van water, bomen en groen;
1.10 De dorpsrand kenmerkt zich door enkele opvallende bakens. Deze bakens passen binnen het dorpse imago, maar zijn tevens markante gebouwen waarin bijvoorbeeld appartementen komen.
1.10 De groenstructuren zijn van enig volume, om versnippering te voorkomen en zijn parkachtig in combinatie met waterberging;
1.11 Wijchen-West wordt een duurzame wijk. Verkenning naar de mogelijkheden van TEO (Thermische Energie uit Oppervlaktewater) is gestart. In de volgende fase is hier meer onderzoek voor nodig. Andere duurzame toepassingen (zonnepanelen op daken en mogelijk geluidswal) en klimaatadaptatie (waaronder wateroverlast en hittestress) zijn een gegeven voor de ontwikkeling van Wijchen-West.
1.12 Door in te spelen op nieuwe duurzame mobiliteit en innovatieve vervoersconcepten kan uitgegaan worden van een lagere parkeernorm wat ten bate komt van de ruimtelijke kwaliteit in de wijk. Er wordt ingezet op een minder prominente rol van de auto en extra ruimte voor de fiets .
1.13 De realisatie van een Pumptrack (fietsparcours) in Wijchen-West in de zomer van 2021 is een eerste markering van ontwikkelingen in het gebied en sluit aan bij de ambities van Wijchen op het gebied van buitenruimte, sport en ondernemerschap. Bij het bepalen van de pumptrack locatie is voor zover mogelijk geanticipeerd op de toekomstige stedenbouwkundige opgave. Deze inpassing brengt extra kosten met zich en vraagt om vervroegde investering vanuit het project Wijchen West.

De gebiedsvisie van Wijchen-West sluit aan bij de behoefte van Wijchen
1.14 De woningbouwopgave voor Wijchen is fors. Wijchen-West heeft de potentie om zowel kwantitatief als kwalitatief een substantiële bijdrage te leveren aan de regionale woningbouwbehoefte. Kwantitatief omdat uit de gebiedsvisie blijkt Wijchen-West een grotere potentie heeft dan nu in de woningbouwopgave is opgenomen. Kwalitatief omdat de gebiedsvisie Wijchen-West aansluit bij de woningbouwbehoefte en afspraken die gemaakt zijn in de woondeal. Zo is 50% betaalbare woningen opgenomen in het

woonprogramma, wordt ingezet op de leefbaarheid in Wijchen-West een aangrenzende wijken en is duurzaamheid een essentieel uitgangspunt.
1.15 Ontwikkeling van Wijchen-West biedt kansen om qua voorzieningen aan te sluiten bij bestaande wijken en voorzieningen. Zodoende zouden de nieuwe ontwikkelingen ook bijdragen aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van bestaande wijken.
1.16 Participatie in het nog op te stellen 'Fonds woonopgaven bestaande wijken' is voor de gemeente één van de speerpunten van de samenwerking tussen partijen in Wijchen-West.

We streven naar een budgetneutrale grondexploitatie over de totale ontwikkeling van Wijchen West.
2.1 Kwaliteit van de nieuwe woonwijk gaat vóór winstmaximalisatie
In lijn met de Woonvisie Thuis in Wijchen zetten we in op het realiseren van een prettige woonwijk waar ook op de lange termijn een goed woon- en leefmilieu kan worden gehandhaafd. Daarbij hoort een gemêleerd woonprogramma met een aantrekkelijke stedenbouwkundige opzet, toekomstbestendige infrastructuur, water en groen, ruimte voor jong en oud en een duurzame energievoorziening. Naast deze ambities en de huidige kwaliteitseisen hebben we ook te maken met hoge bouwbouwkosten. Kortom voldoende redenen voor matiging van een eventuele winstverwachting. Een (minimaal) kostenneutraal grondexploitatieresultaat inclusief potentiele subsidies, wordt gezien als realistisch streven. In de grondexploitatie voor de eerste 650 woningen houden we rekening met het totale -ook toekomstige- woningbouwpotentieel in het exploitatiegebied tussen Hernenseweg en Ravensteinseweg.
2.2 Investeringen in de planstructuur: de kosten gaan voor de baten uit.
Sommige onderdelen in de structuur van het gebied leg je direct aan voor de eerste 650 woningen, terwijl dit ook voorzieningen zijn voor mogelijke toekomstige woningbouwlocaties in het gebied, bijvoorbeeld een rotonde als wijkontsluiting, fietstunnel en waterpartijen. De kosten voor de planstructuur worden daarom naar proportie verhaald over alle -ook potentiële- woningbouwgronden. Door het bredere blikveld te hanteren voor de totale potentiële ontwikkeling wegen we ook kritisch af of sommige investeringen kunnen wachten tot een latere fase, bijvoorbeeld een deel van de geluidschermen die pas worden vereist voor latere woninglocaties.
Vooralsnog zien we geen bovenwijkse investeringen, oftewel investeringen die buiten dit visiegebied moeten worden verhaald.

De ontwikkelstrategie zorgt voor de benodigde versnelling
3.1 De gronden zijn in eigendom van gemeente en ontwikkelende partijen en daardoor uitermate geschikt om te versnellen;
3.2 De ontwikkelende partijen en de gemeente hebben de intentie om beiden bij te dragen aan de ontwikkeling van Wijchen-West en hebben deze intentie ook schriftelijk vastgelegd voor in ieder geval de eerste fase van 650 woningen (het college heeft dit besloten onder voorbehoud van wensen en bedenkingen van de raad).
3.3 De bouwopgaven in de Wijchense uitbreidingslocaties Wijchen-West en Huurlingsedam zijn bij elkaar circa 900 woningen. Wijchen West wordt een geheel nieuwe wijk tegen de huidige dorpsrand aan de Westerdreef. We hebben hier een stevig bouwvolume nodig om de nieuwe wijk te positioneren. Financieel heb je bij een start van een nieuwe wijk ook aantallen nodig om de (boven-)wijkse voorzieningen te dekken als bijvoorbeeld rotondes, geluidschermen en wellicht een wijkverwarmingssysteem middels oppervlakte water.

4.1 Vervolgstap: Masterplanfase
De masterplanfase wordt een complexe en dynamische fase in dit project. Er gaan globaal drie integrale sporen lopen, soms tegelijk en soms volgtijdelijk, die als communicerende vaten moeten worden gestuurd. We hebben voldoende middelen nodig

om versneld en met goede 'Wijchense' kwaliteit, goede resultaten te boeken in deze fase. Er is relatief veel externe expertise en inzet nodig:

- Ruimtelijk-financieel (rekenen en tekenen): we gaan van gebiedsvisie naar stedenbouwkundig en landschapsplan, waarmee we de hoofdstructuren van het plangebied gaan vastleggen. Een beeldambitieplan geeft richting aan uitwerkingen in latere fases van woningontwerpen en de openbare inrichting. De ruimtelijk ambities houden we realistisch door tussentijds planeconomische doorrekeningen te maken. In deze fase hebben we veel kosten aan externe expertise. Voor de stedenbouwkundig/landschappelijke opgave ligt een selectie en aanbesteding voor de hand.
- Samenwerking en projectorganisatie: we willen van een intentie overeenkomst naar een gedetailleerde samenwerkingsovereenkomst waarin alle uit te onderhandelen veelal kwalitatieve en financiële-juridische ontwikkelafspraken met de partijen worden vastgelegd. Verschillende samenwerkings(rechts-)vormen hebben verschillende voor en nadelen op het gebied van tijd, geld, kwaliteit risico en capaciteit (wie draagt de kosten en risico voor de grondexploitatie?). Hier moeten zorgvuldige afwegingen worden gemaakt. Vooruitlopend op nadere samenwerkingsafspraken en ook kostenverdeling met partijen, wordt in dit besluit budget aangevraagd voor het geval de partijen niet snel tot een samenwerkingsovereenkomst kunnen komen en gemeente zelf in ieder geval tempo kan blijven houden. Tegelijk moet daarvoor een sterke projectorganisatie worden georganiseerd om het gehele proces en inhoud te in gang te brengen en houden.
- Onderzoeken en voorbereidingen voor een bestemmingsplanprocedure, bouwrijp maken en hoofdstructuur van het plan: In Wijchen West willen we versnellen. Als we ervan overtuigd zijn dat deze woonwijk er zeker komt, kunnen we vooruitlopend op nadere besluitvorming, werkzaamheden eerder of parallel starten. We hoeven bijvoorbeeld niet te wachten op een ondertekende samenwerkingsovereenkomst voordat we archeologisch onderzoeken verrichten, flora en fauna maatregelen treffen of stukken bodem moeten saneren. We verkleinen hiermee planningsrisico's.

Aan het eind van deze fase willen we zover zijn dat de gemeente:

- ruimtelijk en financieel een sterke basis heeft om de bestemmingsplanherziening op te stellen en in procedure te brengen
- een (in ieder geval een gemeentelijke) grondexploitatie te openen.
- een samenwerkingsovereenkomst heeft met partijen voor het versneld en met Wijchense kwaliteit ontwikkelen van het plangebied en bouwen van 650 woningen.

Tegenargumenten en risico's

2.1 Voorinvesteringen in de planstructuur zijn een risico omdat we geen zekerheid hebben over toekomstige bouwplannen in Wijchen-West.

We minimaliseren voorinvesteringen in de planstructuur door kritisch te kijken naar het moment waarop voorzieningen nodig zijn in relatie tot de voortgang van de wijkontwikkeling. Een belangrijk criterium is het doorlopend zorgdragen voor een goede woon- en leefkwaliteit.

3.1 Mogelijk krijgt Wijchen de gelegenheid om ook de resterende ruimte in te zetten voor woningbouw in het kader van de versnellingsopgave.

Het is onzeker of en zo ja, wanneer deze gelegenheid eventueel ontstaat voor Wijchen-West. Het afwachten van regionale afstemming hierover zal vertragend werken. Daarom zetten we op dit moment volledig in op de actuele opgave van 650 woningen in Wijchen-West.

4.1 De kredietaanvraag lijkt hoog.
- We moeten nu doorpakken om te zorgen dat we met Wijchen-West bij kunnen dragen aan de versnelling van de woningbouw.
- We willen vroegtijdig afspraken maken met marktpartijen over verdelen van de plankosten. Daarmee zou de benodigde dekking voor de komende fase lager worden. Er is echter een kans dat de vijf partijen niet snel tot overeenkomst over de kostenverdeling. We willen de voortgang niet daarvan afhankelijk maken.
- De geschetste drie werksporen voor de masterplanfase zijn onderling afhankelijk. Stagnatie door budgettekort in het ene spoor leiden tot stagnatie in het andere spoor. Een ruimer krediet verminderd dat risico.
- Op basis van zeer globale kengetallen zijn de totale kosten plankosten voor de gebiedsontwikkeling van de 650 woningen een kleine € 6 miljoen tot aan het einde van het project. De aanvraag van € 700 K is daar 12% van. Inclusief de gemaakte kosten voor de Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie is dat 14%.

Financiële gevolgen

De financiële beslispunten betreffen:
1. Het streven naar een budgetneutrale grondexploitatie over het totale ontwikkeling van Wijchen West.
2. de aanvraag van een aanvullend voorbereidingskrediet van €700K.

Ad 1: budgetneutraal over het hele visiegebied
Een deel van de grondexploitatiekosten die worden gemaakt voor de eerste 650 woningen moet worden verhaald op toekomstige bouwfases. In de grondexploitatie gaan we daarom uit van een budgetneutraal resultaat na realisatie van het volledige woningbouwpotentieel in het visiegebied.

Ad 2: Voorbereidingskrediet
Met dit budget betalen we interne en externe plankosten en eventuele voorbereidingen in het plangebied, die we later doorberekenen naar de grondexploitatie. Na de masterplanfase willen we de raad verzoeken een haalbare grondexploitatie te openen.

Uiteraard maken we zo vroeg mogelijk afspraken met de participerende partijen over verdeling van kosten; ook voor het geval onverhoopt de samenwerking om welke reden dan ook niet tot stand komt. In het geval de gemeente geen grondexploitatie opent wordt het uiteindelijke gemeentelijke deel van de plankosten gedekt uit de Algemene reserve. Vanwege de grootte van het project wordt Wijchen West gemonitord in de rapportages als majeur project. Na afronding wordt een afsluitrapportage aan de raad aangeboden.

Kredieten Wijchen West:

Lopende voorbereidingskrediet (Z/20/047344)	€ 150 K
Aanvraag voorbereidingskrediet	€ 700 K
Totaal voorbereidingskrediet Wijchen West	**€ 850 K**

Toelichting:
- Lopende voorbereidingskrediet (Z/20/047344):
  De opdracht voor het opstellen van de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie is opgeleverd binnen het beschikbaar gestelde budget. Desondanks is er kans op een budgetoverschrijding als gevolg van (externe) werkzaamheden voor rijkssubsidieaanvraag WoningBouwImpuls (WBI). Deze subsidie zou bestaan uit vier tranches, maar dat worden er onverwacht waarschijnlijk maar drie. De derde en laatste tranche wordt geopend in het voorjaar van 2021. Voor ons is er geen tijd om

voor de aanvraagkosten vooraf budgetaanvraag te doen bij uw raad. De Provincie adviseert ons om deze complexe subsidie aanvraag projectmatig aan te pakken en gebruik te maken van planeconomische specialisten. Wij hebben het advies gevolgd.
- Aanvraag voorbereidingskrediet masterplan:
  Vanwege onderhandelings- en aanbestedingsgevoeligheid worden hier geen specifieke bedragen gegeven van kostenraming bij de budget aanvraag. Tekstuele onderbouwing is uiteengezet onder 'Argument 3.1' in dit besluitvoorstel.

Communicatie
De basis voor de gebiedsvisie is gelegd in een aantal sessies waarin de kennis van ambtenaren op veel uiteenlopende disciplines is opgehaald en integraal verwerkt in ruimtelijke uitgangspunten. Deze werden in volgende sessies verwerkt om te komen tot de integrale gebiedsvisie zoals deze nu voor ligt.

In het proces om te komen tot de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden met belanghebbenden in het plangebied. Het gaat om ontwikkelaars met grondpositie, de eigenaren van een groot deel van het zuidelijke plangebied en een aantal bewoners in het plangebied. Daarnaast is er een informerende brief verstuurd naar alle inwoners van het plangebied over het proces om te komen tot de gebiedsvisie en de ontwikkelstrategie. Deze betrokkenen zullen ook geïnformeerd worden over het besluitvormingsproces.

Tevens hebben er gesprekken plaatsgevonden met de leefbaarheidsgroepen / wijkverenigingen in de omliggende wijken: (huidige) Wijchen-West en 't Achterom.

Inwonersparticipatie
Direct omwonenden zijn per brief of persoonlijk geïnformeerd over het proces om te komen tot de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie. Zij worden blijvend op de hoogte gehouden bij belangrijke mijlpalen. Tevens is er een website ontwikkeld voor alle openbare informatie: https://www.wijchen.nl/wijchen-west

Na besluitvorming in de gemeenteraad zal een informatiebijeenkomst georganiseerd worden voor omwonenden en geïnteresseerden.

Uitvoering of Vervolgstappen
Na positief raadsbesluit ondertekenen de partijen de intentieovereenkomst om de vervolgstap in gang te zetten. In de vervolgstap (Masterplanfase) worden globaal drie sporen integraal worden opgestart:
- ruimtelijk-financieel (rekenen en tekenen);
- samenwerking en projectorganisatie;
- onderzoeken en voorbereidingen in het gebied.

Deze drie sporen zijn hiervoor in dit document onder 'Argumenten 3.1' nader toegelicht. De duur van de masterplanfase is van meerdere factoren afhankelijk, met name van de samenwerking met de marktpartijen. We focussen ons in eerste instantie erop een jaar na dit raadbesluit een stedenbouwkundig plan met bijbehorend haalbare grondexploitatie en samenwerkingsovereenkomst gereed te hebben.

Informeren raad:

- Vanwege de grootte van het project wordt Wijchen West gemonitord in de rapportages als majeur project. Na afronding wordt een afsluitrapportage aan de raad aangeboden.
- De raad wordt naast de beslisnota op de hoogte worden gehouden door het College van B&W middels informatienota's en mondelinge toelichting.

Benodigde raadsbesluiten:
In de masterplanfase bieden we een structuur aan voor het plangebied en kaders voor de dan volgende ontwerpfases voor woningen en buitenruimte. Aan het eind van deze fase verzoeken we de raad op basis hiervan financiële ter beschikking te stellen voor de dan volgende fase door het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie. We gaan dan over tot het opstellen en indienen van de bestemmingsplanprocedure en starten ontwerpwerkzaamheden voor woningen en buitenruimte.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.



GEBIEDSVISIE EN ONTWIKKELSTRATEGIE

WIJCHEN - WEST

anteagroup

croonenburos

MAART 2021

COLOFON

Wijchen-West
Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie - Definitief
Oosterhout, maart 2021
IND-463919-02F

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com

Gemeente Wijchen
Werkorganisatie Druten Wijchen
Kasteellaan 27
6602 DB WIJCHEN

VRIJGAVE
Opsteller(s):
Mark van der Poll

GOEDKEURING
Projectleider:
Liesbeth Bijvoet

INHOUD

1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstelling	5
1.3	Totstandkoming van dit document	5
1.4	Leeswijzer	5
2	**Analyse**	**6**
2.1	Gebied	9
2.1.1	Planologische belemmeringen en omgevingsaspecten	9
2.1.2	Ruimtelijke inbedding	13
2.1.3	Bereikbaarheid voorzieningen	14
2.1.4	Routing	15
2.1.5	Eigendomsverhouding	16
2.2	Samenwerking	16
2.2.1	Stakeholder-issue-analyse	16
2.2.2	Planteambijeenkomsten (PT)	17
2.2.3	Informatiebijeenkomst omwonenden en geïnteresseerden	17
2.3	Financieel	17
2.4	Beoordelingskader	17
3	**Ontwikkelscenario's**	**18**
3.1	Waarom werken we met scenario's	21
3.2	Parameters ontwikkelscenario's	21
3.3	Ontwikkelscenario's	22
3.3.1	Scenario 1 – Mobiliteit en dorp	23
3.3.2	Scenario 2 – Landschap en wonen	24
3.3.3	Scenario 3 – Autonoom en duurzaam	26
3.4	Van scenario's naar gebiedsvisie	28
3.4.1	Afwegingsmatrix	28
3.4.2	Financieel	28
4	**Gebiedsvisie**	**30**
4.1	Gebiedsvisie Elevatorpitch	32
4.2	Thema's gebiedsvisie	37
4.2.1	Verschillende woonsferen	41
4.2.2	Accenten als stedenbouwkundige ankerpunten	43
4.1.3	Verkeersstructuur	44
4.1.4	Openbaar vervoer	45
4.1.5	Parkeren	46
4.1.6	Speelplekken en groen	47
4.1.7	Waterstructuur, klimaatadaptatie en hittestress	48
4.1.7	Duurzaam ontwerp	49
4.1.9	Milieu	50
4.1.10	Woonprogramma	51
4.1.11	Zorg	51
5	**Ontwikkelstrategie**	**52**
5.1	Samenwerking	54
5.1.1	Grondeigenaren en contractvormen	54
5.1.2	Organisatiemodel	56
5.1.3	Visie Participatie Omgeving	56
5.2	Financieel	57
5.2.1	Conclusies financiële haalbaarheid	57
5.3	Fasering	58
6	**Macroplanning tot en met realisatie**	**60**
6.1	Stappen	63



“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.”

Vogelvlucht projectlocatie

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeenteraad van Wijchen heeft op 25 juni 2020 besloten om de locatie Wijchen-West in ontwikkeling te nemen. In de door de raad vastgestelde Structuurvisie Wijchen 2009 zijn Wijchen-West en Huurlingsedam aangewezen als nieuwbouwlocatie. Hiermee wil de gemeente samen met het Rijk en de provincie een bijdrage leveren aan de oplossing van de woningnood in de regio Arnhem-Nijmegen. Wijchen-West is in de Woondeal Arnhem-Nijmegen opgenomen als versnellingslocatie.

Het opstellen van de ontwikkelstrategie en de gebiedsvisie vormen de eerste stappen van de voorbereiding van de ontwikkeling van Wijchen-West.

1.2 DOELSTELLING

De gemeente Wijchen heeft de ambitie om met een flink aantal woningen te groeien. Wijchen-West is aangewezen als locatie waar een deel van deze groei plaats kan vinden. Om Wijchen-West te transformeren tot woningbouwgebied is een ontwikkelstrategie en gebiedsvisie nodig, waarin onder andere de samenwerkingsvorm met de ontwikkelaars die grond in bezit hebben wordt geschetst, een ontwikkelprogramma op hoofdlijnen wordt geschreven en een globale grondexploitatie wordt opgesteld.

1.3 TOTSTANDKOMING

Voorliggend document is tot stand gekomen in samenspraak met de betrokken ambtenaren van de gemeente en de grondeigenaren.
De volgende zes stappen zijn hierbij doorlopen:

1. Voorbereiding
2. Analyse
3. Ontwikkelscenario’s
4. Gebiedsvisie
5. Ontwikkelstrategie
6. Besluitvorming

In de bovenstaande stappen zijn telkens de drie sporen: gebied, financieel en samenwerking verweven.
Er is sprake geweest van een iteratief proces waarin reken en tekenen hebben geleid tot planoptimalisatie.

1.4 LEESWIJZER

Dit rapport is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 vindt de analyse (gebied, financieel en samenwerking) van het project plaats;
- Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving en beoordeling van de scenario’s;
- De gebiedsvisie is beschreven in hoofdstuk 4;
- In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkelstrategie beschreven;
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 een planning op macroniveau geschetst, waarmee een doorkijk naar het vervolg van het ontwikkelproces wordt gegeven.



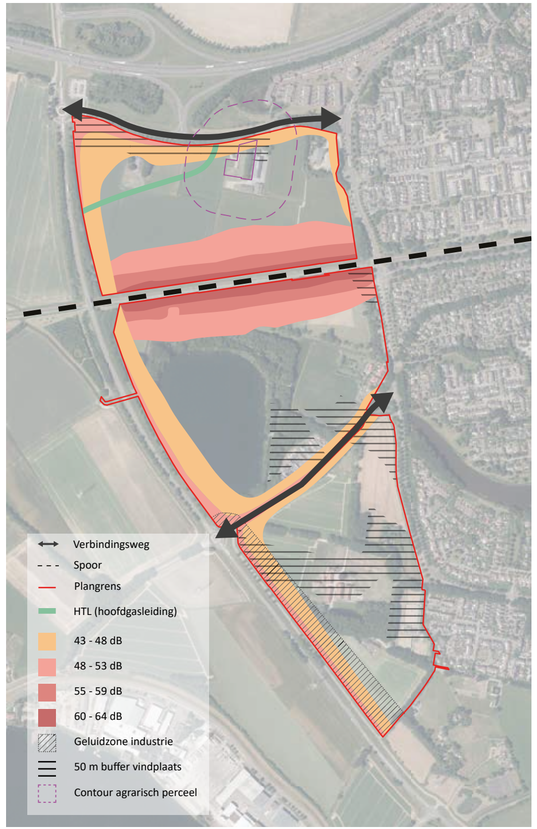
2

ANALYSE

De analyse valt uiteen in 3 onderdelen: het gebied, samenwerking en financieel. De analyse van het gebied bevat feitelijkheden van de planologische aspecten en ook kansen en belemmeringen met het oog op de ruimtelijke aspecten. Het doel van de analyse is het creëren van een kader voor de gebiedsvisie.



Brutoplangebied: 749.000 m2



Harde randvoorwaarden



Kavelrichting en Vormerse hoeve, historische kaart omstreeks 1900

2 ANALYSE

2.1 GEBIED

De locatie Wijchen-West bevindt zich aan de westzijde van Wijchen. Het gebied wordt aan de westelijke zijde begrensd door de provinciale weg N845, aan de noordzijde door de Hernenseweg, aan de oostzijde door de Randweg Noord/Westerdreef en aan de zuidzijde door de Vormersesluisweg. Het plangebied is opgedeeld in drie delen (noord, midden en zuid). Het noordelijk en het middendeel worden gescheiden door de spoorlijn tussen Nijmegen en Oss/'s-Hertogenbosch. Het middendeel en het zuidelijk deel door de Ravensteinseweg. De totale oppervlakte van het bruto plangebied bedraagt circa 75 hectare. (totale oppervlakte binnen de rode contour)
In het midden van het plangebied ligt de Vormerse Plas, een voormalige zandwinningsplas met een diepte van maximaal 20 meter.

We analyseren het gebied aan de hand van de volgende vijf aspecten:

1. Planologische belemmeringen en omgevingsaspecten
2. Ruimtelijke inbedding
3. Bereikbaarheid voorzieningen
4. Routing
5. Eigendomsverhouding

2.1.1 OMGEVINGSASPECTEN

Het bruto plangebied wordt door een aantal lijnen en vlakken doorsneden als gevolg van planologische belemmeringen en omgevingsaspecten. Het netto plangebied dat daaruit ontstaat is vastgelegd in een randvoorwaardenkaart. Deze randvoorwaardenkaart vormt de fysieke onderlegger voor de verdere planvorming.

In de randvoorwaardenkaart zijn de volgende onderdelen vastgelegd en benoemd:

Stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek

Landschap
Het plangebied kent een aantal landschappelijk waardevolle elementen, waaronder de overgangen tussen de bebouwde kom en het buitengebied, de diverse boomgroepen rond de Vormerse plas en de aantakking op het Wijchens meer. De boomkamers in het zuidelijk deel en het open landschap met lange zichtlijnen in het noordelijke deel zijn ook waardevolle elementen in het landschap.

Kavelrichting
Vanuit de historie is er een sterke kavelrichting die zowel ten noorden als ten zuiden van het spoor waarneembaar is. De kavelrichting wordt versterkt door de oppervlaktesloten ten noorden, en de boomkamers ten zuiden, van het spoor. De richting is uniek voor de projectlocatie en wijkt af van de oostelijk gelegen woonwijk.

Cultuurhistorie
Bestaande bebouwing is vooral aanwezig aan de zuidzijde van de projectlocatie. Hier bevindt zich een waardevolle historische boerderij.

Ecologie
Tussen het Wijchens meer en de Vormerseplas loopt een belangrijke ecologische verbinding.

Beleid	Kaders voor Wijchen-West
Omgevingsvisie Gelderland	- Het ontwerp dient recht te doen aan de bestaande kwaliteiten (ruimtelijk, landschappelijk, cultuurhistorisch) van de plek. - De wijk dient geschikt te zijn voor veranderende klimaatomstandigheden (droogte, hitte en waterovervloed). - Wijchen-West moet getoetst worden aan de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik
Omgevingsverordening Gelderland	- Nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen zijn slechts toegestaan wanneer dit past het Kwalitatief Woonprogramma & de kwantitatieve opgave wonen.
Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030	- De opgave in Wijchen-West moet geschikt zijn voor diverse woonmilieus met diverse prijssegmenten en huur én koop. - Aandacht voor flexibel en duurzaam wonen zijn, door bijvoorbeeld woningen te bouwen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn óf transformeerbaar zijn. - Er ligt een versnellingsopgave waar Wijchen-West met de ontwikkeling van circa 700 woningen aan tegemoet komt.
Woonvisie Thuis in Wijchen	- Voldoende woningen - Speciale aandacht voor jonger, middeninkomens, (vitale) senioren en mensen met een Zorgvraag - Innovatie en vernieuwing - Verduurzaming
Woondeal geprojecteerd op Wijchen-West	Bij de realisatie van de uitbreidingswijk van Wijchen dient ingezet te worden op de volgende punten: - Realisatie van 700 woningen tot 2030, waarvan ca 350 woningen tot 2025 vanwege de beoogde versnelling; - Minimaal 50% betaalbaar woningen conform de Woondeal. Dat wil zeggen: sociale huur, midden huur tot max €1000 en koopwoningen tot de NHG[1]-grens; - Onderzoeken we in samenwerking met de markt hoe we 20% goedkope koopwoningen realiseren van max €200.000; - Circa 20% sociale huur appartementen en/of levensloopbestendige woningen; - 40-50 beschutte woningen; - Minimaal 50% appartementen, levensloopbestendige- en gemakswoningen; - Belangrijke doelgroepen zijn kleine huishoudens, middeninkomens, jongeren en vitale senioren; - Goede fasering in tijd van de verschillende woningtypen en prijsklasses.
Visie externe veiligheid	Over de spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Hiervoor dient in het bestemmingsplan een beschermingszone / minimale afstand te worden opgenomen.
Energieplan Wijchen	Bij zowel de bouw van de woningen als de aanleg van de infrastructuur worden eisen gesteld aan duurzame energie: denk aan energieneutrale woningen, ruimte voor duurzame energieopwek, minimaal aantal laadpalen voor elektrische auto's etc.
Strategisch milieucommunicatieplan	Al tijdens het ontwikkelingstraject dient voorzien te worden in voldoende communicatie richting samenleving of potentiele bewoners over de milieu- en duurzaamheidsaspecten van de wijk. Voorbeelden zijn het visualiseren van milieu- en duurzaamheidsmaatregelen ter bewustwording en inspiratie van bewoners door onder andere bovengronds afkoppelen van hemelwater.
Strategische Waternota	- Rekening houden met bestaande waterhuishoudkundige structuren (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater, afvalwater) en anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering (extreme wateroverlast, droogte en hitte). - Water moet als mede-ordenend principe worden gehanteerd, waarbij ruimtelijke functies en watersysteem integraal op elkaar zijn afgestemd en voldoende ruimte wordt gecreëerd voor waterberging. - Zo mogelijk wordt een combinatie gemaakt met groen en energievoorziening. - De ruimtelijke inrichting is klimaatproof en water wordt beleefbaar gemaakt.
Afvalbeleid	- Per grondgebonden woning moet voldoende ruimte zijn om minimaal drie containers (gft, papier en rest) op eigen terrein te stallen. - Bij de verkeersontsluiting dient ermee rekening gehouden te worden dat de woningen goed bereikbaar zijn met de inzamelvoertuigen. - In de openbare ruimte moet rekening worden houden met een of meer brenglocaties voor afval ((ondergrondse) containers voor textiel, glas en eventueel restafval).
Visie op zonne-energie	Wijchen-West is ingedeeld in de zone "Randzones kernen", waar voor de aanleg van zonneparken geldt: nee, tenzij een bewonersinitiatief opstaat. De Vormerse Plas bevindt zich in een zone waar zonneparken wel mogelijk zijn. Indien in Wijchen-West ruimte wordt gereserveerd voor zonneparken, dienen de randvoorwaarden en aandachtspunten uit de visie in acht te worden genomen.
Kadernota Geluid en Notitie hogere grenswaarden	De nieuwbouw dient te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden, en waar niet anders kunnen voorwaarden toegepast worden.
Landschapsvisie – landschap in beweging	- Bestaande waarden behouden en versterken: door in het ontwikkelingsproces rekening te houden met bestaande en historische landschapsstructuren wordt zorg gedragen voor samenhang en identiteit van de structuren. - De cultuurhistorische elementen in het gebied kunnen als mede-ordenend principe worden gehanteerd.
Mobiliteitsbeleid	Richt de wijk zodanig in dat nieuwe mobiliteitsvormen gestimuleerd worden. Minder parkeerplaatsen, voldoende elektrische oplaadpunten etc.
Gemeentelijk rioleringsplan	In de wijk dienen effectieve en efficiënte maatregelen getroffen te worden om het waterketenbeheer kwalitatief in orde te houden. Voorbeelden zijn: - Afstromend regenwater moet op eigen perceel verwerkt worden; - In het bestemmingsplan/omgevingsplan dient ruimte voor bovengronds afvoeren, bergen en/of verwerken van hemelwater gereserveerd te worden; - Perceeleigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op het eigen perceel om de nadelige gevolgen van de grondwaterstand tegen te gaan.

Beleidsnotitie Wijchen-West

[1] NHG: Nationale Hypotheek Garantie

Water
Waterhuishoudkundig is de Vormerse Plas geen harde randvoorwaarde. Wel biedt de Vormerse plas kansen voor recreatie, woonkwaliteit, duurzaamheid en waterberging.

Planologische juridische situatie m.b.t. milieuaspecten

De (snel)wegen, spoorlijn en de bebouwingsvrije zones (i.v.m. geluid);
Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient er gekomen te worden tot een minimale geluidsbelasting op woningen. Er is sprake van een geluidsbelemmering door de N845. Door middel van een landschappelijke inpassing met geluidscherm of dove gevels is efficiënt ruimtegebruik voor woningbouwontwikkeling mogelijk, waarbij uiteraard geluidluwe buitenruimte het uitgangspunt is.

Ook voor bebouwing aan het spoor moet rekening gehouden worden met geluid alsmede externe veiligheid. Over de spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Hiervoor dient in het bestemmingsplan een beschermingszone / minimale afstand te worden opgenomen.

De ligging van een gasleiding;
In het noordelijk deel van Wijchen-West ligt een hoofdgasleiding die ten alle tijden bereikbaar moet zijn voor onderhoud.

Archeologische vindplaats en de 50-meter bufferzone;
In Wijchen kunnen archeologische vondsten worden gedaan, daterende uit de steentijd tot en met de middeleeuwen. Binnen het plangebied zijn gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat in het vervolgproces van de ontwikkeling van Wijchen West archeologisch onderzoek uitgevoerd zal moeten worden.

Hindercirkel bedrijvigheid
In het noordelijk deel van Wijchen-West ligt een bedrijf waar landbouwmachines worden gerepareerd. Dit bedrijf kent een hindercirkel waarbinnen vooralsnog niet gewoond kan worden.

Overige zaken zijn gedocumenteerd in de beleidsnotitie in de tabel op naastgelegen pagina.

Infrastructuur in en rondom de projectzone

Het gebied wordt aan de westelijke zijde begrensd door de provinciale weg N845, aan de noordzijde door de Hernenseweg, aan de oostzijde door de Randweg Noord/Westerdreef en aan de zuidzijde door de Vormersesluisweg.

Overzicht van ingemeten elementen die gehandhaafd moeten blijven

- De woonwagenlocatie blijft behouden
- Bestaande bomen en boomgroepen.
- De waterstructuur, waar mogelijk.



Landschappelijke analyse

2.1.2 RUIMTELIJKE INBEDDING

De ligging van het plangebied, aan de westzijde van Wijchen, biedt kansen en aandachtspunten voor de ontwikkeling.

Kansen

De ontwikkeling van het gebied biedt de kans om een logische stadsuitbreiding te creëren aansluitend op de Kraayenberg. Wijchen-West wordt op meerdere manieren met de omgeving verbonden:

- Via een 'natte verbindingszone' met het Wijchens Meer.
- Middels een sterke ecologische structuur vanuit 'kerngebied Vormerse Plas' richting Wijchens Meer inclusief aanliggende groenstroken.
- De overgang naar het buitengebied wordt gekenmerkt door karakteristieke en waardevolle groenstructuren.

Aandachtspunten

Een belangrijk aandachtspunt bij de ruimtelijke inbedding van het gebied is de harde scheiding tussen het noordelijk en middendeel van het plangebied door de ligging van de spoorweg. De ligging van de N845 vormt een ruimtelijke grens, maar zorgt ook voor geluidsoverlast. De zuidelijke punt van Wijchen West ligt nabij een industrieel gebied, waardoor er mogelijk sprake is van geluids- en zichtoverlast voor toekomstige bewoners.



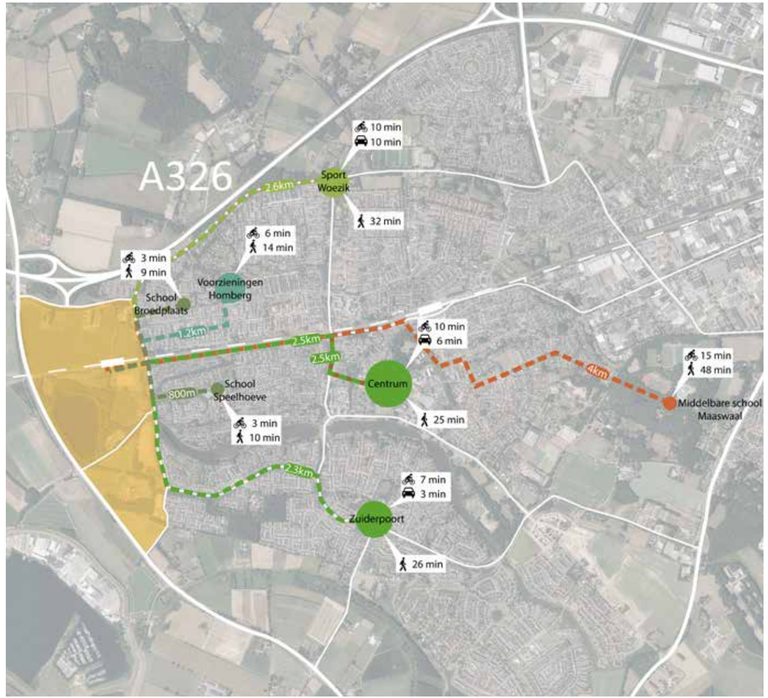
Open karakter noordzijde



Boomkamers in het middengebied



Cultuur historische hoeve zuidzijde



Bereikbaarheid

2.1.3 BEREIKBAARHEID VOORZIENINGEN

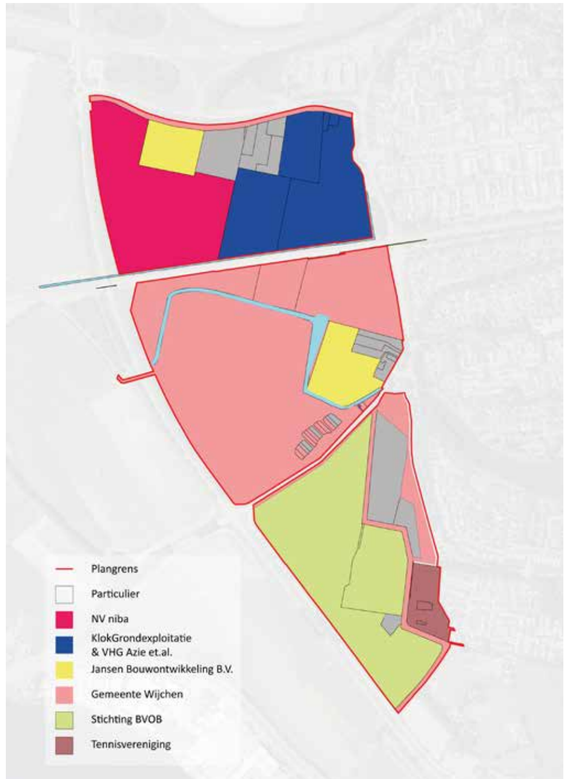
In naastgelegen figuur is de bereikbaarheid van bestaande voorzieningen weergegeven. Er liggen meerdere basisscholen in de buurt van Wijchen-West en supermarkten zijn op loopafstand. Sportvoorzieningen en het centrum liggen op fietsafstand (niet op loopafstand) gelegen. De dichtstbijzijnde middelbare school bevindt zich op circa 15 minuten fietsen.

2.1.4 ROUTING

De routing vanuit Wijchen naar het plangebied is in naastgelegen figuur weergegeven. De locatie Wijchen-West is goed bereikbaar met zowel de auto (via de N845, Hernenseweg, Randweg Noord/Westerdreef en de Vormersesluisweg) als het openbaar vervoer (bus). Vanaf het Centraal Station is de afstand 8 minuten per fiets en 26 minuten te voet. Deze route gaat over de Stationsweg, een drukke weg met veel kruispunten.
De locatie heeft een gunstige ligging nabij A50 / A326. Dit is een unique selling point voor Wijchen-West.



Routing



Grondbezit

2.1.5 EIGENDOMSVERHOUDING

De gronden binnen het plangebied Wijchen-West zijn in bezit van verschillende partijen, zoals te zien is op onderstaande figuur. Bijna het volledige middengebied is in bezit van de gemeente met uitzondering van de gronden van Jansen Bouwontwikkeling. De overige gronden behoren toe aan diverse eigenaren. Deze eigenaren hebben aangegeven mee te willen werken aan de gebiedsontwikkeling.

2.2 SAMENWERKING

In Wijchen-West zijn diverse private partijen die grond in bezit hebben. De grondeigenaren bepalen voor een groot deel de ontwikkelstrategie daarom is het goed om inzicht te hebben in de belangen van deze partijen. Daarnaast is een aantal andere partijen welke geen grondpositie hebben binnen het plangebied direct belanghebbende bij de voorgenomen ontwikkeling. Als onderdeel van de analyse is dit gebundeld in de stakeholder-issue-analyse, als basis voor het toekomstige participatieproces.

2.2.1 STAKEHOLDER-ISSUE-ANALYSE

Bij aanvang van het opstellen van de ontwikkelstrategie is een quick scan stakeholderanalyse gedaan. De grondeigenaren zijn betrokken om te komen tot de gebiedsvisie.

2.2.2 PLANTEAMBIJEENKOMSTEN (PT)

Het planteam zal bestaan uit de belangrijkste grondeigenaren en stakeholders in het gebied. De planteambijeenkomsten krijgen een centrale plaats in het participatieproces. De bijeenkomsten worden georganiseerd als informatiemarkt waarin gediscussieerd kan worden over thema's zoals parkeren en ontsluiting, duurzaamheid, sfeer, woonprogramma, fasering en openbare ruimte.

2.2.3 INFORMATIEBIJEENKOMST OMWONENDEN EN GEÏNTERESSEERDEN

Na besluitvorming door het college over de gebiedsvisie wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden bij voorkeur op locatie. Een idee is om een fietstocht te organiseren waarbij je via een app vanaf verschillende punten in artificial reality wat mooie plekken uit het plan kunt zien (zichtlijnen, wandelgebieden etc.). Gedurende het proces tot en met realisatie zullen dergelijke bijeenkomsten meerdere malen georganiseerd worden.

Tijdens de totstandkoming van deze gebiedsvisie is meerder keren met de ontwikkelaars met grondpositie gesproken over de inhoud van de gebiedsvisie (o.a. het mogelijk ontwikkelprogramma) en over de samenwerkingsvorm. De mogelijke samenwerkingsvormen zijn geschreven in Hoofdstuk 5.

2.3 FINANCIEEL

Tijdens de ontwikkeling van deze gebiedsvisie is steeds sprake geweest van een iteratief proces van "tekenen en rekenen" zodat ook financiële haalbaarheid van invloed is geweest bij de totstandkoming van de gepresenteerde gebiedsvisie.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de definitie van het plan- en exploitatiegebied, het aantal te realiseren woningen, de woningdichtheid een concept ontwikkelprogramma en een mogelijke fasering voor de gepresenteerde voorkeursvariant.



Op basis van deze definities is vervolgens een normatieve grondexploitatie-berekening opgesteld voor de voorkeursvariant om een eerste uitspraak te kunnen doen over de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van Wijchen-West. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5.

2.4 BEOORDELINGSKADER

Het beoordelingskader bestaat uit de conclusies van de analyse en de randvoorwaardenkaart.

In het volgende hoofdstuk worden er 3 scenario's omschreven. De scenario's zijn in een afwegingsmatrix door de gemeentelijke disciplines op de volgende onderdelen beoordeeld:

1. Gebiedsconcept
2. Planologische haalbaarheid
3. Bereikbaarheid, veiligheid en parkeren
4. Variatie in programma en innovatieve woonvormen
5. Duurzaamheid, klimaatadaptatie
6. Gevolgen voor verenigingen, bedrijven, omwonenden
7. Kwaliteit openbare ruimte en groen
8. Financiële implicaties
9. Fasering
10. Ruimtelijke samenhang met Wijchen



3

ONTWIKKELSCENARIO’S

Met drie significant verschillende ruimtelijke ontwikkelscenario’s is op ontwerpende wijze het ruimtelijk laadvermogen en de sterkten en zwakten van het gebied inzichtelijk gemaakt. Elk scenario is versterkt met een sterk eigen basisconcept, en vertaalt dit door in een programmatische verdeling, ontsluitingsprincipes, geluidmaatregel en een sfeerdefinitie (groen en verharding), programma en fasering. In dit hoofdstuk worden de drie scenario’s toegelicht en gewogen in een matrix.

Parameters ontwikkelscenario's:

Station
In de verschillende scenario's is onderzocht, hoe om te gaan met de komst van een mogelijk station Wijchen-West. De scenario's laten de impact zien van wel of geen station.

Spoorzone
Er zijn verschillende mogelijkheden hoe om te gaan met de spoorzone. Juist verdichten en een wijkcentrum creëren met een verbinding onder het spoor of juist accepteren dat het een barrière is en inrichten als wijkpark.

Parkeren
De parkeernorm van Wijchen is hoog. Vanuit kansen voor meer ruimtelijke kwaliteit, een smarthub, een station of slimme deelautoconcepten is de parkeernorm mogelijk te verlagen. De kansen hiervan worden in de verschillende scenario's in beeld gebracht.

Vormerse plas
De Vormerse plas vormt een icoon in het gebied, waar gerecreëerd, gewoond, maar waar ook kansen voor duurzaamheid mogelijk zijn.

Groenstructuur
Wat wordt de leidende groenstructuur in het gebied? Wordt dit gedicteerd door de waterstructuur, het huidige landschap of zijn er kansen om de overgang tussen Wijchen-West en het buitengebied te versterken.

Morfologie
Welke stedenbouwkundige setting past het beste bij Wijchen-West? Wordt het een autonome wijk, vindt de bebouwing aansluiting bij het landschap of sluit het naadloos aan bij de dorpse kwaliteiten van Wijchen?

Waterstructuur
Water en klimaat adaptatie vormen een belangrijk onderdeel van de hedendaagse gebiedsontwikkeling. Water creëert tevens ruimte en afstand. Hoe kan het ontwerp van de waterstructuur bijdragen aan het versterken van het gebiedsconcept. Is dat versterken van het bestaande? Het adresseren van de dorpsrand of het creëren van afstand tot de bestaande kern?

Pumptrack
De positie van de pumptrack is inmiddels vastgelegd en krijgt een plek in het hart van het gebied, nabij het spoor.

Voorzieningen
Komen er in Wijchen-West veel nieuwe voorzieningen of moet het juist zo worden ingericht dat het optimaal gebruik maakt van de bestaande voorzieningen in Wijchen? Dit heeft impact op het gebiedsconcept.

Verkeersstructuur
Er zijn verschillende verkeersstructuren voor Wijchen-West denkbaar. In de scenario's zijn verschillende stedenbouwkundige verkeersmodellen onderzocht.

Oplossing voor geluidscontour
Geluid vanaf de N845 en het spoor heeft een grote impact op de planvorming. Er zijn verschillende manieren hier mee om te gaan: door een geluidscherm of wal in te zetten of door dove gevels toe te passen kan er dichter op de N845 of het spoor gebouwd worden. Het is ook mogelijk om juist afstand te houden zodat dergelijke maatregelen niet nodig zijn.

3 ONTWIKKELSCENARIO'S

3.1 WAAROM WERKEN WE MET SCENARIO'S

Het doel van het werken met scenario's is het maken van keuzes. Keuzes om uiteindelijk te komen tot een gedragen gebiedsvisie. Door te werken met scenario's kunnen uitersten in beeld gebracht worden. De scenario's prikkelen om het dialoog aan te kunnen gaan met de gemeentelijke disciplines en de stakeholders op onderdelen. De verbeelding van de scenario's maken de keuzes die gemaakt moeten worden tastbaar. Wat willen we absoluut laten terugkomen in de gebiedsvisie en wat willen we pertinent niet?

3.2 PARAMETERS ONTWIKKELSCENARIO'S

In samenspraak met de gemeentelijke disciplines zijn vooraf parameters bepaald die leiden tot scenario's met voldoende verschillen. Deze parameters en bijbehorende vragen zijn in de opsomming hiernaast weergegeven. De scenario's worden in de volgende pagina's stuk voor stuk beschreven. Vervolgens is, aan de hand toetsingscriteria uit de analyse, een afwegingskader geschreven. De conclusies hiervan hebben de pitch gevormd voor de uiteindelijke gebiedsvisie.



Scenario 1



Openbaar groen
Oppervlakte: 294.327 m^2



Water
Oppervlakte: 119.747 m^2



Infrastructuur
Oppervlakte: 99.336 m^2



Uitgeefbare kavels
Oppervlakte: 193.031 m^2

3.3.1 SCENARIO 1 - MOBILITEIT EN DORP

Scenario 1 heeft als gebiedsconcept het afmaken van de rand Wijchen-West. In dit scenario wordt de dorpsrand versterkt en wordt een verbinding gemaakt met de bestaande voorzieningen in de aangrenzende wijk. Er wordt onder andere een station zonder keerspoor gerealiseerd.

Met de parameters is als volgt omgegaan:

Station:	Station zonder keerspoor
Spoorzone:	Vormgegeven centrum met functies
Parkeren:	Traditioneel volgens parkeernorm
Vormerse plas:	Pumptrack rond plas
Groenstructuur:	Functioneel: fiets- en voetpad
Morfologie:	Open en gesloten bebouwing
Waterstructuur:	Voor het onderstrepen van de rand
Pumptrack:	Vormerse plas
Voorzieningen:	Verbinding versterken met bestaande kern, geen nieuwe voorzieningen
Straatprofiel:	Snel en langzaam verkeer
Randweg Noord:	Als een viaduct onder het spoor door en het straatprofiel laten zoals het is
Drutenseweg:	Parallelweg
Hernenseweg:	Carpoolplaats uitbreiden tot hub
Hof van Hagevoort fietspad:	Aansluiting met het station
Ontsluiting noord:	Rondweg in groenstructuur
Ontsluiting midden:	De Beemd opwaarderen
Ontsluiting zuid:	Doorsteek naar het zuiden vanaf Westerdreef
Oplossing voor geluidscontour:	N-weg: Aardewal + dove gevels Spoor: Dove gevels Snelweg: Dove gevels



Baken aan entree Wijchen



Wonen aan het water



Combinatie van station met onderdoorgang



Scenario 2



Openbaar groen
Oppervlakte: 278.794 m^2



Water
Oppervlakte: 110.645 m^2



Infrastructuur
Oppervlakte: 75.093 m^2



Uitgeefbare kavels
Oppervlakte: 245.794 m^2

3.3.2 SCENARIO 2 - LANDSCHAP EN WONEN

Het gebiedsconcept van het tweede scenario kenmerkt zich als een organische gebiedsontwikkeling waarbij doorgeënt wordt op de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, woningbouw-ontwikkelingen en ontwikkelingen in het landschap. De ontwikkeling die hand in hand gaat met een variatie in woonmilieus en recreatieve beleving zijn het uitgangspunt.

Met de parameters is als volgt omgegaan:

Station:	Geen extra station
Spoorzone:	Parkstructuur
Parkeren:	In het groen traditioneel volgens parkeernorm
Vormerse plas:	Drijvende woningen + woningen rond plas
Groenstructuur:	Landschap + Cultuurhistorie
Morfologie:	Landschappelijke en woningbouwontwikkeling
Waterstructuur:	Doorenten waterstructuur op huidige kenmerken landschap + cultuurhistorie
Pumptrack:	Naast het spoor
Voorzieningen:	Zorg, afhankelijk van de vraag/ benodigdheid per hoeveelheid woningen
Straatprofiel:	Snel en langzaam verkeer gescheiden
Randweg Noord:	Kruising met Stationslaan blijft behouden en het straatprofiel laten zoals het is
Drutenseweg:	Toegang gebied via deze weg
Hernenseweg:	Laten zoals het nu is
Hof van Hagevoort fietspad:	Aansluiting naar zuidelijk deel
Ontsluiting noord:	Rondweg in het groen
Ontsluiting midden:	Aantakken op recreatieve routes
Ontsluiting zuid:	Eikenlanen als wandel- en fietspad
Oplossing voor geluidscontour:	N-weg: aardewal + dove gevels Spoor: Dove gevels Snelweg: dove gevels



Dorpswonen



Wonen in boomkamers



Waterwoningen



Scenario 3



Openbaar groen
Oppervlakte: 314.178 m^2



Water
Oppervlakte: 162.954 m^2



Infrastructuur
Oppervlakte: 90.444 m^2



Uitgeefbare kavels
Oppervlakte: 148.740 m^2

3.3.3 SCENARIO 3 - AUTONOOM EN DUURZAAM

In het derde scenario wordt een nieuwe autonome wijk die gericht is op de toekomst gecreëerd. De wijk kent innovatieve woon- en mobiliteitsconcepten die worden gerealiseerd binnen een sterk identiteitsrijk concept.

Met de parameters is als volgt omgegaan:

Station:	Station zonder keerspoor
Spoorzone:	Een park aan het station + PenR/ mobiliteitshub
Parkeren:	Parkeren zo veel mogelijk beperken
Vormerse plas:	Een drijvend zonnepark op het water
Groenstructuur:	Klimaatadaptief
Morfologie:	Innovatieve woonvormen
Waterstructuur:	Benutten gericht op klimaatadaptie/ inzetten op autonome karakter
Pumptrack:	Op grond van archeologische waarde
Voorzieningen:	MFA, duurzaamheid-educatie
Straatprofiel:	Verkeersstroom gescheiden door groen en half verhard. Auto minimaal.
Randweg Noord:	Stationslaan als looproute en afwaarderen naar 30km/h
Drutenseweg:	Groenstrook langs deze weg
Hernenseweg:	Hub verbinden met het station
Hof van Hagevoort fietspad:	Fietspad over de wadi's heen
Ontsluiting noord:	Rondweg met waterberging
Ontsluiting midden:	Behouden
Ontsluiting zuid:	wandel- en fietspaden dominant, autoluw gebied
Oplossing voor geluidscontour:	N-weg; aardewal + dove gevels Spoor; Dove gevels Snelweg; dove gevels



Voorbeeld van een autonome wijk



Gevarieerde bouwblokken



Duurzame woontypologie

3.4 VAN SCENARIO'S NAAR GEBIEDSVISIE

3.4.1 AFWEGINGSMATRIX

Vanuit de afwegingsmatrix op de pagina hiernaast worden conclusies getrokken die samen de koers bepalen richting een voorkeursmodel voor de gebiedsvisie.

3.4.2 FINANCIEEL

In elk van de scenario's is uitgegaan van 650 woningen conform de huidige opgave. Deze zijn over het gebied verspreid, zodat elk deelgebied (noord, midden en zuid) tot aan de randen volgebouwd is.

Geen van de 3 scenario's blijkt echter financieel haalbaar. Dit vanwege het geringe percentage uitgeefbaar. Om de haalbaarheid te vergroten ten behoeve van de gebiedsvisie zal de dichtheid omhoog moeten. Hier zijn ook goede mogelijkheden voor.

In de eerste instantie gaan we daarom uit voor de gebiedsvisie van 650 woningen op een kleiner deel van het plangebied. Het plangebied en daarmee het potentieel in woningaantal is echter veel groter.

	Scenario 1 score	Scenario 2 score	Scenario 3 score	Toelichting
1. Gebiedsconcept	+	-	++	Het gebiedsconcept sluit in scenario 1 en 3 goed aan op bestaande structuren, een autonome en mobiele wijk zijn interessante en passende concepten. Het water-wonen in scenario 2 is met name gericht op doelgroep ouderen, waardoor het concept minder aantrekkelijk is voor verschillende doelgroepen.
2. Planologische haalbaarheid	+	+/-	+/-	De scenario's zijn planologisch haalbaar. In alle scenario's moet voldoende aandacht zijn voor parkeren en het vermijden van dove gevels.
3. Bereikbaarheid, veiligheid en parkeren	+	+	+	De bereikbaarheid is goed geregeld door de gunstige ligging van het gebied. Mensen hebben de neiging om de snelheid te verhogen als wegen lang recht lopen. Voor de veiligheid moet de snelheid er uit, dit kan bereikt worden door wegen bochtiger te maken.
4. Variatie in programma en innovatieve woonvormen	+	+/-	+	Het gebied biedt voldoende potentie om een grote variatie aan woningen te realiseren.
5. Duurzaamheid, klimaatadaptatie	-	+/-	++	Scenario 1 oogt niet erg duurzaam, en er is twijfel over voldoende waterberging. Scenario 2 en 3 ogen duurzamere en klimaatadaptiever, omdat water een belangrijke component vormt.
6. Gevolgen voor verenigingen, bedrijven, omwonenden	+/-	-	+/-	In scenario 2 komt de Vormense boerderij erg tussen de woningen te liggen: dit is niet gunstig. De waardevolle plek dient beter ingepast te worden. In scenario 1 en 3 is hier meer aandacht voor, maar ook hier moet goed bekeken worden hoe bestaande functies ingepast kunnen worden zonder dat zij teveel hinder ondervinden.
7. Kwaliteit openbare ruimte en groen	-	-	+	In scenario 1 en 2 is de hoeveelheid groen schaars: hier is weinig ruimte voor natuurlijke en recreatieve omgeving. In scenario 3 is meer groen aanwezig, de fiets- en wandelroutes hier leveren een positieve bijdrage.
8. Financiële implicaties	-	+/-	-	Het uitbreiden van de waterstructuur en het station zijn kostbare ingrepen die niet bijdragen aan de financiële haalbaarheid.
9. Fasering	+	++	+	Er is voldoende ruimte om verschillende vormen van fasering toe te passen in alle scenario's
10. Ruimtelijke samenhang met Wijchen *Afwegingskader*	+	++	++	Er wordt redelijk goed op het bestaande netwerk aangetakt. De infrastructurele verbinding is in alle scenario's goed. In scenario 2 en 3 is ook de hydrologische samenhang met Wijchen goed uitgewerkt.





4

GEBIEDSVISIE

De gebiedsvisie wordt in dit hoofdstuk beschreven en bestaat uit de volgende onderdelen.

1. **De elevator pitch voor de gebiedsvisie**
2. **Nadere beschrijving van de relevante ontwerpthema's**

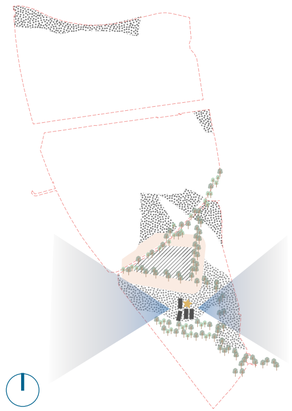
4 GEBIEDSVISIE

4.1 UITGANGSPUNTEN



DICHTHEID EN PROGRAMMA

- Financiële haalbaarheid centraal stellen.
- Gelijke verdeling woonprogramma over noord- en middengebied.
- Realistische fasering.
- Het zuiden minder intensief bebouwen.
- Variatie in woningbouwprogramma.
- Flexibel met ruimte voor experiment.



ARCHEOLOGIE

- Houd rekening met archeologische waarden.
- Maak cultuurhistorische elementen zichtbaar.
- Voorkomen moet worden dat boerderij De Vormer wordt ingebouwd.



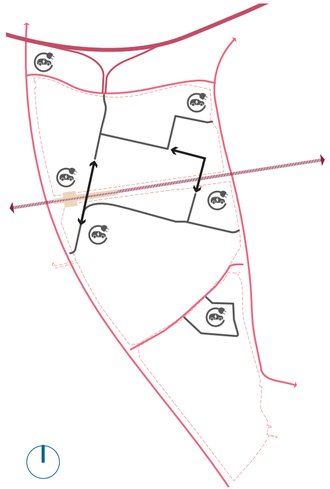
LANDSCHAP

- Behoud en versterk bestaande landschappelijke elementen.
- Maak groenzone rond de Vormerse Plas mogelijk voor sport en spel.
- Rekening houden met ecologische verbindingen. (Tijdig onderzoek naar flora en fauna.)



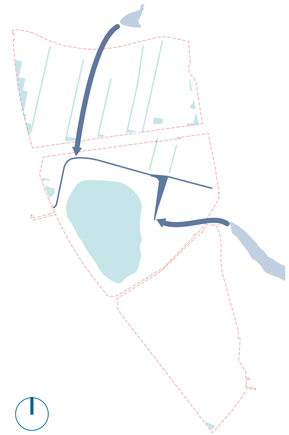
GROENSTRUCTUUR

- Vermijd bebouwing en parallelwegen dicht langs de hoofdontsluitingen.
- Bij gestapelde woningen rekening houden met landschappelijke inpassing.
- Voorkom versnippering groen door toepassen van groenstructuren met volume.
- Richt ‘parkachtige’ groenzones tussen buurten in, eventueel in combinatie met water.



VERKEERSSTRUCTUUR

- Zorg voor voldoende flexibiliteit om een station inclusief hub (in toekomst) mogelijk te maken.
- Ondertunneling op termijn onvermijdelijk.
- Om de deelgebieden noord en midden met elkaar te verbinden voor fietsverkeer is een tunnel nodig.
- Beperk aantal ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer.
- Parkeren niet concentreren aan de randen van de deelgebieden.
- Richt pilotbuurt in voor introductie van innovatieve vervoersconcepten (deelauto’s).
- Huidige carpoolplaats langs de A326/Drutenseweg handhaven.



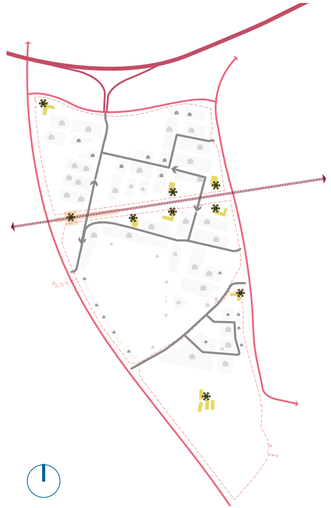
WATER

- Handhaaf de oppervlaktestructuur zoveel mogelijk.
- Het oppervlaktewater niet concentreren, maar meer spreiden binnen de deelgebieden en waar mogelijk combineren met de groenstructuur op buurt- én straatniveau.
- Water inzetten voor woonkwaliteit.
- Water inzetten als structuurversterkend element.
- Doorzetten van het Wijchens Meer.
- Noordelijk en midden deel zijn ook in de waterstructuur met elkaar verbonden.



SLIMME VERBINDINGEN MET OMGEVING

- Goede aantakking langszaamverkeersnetwerk.
- Goede aantakking autoverkeer richting lokale voorzieningen.
- Goede aantakking snelwegen.
- Goede aantakking recreatief netwerk.



ACCENTEN ALS ANKERPUNTEN

- Positie gebouwaccenten in de vorm van hogere bebouwing afstemmen op stedenbouwkundige structuur en hoofdinfrastructuur.
- Accenten geven oriëntatie en betekenis aan plekken.



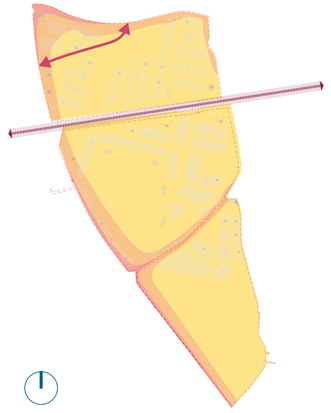
DUURZAAMHEID ALS VANZELFSPREKEND

- Warmte, opwekking Vormerse plas.
- Energie, zonnepanelen op daken, eilanden, geluidswal.
- Sociale duurzaamheid, dierbare speel-, wandel-, en ontmoetingsplekken.



VERSTERKEN VAN DORPSRAND

- Overgang tussen bebouwing en buitengebied moet zorgvuldig worden ontworpen en aansluiten op de rest van Wijchen.



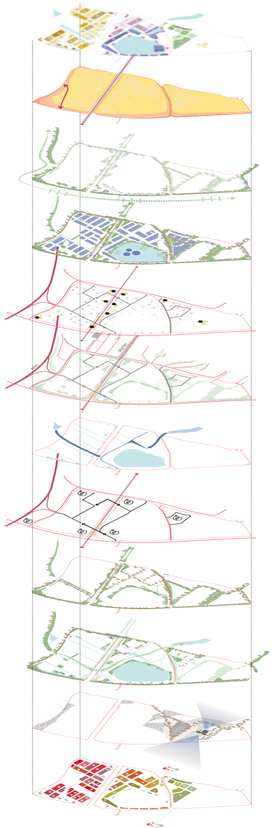
INSPELEN OP MILIEU EN BELEMMERINGEN

- In het ontwerp wordt slim ingespeeld op geluid, externe veiligheid, de gasleiding en luchtkwaliteit.



VERSCHILLENDE WOONSFEREN

- Noordelijk gevarieerd dorps woonmilieu (geel).
- Midden woonmilieu water (blauw) en woonmilieu bos (roze).
- Zuiden open en landelijk woonmilieu (groen).





Gebiedsvisie

4.2 THEMA'S GEBIEDSVISIE

De uitgangspunten uit de elevatorpitch vormen samen de gebiedsvisie. Deze worden in dit hoofdstuk nader toegelicht aan de hand van een aantal thema's.

De samenhang van Wijchen-West ontleedt zich sterk aan de kavelrichting. Deze is historisch verankerd en sluit tevens aan op de bestaande waterstructuur. Het gebied ten noorden en ten zuiden van het spoor hebben beiden nagenoeg dezelfde richting, lange landschappelijke lijnen lopen hier door. In het noordelijk deel heeft dit de kwaliteit van een open landschap met lange zichtlijnen.

Ten zuiden van het spoor is het landschap meer gesloten met een soort kamers van bomen. In de gebiedsvisie zijn deze landschappelijke elementen vertaald naar een gridstructuur. Deze structuur maakt het mogelijk om het gebied courant te verkavelen waarbij de flexibiliteit voor het woonprogramma gewaarborgd is voor de lange termijn. De structuur wordt omrand door een robuust groenblauw raamwerk. Dit houdt in dat er een stedenbouwkundig raamwerk is opgesteld in relatie tot de openbare ruimte, programma, fasering, de verkeersstructuren, parkeren, waterhuishouding en integrale duurzaamheid. De inrichtingsmogelijkheden van het openbaar domein zijn in beeld gebracht. De gebiedsvisie is uitgewerkt in de vorm van een raamwerkkaart waarin duidelijk staat wat we vastleggen en borgen en wat we bewust of onbewust nog vrij dan wel flexibel houden.



Bestaande waterstructuur



Boomkamers in het middengebied



Open landschap met lange zichtlijnen



Zuidelijk plandeel

Het zuidelijk plandeel behoort ook tot de gebiedsvisie. Er dient voorkomen te worden dat boerderij De Vormer wordt ingebouwd. De aanwezige cultuurhistorische elementen worden zichtbaar gemaakt in de wijze waarop het gebied wordt ontwikkeld en ingericht. Dit gebied leent zich niet voor dichte bebouwing maar kleinschalige woningbouw is hier voor te stellen al dan niet met een maatschappelijke functie in de vorm van bijvoorbeeld een zorgboerderij of een kleinschalig CPO-project. Hierbij kan boerderij De Vormer gezien worden als centrumfunctie en daarom heen mogelijke kleinschalige ontwikkelingen.
De bebouwing dient ondergeschikt te zijn aan het ensemble van de cultuurhistorische boerderij. De historische boerderij maakt deel uit van een parkachtige inrichting die voor voet- en fietsverkeer goed bereikbaar is. Vanwege de verbinding naar het buitengebied is het denkbaar om het zuidelijke plandeel in te zetten als recreatieve poort. Functies die daarbij aansluiten of synergie op leveren zijn bijvoorbeeld een hondenvereniging, volkstuinen of educatieve voorzieningen.



Volkstuinen



Cultuurhistorische elementen



Zorgboerderij of kleinschalig CPO-project



Bezoekerslocatie



Middengebied

4.2.1 VERSCHILLENDE WOONSFEREN

Binnen de gebiedsvisie zijn verschillende woonsferen mogelijk, waarbij de eenheid en het karakter van het gebied wordt gewaarborgd. Het noordelijk gebied leent zich goed voor een dorpse verkaveling met een open karakter.

In het middengebied ten zuiden van het spoor zijn er interessante woonmilieus te maken die inspelen op de boomkamers. Rondom de Vormerse plas kan ingespeeld worden op het thema wonen op of aan het water. Om de overgang tussen Wijchen-West en het buitengebied goed te ontwerpen zijn woontypologiën voorgesteld die inspelen op het thema groen dorpsrand. Met behulp van geluidwalwoningen en doorlopende groenstructuren aan de westkant van het plan is er een zorgvuldige voorkant te ontwerpen van Wijchen naar het omliggende landschap. Dit betekent dat de bebouwing zich oriënteert richting dit open landschap en daarbij proviteert van het wijdse uitzicht.



Wonen in een boomkamer



Appartementen aan de Vormerse plas



Geluidwal woningen



Noordelijk plandeel

4.2.2 ACCENTEN ALS STEDENBOUWKUNDIGE ANKERPUNTEN

Gestapelde bebouwing in de vorm van gebouwaccenten is ingezet op strategische plekken in de deelgebieden, enerzijds om bijzondere plekken in de openbare ruimte betekenis te geven, anderzijds ten behoeve van de leesbaarheid en oriëntatie van het plan.

Het appartementengebouw in de noordwesthoek van deelgebied noord vormt een baken richting Wijchen vanaf de snelweg en kansrijk dankzij de aandacht voor landschappelijke inpassing en architectuur. Gebouwen in Wijchen zijn niet hoger dan 4 lagen met een terugliggende vijfde laag. Ter plaatse van het hart van de wijk past een hoger gebouw van 6 lagen waarbij in de plint ruimte is voor een multifunctionele accommodatie. Dit is niet Wijchens-hoog, maar het is wel van belang voor de versterking van de stedenbouwkundige structuur van de wijk.



Voorbeeld van een baken



Entree van de wijk



Dorpswonen in noordelijk plandeel



Mogelijkheden voor ondertunneling

4.2.3 VERKEERSSTRUCTUUR

Het aantal ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer op Drutenseweg, Groenestraat, Randweg Noord en Westerdreef is in de gebiedsvisie zoveel mogelijk beperkt. Zo kent het noordelijk deel een wijkontsluiting aan de Hernenseweg en de Randweg Noord. Het middeldeel heeft een wijkontsluiting aan de Westerdreef, de Ravensteinseweg en de N845.

Bebouwing en parallelwegen dicht langs de hoofdontsluitingen voor verkeer zijn in de gebiedsvisie zoveel mogelijk uitgesloten. Ten behoeve van de doorstroming en oriëntatie zijn doodlopende straten zoveel mogelijk vermeden. Bij de uitwerking van de gebiedsvisie tot een stedenbouwkundig plan moet dit nader worden onderzocht.

Hoewel op dit moment geen prioriteit voor een Station West bestaat (bij Prorail) wordt bij de inrichting voldoende flexibiliteit opgenomen, zodat indien dit op een later moment wenselijk wordt, de inpassing van een station inclusief HOV-hub (OV-vervoersknooppunt) mogelijk is. Dat vraagt voor nu reservering van een strook onbebouwde ruimte van voldoende omvang langs de noord- en zuidzijde van het spoor. In de gebiedsvisie is daarom als optie de mogelijkheid voor een station met een ondertunneling voor langzaam verkeer opgenomen. Dit valt buiten het exploitatiegebied. Dit is dan ook niet meegegenomen in de financiële haalbaarheidsanalyse van de gebiedsvisie. De positie is zo gekozen dat er een goede aansluiting mogelijk is op de N845 met ruimte voor een P&R.

De hondenvereniging en de volkstuinen moeten worden verplaatst indien in de toekomst het station gerealiseerd wordt. Vanuit synergetisch oogpunt is de verplaatsing van de beide functies naar een locatie in het zuidelijke deel van het plangebied kansrijk. Hier heeft de gemeente nog een grondpositie en kan aansluiting gevonden worden met de cultuurhistorische boerderij.

Gezien de barrièrewerking van het spoor en de toekomstige intensivering van het spoorvervoer is op termijn ondertunneling van de Randweg Noord/ Westerdreef onvermijdelijk. Indien het station niet doorgaat dan is er toch de mogelijkheid om een onderdoorgang te maken voor verkeer. Vanuit het gebruik is het voorstel om dit in de nabijheid te doen voor de indicatieve positie van de MFA zodat zowel vanuit noord- als vanuit middendeel van het plan de MFA goed bereikbaar is voor langzaam verkeer in de eerste fase van het plan.

4.2.4 OPENBAAR VERVOER

De huidige halteplaats voor openbaar vervoer aan de Randweg Noord is voldoende dichtbij voor opstappers uit Wijchen-West. Wel dient er aandacht besteed te worden aan het verbeteren van de opstapvoorzieningen (overdekte en verwarmde wachtruimte, stallingsplaatsen voor fietsen, e.d.).De huidige carpoolplaats langs de A326/Drutenseweg kan gehandhaafd blijven.



Mogelijke inpassing station



Suggestie uitstraling station Wijchen-West



Zoveel mogelijk half open verharding



Oplaadpunten voor fietsen en auto's



Pilot voor deelauto's



Snelfietspad langs het spoor



Auto's zoveel mogelijk uit het zicht dmv blokhagen en taluds



Parkeren groen inpassen

4.2.5 PARKEREN

In de gebiedsvisie is in de eerste instantie uitgegaan van de hoogste CROW- parkeernorm. Vanwege efficiënt ruimtegebruik is het parkeren zoveel mogelijk gepositioneerd in de zones waar beperkingen gelden voor het wonen vanwege milieu. De landschappelijke inpassing van het parkeren verdient aandacht om het 'blik' zo veel mogelijk aan het oog te onttrekken. Daar waar mogelijk worden parkeerkoffers toegepast op relatief beperkte afstand van de woningen. Een parkeerkoffer is een compacte parkeerplaats waar meerdere auto's kunnen staan tussen de woningen, vaak omringd door groene hagen. Door de toepassing van parkeerkoffers wordt er gezorgd dat het aantal auto's wat in de straten staat minder is.

Omwille van ruimtelijke kwaliteit en klimaatadaptief ontwerp verdiend het de voorkeur vanuit de gebiedsvisie om uit te gaan van een lagere parkeernorm. Hierdoor is er in de straten meer ruimte voor bomen en ook de hoeveelheid verharding in de straten kan worden beperkt. Er dienen dan wel innovatieve mobiliteitsconcepten toegevoegd te worden.

Als 'groeiconcept' wordt een pilotbuurt ingericht voor introductie van innovatieve vervoersconcepten (deelauto's). De nabijheid van deze pilotbuurt direct langs een (snel)fietsroute is hierbij de voorkeur.



Leer en speellandschap



Streven naar groene woonstraten



Parkachtige groenzones in combinatie met waterberging

4.2.6 SPEELPLEKKEN EN GROEN

De ingetekende speelplekken sluiten aan op het speelbeleid van de gemeente Wijchen. De gebiedsvisie gaat uit van groenstructuren met enig volume zodat versnippering wordt voorkomen. Tussen de buurten en aan de randen zijn 'parkachtige' groenzones ingericht in combinatie met waterberging.
Belangrijk is dat de omgeving stimuleert en uitnodigt om te bewegen (prettig om even een wandelingetje te maken, of te gaan hardlopen of fietsen). Daarnaast is het belangrijk dat er natuurlijke ontmoetingsplekken zijn, waarmee de sociale samenhang versterkt wordt.
Nabij het spoor in het middendeel van Wijchen-West, dicht tegen de bestaande kern, is rekening gehouden met de komst van een mogelijke pumptrack.

De woonstraten bieden de mogelijkheid om bomen toe te passen in het profiel. Bij een lagere parkeernorm, nu is uitgegaan van de hoogste norm, is hier meer ruimte voor. Een groen beeld van de woonstraten dient mede te ontstaan door groen in de voortuinen. Daar waar de parkeernorm en het woonprogramma het toelaten wordt parkeren in de voortuin voorkomen.

In het kader van het toekomstige bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en ecologische waarden. Hier wordt tijdig onderzoek naar gedaan . Bij de verdere uitwerking van het groenplan en het inrichtingsplan wordt dit verankerd bijvoorbeeld in de groen-robuuste omranding van het plan en rond de Vormerse plas. Of dit voldoende is dient nader te worden onderzocht.

De groenzone rond de Vormerse Plas zal ook worden ingezet voor sport en spel. In de groenstructuur rond de Vormerse Plas blijft het mogelijk om een ommetje te kunnen maken. Vanuit de ambitie van de gemeenten om een inclusieve samenleving te zijn, is het belangrijk dat mensen met een beperking het gebied goed kunnen gebruiken. Het pad langs de Vormerse plas moet ouderen er niet van weerhouden om er gebruik van te maken. Het dient daarom geschikt te zijn voor scootmobiels en rolstoelvriendelijk te worden aangelegd.



Pumptrack



Positie pumptrack (oranje vlek)



Hemelwater afvoeren naar randen van gebied



Groenstructuur op buurt- en straatniveau beleefbaar



Waterberging en spelen slim combineren

4.2.7 WATERSTRUCTUUR, KLIMAATADAPTATIE EN HITTESTRESS

Vanuit de analyse is gesteld dat zoveel mogelijk van de bestaande oppervlaktewaterstructuur gehandhaafd blijft. Daar waar mogelijk worden verbredingen voorgesteld.

Er is naar gestreefd om het oppervlaktewater niet te concentreren, maar meer te spreiden binnen de deelgebieden en waar mogelijk te combineren met de groenstructuur op buurt- én straatniveau om het mooi en beleefbaar te maken.

Omwille van efficiënt ruimtegebruik is het voorstel gedaan in de gebiedsvisie om door middel van een duiker het noordelijk deel met de Vormerse plas te verbinden. Hierdoor is grootschalige waterberging mogelijk en kan worden voorzien in voldoende hemelwaterberging voor de zogenaamde klimaatbui. Samen met de breedtes, toegankelijkheid en het onderhoud van de watergangen alsmede de veiligheid dient dit nader te worden onderzocht in het vervolgtraject.

Met de gebiedsvisie is gestreefd naar een toekomstbestendig ontwerp, rekeninghoudend met klimaatverandering, wateroverlast, droogte en hitte. Dit is tevens uitgangspunt voor de verdere uitwerking in het stedenbouwkundig plan. Er wordt dan ook watertoets uitgevoerd.

Voor de ondersteuning van natuur en biodiversiteit en ter ondersteuning van klimaatadaptatie is het gewenst een combinatie van water en groen te maken. Op basis van het uit te voeren flora en fauna onderzoek en de watertoets kan het groen- en landschapsplan voor Wijchen-West verder worden uitgewerkt. De gegevens van de bodemopbouw en de grond/oppervlaktewaterstand zijn hierbij van belang. Ook in het ontwerp van de woningen dient er al rekening gehouden te worden met de wateropvang en langzame infiltratie van hemelwater. Gebouwen kunnen d.m.v. van groene(/blauwe) daken hierbij een oplossing bieden, mocht infiltratie van hemelwater beperkt mogelijk zijn. Dan heeft dit gevolgen voor de uitleg van de (oppervlakte)waterstructuur en daarmee de inrichting van het plangebied. Geohydrologisch onderzoek moet uitwijzen wat kan.

4.2.8 DUURZAAM ONTWERP

Duurzaamheid is één van de belangrijkste thema's voor Wijchen-West. Op hoofdlijnen is al bekeken wat aan oppervlakte van PV-panelen nodig is om Wijchen-West energie neutraal te maken. De daken van de huizen, een geluidswal, maar ook een mogelijk zonne-eiland op de Vormerse plas zijn hierin meegenomen. Er zijn verdere studies nodig naar de mogelijkheden en de toepasbaarheid van thermische energie uit oppervlaktewater voor de ontwikkeling van Wijchen-West.



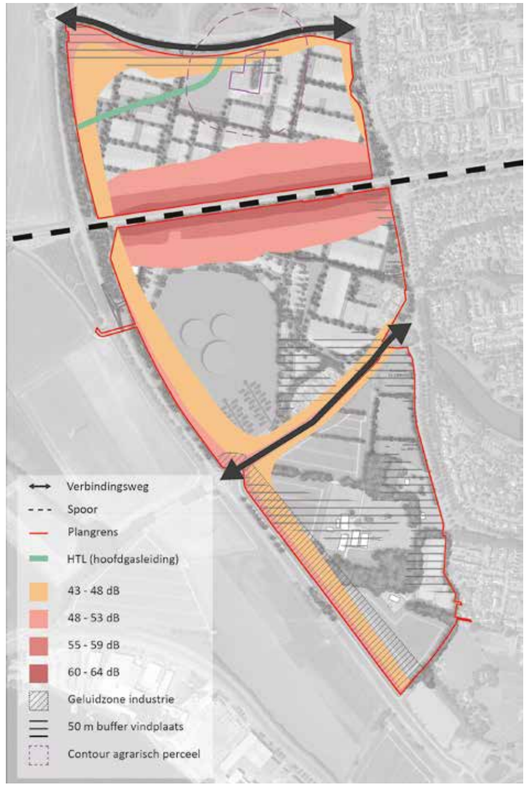
Zonnepanelen in combinatie met geluidsscherm



Drijvend zonne-eiland



Zonnepanelen op de woningen



Impact hindercontouren op gebiedsvisie

4.2.9 MILIEU

Langs de Drutenseweg (N845) is in het midden plandeel gekozen voor een bebouwingslint dat tevens als geluidscherm dienst doet. Dat geluidscherm is echter op een aantal plekken onderbroken. Om te voorkomen dat het verkeersgeluid zich vanaf de Drutenseweg ongehinderd over het wateroppervlak kan verspreiden kan plaatselijk gewerkt worden met taluds om deze 'geluidslekken' te dichten. Deze taluds worden landschappelijk ontworpen zodat er vanaf de openbare ruimte langs deze zone beleving is van de Vormerse Plas. Een 'ommetje Vormerse Plas' blijft op die manier mogelijk. Het groene beeld van de omgeving van de Vormersplas wordt door deze lange wand van bebouwing in combinatie met groene taluds gewaarborgd.

Langs het spoor zullen de appartementen dove gevels krijgen bijvoorbeeld door slimme galerijoplossingen. Rond het parkeren kan gewerkt worden met taluds als geluid bufferende werking en om de auto's uit het zicht te houden.



Landschappelijke inpassing met taluds

4.2.10 WOONPROGRAMMA

De gebiedsvisie bestaat uit courante bouwvlakken voor het uitgeefbaar gebied. De structuur is zo gekozen dat het in fases ontwikkeld kan worden. Het woningbouwprogramma dient in het licht van de GREX en subsidiemogelijkheden nader worden bekeken. Op deze manier kan er adaptief geprogrammeerd worden zodat het woningbouwprogramma kan meebewegen met toekomstige ontwikkelingen.

Versnellen is een belangrijke opgave om het woningtekort weg te werken, conceptueel bouwen kan daaraan een bijdrage leveren. In de gebiedsvisie is een plek aangewezen, in de buurt van de Vormerse plas, waar geëxperimenteerd kan worden met conceptueel bouwen en drijvende woningen.

Wijchen-West streeft er naar om een mix van verschillende typen woningen te realiseren. Uitgangspunt is dat er in Wijchen-West geen nieuwe voorzieningen gebouwd worden, met uitzondering van een mogelijke MFA. Dit is een aandachtspunt voor waar bepaalde doelgroep-woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit geldt ook voor (woon)zorgprogramma.

4.2.11 ZORG

De gemeente Wijchen heeft een stevige opgave voor Wonen met zorg. Met name op het gebied van ouderenhuisvesting. 'Beschut wonen' is overal mogelijk in het plan. Er is rekening gehouden met ruimte voor zowel grondgebonden als gestapelde levensloopbestendige woningen. De MFA is nu gepland in de plint van een appartementengebouw in het hart van de wijk. Goede combinaties met mogelijk (intramurale) zorg zijn hierbij mogelijk op hoger gelegen verdiepingen.



Optionele locatie MFA

Ook biedt de gebiedsvisie voldoende woonvormen voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. De groene omgeving aan de zuidkant zou een mooie prikkelarme omgeving voor deze doelgroep kunnen zijn.



5

ONTWIKKELSTRATEGIE

De ontwikkelstrategie wordt in dit hoofdstuk beschreven en bestaat uit de volgende onderdelen.

1. **Een visie op de samenwerking voor de ontwikkeling met daarbij de duiding van de grondeigenaren, contractvorm, gekozen participatievorm en het organisatiemodel**
2. **Financiële onderbouwing met daarbij de duiding van het programma, voorzieningen, grondexploitatie en fasering**

5 ONTWIKKELSTRATEGIE

5.1 SAMENWERKING

In deze paragraaf wordt ingegaan op de samenwerking en de samenwerkingsvorm met de grondeigenaren en overige marktpartijen, de manier waarop participatie vorm kan krijgen en welke organisatie van de gemeente verwacht wordt om de ontwikkeling tot stand te brengen.

Er wordt buiten de gemeente onderscheid gemaakt in grofweg de volgende stakeholders:

- Grondeigenaren-bouwers, ontwikkelaars, geïnteresseerd om mee te doen.
- Grondeigenaren-die niet mee (willen of kunnen) doen.
- Overige grondeigenaren-Waterschap Rivierenland, Railinfratrust, Liander.
- Overige gebiedspartijen in het gebied-bewoners, volkstuinders, hondenclub.
- Direct grenzende partijen-bewoners, tennisclub.
- Wijkverenigingen Wijchen West (Blauwe hof, Aalsburg) en 't Achterom (Achterlo).
- Woningcorporatie Talis.
- Samenwerkingsstichting Kans & Kleur (school/MFA).
- Provincie Gelderland, Waterschap Rivierenland (als waterbeheerder en vergunningverlener).
- Veiligheidsregio Gelderland-Zuid.

5.1.1 GRONDEIGENAREN EN CONTACTVORMEN

In het plangebied zijn verschillende grondeigenaren. Wij onderscheiden:

- Grondeigenaren die niet mee willen of kunnen deelnemen aan de ontwikkeling.
- Partijen die grond in bezit hebben èn deel willen nemen aan de ontwikkeling:
  - ***Binnen het exploitatie gebied***: N.V. Niba, Jansen Bouwontwikkeling KlokGroep en Witte Groep.
  - ***Buiten het exploitatiegebied maar binnen het plangebied:*** Stichting tot Beheer van het Vermogen der Oud Burgeren.

De ontwikkelaars in het gebied hebben aangegeven gezamenlijk (als één ontwikkelcombinatie) mee te willen doen aan de ontwikkeling van het gebied. De ontwikkeling vindt plaats op de gronden van deze partijen en op de grond die in bezit is van de gemeente. Met deze partijen gaat de gemeente een samenwerking aan die op een aantal manieren vorm kan krijgen.

De Stichting BVOB wenst in de toekomst zelfstandig kleinschalige extensieve ontwikkelingen te kunnen realiseren (zelfrealisatie) binnen de daarvoor aangewezen locaties. De gemeente kan medewerking verlenen aan een ontwikkeling en realisatie van een project door het sluiten van een (anterieure) overeenkomst of het exploitatieplan. De gemeente beperkt haar rol tot het toetsen van de plannen, het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling en kostenverhaal.

Een aantal samenwerkingsvormen, die nog nader onderzocht kunnen worden, zijn denkbaar:

1. Grondexploitatie (GREX) bij marktpartijen

Een mogelijkheid is dat de 4 marktpartijen samen de ontwikkeling tot stand brengen incl. de grond van de gemeente (gemeente brengt grond in of daarvoor wordt een vierde partij getenderd), en haar eigen GREX (en VEX) opstellen, dus zonder de gemeente, waarna ze de openbare ruimte overdraagt aan de gemeente.

Voordeel

- Marktpartijen nemen het investeringsrisico van de grondexploitatie.
- Gemeente loopt minder financieel risico.
- Gemeente stelt kaders en toetst plannen.

Nadeel

- Beperkte gemeentelijke invloed op voortgang realisatie.
- Lastig om in abstracte ontwerpfases (kwalitatief) eisen op te stellen aan de ontwikkeling.
- Tussentijds bijsturen op basis van voortschrijdend inzicht is lastiger (kosten)
- Discussies over kostenverhaal hangen in de lucht.
- Gemeente heeft minder zicht op de kostenverdeling tussen Vastgoedexploitatie (VEX) en GREX is.

2. Gemeentelijke GREX

De marktpartijen leveren grond aan de gemeente tegen een vaste waarde per m² in ruil voor een bouwclaim, de gemeente geeft vervolgens bouwrijpe grond met kaders voor ontwikkeling uit. Vooraf dienen dan ook afspraken gemaakt te worden over inbrengwaarde van de huidige grondposities, omvang en programmatische opbouw c.q. samenstelling van de bouwclaim en de bijbehorende grondprijzen.

Voordeel

- Gemeente heeft GREX (kostenverhaal in eigen hand, planning en kwaliteitseisen).

Nadeel

- Gemeente is risicodragend voor de investeringen.
- Willen partijen wel meedoen, discussies aan de voorkant over inbrengwaarde, omvang en samenstelling bouwclaim, grondprijzen.
- Het vergt aanzienlijke personele capaciteit van de gemeente.

3. Gezamenlijke GREX

Er wordt een gezamenlijke GREX opgesteld (geen gezamenlijke VEX want dat wordt mogelijk overgelaten aan de 4 marktpartijen). Aangezien de gemeente een stevige grondpositie heeft en ook de nodige wensen en eisen heeft t.a.v. de ontwikkeling kan ze deelnemen aan de ontwikkeling bijvoorbeeld als volwaardig partner van de andere 4 partijen in een ontwikkelcombinatie. Alle participanten brengen hun gronden tegen gelijke waarde in bij het ontwikkelbedrijf en krijgen o.b.v. de hoeveelheid ingebrachte grond vervolgens een bouwclaim.

Overwogen kan worden om deze samenwerking, die zich dus enkel beperkt tot de GREX, te formaliseren in een aparte rechtspersoon c.q. ontwikkelbedrijf. De verdeling van de aandelen is 50%-50% en worden ondergebracht in een gemeenschappelijke exploitatie maatschappij (het ontwikkelbedrijf CV/BV). De bemensing van dit ontwikkelbedrijf wordt vervolgens ook door de deelnemende partijen bekostigd c.q. ten laste van de GREX gebracht.

Ook de gemeente krijgt in deze variant op basis van haar ingebrachte gronden een bouwclaim toegewezen welke zij vervolgens zelf kan tenderen naar de markt. In deze variant dient vooraf te worden vastgelegd wat de inbrengwaarde wordt, wat de omvang en samenstelling van de bouwclaim wordt en wat de grondprijzen gaan zijn.

Voordeel

- De gemeente heeft invloed via haar publiekrechtelijk taak en de ontwikkelaars via de ontwikkel- en bouwrechten.
- De financiële risico's wordt gedeeld, bij tender gemeentelijke bouwclaim kans op hogere opbrengsten.
- Stevige invloed op de inrichting openbare ruimte.
- Concurrentie uit de markt kan de kwaliteit van het product verhogen.

Nadeel

- Aan voorkant stevige onderhandeling om tot contract te komen met de vier marktpartijen kan tijd kosten.

Ter overweging: eventuele kostbare bovenwijkse investeringen, denk bijvoorbeeld aan tunnels of grootschalige geluidswerende voorzieningen, zouden buiten deze samenwerking kunnen blijven in een aparte gemeentelijke GREX. Deze GREX kent dan vooral kosten en vanuit de gezamenlijke GREX kunnen afdrachten gedaan worden in het kader van afdrachten bovenwijks. Het resterende tekort in deze GREX kan vervolgens in het kader van de Woonimpuls gelden als subsidiabele investeringen worden opgevoerd.

Advies

Gelet op de huidige eigendomsverhoudingen en de eisen en wensen van de gemeente voor deze ontwikkeling adviseren Antea Group en PAS bv in eerste instantie variant 3 als samenwerkingsvorm te onderzoeken. Aangezien er in principe enkel voldoende woningbouwaantallen beschikbaar zijn voor de eerste, zou dit onderzoek zich in eerste instantie ook enkel tot fase 1 moeten beperken. Indien later resterende delen aan de orde komen kan worden besloten de samenwerking aan te passen aan de partijen welke bezit hebben over betreffende gronden. Na vaststelling van deze ontwikkelstrategie en de gebiedsvisie door de raad vindt de onderhandeling plaats met de huidige grondeigenaren en wordt de definitieve samenwerkingsvorm bepaald en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

5.1.2 ORGANISATIEMODEL

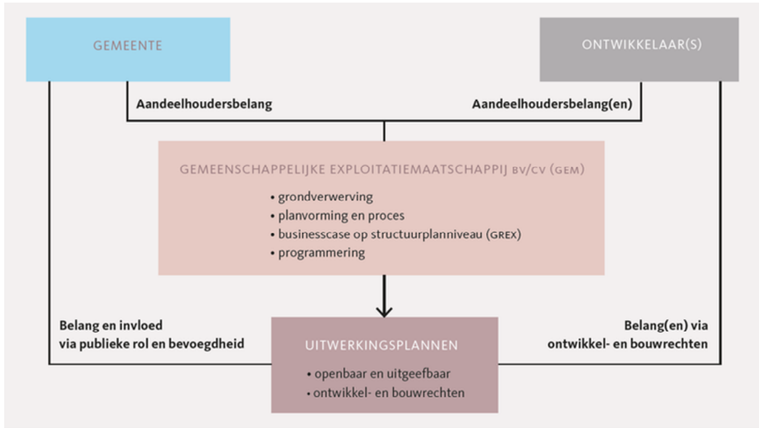
Bij het opstellen van de gebiedsvisie is uiteraard ook rekening gehouden met de overige grondeigenaren en gebiedspartijen. De gronden van de overige grondeigenaren zijn niet nodig om de ontwikkeling te realiseren. Deze partijen worden wel betrokken bij de verder planvorming.

5.1.3 VISIE PARTICIPATIE OMGEVING

De gebiedsvisie en de uitwerking daarvan moet breed gedragen zijn. Daarom gaat Antea Group uit van de omgevingsdialoog. Door openheid, transparantie, duidelijke informatie en goede communicatie over het verloop van projecten wordt een realistisch verwachtingspatroon bereikt. Met een omgevingsdialoog wordt maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak gecreëerd wat uiteindelijk leidt tot minder bezwaar en beroep.

De omgevingsdialoog krijgen op de volgende wijze vorm:

1. Een afvaardiging van bewoners/bedrijven/ grondeigenaren/maatschappelijke organisaties in het plangebied worden opgenomen in het Planteam. Hieruit kunnen kleinere werkgroepen ontstaan die aan de slag gaan met een bepaald thema of een specifiek deelgebied(je);
2. Geïnteresseerden worden geïnformeerd en/of om input gevraagd tijdens Informatiebijeenkomsten.



5.2 FINANCIEEL

Tijdens de ontwikkeling van deze gebiedsvisie zijn verschillende ontwikkelvarianten ook steeds getoetst op financiële haalbaarheid. Vanuit deze toetsen is steeds weer input gegenereerd voor de verdere visievorming en de totstandkoming van de uiteindelijk gepresenteerde voorkeursvariant.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de definitie van het plan- en exploitatiegebied, het maximaal aantal realiseerbare woningen, de woningdichtheid een concept ontwikkelprogramma en een mogelijke fasering voor de gepresenteerde voorkeursvariant .

Op basis van deze definities is vervolgens een normatieve grondexploitatieberekening opgesteld voor de voorkeursvariant om een eerste uitspraak te kunnen doen over de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van Wijchen-West.

5.2.1 CONCLUSIE FINANCIËLE HAALBAARHEID

In deze fase van de visievorming kan , op basis van bovenstaande, geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van Wijchen-West", gebaseerd op de uitgangspunten welke ten grondslag liggen aan de gepresenteerde voorkeursvariant (aantal woningen, dichtheid, programma en fasering), in financiële zin haalbaar kan zijn. Hierbij wordt ook gekeken naar extra middelen vanuit hogere overheden voor de versnelling van de subregionale woningbouwopgave.

Hierbij wordt opgemerkt dat, gelet op de fase van visievorming en het normatieve karakter van de haalbaarheidstoets, de uitkomsten nog een aanzienlijke financiële bandbreedte kennen. Bij een verdere uitwerking zal dan ook, net als tijdens deze fase van het proces, wederom sprake moeten zijn van een iteratief proces van "tekenen en rekenen" zodat er ook bij de verdere uitwerking sprake blijft van een haalbare ontwikkeling.



Gebiedsvisie Fase 1



Gebiedsvisie totaal

5.3 FASERING

Het exploitatiegebied is in meerdere fases uitvoerbaar. Deze fasen hoeven niet exact ieder 650 woningen te zijn, maar hier is wel mee gerekend. Elke fase zal naar verwachting 10 jaar duren.

Er is een bewuste keuze gemaakt om van oost naar west te faseren en niet van noord naar zuid. Dit heeft verschillende redenen:

- er is een evenwichtige verdeling ten noorden en te zuiden van het spoor in relatie tot de woningen die worden gebouwd (met uitzondering van het zuidelijke plandeel waar een minder intensief woonmilieu passend is);
- er is een evenwichtige verdeling tussen de grond van de gemeenten en van derden;
- er is een goede aansluiting te maken op de bestaande voorzieningen;
- de maatregelen die genomen dienen te worden ten aanzien van geluid zijn beperkt;
- de infrastructuur die wordt toegevoegd is op deze manier minimaal.

Financieel moeten de fasen 'hun eigen broek op kunnen houden'. Als een fase wordt uitgesteld of niet ontwikkeld wordt, zal de ontsluiting voor verkeer en de bergings- en afvoercapaciteit van het water in de vorige fase(s) voldoende zijn gewaarborgd. In elke fase is er naast een hoofdontsluiting ook een 2e (nood-)ontsluiting mogelijk.

In de gebiedsvisie is het woningprogramma passend over de deelgebieden noord en midden verdeeld, zodat gefaseerde ontwikkeling eenvoudiger wordt. Het zuidelijk deel wordt een minder intensief woonmilieu.

Als optie is er ook de mogelijkheid voor een station. Concreet zal dit betekenen dat de volkstuinen en de hondenvereniging kunnen verplaatsen naar het zuidelijk plandeel op de gronden van de gemeente. Deze optie is nog niet meegenomen in de Grex.



6

MACROPLANNING TOT EN MET REALISATIE



6 MACROPLANNING TOT EN MET REALISATIE

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over de ontwikkelstrategie, gebiedsvisie en GREX wordt gestart met de volgende stappen die gezet moeten worden om tot realisatie van de woningen te komen.

6.1 STAPPEN

Deze stappen betreffen:

- stakeholdersanalyse verder uitwerken met: de mate van overeenstemming, vertrouwen, (soort) belang en (soort) invloed per stakeholder. Hieruit volgt een beeld van de omgeving, zodat een effectieve omgevingsdialoog kan plaatsvinden. Het is belangrijk om stakeholders te betrekken bij het uitwerken van de woningbouwontwikkeling op deze locatie. Een representatieve afvaardiging van de stakeholders benoemen wij tot ‘Planteam’. de opzet van de samenwerking met de marktpartijen, opstellen samenwerkingsovereenkomst en het oprichten van een GEM (of andere vorm).
- financiële afspraken en opstellen en besluitvorming over GREX.
- implementeren projectorganisatie en projectplan/ overeenkomst.
- nadere uitwerking omgevingsdialoog inclusief communicatieplan.
- de verdere uitwerking van de gebiedsvisie naar een stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan of omgevingsplan en vervolgens uitwerkingsplannen per deelgebied.



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com

info@croonenburo5.com

Intentieovereenkomst

Intentieovereenkomst betreffende de ontwikkeling van Wijchen-West

De Partijen:

1.
Mevrouw Marijke Duijneveld-van Beek, geboren op 29 april 1953 te Hengelo,
handelend als burgemeester ter vertegenwoordiging, zulks overeenkomstig artikel 171, lid 1, Gemeentewet van de publiekrechtelijk rechtspersoon:
GEMEENTE WIJCHEN, statutair gevestigd te Wijchen, kantoorhoudende aldaar aan de Kasteellaan 27, 6602 DB, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @,
zulks ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wijchen de dato @,
en als zodanig hierna te noemen: "de Gemeente";

en

2.
a. VOF Wychen West;
b. Jansen Bouwontwikkeling B.V. ngeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 10032658;
c. NV Niba ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09036480;

Partijen a t/m c hierna gezamenlijk te noemen: **"Ontwikkelaars",**

Partijen onder 1 en 2, hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**",

Overwegende dat,

- de gemeente een woningbouwopgave heeft vanuit subregionale woningbehoefteprognoses;
- zij overweegt om 650 woningen versneld in ontwikkeling te brengen in het plangebied Wijchen-West;
- de gemeente hiertoe een gebiedsvisie heeft op laten stellen, die door de gemeenteraad van de Gemeente is vastgesteld;
- de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen uitgangspunt is voor de ontwikkeling. Op het gebied van de woning prijssegmentatie betekent dat dat 50% in het betaalbare segment moet vallen;
- volgens deze stedenbouwkundige verkenning maximaal 1.300 woningen in het visiegebied passen;
- in het gebied Wijchen-West naast de Gemeente ook andere partijen eigenaar zijn van gronden;
- een aantal van deze grondeigenaren heeft aangegeven gezamenlijk in samenwerking met de gemeente tot woningbouwopgave van Wijchen-West te willen komen;
- Partijen hun intenties over het bovenstaande en de kaders voor nadere uitwerking hiervan in deze intentieovereenkomst willen vastleggen zonder daarover op dit moment bindende afspraken te maken.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 – Doel

1. Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de intentieafspraken bij de voorbereiding van de ontwikkeling van het gebied Wijchen-West.
2. Partijen komen overeen gezamenlijk de gebiedsvisie voor de eerste fase van 650 woningen uit te werken, daaronder ook begrepen de financiële haalbaarheid en planning.
3. Partijen zullen onderzoeken hoe zij deze samenwerking in het kader van de realisatie vorm willen geven;
4. Partijen dragen hun eigen kosten, totdat zij anders overeenkomen.
5. Partijen zullen een gezamenlijk projectteam oprichten om de doelen van deze overeenkomst te bereiken.

CONCEPT

6. De Ontwikkelaars verklaren bereid te zijn zich te organiseren in één juridische entiteit.

Artikel 2 – Resultaat

1. Partijen spannen zich in om een uitgewerkt stedenbouwkundig plan op te stellen voor de realisatie van de eerste 650 woningen, inclusief de financiële haalbaarheid en planning.
2. Partijen komen met een gezamenlijk voorstel voor een samenwerkingsvorm waarin zij zich tijdens de realisatiefase zullen verenigen.

Artikel 3 – Vervolg

1. Partijen bepalen samen op welke wijze de realisatie van de gebiedsontwikkeling plaats zal vinden.

Artikel 4 – Planning

1. Partijen komen een inspanningsverplichting overeen om de doelen van deze intentieovereenkomst op voortvarende wijze te behalen.

Artikel 5 – Organisatie

1. Met betrekking tot de organisatie van dit project, komen Partijen het volgende overeen:
    a. Partijen wijzen ieder voor zich voor dit project een centraal aanspreekpunt aan.
    b. Partijen overleggen met elkaar op vooraf vast te stellen momenten.
    c. Er kunnen in de nader op te stellen en overeen te komen overeenkomst verdergaande afspraken gemaakt worden over zaken als de organisatievorm, samenstelling, taken, bevoegdheden, rapportage en besluitvorming.

Artikel 6 – Opschortende voorwaarden

Deze overeenkomst komt tot stand onder opschortende voorwaarden dat het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wijchen besluit tot ondertekening van deze overeenkomst.

Artikel 7 – Begin en einde overeenkomst

1. Deze overeenkomst vangt aan nadat ze door alle Partijen is ondertekend.
2. Deze overeenkomst eindigt uiterlijk op 1 jan 2022, of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.
3. Bij aanvang en/of verlening van faillissement, surseance van betaling, dan wel staking of liquidatie van een de Partijen, is elke Partij gerechtigd deze overeenkomst onmiddellijk te beëindigen.
4. Indien een van de Partijen als individuele Partij uit deze overeenkomst wenst te treden, dient deze Partij dit schriftelijk en gemotiveerd aan de andere Partijen mede te delen. De onderhavige overeenkomst blijft na het uittreden van de desbetreffende Partij in stand tussen de overige Partijen.
5. Bij verdergaande samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaars moeten alle afzonderlijke partijen voldoen aan BIBOB toets.

Artikel 8 – Overdracht van rechten

1. Een partij is, zonder een expliciete schriftelijke goedkeuring van de andere Partijen, niet gerechtigd de rechten en verplichtingen uit deze Intentieovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
2. De overige Partijen zullen de in het vorige lid bedoelde goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 9 – Bijlagen

Als bijlagen bij deze overeenkomst zijn de volgende documenten gevoegd:

a. Gebiedsvisie Wijchen-West;

CONCEPT

Aldus in viervoud overeengekomen en ondertekend:

Plaatsnaam …….
datum …….

…….
Gemeente Wijchen
Mevrouw M. Duijneveld-van Beek

Plaatsnaam …….
datum …….

…….
VOF Wychen West
H.O. van Rooijen

Plaatsnaam …….
datum …….

…….
Jansen Bouwontwikkeling B.V.
P.F.A. Jansen

Plaatsnaam…….
datum …….

…….
NV Niba
M.P. Dankers

CONCEPT



GEBIEDSVISIE EN ONTWIKKELSTRATEGIE

WIJCHEN - WEST

anteagroup

croonenburo5

MAART 2021

COLOFON

Wijchen-West
Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie - Definitief
Oosterhout, maart 2021
IND-463919-02F

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com

Gemeente Wijchen
Werkorganisatie Druten Wijchen
Kasteellaan 27
6602 DB WIJCHEN

VRIJGAVE
Opsteller(s):
Mark van der Poll

GOEDKEURING
Projectleider:
Liesbeth Bijvoet

INHOUD

1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstelling	5
1.3	Totstandkoming van dit document	5
1.4	Leeswijzer	5
2	**Analyse**	**6**
2.1	Gebied	9
2.1.1	Planologische belemmeringen en omgevingsaspecten	9
2.1.2	Ruimtelijke inbedding	13
2.1.3	Bereikbaarheid voorzieningen	14
2.1.4	Routing	15
2.1.5	Eigendomsverhouding	16
2.2	Samenwerking	16
2.2.1	Stakeholder-issue-analyse	16
2.2.2	Planteambijeenkomsten (PT)	17
2.2.3	Informatiebijeenkomst omwonenden en geïnteresseerden	17
2.3	Financieel	17
2.4	Beoordelingskader	17
3	**Ontwikkelscenario's**	**18**
3.1	Waarom werken we met scenario's	21
3.2	Parameters ontwikkelscenario's	21
3.3	Ontwikkelscenario's	22
3.3.1	Scenario 1 – Mobiliteit en dorp	23
3.3.2	Scenario 2 – Landschap en wonen	24
3.3.3	Scenario 3 – Autonoom en duurzaam	26
3.4	Van scenario's naar gebiedsvisie	28
3.4.1	Afwegingsmatrix	28
3.4.2	Financieel	28

4	**Gebiedsvisie**	**30**
4.1	Gebiedsvisie Elevatorpitch	32
4.2	Thema's gebiedsvisie	37
4.2.1	Verschillende woonsferen	41
4.2.2	Accenten als stedenbouwkundige ankerpunten	43
4.1.3	Verkeersstructuur	44
4.1.4	Openbaar vervoer	45
4.1.5	Parkeren	46
4.1.6	Speelplekken en groen	47
4.1.7	Waterstructuur, klimaatadaptatie en hittestress	48
4.1.7	Duurzaam ontwerp	49
4.1.9	Milieu	50
4.1.10	Woonprogramma	51
4.1.11	Zorg	51
5	**Ontwikkelstrategie**	**52**
5.1	Samenwerking	54
5.1.1	Grondeigenaren en contractvormen	54
5.1.2	Organisatiemodel	56
5.1.3	Visie Participatie Omgeving	56
5.2	Financieel	57
5.2.1	Conclusies financiële haalbaarheid	57
5.3	Fasering	58
6	**Macroplanning tot en met realisatie**	**60**
6.1	Stappen	63



“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.”

Vogelvlucht projectlocatie

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeenteraad van Wijchen heeft op 25 juni 2020 besloten om de locatie Wijchen-West in ontwikkeling te nemen. In de door de raad vastgestelde Structuurvisie Wijchen 2009 zijn Wijchen-West en Huurlingsedam aangewezen als nieuwbouwlocatie. Hiermee wil de gemeente samen met het Rijk en de provincie een bijdrage leveren aan de oplossing van de woningnood in de regio Arnhem-Nijmegen. Wijchen-West is in de Woondeal Arnhem-Nijmegen opgenomen als versnellingslocatie.

Het opstellen van de ontwikkelstrategie en de gebiedsvisie vormen de eerste stappen van de voorbereiding van de ontwikkeling van Wijchen-West.

1.2 DOELSTELLING

De gemeente Wijchen heeft de ambitie om met een flink aantal woningen te groeien. Wijchen-West is aangewezen als locatie waar een deel van deze groei plaats kan vinden. Om Wijchen-West te transformeren tot woningbouwgebied is een ontwikkelstrategie en gebiedsvisie nodig, waarin onder andere de samenwerkingsvorm met de ontwikkelaars die grond in bezit hebben wordt geschetst, een ontwikkelprogramma op hoofdlijnen wordt geschreven en een globale grondexploitatie wordt opgesteld.

1.3 TOTSTANDKOMING

Voorliggend document is tot stand gekomen in samenspraak met de betrokken ambtenaren van de gemeente en de grondeigenaren.
De volgende zes stappen zijn hierbij doorlopen:

1. Voorbereiding
2. Analyse
3. Ontwikkelscenario’s
4. Gebiedsvisie
5. Ontwikkelstrategie
6. Besluitvorming

In de bovenstaande stappen zijn telkens de drie sporen: gebied, financieel en samenwerking verweven.
Er is sprake geweest van een iteratief proces waarin reken en tekenen hebben geleid tot planoptimalisatie.

1.4 LEESWIJZER

Dit rapport is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 vindt de analyse (gebied, financieel en samenwerking) van het project plaats;
- Hoofdstuk 3 bevat de beschrijving en beoordeling van de scenario’s;
- De gebiedsvisie is beschreven in hoofdstuk 4;
- In hoofdstuk 5 wordt de ontwikkelstrategie beschreven;
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 een planning op macroniveau geschetst, waarmee een doorkijk naar het vervolg van het ontwikkelproces wordt gegeven.

2





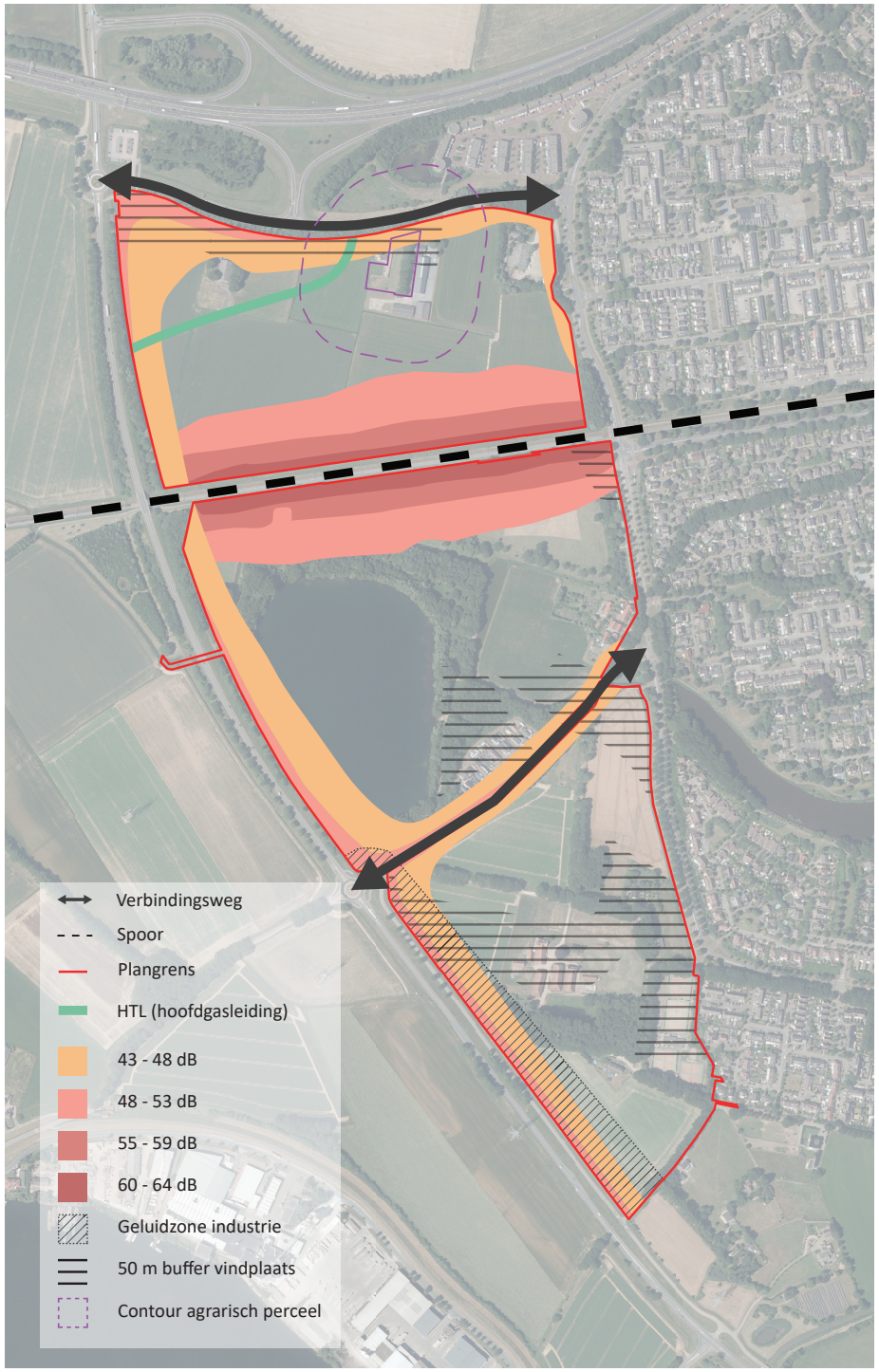
2

ANALYSE

De analyse valt uiteen in 3 onderdelen: het gebied, samenwerking en financieel. De analyse van het gebied bevat feitelijkheden van de planologische aspecten en ook kansen en belemmeringen met het oog op de ruimtelijke aspecten. Het doel van de analyse is het creëren van een kader voor de gebiedsvisie.



Brutoplangebied: 749.000 m2



Harde randvoorwaarden

2 ANALYSE

2.1 GEBIED

De locatie Wijchen-West bevindt zich aan de westzijde van Wijchen. Het gebied wordt aan de westelijke zijde begrensd door de provinciale weg N845, aan de noordzijde door de Hernenseweg, aan de oostzijde door de Randweg Noord/Westerdreef en aan de zuidzijde door de Vormersesluisweg. Het plangebied is opgedeeld in drie delen (noord, midden en zuid). Het noordelijk en het middendeel worden gescheiden door de spoorlijn tussen Nijmegen en Oss/'s-Hertogenbosch. Het middendeel en het zuidelijk deel door de Ravensteinseweg. De totale oppervlakte van het bruto plangebied bedraagt circa 75 hectare. (totale oppervlakte binnen de rode contour)
In het midden van het plangebied ligt de Vormerse Plas, een voormalige zandwinningsplas met een diepte van maximaal 20 meter.

We analyseren het gebied aan de hand van de volgende vijf aspecten:

1. Planologische belemmeringen en omgevingsaspecten
2. Ruimtelijke inbedding
3. Bereikbaarheid voorzieningen
4. Routing
5. Eigendomsverhouding

2.1.1 OMGEVINGSASPECTEN

Het bruto plangebied wordt door een aantal lijnen en vlakken doorsneden als gevolg van planologische belemmeringen en omgevingsaspecten. Het netto plangebied dat daaruit ontstaat is vastgelegd in een randvoorwaardenkaart. Deze randvoorwaardenkaart vormt de fysieke onderlegger voor de verdere planvorming.

In de randvoorwaardenkaart zijn de volgende onderdelen vastgelegd en benoemd:

Stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek

Landschap

Het plangebied kent een aantal landschappelijk waardevolle elementen, waaronder de overgangen tussen de bebouwde kom en het buitengebied, de diverse boomgroepen rond de Vormerse plas en de aantakking op het Wijchens meer. De boomkamers in het zuidelijk deel en het open landschap met lange zichtlijnen in het noordelijke deel zijn ook waardevolle elementen in het landschap.

Kavelrichting

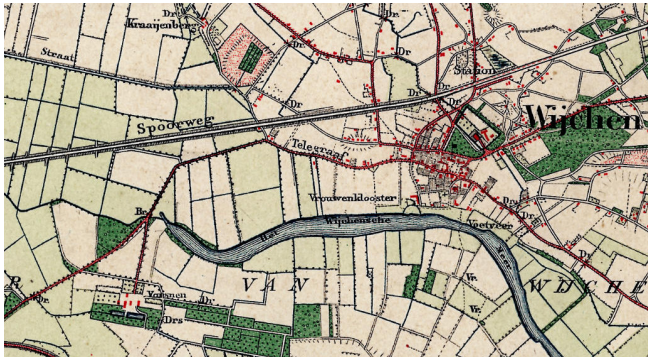
Vanuit de historie is er een sterke kavelrichting die zowel ten noorden als ten zuiden van het spoor waarneembaar is. De kavelrichting wordt versterkt door de oppervlaktesloten ten noorden, en de boomkamers ten zuiden, van het spoor. De richting is uniek voor de projectlocatie en wijkt af van de oostelijk gelegen woonwijk.

Cultuurhistorie

Bestaande bebouwing is vooral aanwezig aan de zuidzijde van de projectlocatie. Hier bevindt zich een waardevolle historische boerderij.

Ecologie

Tussen het Wijchens meer en de Vormerseplas loopt een belangrijke ecologische verbinding.



Kavelrichting en Vormerse hoeve, historische kaart omstreeks 1900

Beleid	Kaders voor Wijchen-West
Omgevingsvisie Gelderland	- Het ontwerp dient recht te doen aan de bestaande kwaliteiten (ruimtelijk, landschappelijk, cultuurhistorisch) van de plek. - De wijk dient geschikt te zijn voor veranderende klimaatomstandigheden (droogte, hitte en wateroverlast). - Wijchen-West moet getoetst worden aan de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik
Omgevingsverordening Gelderland	- Nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen zijn slechts toegestaan wanneer dit past het Kwalitatief Woonprogramma & de kwantitatieve opgave wonen.
Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2020-2030	- De opgave in Wijchen-West moet geschikt zijn voor diverse woonmilieus met diverse prijssegmenten en huur én koop. - Aandacht voor flexibel en duurzaam wonen zijn, door bijvoorbeeld woningen te bouwen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn óf transformeerbaar zijn. - Er ligt een versnellingsopgave waar Wijchen-West met de ontwikkeling van circa 700 woningen aan tegemoet komt.
Woonvisie Thuis in Wijchen	- Voldoende woningen - Speciale aandacht voor jonger, middeninkomens, (vitale) senioren en mensen met een Zorgvraag - Innovatie en vernieuwing - Verduurzaming
Woondeal geprojecteerd op Wijchen-West	Bij de realisatie van de uitbreidingswijk van Wijchen dient ingezet te worden op de volgende punten: - Realisatie van 700 woningen tot 2030, waarvan ca 350 woningen tot 2025 vanwege de beoogde versnelling; - Minimaal 50% betaalbaar woningen conform de Woondeal. Dat wil zeggen: sociale huur, midden huur tot max €1000 en koopwoningen tot de NHG[1]-grens; - Onderzoeken we in samenwerking met de markt hoe we 20% goedkope koopwoningen realiseren van max €200.000; - Circa 20% sociale huur appartementen en/of levensloopbestendige woningen; - 40-50 beschutte woningen; - Minimaal 50% appartementen, levensloopbestendige- en gemakswoningen; - Belangrijke doelgroepen zijn kleine huishoudens, middeninkomens, jongeren en vitale senioren; - Goede fasering in tijd van de verschillende woningtypen en prijsklasses.
Visie externe veiligheid	Over de spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Hiervoor dient in het bestemmingsplan een beschermingszone / minimale afstand te worden opgenomen.
Energieplan Wijchen	Bij zowel de bouw van de woningen als de aanleg van de infrastructuur worden eisen gesteld aan duurzame energie: denk aan energieneutrale woningen, ruimte voor duurzame energieopwek, minimaal aantal laadpalen voor elektrische auto's etc.
Strategisch milieucommunicatieplan	Al tijdens het ontwikkelingstraject dient voorzien te worden in voldoende communicatie richting samenleving of potentiele bewoners over de milieu- en duurzaamheidsaspecten van de wijk. Voorbeelden zijn het visualiseren van milieu- en duurzaamheidsmaatregelen ter bewustwording en inspiratie van bewoners door onder andere bovengronds afkoppelen van hemelwater.
Strategische Waternota	- Rekening houden met bestaande waterhuishoudkundige structuren (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater, afvalwater) en anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering (extreme wateroverlast, droogte en hitte). - Water moet als mede-ordenend principe worden gehanteerd, waarbij ruimtelijke functies en watersysteem integraal op elkaar zijn afgestemd en voldoende ruimte wordt gecreëerd voor waterberging. - Zo mogelijk wordt een combinatie gemaakt met groen en energievoorziening. - De ruimtelijke inrichting is klimaatproof en water wordt beleefbaar gemaakt.
Afvalbeleid	- Per grondgebonden woning moet voldoende ruimte zijn om minimaal drie containers (gft, papier en rest) op eigen terrein te stallen. - Bij de verkeersontsluiting dient ermee rekening gehouden te worden dat de woningen goed bereikbaar zijn met de inzamelvoertuigen. - In de openbare ruimte moet rekening worden houden met een of meer brenglocaties voor afval ((ondergrondse) containers voor textiel, glas en eventueel restafval).
Visie op zonne-energie	Wijchen-West is ingedeeld in de zone "Randzones kernen", waar voor de aanleg van zonneparken geldt: nee, tenzij een bewonersinitiatief opstaat. De Vormerse Plas bevindt zich in een zone waar zonneparken wel mogelijk zijn. Indien in Wijchen-West ruimte wordt gereserveerd voor zonneparken, dienen de randvoorwaarden en aandachtspunten uit de visie in acht te worden genomen.
Kadernota Geluid en Notitie hogere grenswaarden	De nieuwbouw dient te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden, en waar niet anders kunnen voorwaarden toegepast worden.
Landschapsvisie – landschap in beweging	- Bestaande waarden behouden en versterken: door in het ontwikkelingsproces rekening te houden met bestaande en historische landschapsstructuren wordt zorg gedragen voor samenhang en identiteit van de structuren. - De cultuurhistorische elementen in het gebied kunnen als mede-ordenend principe worden gehanteerd.
Mobiliteitsbeleid	Richt de wijk zodanig in dat nieuwe mobiliteitsvormen gestimuleerd worden. Minder parkeerplaatsen, voldoende elektrische oplaadpunten etc.
Gemeentelijk rioleringsplan	In de wijk dienen effectieve en efficiënte maatregelen getroffen te worden om het waterketenbeheer kwalitatief in orde te houden. Voorbeelden zijn: - Afstromend regenwater moet op eigen perceel verwerkt worden; - In het bestemmingsplan/omgevingsplan dient ruimte voor bovengronds afvoeren, bergen en/of verwerken van hemelwater gereserveerd te worden; - Perceeleigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op het eigen perceel om de nadelige gevolgen van de grondwaterstand tegen te gaan.

Beleidsnotitie Wijchen-West

[1] NHG: Nationale Hypotheek Garantie

Water
Waterhuishoudkundig is de Vormerse Plas geen harde randvoorwaarde. Wel biedt de Vormerse plas kansen voor recreatie, woonkwaliteit, duurzaamheid en waterberging.

Planologische juridische situatie m.b.t. milieuaspecten

De (snel)wegen, spoorlijn en de bebouwingsvrije zones (i.v.m. geluid);
Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient er gekomen te worden tot een minimale geluidsbelasting op woningen. Er is sprake van een geluidsbelemmering door de N845. Door middel van een landschappelijke inpassing met geluidscherm of dove gevels is efficiënt ruimtegebruik voor woningbouwontwikkeling mogelijk, waarbij uiteraard geluidluwe buitenruimte het uitgangspunt is.

Ook voor bebouwing aan het spoor moet rekening gehouden worden met geluid alsmede externe veiligheid. Over de spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Hiervoor dient in het bestemmingsplan een beschermingszone / minimale afstand te worden opgenomen.

De ligging van een gasleiding;
In het noordelijk deel van Wijchen-West ligt een hoofdgasleiding die ten alle tijden bereikbaar
moet zijn voor onderhoud.

Archeologische vindplaats en de 50-meter bufferzone;
In Wijchen kunnen archeologische vondsten worden gedaan, daterende uit de steentijd tot en
met de middeleeuwen. Binnen het plangebied zijn gebieden met een hoge archeologische
verwachtingswaarde. Dit betekent dat in het vervolgproces van de ontwikkeling van Wijchen West archeologisch onderzoek uitgevoerd zal moeten worden.

Hindercirkel bedrijvigheid
In het noordelijk deel van Wijchen-West ligt een bedrijf waar landbouwmachines worden gerepareerd. Dit bedrijf kent een hindercirkel waarbinnen vooralsnog niet gewoond kan worden.

Overige zaken zijn gedocumenteerd in de beleidsnotitie in de tabel op naastgelegen pagina.

Infrastructuur in en rondom de projectzone

Het gebied wordt aan de westelijke zijde begrensd door de provinciale weg N845, aan de noordzijde door de Hernenseweg, aan de oostzijde door de Randweg Noord/Westerdreef en aan de zuidzijde door de Vormersesluisweg.

Overzicht van ingemeten elementen die gehandhaafd moeten blijven

- De woonwagenlocatie blijft behouden
- Bestaande bomen en boomgroepen.
- De waterstructuur, waar mogelijk.



Landschappelijke analyse

2.1.2 RUIMTELIJKE INBEDDING

De ligging van het plangebied, aan de westzijde van Wijchen, biedt kansen en aandachtspunten voor de ontwikkeling.

Kansen

De ontwikkeling van het gebied biedt de kans om een logische stadsuitbreiding te creëren aansluitend op de Kraayenberg. Wijchen-West wordt op meerdere manieren met de omgeving verbonden:

- Via een 'natte verbindingszone' met het Wijchens Meer.
- Middels een sterke ecologische structuur vanuit 'kerngebied Vormerse Plas' richting Wijchens Meer inclusief aanliggende groenstroken.
- De overgang naar het buitengebied wordt gekenmerkt door karakteristieke en waardevolle groenstructuren.

Aandachtspunten

Een belangrijk aandachtspunt bij de ruimtelijke inbedding van het gebied is de harde scheiding tussen het noordelijk en middendeel van het plangebied door de ligging van de spoorweg. De ligging van de N845 vormt een ruimtelijke grens, maar zorgt ook voor geluidsoverlast. De zuidelijke punt van Wijchen West ligt nabij een industrieel gebied, waardoor er mogelijk sprake is van geluids- en zichtoverlast voor toekomstige bewoners.



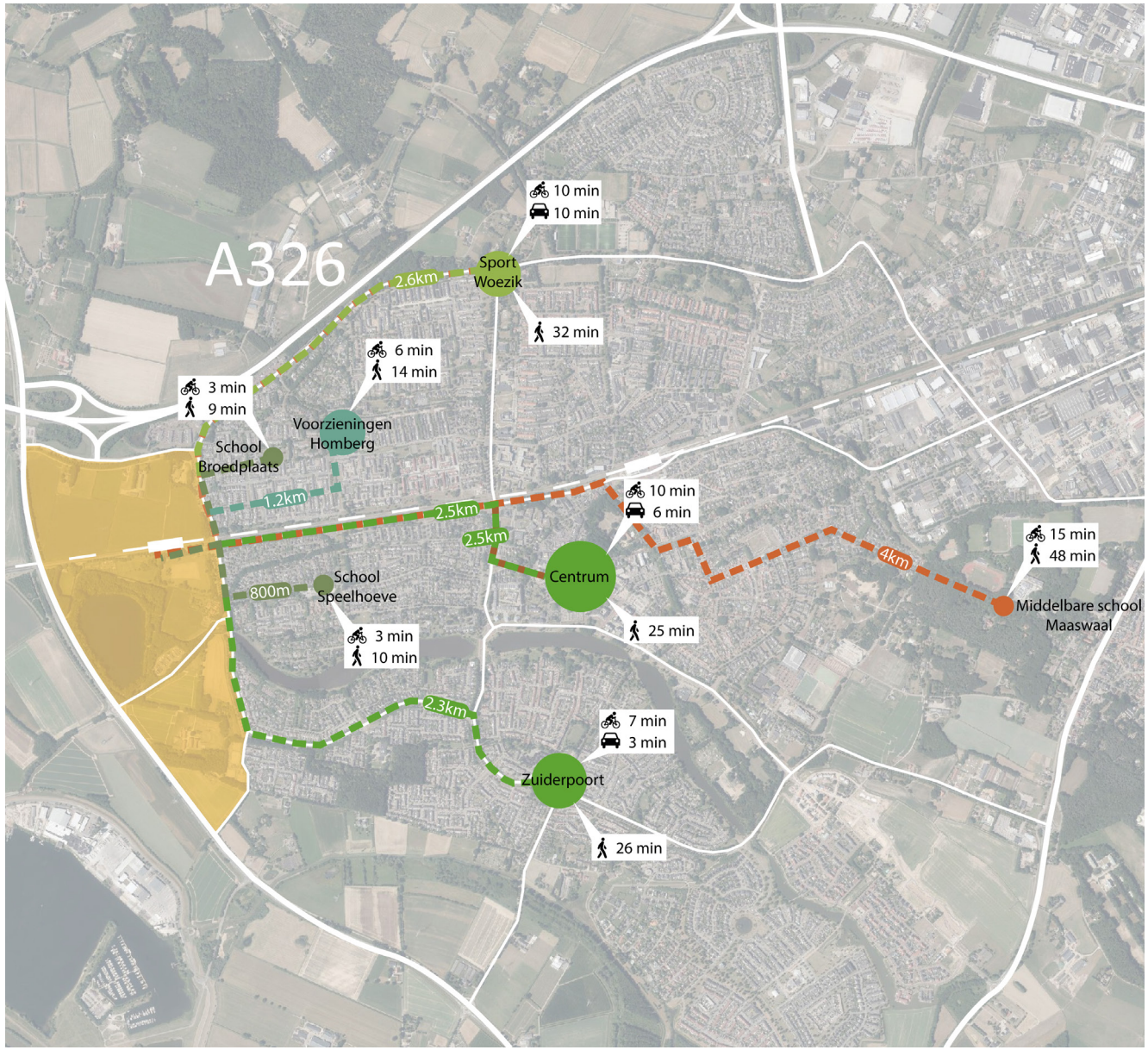
Open karakter noordzijde



Boomkamers in het middengebied



Cultuur historische hoeve zuidzijde



Bereikbaarheid

2.1.3 BEREIKBAARHEID VOORZIENINGEN

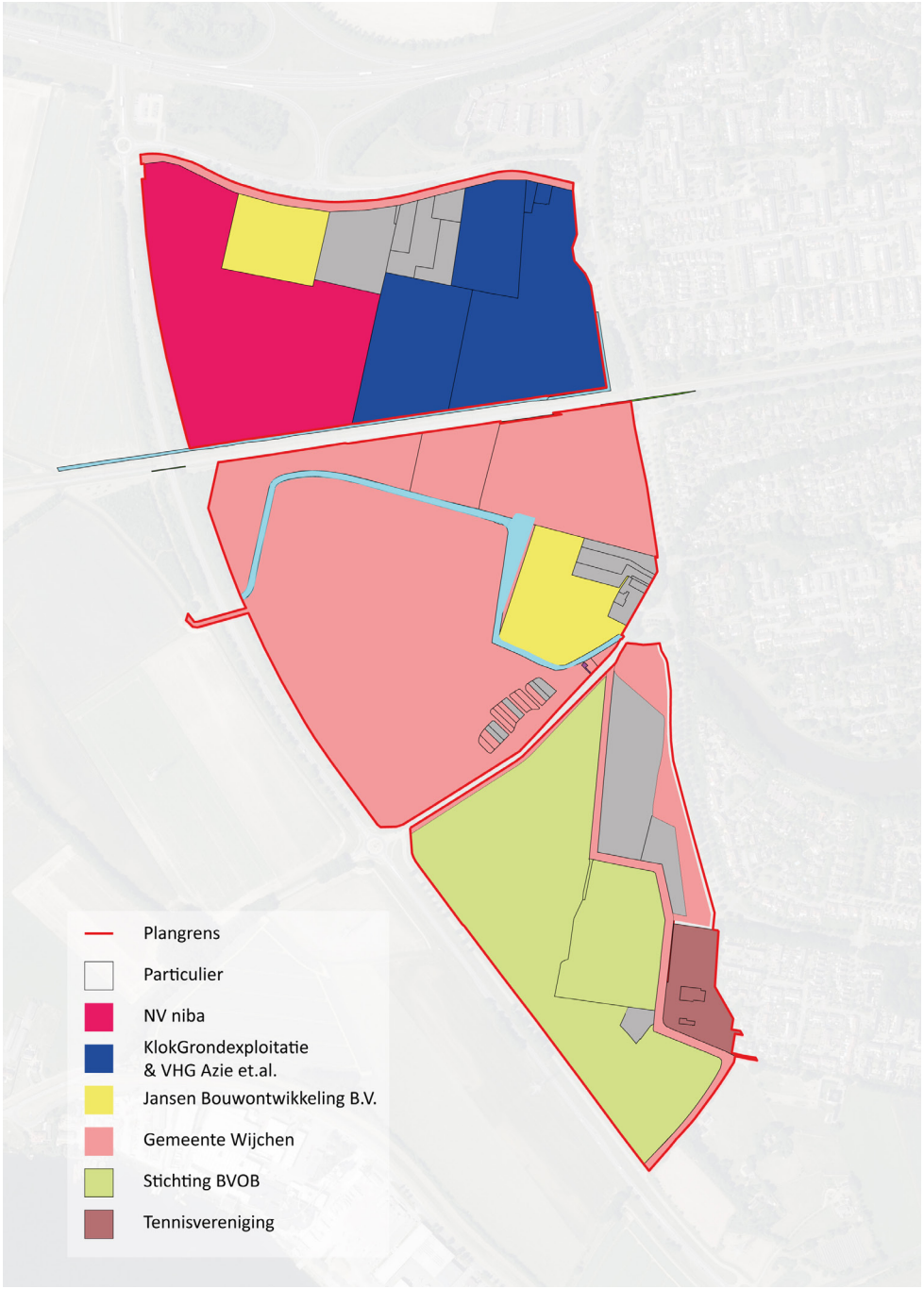
In naastgelegen figuur is de bereikbaarheid van bestaande voorzieningen weergegeven. Er liggen meerdere basisscholen in de buurt van Wijchen-West en supermarkten zijn op loopafstand. Sportvoorzieningen en het centrum liggen op fietsafstand (niet op loopafstand) gelegen. De dichtstbijzijnde middelbare school bevindt zich op circa 15 minuten fietsen.

2.1.4 ROUTING

De routing vanuit Wijchen naar het plangebied is in naastgelegen figuur weergegeven. De locatie Wijchen-West is goed bereikbaar met zowel de auto (via de N845, Hernenseweg, Randweg Noord/Westerdreef en de Vormersesluisweg) als het openbaar vervoer (bus). Vanaf het Centraal Station is de afstand 8 minuten per fiets en 26 minuten te voet. Deze route gaat over de Stationsweg, een drukke weg met veel kruispunten.
De locatie heeft een gunstige ligging nabij A50 / A326. Dit is een unique selling point voor Wijchen-West.



Routing



Grondbezit

2.1.5 EIGENDOMSVERHOUDING

De gronden binnen het plangebied Wijchen-West zijn in bezit van verschillende partijen, zoals te zien is op onderstaande figuur. Bijna het volledige middengebied is in bezit van de gemeente met uitzondering van de gronden van Jansen Bouwontwikkeling. De overige gronden behoren toe aan diverse eigenaren. Deze eigenaren hebben aangegeven mee te willen werken aan de gebiedsontwikkeling.

2.2 SAMENWERKING

In Wijchen-West zijn diverse private partijen die grond in bezit hebben. De grondeigenaren bepalen voor een groot deel de ontwikkelstrategie daarom is het goed om inzicht te hebben in de belangen van deze partijen. Daarnaast is een aantal andere partijen welke geen grondpositie hebben binnen het plangebied direct belanghebbende bij de voorgenomen ontwikkeling. Als onderdeel van de analyse is dit gebundeld in de stakeholder-issue-analyse, als basis voor het toekomstige participatieproces.

2.2.1 STAKEHOLDER-ISSUE-ANALYSE

Bij aanvang van het opstellen van de ontwikkelstrategie is een quick scan stakeholderanalyse gedaan. De grondeigenaren zijn betrokken om te komen tot de gebiedsvisie.

2.2.2 PLANTEAMBIJEENKOMSTEN (PT)

Het planteam zal bestaan uit de belangrijkste grondeigenaren en stakeholders in het gebied. De planteambijeenkomsten krijgen een centrale plaats in het participatieproces. De bijeenkomsten worden georganiseerd als informatiemarkt waarin gediscussieerd kan worden over thema's zoals parkeren en ontsluiting, duurzaamheid, sfeer, woonprogramma, fasering en openbare ruimte.

2.2.3 INFORMATIEBIJEENKOMST OMWONENDEN EN GEÏNTERESSEERDEN

Na besluitvorming door het college over de gebiedsvisie wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden bij voorkeur op locatie. Een idee is om een fietstocht te organiseren waarbij je via een app vanaf verschillende punten in artificial reality wat mooie plekken uit het plan kunt zien (zichtlijnen, wandelgebieden etc.). Gedurende het proces tot en met realisatie zullen dergelijke bijeenkomsten meerdere malen georganiseerd worden.

Tijdens de totstandkoming van deze gebiedsvisie is meerder keren met de ontwikkelaars met grondpositie gesproken over de inhoud van de gebiedsvisie (o.a. het mogelijk ontwikkelprogramma) en over de samenwerkingsvorm. De mogelijke samenwerkingsvormen zijn geschreven in Hoofdstuk 5.

2.3 FINANCIEEL

Tijdens de ontwikkeling van deze gebiedsvisie is steeds sprake geweest van een iteratief proces van "tekenen en rekenen" zodat ook financiële haalbaarheid van invloed is geweest bij de totstandkoming van de gepresenteerde gebiedsvisie.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de definitie van het plan- en exploitatiegebied, het aantal te realiseren woningen, de woningdichtheid een concept ontwikkelprogramma en een mogelijke fasering voor de gepresenteerde voorkeursvariant.



Op basis van deze definities is vervolgens een normatieve grondexploitatie-berekening opgesteld voor de voorkeursvariant om een eerste uitspraak te kunnen doen over de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van Wijchen-West. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5.

2.4 BEOORDELINGSKADER

Het beoordelingskader bestaat uit de conclusies van de analyse en de randvoorwaardenkaart.

In het volgende hoofdstuk worden er 3 scenario's omschreven. De scenario's zijn in een afwegingsmatrix door de gemeentelijke disciplines op de volgende onderdelen beoordeeld:

1. Gebiedsconcept
2. Planologische haalbaarheid
3. Bereikbaarheid, veiligheid en parkeren
4. Variatie in programma en innovatieve woonvormen
5. Duurzaamheid, klimaatadaptatie
6. Gevolgen voor verenigingen, bedrijven, omwonenden
7. Kwaliteit openbare ruimte en groen
8. Financiële implicaties
9. Fasering
10. Ruimtelijke samenhang met Wijchen

3





3

ONTWIKKELSCENARIO'S

Met drie significant verschillende ruimtelijke ontwikkelscenario's is op ontwerpende wijze het ruimtelijk laadvermogen en de sterkten en zwakten van het gebied inzichtelijk gemaakt. Elk scenario is versterkt met een sterk eigen basisconcept, en vertaalt dit door in een programmatische verdeling, ontsluitingsprincipes, geluidmaatregel en een sfeerdefinitie (groen en verharding), programma en fasering. In dit hoofdstuk worden de drie scenario's toegelicht en gewogen in een matrix.

Parameters ontwikkelscenario's:

Station
In de verschillende scenario's is onderzocht, hoe om te gaan met de komst van een mogelijk station Wijchen-West. De scenario's laten de impact zien van wel of geen station.

Spoorzone
Er zijn verschillende mogelijkheden hoe om te gaan met de spoorzone. Juist verdichten en een wijkcentrum creëren met een verbinding onder het spoor of juist accepteren dat het een barrière is en inrichten als wijkpark.

Parkeren
De parkeernorm van Wijchen is hoog. Vanuit kansen voor meer ruimtelijke kwaliteit, een smarthub, een station of slimme deelautoconcepten is de parkeernorm mogelijk te verlagen. De kansen hiervan worden in de verschillende scenario's in beeld gebracht.

Vormerse plas
De Vormerse plas vormt een icoon in het gebied, waar gerecreëerd, gewoond, maar waar ook kansen voor duurzaamheid mogelijk zijn.

Groenstructuur
Wat wordt de leidende groenstructuur in het gebied? Wordt dit gedicteerd door de waterstructuur, het huidige landschap of zijn er kansen om de overgang tussen Wijchen-West en het buitengebied te versterken.

Morfologie
Welke stedenbouwkundige setting past het beste bij Wijchen-West? Wordt het een autonome wijk, vindt de bebouwing aansluiting bij het landschap of sluit het naadloos aan bij de dorpse kwaliteiten van Wijchen?

Waterstructuur
Water en klimaat adaptatie vormen een belangrijk onderdeel van de hedendaagse gebiedsontwikkeling. Water creëert tevens ruimte en afstand. Hoe kan het ontwerp van de waterstructuur bijdragen aan het versterken van het gebiedsconcept. Is dat versterken van het bestaande? Het adresseren van de dorpsrand of het creëren van afstand tot de bestaande kern?

Pumptrack
De positie van de pumptrack is inmiddels vastgelegd en krijgt een plek in het hart van het gebied, nabij het spoor.

Voorzieningen
Komen er in Wijchen-West veel nieuwe voorzieningen of moet het juist zo worden ingericht dat het optimaal gebruik maakt van de bestaande voorzieningen in Wijchen? Dit heeft impact op het gebiedsconcept.

Verkeersstructuur
Er zijn verschillende verkeersstructuren voor Wijchen-West denkbaar. In de scenario's zijn verschillende stedenbouwkundige verkeersmodellen onderzocht.

Oplossing voor geluidscontour
Geluid vanaf de N845 en het spoor heeft een grote impact op de planvorming. Er zijn verschillende manieren hier mee om te gaan: door een geluidscherm of wal in te zetten of door dove gevels toe te passen kan er dichter op de N845 of het spoor gebouwd worden. Het is ook mogelijk om juist afstand te houden zodat dergelijke maatregelen niet nodig zijn.

3 ONTWIKKELSCENARIO'S

3.1 WAAROM WERKEN WE MET SCENARIO'S

Het doel van het werken met scenario's is het maken van keuzes. Keuzes om uiteindelijk te komen tot een gedragen gebiedsvisie. Door te werken met scenario's kunnen uitersten in beeld gebracht worden. De scenario's prikkelen om het dialoog aan te kunnen gaan met de gemeentelijke disciplines en de stakeholders op onderdelen. De verbeelding van de scenario's maken de keuzes die gemaakt moeten worden tastbaar. Wat willen we absoluut laten terugkomen in de gebiedsvisie en wat willen we pertinent niet?

3.2 PARAMETERS ONTWIKKELSCENARIO'S

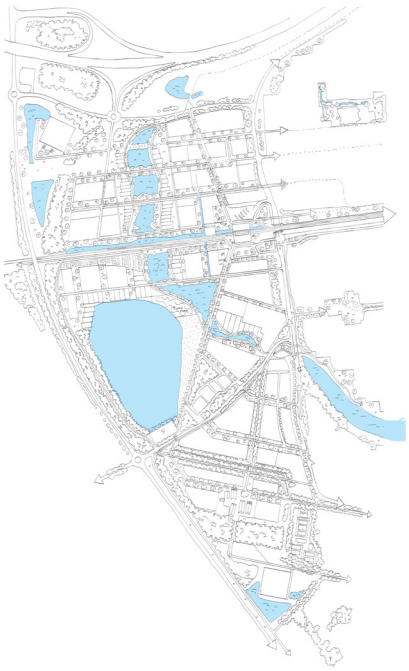
In samenspraak met de gemeentelijke disciplines zijn vooraf parameters bepaald die leiden tot scenario's met voldoende verschillen. Deze parameters en bijbehorende vragen zijn in de opsomming hiernaast weergegeven. De scenario's worden in de volgende pagina's stuk voor stuk beschreven. Vervolgens is, aan de hand toetsingscriteria uit de analyse, een afwegingskader geschreven. De conclusies hiervan hebben de pitch gevormd voor de uiteindelijke gebiedsvisie.



Scenario 1



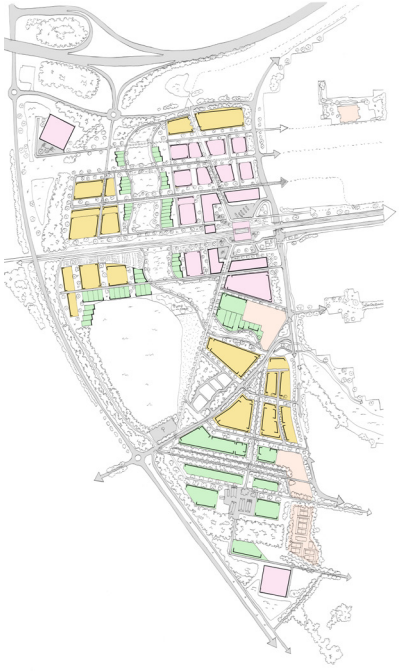
Openbaar groen
Oppervlakte: 294.327 m^2



Water
Oppervlakte: 119.747 m^2



Infrastructuur
Oppervlakte: 99.336 m^2



Uitgeefbare kavels
Oppervlakte: 193.031 m^2

3.3.1 SCENARIO 1 - MOBILITEIT EN DORP

Scenario 1 heeft als gebiedsconcept het afmaken van de rand Wijchen-West. In dit scenario wordt de dorpsrand versterkt en wordt een verbinding gemaakt met de bestaande voorzieningen in de aangrenzende wijk. Er wordt onder andere een station zonder keerspoor gerealiseerd.

Met de parameters is als volgt omgegaan:

Station:	Station zonder keerspoor
Spoorzone:	Vormgegeven centrum met functies
Parkeren:	Traditioneel volgens parkeernorm
Vormerse plas:	Pumptrack rond plas
Groenstructuur:	Functioneel: fiets- en voetpad
Morfologie:	Open en gesloten bebouwing
Waterstructuur:	Voor het onderstrepen van de rand
Pumptrack:	Vormerse plas
Voorzieningen:	Verbinding versterken met bestaande kern, geen nieuwe voorzieningen
Straatprofiel:	Snel en langzaam verkeer
Randweg Noord:	Als een viaduct onder het spoor door en het straatprofiel laten zoals het is
Drutenseweg:	Parallelweg
Hernenseweg:	Carpoolplaats uitbreiden tot hub
Hof van Hagevoort fietspad:	Aansluiting met het station
Ontsluiting noord:	Rondweg in groenstructuur
Ontsluiting midden:	De Beemd opwaarderen
Ontsluiting zuid:	Doorsteek naar het zuiden vanaf Westerdreef
Oplossing voor geluidscontour:	N-weg: Aardewal + dove gevels Spoor: Dove gevels Snelweg: Dove gevels



Baken aan entree Wijchen



Wonen aan het water



Combinatie van station met onderdoorgang



Scenario 2



Openbaar groen
Oppervlakte: 278.794 m^2



Water
Oppervlakte: 110.645 m^2



Infrastructuur
Oppervlakte: 75.093 m^2



Uitgeefbare kavels
Oppervlakte: 245.794 m^2

3.3.2 SCENARIO 2 - LANDSCHAP EN WONEN

Het gebiedsconcept van het tweede scenario kenmerkt zich als een organische gebiedsontwikkeling waarbij doorgeënt wordt op de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, woningbouw-ontwikkelingen en ontwikkelingen in het landschap. De ontwikkeling die hand in hand gaat met een variatie in woonmilieus en recreatieve beleving zijn het uitgangspunt.

Met de parameters is als volgt omgegaan:

Station:	Geen extra station
Spoorzone:	Parkstructuur
Parkeren:	In het groen traditioneel volgens parkeernorm
Vormerse plas:	Drijvende woningen + woningen rond plas
Groenstructuur:	Landschap + Cultuurhistorie
Morfologie:	Landschappelijke en woningbouwontwikkeling
Waterstructuur:	Doorenten waterstructuur op huidige kenmerken landschap + cultuurhistorie
Pumptrack:	Naast het spoor
Voorzieningen:	Zorg, afhankelijk van de vraag/ benodigdheid per hoeveelheid woningen
Straatprofiel:	Snel en langzaam verkeer gescheiden
Randweg Noord:	Kruising met Stationslaan blijft behouden en het straatprofiel laten zoals het is
Drutenseweg:	Toegang gebied via deze weg
Hernenseweg:	Laten zoals het nu is
Hof van Hagevoort fietspad:	Aansluiting naar zuidelijk deel
Ontsluiting noord:	Rondweg in het groen
Ontsluiting midden:	Aantakken op recreatieve routes
Ontsluiting zuid:	Eikenlanen als wandel- en fietspad
Oplossing voor geluidscontour:	N-weg: aardewal + dove gevels Spoor: Dove gevels Snelweg: dove gevels



Dorpswonen



Wonen in boomkamers



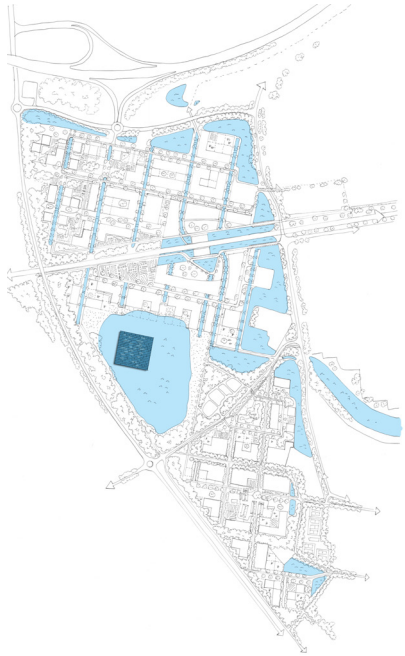
Waterwoningen



Scenario 3



Openbaar groen
Oppervlakte: 314.178 m^2



Water
Oppervlakte: 162.954 m^2



Infrastructuur
Oppervlakte: 90.444 m^2



Uitgeefbare kavels
Oppervlakte: 148.740 m^2

3.3.3 SCENARIO 3 - AUTONOOM EN DUURZAAM

In het derde scenario wordt een nieuwe autonome wijk die gericht is op de toekomst gecreëerd. De wijk kent innovatieve woon- en mobiliteitsconcepten die worden gerealiseerd binnen een sterk identiteitsrijk concept.

Met de parameters is als volgt omgegaan:

Station:	Station zonder keerspoor
Spoorzone:	Een park aan het station + PenR/ mobiliteitshub
Parkeren:	Parkeren zo veel mogelijk beperken
Vormerse plas:	Een drijvend zonnepark op het water
Groenstructuur:	Klimaatadaptief
Morfologie:	Innovatieve woonvormen
Waterstructuur:	Benutten gericht op klimaatadaptie/ inzetten op autonome karakter
Pumptrack:	Op grond van archeologische waarde
Voorzieningen:	MFA, duurzaamheid-educatie
Straatprofiel:	Verkeersstroom gescheiden door groen en half verhard. Auto minimaal.
Randweg Noord:	Stationslaan als looproute en afwaarderen naar 30km/h
Drutenseweg:	Groenstrook langs deze weg
Hernenseweg:	Hub verbinden met het station
Hof van Hagevoort fietspad:	Fietspad over de wadi's heen
Ontsluiting noord:	Rondweg met waterberging
Ontsluiting midden:	Behouden
Ontsluiting zuid:	wandel- en fietspaden dominant, autoluw gebied
Oplossing voor geluidscontour:	N-weg; aardewal + dove gevels Spoor; Dove gevels Snelweg; dove gevels



Voorbeeld van een autonome wijk



Gevarieerde bouwblokken



Duurzame woontypologie

3.4 VAN SCENARIO'S NAAR GEBIEDSVISIE

3.4.1 AFWEGINGSMATRIX

Vanuit de afwegingsmatrix op de pagina hiernaast worden conclusies getrokken die samen de koers bepalen richting een voorkeursmodel voor de gebiedsvisie.

3.4.2 FINANCIEEL

In elk van de scenario's is uitgegaan van 650 woningen conform de huidige opgave. Deze zijn over het gebied verspreid, zodat elk deelgebied (noord, midden en zuid) tot aan de randen volgebouwd is.

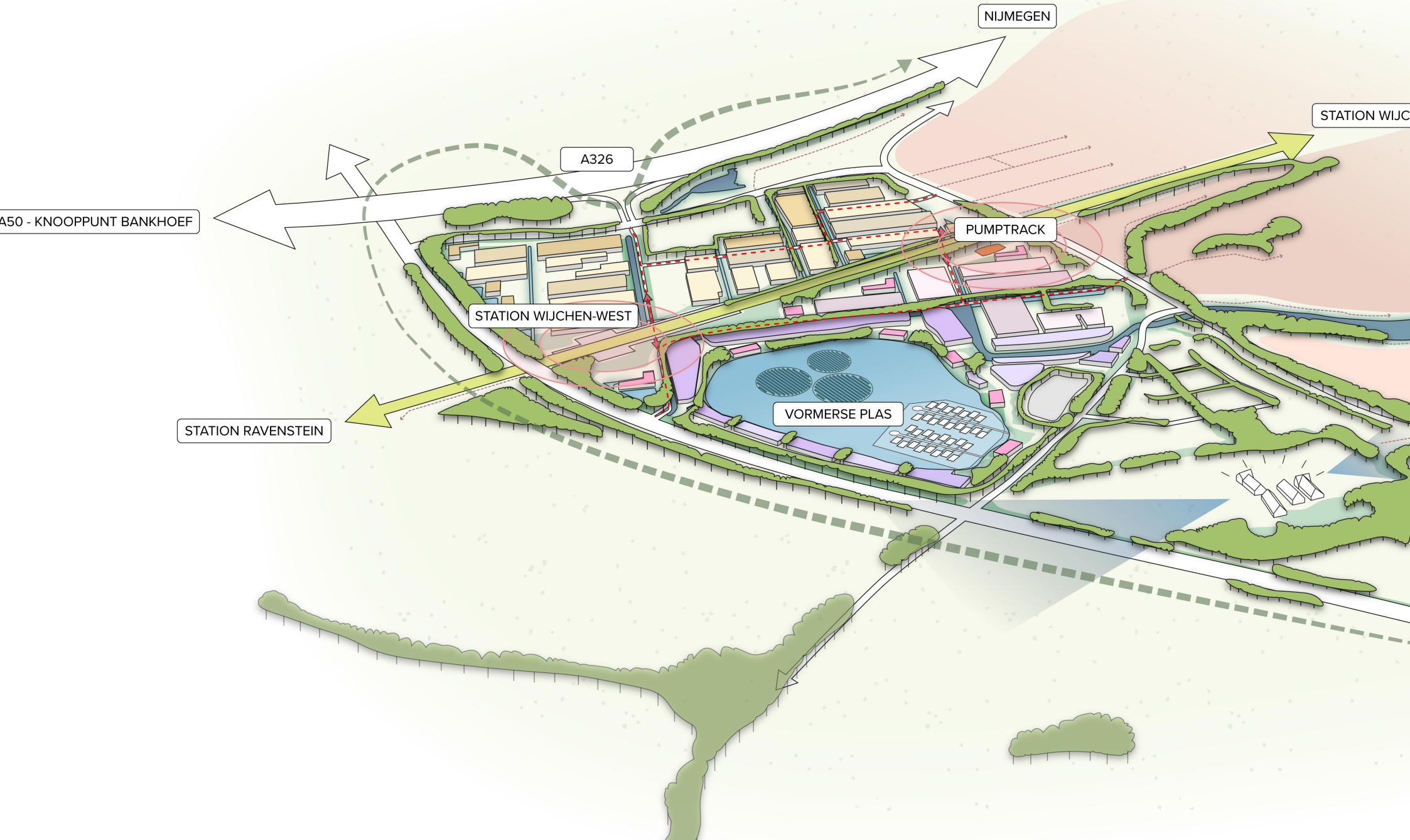
Geen van de 3 scenario's blijkt echter financieel haalbaar. Dit vanwege het geringe percentage uitgeefbaar. Om de haalbaarheid te vergroten ten behoeve van de gebiedsvisie zal de dichtheid omhoog moeten. Hier zijn ook goede mogelijkheden voor.

In de eerste instantie gaan we daarom uit voor de gebiedsvisie van 650 woningen op een kleiner deel van het plangebied. Het plangebied en daarmee het potentieel in woningaantal is echter veel groter.

	Scenario 1 score	Scenario 2 score	Scenario 3 score	Toelichting
1. Gebiedsconcept	+	-	++	Het gebiedsconcept sluit in scenario 1 en 3 goed aan op bestaande structuren, een autonome en mobiele wijk zijn interessante en passende concepten. Het water-wonen in scenario 2 is met name gericht op doelgroep ouderen, waardoor het concept minder aantrekkelijk is voor verschillende doelgroepen.
2. Planologische haalbaarheid	+	+/-	+/-	De scenario's zijn planologisch haalbaar. In alle scenario's moet voldoende aandacht zijn voor parkeren en het vermijden van dove gevels.
3. Bereikbaarheid, veiligheid en parkeren	+	+	+	De bereikbaarheid is goed geregeld door de gunstige ligging van het gebied. Mensen hebben de neiging om de snelheid te verhogen als wegen lang recht lopen. Voor de veiligheid moet de snelheid er uit, dit kan bereikt worden door wegen bochtiger te maken.
4. Variatie in programma en innovatieve woonvormen	+	+/-	+	Het gebied biedt voldoende potentie om een grote variatie aan woningen te realiseren.
5. Duurzaamheid, klimaatadaptatie	-	+/-	++	Scenario 1 oogt niet erg duurzaam, en er is twijfel over voldoende waterberging. Scenario 2 en 3 ogen duurzamere en klimaatadaptiever, omdat water een belangrijke component vormt.
6. Gevolgen voor verenigingen, bedrijven, omwonenden	+/-	-	+/-	In scenario 2 komt de Vormense boerderij erg tussen de woningen te liggen: dit is niet gunstig. De waardevolle plek dient beter ingepast te worden. In scenario 1 en 3 is hier meer aandacht voor, maar ook hier moet goed bekeken worden hoe bestaande functies ingepast kunnen worden zonder dat zij teveel hinder ondervinden.
7. Kwaliteit openbare ruimte en groen	-	-	+	In scenario 1 en 2 is de hoeveelheid groen schaars: hier is weinig ruimte voor natuurlijke en recreatieve omgeving. In scenario 3 is meer groen aanwezig, de fiets- en wandelroutes hier leveren een positieve bijdrage.
8. Financiële implicaties	-	+/-	-	Het uitbreiden van de waterstructuur en het station zijn kostbare ingrepen die niet bijdragen aan de financiële haalbaarheid.
9. Fasering	+	++	+	Er is voldoende ruimte om verschillende vormen van fasering toe te passen in alle scenario's
10. Ruimtelijke samenhang met Wijchen *Afwegingskader*	+	++	++	Er wordt redelijk goed op het bestaande netwerk aangetakt. De infrastructurele verbinding is in alle scenario's goed. In scenario 2 en 3 is ook de hydrologische samenhang met Wijchen goed uitgewerkt.



4


NIJMEGEN
STATION WIJC
A326
A50 - KNOOPPUNT BANKHOEF
PUMPTRACK
STATION WIJCHEN-WEST
VORMERSE PLAS
STATION RAVENSTEIN



4

GEBIEDSVISIE

De gebiedsvisie wordt in dit hoofdstuk beschreven en bestaat uit de volgende onderdelen.

1. **De elevator pitch voor de gebiedsvisie**
2. **Nadere beschrijving van de relevante ontwerpthema's**

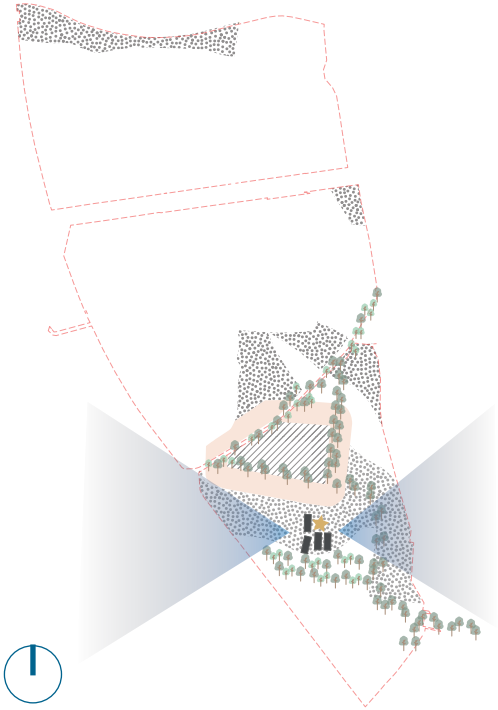
4 GEBIEDSVISIE

4.1 UITGANGSPUNTEN



DICHTHEID EN PROGRAMMA

- Financiële haalbaarheid centraal stellen.
- Gelijke verdeling woonprogramma over noord- en middengebied.
- Realistische fasering.
- Het zuiden minder intensief bebouwen.
- Variatie in woningbouwprogramma.
- Flexibel met ruimte voor experiment.



ARCHEOLOGIE

- Houd rekening met archeologische waarden.
- Maak cultuurhistorische elementen zichtbaar.
- Voorkomen moet worden dat boerderij De Vormer wordt ingebouwd.



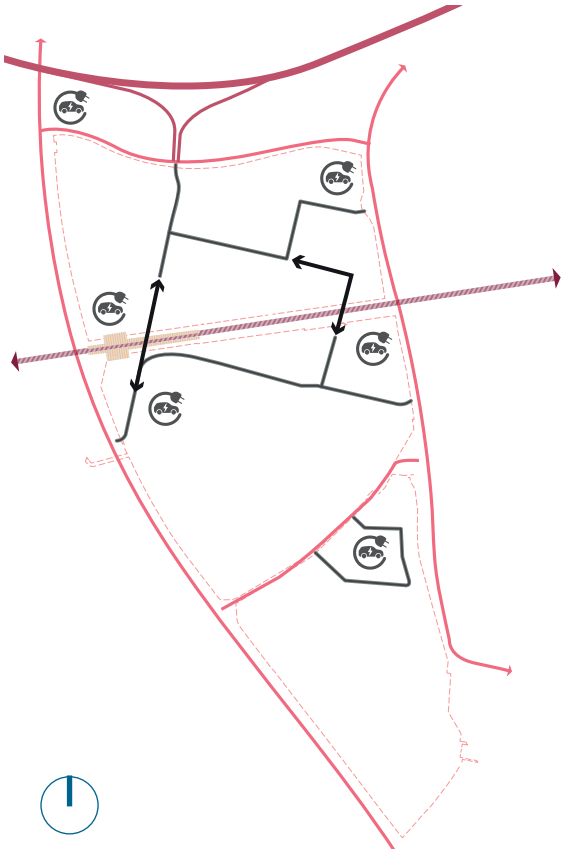
LANDSCHAP

- Behoud en versterk bestaande landschappelijke elementen.
- Maak groenzone rond de Vormerse Plas mogelijk voor sport en spel.
- Rekening houden met ecologische verbindingen. (Tijdig onderzoek naar flora en fauna.)



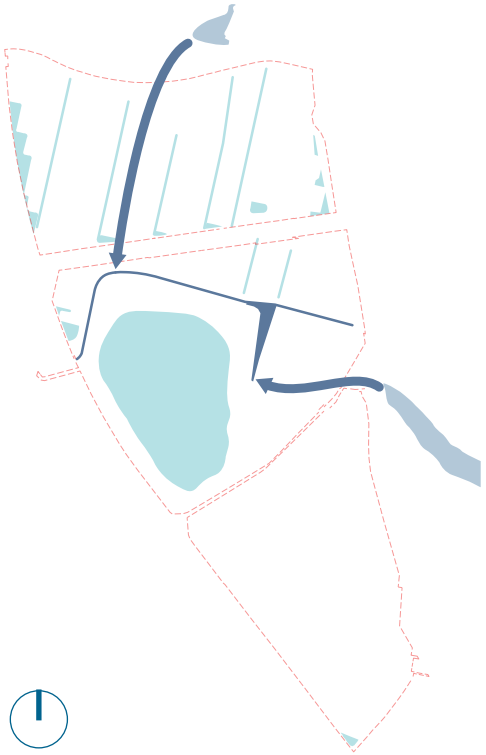
GROENSTRUCTUUR

- Vermijd bebouwing en parallelwegen dicht langs de hoofdontsluitingen.
- Bij gestapelde woningen rekening houden met landschappelijke inpassing.
- Voorkom versnippering groen door toepassen van groenstructuren met volume.
- Richt ‘parkachtige’ groenzones tussen buurten in, eventueel in combinatie met water.



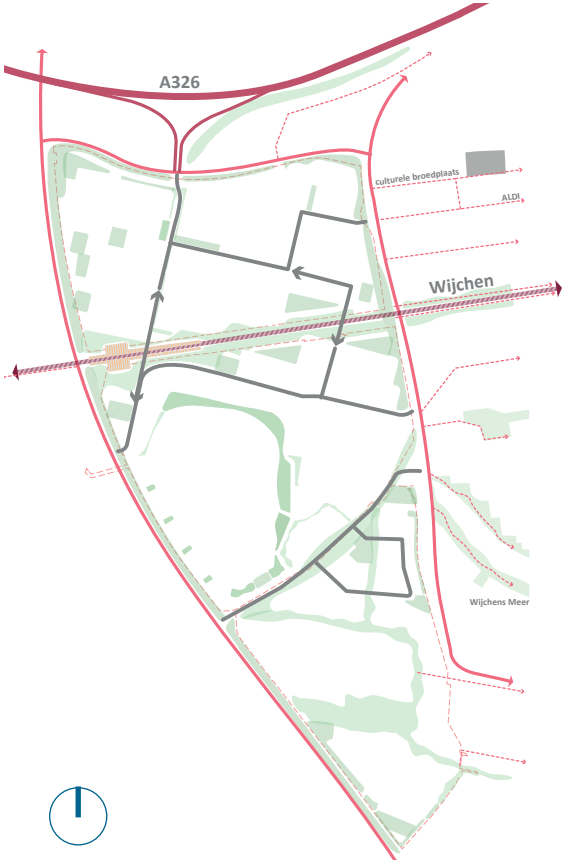
VERKEERSSTRUCTUUR

- Zorg voor voldoende flexibiliteit om een station inclusief hub (in toekomst) mogelijk te maken.
- Ondertunneling op termijn onvermijdelijk.
- Om de deelgebieden noord en midden met elkaar te verbinden voor fietsverkeer is een tunnel nodig.
- Beperk aantal ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer.
- Parkeren niet concentreren aan de randen van de deelgebieden.
- Richt pilotbuurt in voor introductie van innovatieve vervoersconcepten (deelauto’s).
- Huidige carpoolplaats langs de A326/Drutenseweg handhaven.



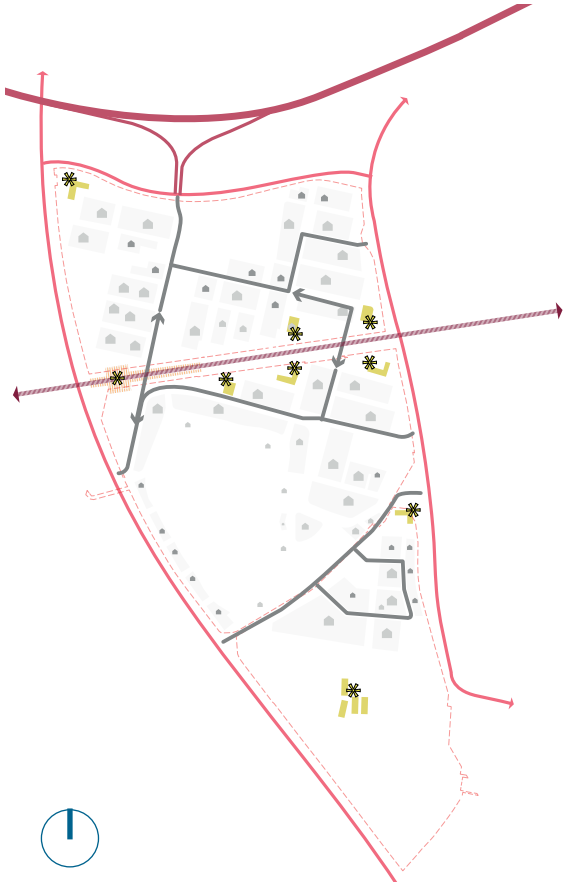
WATER

- Handhaaf de oppervlaktestructuur zoveel mogelijk.
- Het oppervlaktewater niet concentreren, maar meer spreiden binnen de deelgebieden en waar mogelijk combineren met de groenstructuur op buurt- én straatniveau.
- Water inzetten voor woonkwaliteit.
- Water inzetten als structuurversterkend element.
- Doorzetten van het Wijchens Meer.
- Noordelijk en midden deel zijn ook in de waterstructuur met elkaar verbonden.



SLIMME VERBINDINGEN MET OMGEVING

- Goede aantakking langszaamverkeersnetwerk.
- Goede aantakking autoverkeer richting lokale voorzieningen.
- Goede aantakking snelwegen.
- Goede aantakking recreatief netwerk.



ACCENTEN ALS ANKERPUNTEN

- Positie gebouwaccenten in de vorm van hogere bebouwing afstemmen op stedenbouwkundige structuur en hoofdinfrastructuur.
- Accenten geven oriëntatie en betekenis aan plekken.



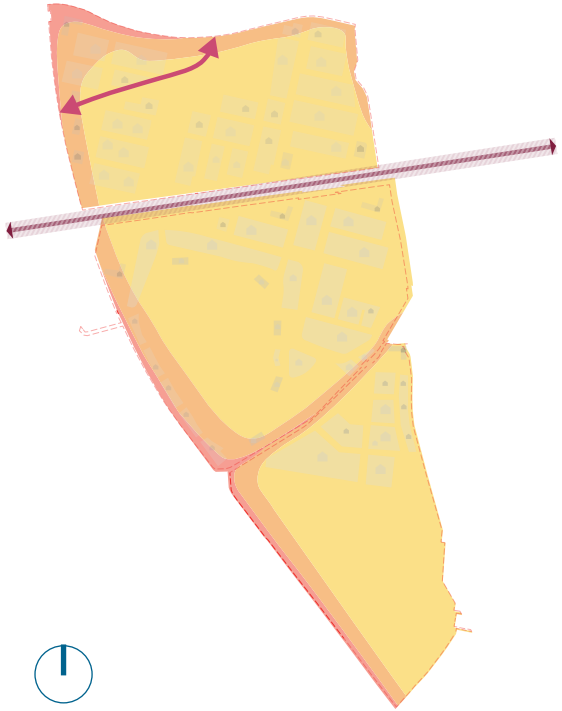
DUURZAAMHEID ALS VANZELFSPREKEND

- Warmte, opwekking Vormerse plas.
- Energie, zonnepanelen op daken, eilanden, geluidswal.
- Sociale duurzaamheid, dierbare speel-, wandel-, en ontmoetingsplekken.



VERSTERKEN VAN DORPSRAND

- Overgang tussen bebouwing en buitengebied moet zorgvuldig worden ontworpen en aansluiten op de rest van Wijchen.



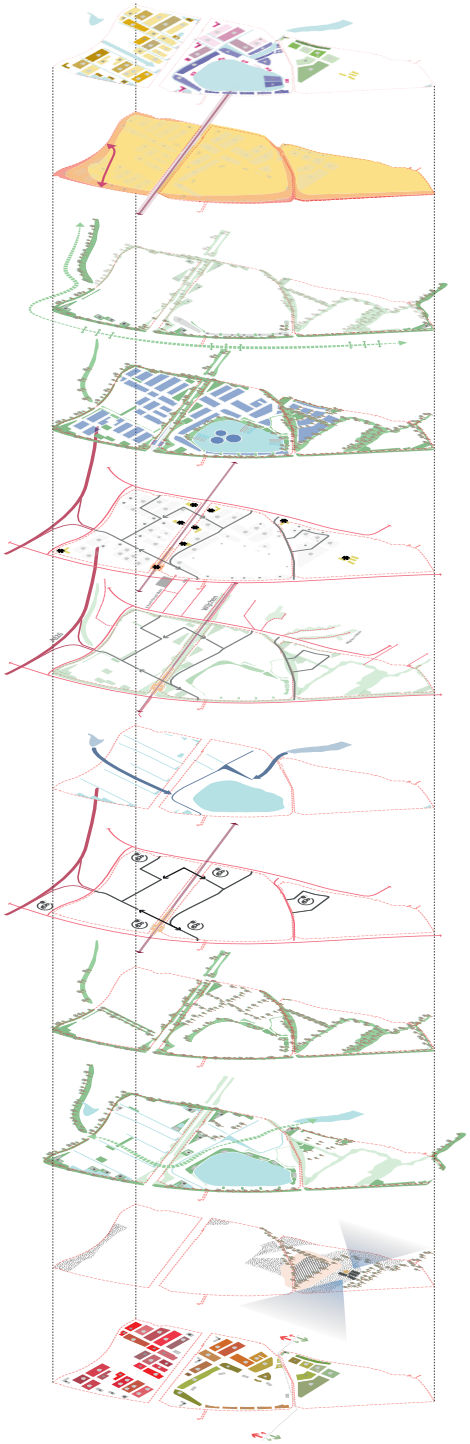
INSPELEN OP MILIEU EN BELEMMERINGEN

- In het ontwerp wordt slim ingespeeld op geluid, externe veiligheid, de gasleiding en luchtkwaliteit.



VERSCHILLENDE WOONSFEREN

- Noordelijk gevarieerd dorps woonmilieu (geel).
- Midden woonmilieu water (blauw) en woonmilieu bos (roze).
- Zuiden open en landelijk woonmilieu (groen).





Gebiedsvisie

4.2 THEMA'S GEBIEDSVISIE

De uitgangspunten uit de elevatorpitch vormen samen de gebiedsvisie. Deze worden in dit hoofdstuk nader toegelicht aan de hand van een aantal thema's.

De samenhang van Wijchen-West ontleedt zich sterk aan de kavelrichting. Deze is historisch verankerd en sluit tevens aan op de bestaande waterstructuur. Het gebied ten noorden en ten zuiden van het spoor hebben beiden nagenoeg dezelfde richting, lange landschappelijke lijnen lopen hier door. In het noordelijk deel heeft dit de kwaliteit van een open landschap met lange zichtlijnen.

Ten zuiden van het spoor is het landschap meer gesloten met een soort kamers van bomen. In de gebiedsvisie zijn deze landschappelijke elementen vertaald naar een gridstructuur. Deze structuur maakt het mogelijk om het gebied courant te verkavelen waarbij de flexibiliteit voor het woonprogramma gewaarborgd is voor de lange termijn. De structuur wordt omrand door een robuust groenblauw raamwerk. Dit houdt in dat er een stedenbouwkundig raamwerk is opgesteld in relatie tot de openbare ruimte, programma, fasering, de verkeersstructuren, parkeren, waterhuishouding en integrale duurzaamheid. De inrichtingsmogelijkheden van het openbaar domein zijn in beeld gebracht. De gebiedsvisie is uitgewerkt in de vorm van een raamwerkkaart waarin duidelijk staat wat we vastleggen en borgen en wat we bewust of onbewust nog vrij dan wel flexibel houden.



Bestaande waterstructuur



Boomkamers in het middengebied



Open landschap met lange zichtlijnen



Zuidelijk plandeel

Het zuidelijk plandeel behoort ook tot de gebiedsvisie. Er dient voorkomen te worden dat boerderij De Vormer wordt ingebouwd. De aanwezige cultuurhistorische elementen worden zichtbaar gemaakt in de wijze waarop het gebied wordt ontwikkeld en ingericht. Dit gebied leent zich niet voor dichte bebouwing maar kleinschalige woningbouw is hier voor te stellen al dan niet met een maatschappelijke functie in de vorm van bijvoorbeeld een zorgboerderij of een kleinschalig CPO-project. Hierbij kan boerderij De Vormer gezien worden als centrumfunctie en daarom heen mogelijke kleinschalige ontwikkelingen.

De bebouwing dient ondergeschikt te zijn aan het ensemble van de cultuurhistorische boerderij. De historische boerderij maakt deel uit van een parkachtige inrichting die voor voet- en fietsverkeer goed bereikbaar is. Vanwege de verbinding naar het buitengebied is het denkbaar om het zuidelijke plandeel in te zetten als recreatieve poort. Functies die daarbij aansluiten of synergie op leveren zijn bijvoorbeeld een hondenvereniging, volkstuinen of educatieve voorzieningen.



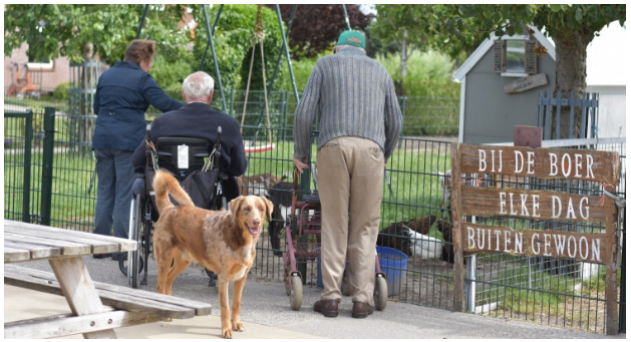
Cultuurhistorische elementen



Zorgboerderij of kleinschalig CPO-project



Volkstuinen



Bezoekerslocatie



Middengebied

4.2.1 VERSCHILLENDE WOONSFEREN

Binnen de gebiedsvisie zijn verschillende woonsferen mogelijk, waarbij de eenheid en het karakter van het gebied wordt gewaarborgd. Het noordelijk gebied leent zich goed voor een dorpse verkaveling met een open karakter.

In het middengebied ten zuiden van het spoor zijn er interessante woonmilieus te maken die inspelen op de boomkamers. Rondom de Vormerse plas kan ingespeeld worden op het thema wonen op of aan het water. Om de overgang tussen Wijchen-West en het buitengebied goed te ontwerpen zijn woontypologiën voorgesteld die inspelen op het thema groen dorpsrand. Met behulp van geluidwalwoningen en doorlopende groenstructuren aan de westkant van het plan is er een zorgvuldige voorkant te ontwerpen van Wijchen naar het omliggende landschap. Dit betekent dat de bebouwing zich oriënteert richting dit open landschap en daarbij proviteert van het wijdse uitzicht.



Wonen in een boomkamer



Appartementen aan de Vormerse plas



Geluidwal woningen



Noordelijk plandeel

4.2.2 ACCENTEN ALS STEDENBOUWKUNDIGE ANKERPUNTEN

Gestapelde bebouwing in de vorm van gebouwaccenten is ingezet op strategische plekken in de deelgebieden, enerzijds om bijzondere plekken in de openbare ruimte betekenis te geven, anderzijds ten behoeve van de leesbaarheid en oriëntatie van het plan.

Het appartementengebouw in de noordwesthoek van deelgebied noord vormt een baken richting Wijchen vanaf de snelweg en kansrijk dankzij de aandacht voor landschappelijke inpassing en architectuur. Gebouwen in Wijchen zijn niet hoger dan 4 lagen met een terugliggende vijfde laag. Ter plaatse van het hart van de wijk past een hoger gebouw van 6 lagen waarbij in de plint ruimte is voor een multifunctionele accommodatie. Dit is niet Wijchens-hoog, maar het is wel van belang voor de versterking van de stedenbouwkundige structuur van de wijk.



Voorbeeld van een baken



Entree van de wijk



Dorpswonen in noordelijk plandeel



Mogelijkheden voor ondertunneling

4.2.3 VERKEERSSTRUCTUUR

Het aantal ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer op Drutenseweg, Groenestraat, Randweg Noord en Westerdreef is in de gebiedsvisie zoveel mogelijk beperkt. Zo kent het noordelijk deel een wijkontsluiting aan de Hernenseweg en de Randweg Noord. Het middeldeel heeft een wijkontsluiting aan de Westerdreef, de Ravensteinseweg en de N845.

Bebouwing en parallelwegen dicht langs de hoofdontsluitingen voor verkeer zijn in de gebiedsvisie zoveel mogelijk uitgesloten. Ten behoeve van de doorstroming en oriëntatie zijn doodlopende straten zoveel mogelijk vermeden. Bij de uitwerking van de gebiedsvisie tot een stedenbouwkundig plan moet dit nader worden onderzocht.

Hoewel op dit moment geen prioriteit voor een Station West bestaat (bij Prorail) wordt bij de inrichting voldoende flexibiliteit opgenomen, zodat indien dit op een later moment wenselijk wordt, de inpassing van een station inclusief HOV-hub (OV-vervoersknooppunt) mogelijk is. Dat vraagt voor nu reservering van een strook onbebouwde ruimte van voldoende omvang langs de noord- en zuidzijde van het spoor. In de gebiedsvisie is daarom als optie de mogelijkheid voor een station met een ondertunneling voor langzaam verkeer opgenomen. Dit valt buiten het exploitatiegebied. Dit is dan ook niet meegegenomen in de financiële haalbaarheidsanalyse van de gebiedsvisie. De positie is zo gekozen dat er een goede aansluiting mogelijk is op de N845 met ruimte voor een P&R.

De hondenvereniging en de volkstuinen moeten worden verplaatst indien in de toekomst het station gerealiseerd wordt. Vanuit synergetisch oogpunt is de verplaatsing van de beide functies naar een locatie in het zuidelijke deel van het plangebied kansrijk. Hier heeft de gemeente nog een grondpositie en kan aansluiting gevonden worden met de cultuurhistorische boerderij.

Gezien de barrièrewerking van het spoor en de toekomstige intensivering van het spoorvervoer is op termijn ondertunneling van de Randweg Noord/ Westerdreef onvermijdelijk. Indien het station niet doorgaat dan is er toch de mogelijkheid om een onderdoorgang te maken voor verkeer. Vanuit het gebruik is het voorstel om dit in de nabijheid te doen voor de indicatieve positie van de MFA zodat zowel vanuit noord- als vanuit middendeel van het plan de MFA goed bereikbaar is voor langzaam verkeer in de eerste fase van het plan.

4.2.4 OPENBAAR VERVOER

De huidige halteplaats voor openbaar vervoer aan de Randweg Noord is voldoende dichtbij voor opstappers uit Wijchen-West. Wel dient er aandacht besteed te worden aan het verbeteren van de opstapvoorzieningen (overdekte en verwarmde wachtruimte, stallingsplaatsen voor fietsen, e.d.).De huidige carpoolplaats langs de A326/Drutenseweg kan gehandhaafd blijven.



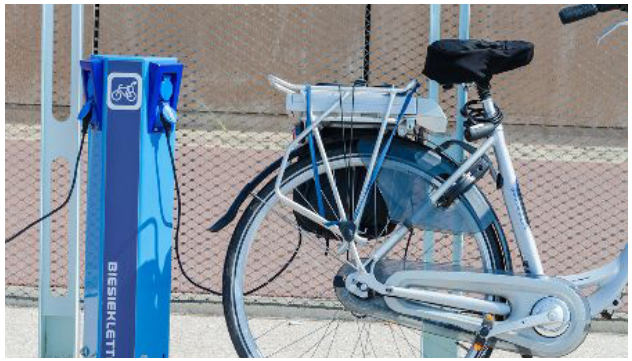
Mogelijke inpassing station



Suggestie uitstraling station Wijchen-West



Zoveel mogelijk half open verharding



Oplaadpunten voor fietsen en auto's



Pilot voor deelauto's



Snelfietspad langs het spoor



Auto's zoveel mogelijk uit het zicht dmv blokhagen en taluds



Parkeren groen inpassen

4.2.5 PARKEREN

In de gebiedsvisie is in de eerste instantie uitgegaan van de hoogste CROW- parkeernorm. Vanwege efficiënt ruimtegebruik is het parkeren zoveel mogelijk gepositioneerd in de zones waar beperkingen gelden voor het wonen vanwege milieu. De landschappelijke inpassing van het parkeren verdient aandacht om het 'blik' zo veel mogelijk aan het oog te onttrekken. Daar waar mogelijk worden parkeerkoffers toegepast op relatief beperkte afstand van de woningen. Een parkeerkoffer is een compacte parkeerplaats waar meerdere auto's kunnen staan tussen de woningen, vaak omringd door groene hagen. Door de toepassing van parkeerkoffers wordt er gezorgd dat het aantal auto's wat in de straten staat minder is.

Omwille van ruimtelijke kwaliteit en klimaatadaptief ontwerp verdiend het de voorkeur vanuit de gebiedsvisie om uit te gaan van een lagere parkeernorm. Hierdoor is er in de straten meer ruimte voor bomen en ook de hoeveelheid verharding in de straten kan worden beperkt. Er dienen dan wel innovatieve mobiliteitsconcepten toegevoegd te worden.

Als 'groeiconcept' wordt een pilotbuurt ingericht voor introductie van innovatieve vervoersconcepten (deelauto's). De nabijheid van deze pilotbuurt direct langs een (snel)fietsroute is hierbij de voorkeur.



Leer en speellandschap



Streven naar groene woonstraten



Parkachtige groenzones in combinatie met waterberging

4.2.6 SPEELPLEKKEN EN GROEN

De ingetekende speelplekken sluiten aan op het speelbeleid van de gemeente Wijchen. De gebiedsvisie gaat uit van groenstructuren met enig volume zodat versnippering wordt voorkomen. Tussen de buurten en aan de randen zijn 'parkachtige' groenzones ingericht in combinatie met waterberging.
Belangrijk is dat de omgeving stimuleert en uitnodigt om te bewegen (prettig om even een wandelingetje te maken, of te gaan hardlopen of fietsen). Daarnaast is het belangrijk dat er natuurlijke ontmoetingsplekken zijn, waarmee de sociale samenhang versterkt wordt.
Nabij het spoor in het middendeel van Wijchen-West, dicht tegen de bestaande kern, is rekening gehouden met de komst van een mogelijke pumptrack.

De woonstraten bieden de mogelijkheid om bomen toe te passen in het profiel. Bij een lagere parkeernorm, nu is uitgegaan van de hoogste norm, is hier meer ruimte voor. Een groen beeld van de woonstraten dient mede te ontstaan door groen in de voortuinen. Daar waar de parkeernorm en het woonprogramma het toelaten wordt parkeren in de voortuin voorkomen.

In het kader van het toekomstige bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en ecologische waarden. Hier wordt tijdig onderzoek naar gedaan . Bij de verdere uitwerking van het groenplan en het inrichtingsplan wordt dit verankerd bijvoorbeeld in de groen-robuuste omranding van het plan en rond de Vormerse plas. Of dit voldoende is dient nader te worden onderzocht.

De groenzone rond de Vormerse Plas zal ook worden ingezet voor sport en spel. In de groenstructuur rond de Vormerse Plas blijft het mogelijk om een ommetje te kunnen maken. Vanuit de ambitie van de gemeenten om een inclusieve samenleving te zijn, is het belangrijk dat mensen met een beperking het gebied goed kunnen gebruiken. Het pad langs de Vormerse plas moet ouderen er niet van weerhouden om er gebruik van te maken. Het dient daarom geschikt te zijn voor scootmobiels en rolstoelvriendelijk te worden aangelegd.



Pumptrack



Positie pumptrack (oranje vlek)



Hemelwater afvoeren naar randen van gebied



Groenstructuur op buurt- en straatniveau beleefbaar



Waterberging en spelen slim combineren

4.2.7 WATERSTRUCTUUR, KLIMAATADAPTATIE EN HITTESTRESS

Vanuit de analyse is gesteld dat zoveel mogelijk van de bestaande oppervlaktewaterstructuur gehandhaafd blijft. Daar waar mogelijk worden verbredingen voorgesteld.

Er is naar gestreefd om het oppervlaktewater niet te concentreren, maar meer te spreiden binnen de deelgebieden en waar mogelijk te combineren met de groenstructuur op buurt- én straatniveau om het mooi en beleefbaar te maken.

Omwille van efficiënt ruimtegebruik is het voorstel gedaan in de gebiedsvisie om door middel van een duiker het noordelijk deel met de Vormerse plas te verbinden. Hierdoor is grootschalige waterberging mogelijk en kan worden voorzien in voldoende hemelwaterberging voor de zogenaamde klimaatbui. Samen met de breedtes, toegankelijkheid en het onderhoud van de watergangen alsmede de veiligheid dient dit nader te worden onderzocht in het vervolgtraject.

Met de gebiedsvisie is gestreefd naar een toekomstbestendig ontwerp, rekeninghoudend met klimaatverandering, wateroverlast, droogte en hitte. Dit is tevens uitgangspunt voor de verdere uitwerking in het stedenbouwkundig plan. Er wordt dan ook watertoets uitgevoerd.

Voor de ondersteuning van natuur en biodiversiteit en ter ondersteuning van klimaatadaptatie is het gewenst een combinatie van water en groen te maken. Op basis van het uit te voeren flora en fauna onderzoek en de watertoets kan het groen- en landschapsplan voor Wijchen-West verder worden uitgewerkt. De gegevens van de bodemopbouw en de grond/oppervlaktewaterstand zijn hierbij van belang. Ook in het ontwerp van de woningen dient er al rekening gehouden te worden met de wateropvang en langzame infiltratie van hemelwater. Gebouwen kunnen d.m.v. van groene(/blauwe) daken hierbij een oplossing bieden, mocht infiltratie van hemelwater beperkt mogelijk zijn. Dan heeft dit gevolgen voor de uitleg van de (oppervlakte)waterstructuur en daarmee de inrichting van het plangebied. Geohydrologisch onderzoek moet uitwijzen wat kan.

4.2.8 DUURZAAM ONTWERP

Duurzaamheid is één van de belangrijkste thema's voor Wijchen-West. Op hoofdlijnen is al bekeken wat aan oppervlakte van PV-panelen nodig is om Wijchen-West energie neutraal te maken. De daken van de huizen, een geluidswal, maar ook een mogelijk zonne-eiland op de Vormerse plas zijn hierin meegenomen. Er zijn verdere studies nodig naar de mogelijkheden en de toepasbaarheid van thermische energie uit oppervlaktewater voor de ontwikkeling van Wijchen-West.



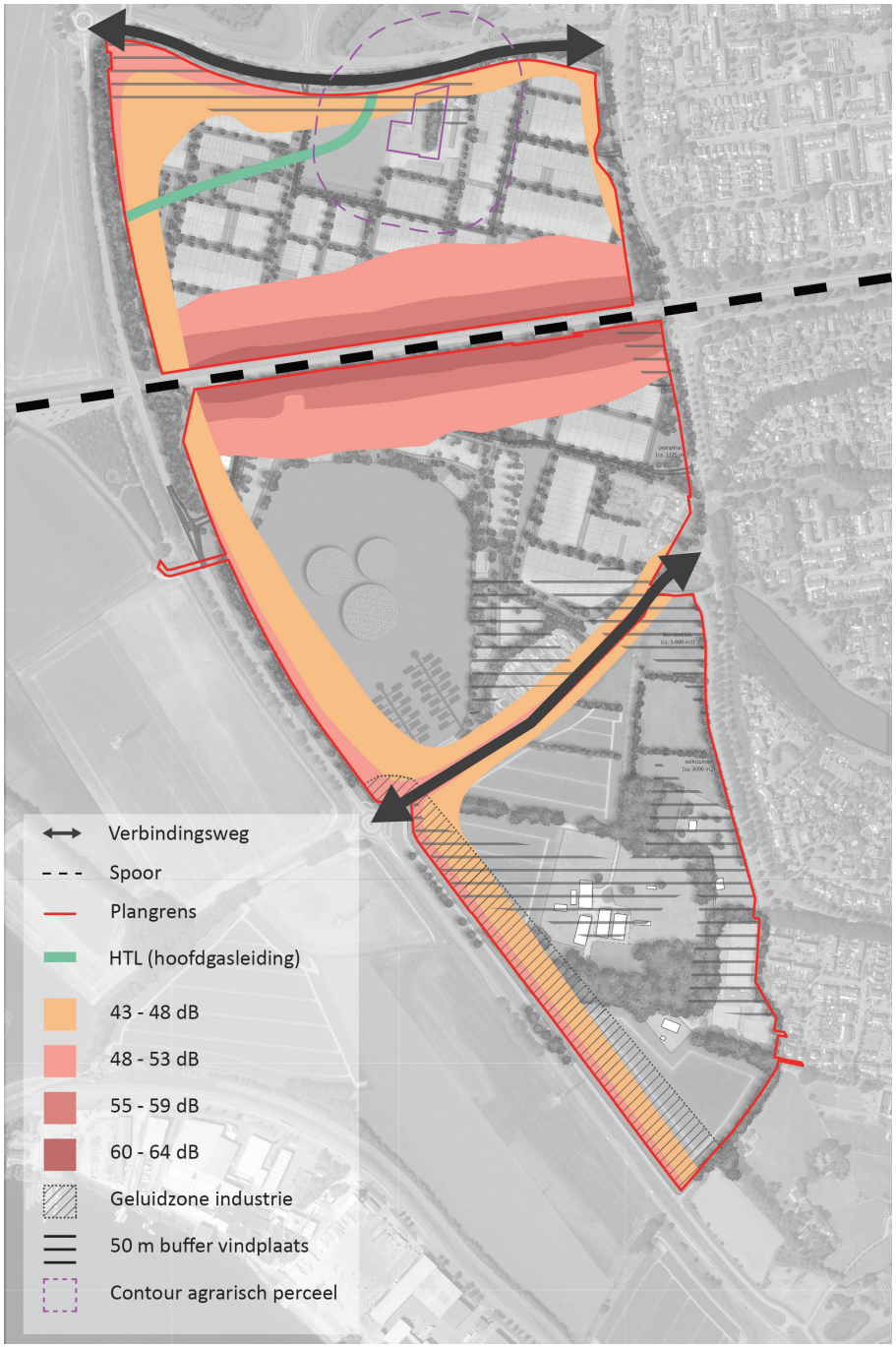
Zonnepanelen in combinatie met geluidsscherm



Drijvend zonne-eiland



Zonnepanelen op de woningen



Impact hindercontouren op gebiedsvisie

4.2.9 MILIEU

Langs de Drutenseweg (N845) is in het midden plandeel gekozen voor een bebouwingslint dat tevens als geluidscherm dienst doet. Dat geluidscherm is echter op een aantal plekken onderbroken. Om te voorkomen dat het verkeersgeluid zich vanaf de Drutenseweg ongehinderd over het wateroppervlak kan verspreiden kan plaatselijk gewerkt worden met taluds om deze 'geluidslekken' te dichten. Deze taluds worden landschappelijk ontworpen zodat er vanaf de openbare ruimte langs deze zone beleving is van de Vormerse Plas. Een 'ommetje Vormerse Plas' blijft op die manier mogelijk. Het groene beeld van de omgeving van de Vormersplas wordt door deze lange wand van bebouwing in combinatie met groene taluds gewaarborgd.

Langs het spoor zullen de appartementen dove gevels krijgen bijvoorbeeld door slimme galerijoplossingen. Rond het parkeren kan gewerkt worden met taluds als geluid bufferende werking en om de auto's uit het zicht te houden.



Landschappelijke inpassing met taluds

4.2.10 WOONPROGRAMMA

De gebiedsvisie bestaat uit courante bouwvlakken voor het uitgeefbaar gebied. De structuur is zo gekozen dat het in fases ontwikkeld kan worden. Het woningbouwprogramma dient in het licht van de GREX en subsidiemogelijkheden nader worden bekeken. Op deze manier kan er adaptief geprogrammeerd worden zodat het woningbouwprogramma kan meebewegen met toekomstige ontwikkelingen.

Versnellen is een belangrijke opgave om het woningtekort weg te werken, conceptueel bouwen kan daaraan een bijdrage leveren. In de gebiedsvisie is een plek aangewezen, in de buurt van de Vormerse plas, waar geëxperimenteerd kan worden met conceptueel bouwen en drijvende woningen.

Wijchen-West streeft er naar om een mix van verschillende typen woningen te realiseren. Uitgangspunt is dat er in Wijchen-West geen nieuwe voorzieningen gebouwd worden, met uitzondering van een mogelijke MFA. Dit is een aandachtspunt voor waar bepaalde doelgroep-woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit geldt ook voor (woon)zorgprogramma.

4.2.11 ZORG

De gemeente Wijchen heeft een stevige opgave voor Wonen met zorg. Met name op het gebied van ouderenhuisvesting. ‘Beschut wonen’ is overal mogelijk in het plan. Er is rekening gehouden met ruimte voor zowel grondgebonden als gestapelde levensloopbestendige woningen. De MFA is nu gepland in de plint van een appartementengebouw in het hart van de wijk. Goede combinaties met mogelijk (intramurale) zorg zijn hierbij mogelijk op hoger gelegen verdiepingen.



Optionele locatie MFA

Ook biedt de gebiedsvisie voldoende woonvormen voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking. De groene omgeving aan de zuidkant zou een mooie prikkelarme omgeving voor deze doelgroep kunnen zijn.

5





5

ONTWIKKELSTRATEGIE

De ontwikkelstrategie wordt in dit hoofdstuk beschreven en bestaat uit de volgende onderdelen.

1. **Een visie op de samenwerking voor de ontwikkeling met daarbij de duiding van de grondeigenaren, contractvorm, gekozen participatievorm en het organisatiemodel**
2. **Financiële onderbouwing met daarbij de duiding van het programma, voorzieningen, grondexploitatie en fasering**

5 ONTWIKKELSTRATEGIE

5.1 SAMENWERKING

In deze paragraaf wordt ingegaan op de samenwerking en de samenwerkingsvorm met de grondeigenaren en overige marktpartijen, de manier waarop participatie vorm kan krijgen en welke organisatie van de gemeente verwacht wordt om de ontwikkeling tot stand te brengen.

Er wordt buiten de gemeente onderscheid gemaakt in grofweg de volgende stakeholders:

- Grondeigenaren-bouwers, ontwikkelaars, geïnteresseerd om mee te doen.
- Grondeigenaren-die niet mee (willen of kunnen) doen.
- Overige grondeigenaren-Waterschap Rivierenland, Railinfratrust, Liander.
- Overige gebiedspartijen in het gebied-bewoners, volkstuinders, hondenclub.
- Direct grenzende partijen-bewoners, tennisclub.
- Wijkverenigingen Wijchen West (Blauwe hof, Aalsburg) en ’t Achterom (Achterlo).
- Woningcorporatie Talis.
- Samenwerkingsstichting Kans & Kleur (school/MFA).
- Provincie Gelderland, Waterschap Rivierenland (als waterbeheerder en vergunningverlener).
- Veiligheidsregio Gelderland-Zuid.

5.1.1 GRONDEIGENAREN EN CONTACTVORMEN

In het plangebied zijn verschillende grondeigenaren. Wij onderscheiden:

- Grondeigenaren die niet mee willen of kunnen deelnemen aan de ontwikkeling.
- Partijen die grond in bezit hebben èn deel willen nemen aan de ontwikkeling:
  - ***Binnen het exploitatie gebied***: N.V. Niba, Jansen Bouwontwikkeling KlokGroep en Witte Groep.
  - ***Buiten het exploitatiegebied maar binnen het plangebied:*** Stichting tot Beheer van het Vermogen der Oud Burgeren.

De ontwikkelaars in het gebied hebben aangegeven gezamenlijk (als één ontwikkelcombinatie) mee te willen doen aan de ontwikkeling van het gebied. De ontwikkeling vindt plaats op de gronden van deze partijen en op de grond die in bezit is van de gemeente. Met deze partijen gaat de gemeente een samenwerking aan die op een aantal manieren vorm kan krijgen.

De Stichting BVOB wenst in de toekomst zelfstandig kleinschalige extensieve ontwikkelingen te kunnen realiseren (zelfrealisatie) binnen de daarvoor aangewezen locaties. De gemeente kan medewerking verlenen aan een ontwikkeling en realisatie van een project door het sluiten van een (anterieure) overeenkomst of het exploitatieplan. De gemeente beperkt haar rol tot het toetsen van de plannen, het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling en kostenverhaal.

Een aantal samenwerkingsvormen, die nog nader onderzocht kunnen worden, zijn denkbaar:

1. Grondexploitatie (GREX) bij marktpartijen

Een mogelijkheid is dat de 4 marktpartijen samen de ontwikkeling tot stand brengen incl. de grond van de gemeente (gemeente brengt grond in of daarvoor wordt een vierde partij getenderd), en haar eigen GREX (en VEX) opstellen, dus zonder de gemeente, waarna ze de openbare ruimte overdraagt aan de gemeente.

Voordeel

- Marktpartijen nemen het investeringsrisico van de grondexploitatie.
- Gemeente loopt minder financieel risico.
- Gemeente stelt kaders en toetst plannen.

Nadeel

- Beperkte gemeentelijke invloed op voortgang realisatie.
- Lastig om in abstracte ontwerpfases (kwalitatief) eisen op te stellen aan de ontwikkeling.
- Tussentijds bijsturen op basis van voortschrijdend inzicht is lastiger (kosten)
- Discussies over kostenverhaal hangen in de lucht.
- Gemeente heeft minder zicht op de kostenverdeling tussen Vastgoedexploitatie (VEX) en GREX is.

2. Gemeentelijke GREX

De marktpartijen leveren grond aan de gemeente tegen een vaste waarde per m² in ruil voor een bouwclaim, de gemeente geeft vervolgens bouwrijpe grond met kaders

voor ontwikkeling uit. Vooraf dienen dan ook afspraken gemaakt te worden over inbrengwaarde van de huidige grondposities, omvang en programmatische opbouw c.q. samenstelling van de bouwclaim en de bijbehorende grondprijzen.

Voordeel
- Gemeente heeft GREX (kostenverhaal in eigen hand, planning en kwaliteitseisen).

Nadeel
- Gemeente is risicodragend voor de investeringen.
- Willen partijen wel meedoen, discussies aan de voorkant over inbrengwaarde, omvang en samenstelling bouwclaim, grondprijzen.
- Het vergt aanzienlijke personele capaciteit van de gemeente.

3. Gezamenlijke GREX

Er wordt een gezamenlijke GREX opgesteld (geen gezamenlijke VEX want dat wordt mogelijk overgelaten aan de 4 marktpartijen). Aangezien de gemeente een stevige grondpositie heeft en ook de nodige wensen en eisen heeft t.a.v. de ontwikkeling kan ze deelnemen aan de ontwikkeling bijvoorbeeld als volwaardig partner van de andere 4 partijen in een ontwikkelcombinatie. Alle participanten brengen hun gronden tegen gelijke waarde in bij het ontwikkelbedrijf en krijgen o.b.v. de hoeveelheid ingebrachte grond vervolgens een bouwclaim.

Overwogen kan worden om deze samenwerking, die zich dus enkel beperkt tot de GREX, te formaliseren in een aparte rechtspersoon c.q. ontwikkelbedrijf. De verdeling van de aandelen is 50%-50% en worden ondergebracht in een gemeenschappelijke exploitatie maatschappij (het ontwikkelbedrijf CV/BV). De bemensing van dit ontwikkelbedrijf wordt vervolgens ook door de deelnemende partijen bekostigd c.q. ten laste van de GREX gebracht.

Ook de gemeente krijgt in deze variant op basis van haar ingebrachte gronden een bouwclaim toegewezen welke zij vervolgens zelf kan tenderen naar de markt. In deze variant dient vooraf te worden vastgelegd wat de inbrengwaarde wordt, wat de omvang en samenstelling van de bouwclaim wordt en wat de grondprijzen gaan zijn.

Voordeel
- De gemeente heeft invloed via haar publiekrechtelijk taak en de ontwikkelaars via de ontwikkel- en bouwrechten.
- De financiële risico's wordt gedeeld, bij tender gemeentelijke bouwclaim kans op hogere opbrengsten.
- Stevige invloed op de inrichting openbare ruimte.
- Concurrentie uit de markt kan de kwaliteit van het product verhogen.

Nadeel
- Aan voorkant stevige onderhandeling om tot contract te komen met de vier marktpartijen kan tijd kosten.

Ter overweging: eventuele kostbare bovenwijkse investeringen, denk bijvoorbeeld aan tunnels of grootschalige geluidswerende voorzieningen, zouden buiten deze samenwerking kunnen blijven in een aparte gemeentelijke GREX. Deze GREX kent dan vooral kosten en vanuit de gezamenlijke GREX kunnen afdrachten gedaan worden in het kader van afdrachten bovenwijks. Het resterende tekort in deze GREX kan vervolgens in het kader van de Woonimpuls gelden als subsidiabele investeringen worden opgevoerd.

Advies

Gelet op de huidige eigendomsverhoudingen en de eisen en wensen van de gemeente voor deze ontwikkeling adviseren Antea Group en PAS bv in eerste instantie variant 3 als samenwerkingsvorm te onderzoeken. Aangezien er in principe enkel voldoende woningbouwaantallen beschikbaar zijn voor de eerste, zou dit onderzoek zich in eerste instantie ook enkel tot fase 1 moeten beperken. Indien later resterende delen aan de orde komen kan worden besloten de samenwerking aan te passen aan de partijen welke bezit hebben over betreffende gronden. Na vaststelling van deze ontwikkelstrategie en de gebiedsvisie door de raad vindt de onderhandeling plaats met de huidige grondeigenaren en wordt de definitieve samenwerkingsvorm bepaald en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

5.1.2 ORGANISATIEMODEL

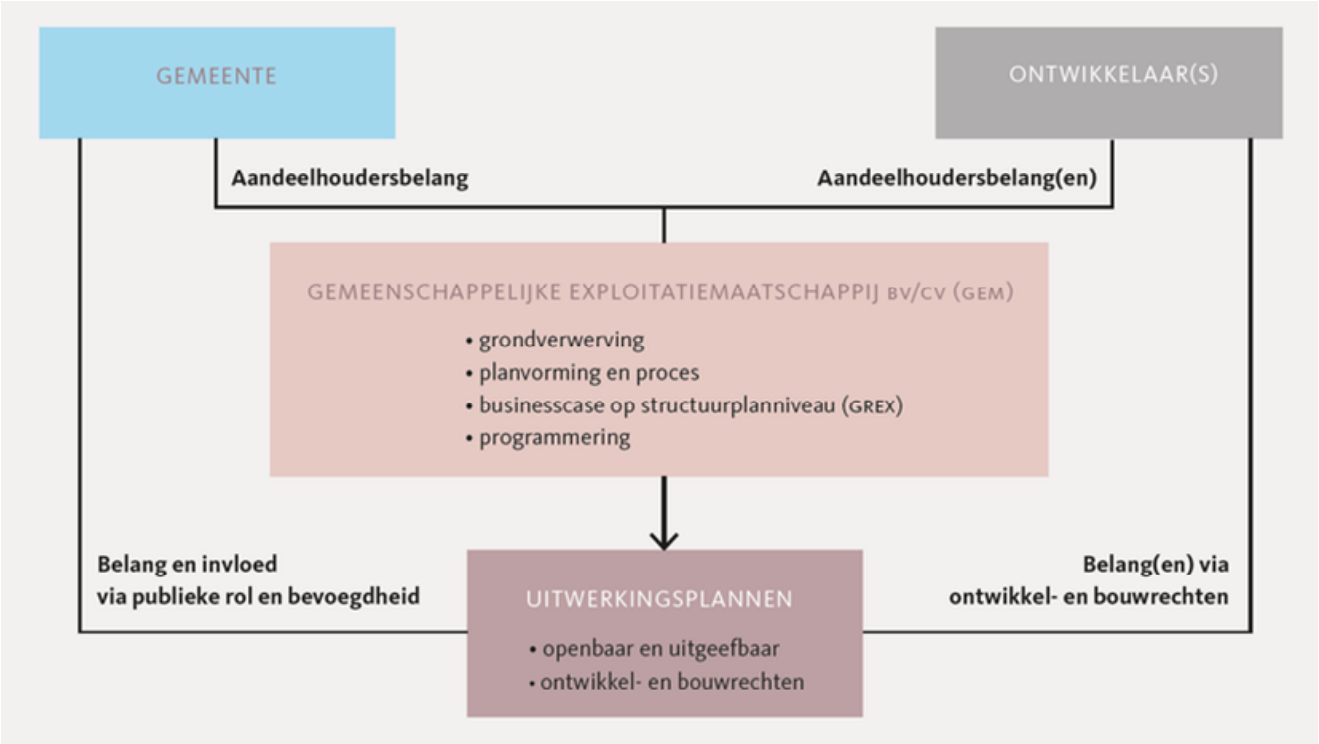
Bij het opstellen van de gebiedsvisie is uiteraard ook rekening gehouden met de overige grondeigenaren en gebiedspartijen. De gronden van de overige grondeigenaren zijn niet nodig om de ontwikkeling te realiseren. Deze partijen worden wel betrokken bij de verder planvorming.

5.1.3 VISIE PARTICIPATIE OMGEVING

De gebiedsvisie en de uitwerking daarvan moet breed gedragen zijn. Daarom gaat Antea Group uit van de omgevingsdialoog. Door openheid, transparantie, duidelijke informatie en goede communicatie over het verloop van projecten wordt een realistisch verwachtingspatroon bereikt. Met een omgevingsdialoog wordt maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak gecreëerd wat uiteindelijk leidt tot minder bezwaar en beroep.

De omgevingsdialoog krijgen op de volgende wijze vorm:

1. Een afvaardiging van bewoners/bedrijven/ grondeigenaren/maatschappelijke organisaties in het plangebied worden opgenomen in het Planteam. Hieruit kunnen kleinere werkgroepen ontstaan die aan de slag gaan met een bepaald thema of een specifiek deelgebied(je);
2. Geïnteresseerden worden geïnformeerd en/of om input gevraagd tijdens Informatiebijeenkomsten.



5.2 FINANCIEEL

Tijdens de ontwikkeling van deze gebiedsvisie zijn verschillende ontwikkelvarianten ook steeds getoetst op financiële haalbaarheid. Vanuit deze toetsen is steeds weer input gegenereerd voor de verdere visievorming en de totstandkoming van de uiteindelijk gepresenteerde voorkeursvariant.

Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de definitie van het plan- en exploitatiegebied, het maximaal aantal realiseerbare woningen, de woningdichtheid een concept ontwikkelprogramma en een mogelijke fasering voor de gepresenteerde voorkeursvariant .

Op basis van deze definities is vervolgens een normatieve grondexploitatieberekening opgesteld voor de voorkeursvariant om een eerste uitspraak te kunnen doen over de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van Wijchen-West.

5.2.1 CONCLUSIE FINANCIËLE HAALBAARHEID

In deze fase van de visievorming kan , op basis van bovenstaande, geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van Wijchen-West", gebaseerd op de uitgangspunten welke ten grondslag liggen aan de gepresenteerde voorkeursvariant (aantal woningen, dichtheid, programma en fasering), in financiële zin haalbaar kan zijn. Hierbij wordt ook gekeken naar extra middelen vanuit hogere overheden voor de versnelling van de subregionale woningbouwopgave.

Hierbij wordt opgemerkt dat, gelet op de fase van visievorming en het normatieve karakter van de haalbaarheidstoets, de uitkomsten nog een aanzienlijke financiële bandbreedte kennen. Bij een verdere uitwerking zal dan ook, net als tijdens deze fase van het proces, wederom sprake moeten zijn van een iteratief proces van "tekenen en rekenen" zodat er ook bij de verdere uitwerking sprake blijft van een haalbare ontwikkeling.



Gebiedsvisie Fase 1



Gebiedsvisie totaal

5.3 FASERING

Het exploitatiegebied is in meerdere fases uitvoerbaar. Deze fasen hoeven niet exact ieder 650 woningen te zijn, maar hier is wel mee gerekend. Elke fase zal naar verwachting 10 jaar duren.

Er is een bewuste keuze gemaakt om van oost naar west te faseren en niet van noord naar zuid. Dit heeft verschillende redenen:

- er is een evenwichtige verdeling ten noorden en te zuiden van het spoor in relatie tot de woningen die worden gebouwd (met uitzondering van het zuidelijke plandeel waar een minder intensief woonmilieu passend is);
- er is een evenwichtige verdeling tussen de grond van de gemeenten en van derden;
- er is een goede aansluiting te maken op de bestaande voorzieningen;
- de maatregelen die genomen dienen te worden ten aanzien van geluid zijn beperkt;
- de infrastructuur die wordt toegevoegd is op deze manier minimaal.

Financieel moeten de fasen ‘hun eigen broek op kunnen houden’. Als een fase wordt uitgesteld of niet ontwikkeld wordt, zal de ontsluiting voor verkeer en de bergings- en afvoercapaciteit van het water in de vorige fase(s) voldoende zijn gewaarborgd. In elke fase is er naast een hoofdontsluiting ook een 2e (nood-)ontsluiting mogelijk.

In de gebiedsvisie is het woningprogramma passend over de deelgebieden noord en midden verdeeld, zodat gefaseerde ontwikkeling eenvoudiger wordt. Het zuidelijk deel wordt een minder intensief woonmilieu.

Als optie is er ook de mogelijkheid voor een station. Concreet zal dit betekenen dat de volkstuinen en de hondenvereniging kunnen verplaatsen naar het zuidelijk plandeel op de gronden van de gemeente. Deze optie is nog niet meegenomen in de Grex.

6





6

MACROPLANNING TOT EN MET REALISATIE


NIJMEGEN
A326
A50 - KNOOPPUNT BANKHOEF
STATION WIJCHEN
PUMPTRACK
STATION WIJCHEN-WEST
WIJCHENS MEER
VORMERSE PLAS
STATION RAVENSTEIN

6 MACROPLANNING TOT EN MET REALISATIE

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over de ontwikkelstrategie, gebiedsvisie en GREX wordt gestart met de volgende stappen die gezet moeten worden om tot realisatie van de woningen te komen.

6.1 STAPPEN

Deze stappen betreffen:

- stakeholdersanalyse verder uitwerken met: de mate van overeenstemming, vertrouwen, (soort) belang en (soort) invloed per stakeholder. Hieruit volgt een beeld van de omgeving, zodat een effectieve omgevingsdialoog kan plaatsvinden. Het is belangrijk om stakeholders te betrekken bij het uitwerken van de woningbouwontwikkeling op deze locatie. Een representatieve afvaardiging van de stakeholders benoemen wij tot ‘Planteam’. de opzet van de samenwerking met de marktpartijen, opstellen samenwerkingsovereenkomst en het oprichten van een GEM (of andere vorm).
- financiële afspraken en opstellen en besluitvorming over GREX.
- implementeren projectorganisatie en projectplan/ overeenkomst.
- nadere uitwerking omgevingsdialoog inclusief communicatieplan.
- de verdere uitwerking van de gebiedsvisie naar een stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan of omgevingsplan en vervolgens uitwerkingsplannen per deelgebied.





Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com

info@croonenburo5.com