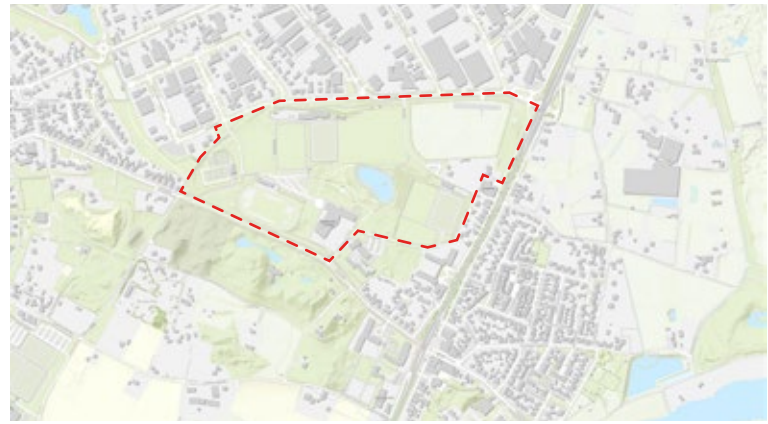








De Wychertse Kamers | Gemeente Wijchen

Gebiedsvisie | dec. 2025

croonenarchitecten BURO SRO

Project

Gebiedsvisie “De Wychertse kamers”

Wijchen

Gemeente Wijchen

Initiatiefnemers

Gemeente Wijchen

Opsteller

Croonen Architecten & Buro SRO

croonenarchitecten

BURO SRO

Datum

December 2025

Inhoud

Inleiding 6

Aanleiding 6
Doel 6

Huidige situatie 8

Foto's 8

Uitgangspunten 10

Planologische aandachtspunten 10
Invloedsfeer 12
Hoogtekaart 12
Boskamers 13
Flora & Fauna 13
Wandelnetwerk 14
Fietsnetwerk 14
Autoverkeer en OV 15

Gebiedsvisie 17

Ruimtelijk concept 17
Functioneel programma 18
Verkeersstructuur 20

Ontwikkellocaties 22

Multifunctioneel sportcomplex 22
Analyse Grovennen 24
Grovennen 26
Programma Grovennen 28
Analyse Klein Canada 30
Klein Canada 32
Programma Klein Canada 34
Analyse Venhoek 36
Venhoek 38
Programma Venhoek 40

Participatie 44

Participatie Gebiedsvisie Havenweg-Leemweg 44





GEBIEDSVISIE

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Wijchen is een proces gestart om de gezamenlijke sportverenigingen van Wijchen en Alverna te combineren op een multifunctionele accommodatie. Het betreft de volgende verenigingen:

- Atletiekvereniging Wijchen
- TPV Grootven
- SV AWC
- Sportclub Alverna

De gemeente heeft het initiatief genomen om een gebiedsvisie op te stellen. In een eerdere fase is hiervoor een eerste concept uitgewerkt. Dit werkdocument biedt al waardevolle inzichten in de bestaande situatie, de historische context en de landschappelijke structuur. Op verzoek van de gemeente wordt het proces vanaf dit punt voortgezet door Croonen Architecten in samenwerking met Buro SRO.

Het is de wens dat de gebiedsvisie nog in deze raadsperiode ter besluitvorming wordt voorgelegd. Om die reden is de beschikbare tijd beperkt. Daarom wordt zorgvuldig en efficiënt omgegaan met de inzet van middelen en werkzaamheden.

Werkversie gebiedsvisie

De bestaande werkversie van de conceptgebiedsvisie (CB5, 11-03-2025, zie bijlage) vormt een goed vertrekpunt voor het vervolg. De onderdelen *Inleiding, Analyse en Ambities* worden hier onderschreven en maken deel uit van de basis waarop wordt voortgebouwd. Dit document wordt om die reden als bijlage toegevoegd. De onderdelen *Uitgangspunten, Visie en Ontwikkellocaties* worden in dit document herzien en verder uitgewerkt.

Doel

Het doel van voorliggend document is om een visie te geven op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied welke grofweg tussen de Havenweg en de Leemweg gelegen is.
Het gebied moet naast een multifunctionele sportaccommodatie ruimte bieden aan woningbouw. De vrijkomende plekken kunnen ruimte bieden aan circa 300 wooneenheden. Verder dient rekening gehouden te worden met ecologische groenverbindingen, waterberging, een goede ontsluiting, zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor fietsers en voetgangers. Een gebied waar het prettig wonen is, met oog voor natuur en water(opvang) en een visie die gedragen wordt door omwonenden en belanghebbenden.

Luchtfoto met globale begrenzing van plangebied



Huidige situatie

Foto's

Op deze pagina's is een fotografische presentatie van het plangebied gegeven.



Grovennen



Klein Canada



Venhoek







A-watergang

Uitgangspunten

Planologische aandachtspunten

In en om het plangebied liggen diverse functies die van invloed kunnen zijn op de gewenste ontwikkelingen in het plangebied. Met name bij woningbouwfuncties is het van belang dat wordt gestreefd naar een goed woon- en leefklimaat. Er is geïnventariseerd welke mogelijke belemmeringen er zijn waarbij in de planontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. In het hiernaast weergeven kaartbeeld zijn de belemmeringen aangegeven. Onderstaand worden enkele mogelijke belemmeringen genoemd:

- Richtafstanden in gemengd gebied van bedrijvigheid/inrichtingen in de buurt;
  - Bedrijven milieucat. 4 : 200m
  - Bedrijven milieucat. 3 : 50m
  - Bedrijven milieucat. 2 : 10m
- Hoofdburcht Das
  - En twee bijburchten
- Over het gehele plangebied ligt een archeologiebestemming met ‘Waarde 2’ en op enkele specifiek plekken ‘Waarde 1’
  - Waarde 2 > max. bouwoppervlak 120m²
  - Waarde 1 > altijd rapport nodig

Legenda


Richtafstand gemengd gebied max cat. 4.2 : 200m


Richtafstand gemengd gebied max cat. 3.2 : 50m


Richtafstand gemengd gebied max cat. 3.1 : 30m


Richtafstand gemengd gebied max cat. 2 : 10m


Onderzoek nodig voordat woningbouw mogelijk is


Hoofdverblijfplaats Das

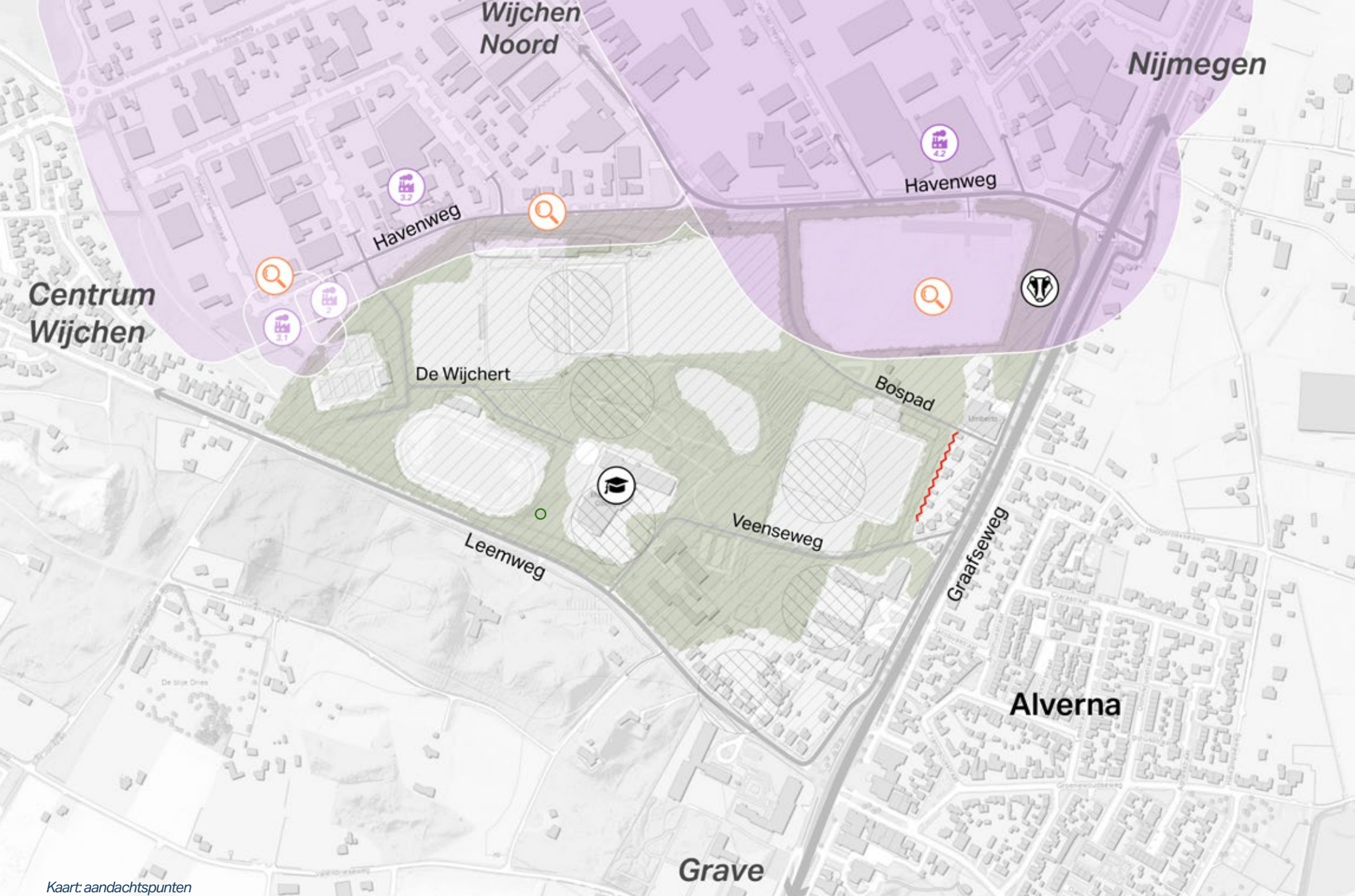
Archeologie waarde 1

Archeologie waarde 2

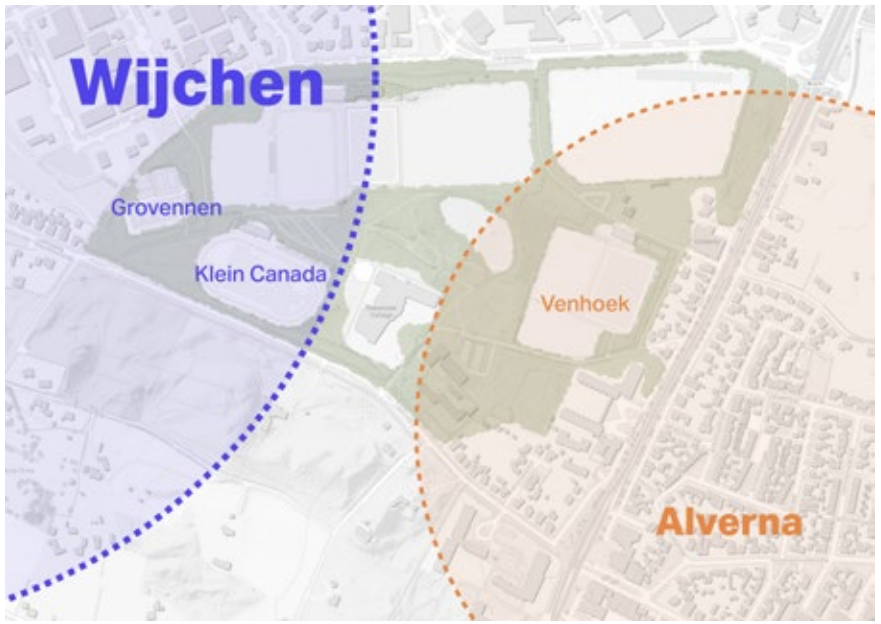

Achterkantsituaties


Middelbare schoolzone

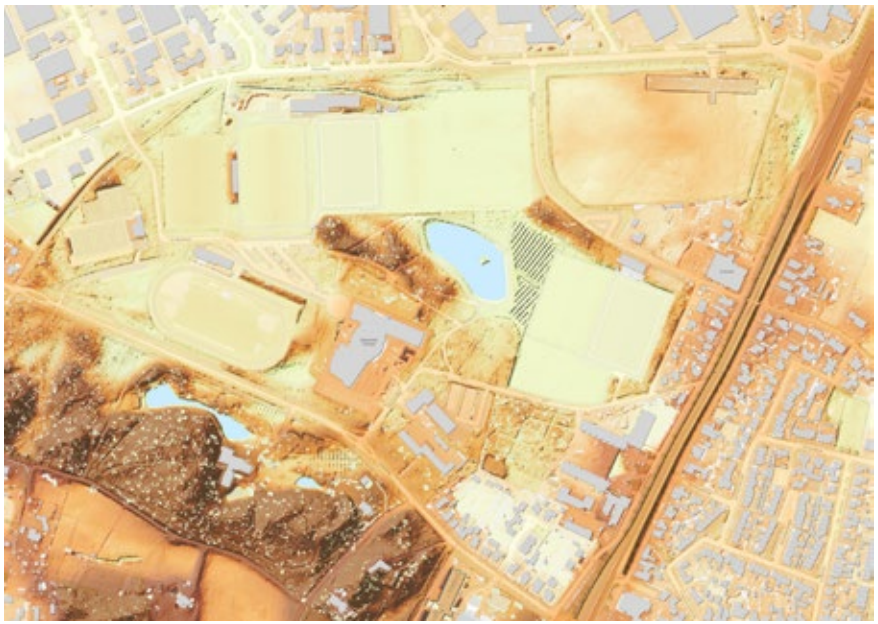

Gemeentelijk monumentale boom



Kaart: aandachtspunten



Invloedsfeer



Hoogtekaart en waterpartijen

Invloedsfeer

Het plangebied ligt tussen de woonkern Wijchen en het dorp Alverna in. Functioneel maar ook ruimtelijk behoren de velden van VV Alverna tot de dorpse invloedsfeer van Alverna. Ook een toekomstige ontwikkeling moet om die reden passend en dienend zijn aan het dorp. In zowel het karakter en de korrelgrootte moet dit terug te herkennen zijn.

Hoogtekaart

Binnen het plangebied is een bescheiden hoogteverschil aanwezig. Het hoogteverschil is niet zo groot als zuidelijk van de Leemweg waar de zandduinen nog te herkennen zijn. Het aanwezige hoogteverschil binnen het plangebied is met name te vinden aan de westzijde van de plas. De lager gelegen delen bevinden zich vooral ter plaatse van de voetbalvelden van beide verenigingen.



Boskamers



Flora & Fauna

Boskamers

Aan de boskamers is duidelijk de vorm te herkennen van de functie die hier gehuisvest is. De rechtlijnigheid van de voetbalvelden van VV Alverna en AWC (maar ook van Tennis/Padel Grootven) is terug te zien in de bosrand. Ook de herkenbare ellipsvorm van de atletiekbaan is terug te lezen aan de boomkronen. Deze uitsnede bepaalt in grote mate de mogelijkheden van de diverse locaties.

Het hoofddoel is om zoveel mogelijk van de bestaande bomen een plek te geven binnen de nieuwe ontwikkelingen. Waar dat niet mogelijk is worden deze gecompenseerd door nieuwe bomen die nieuwe open plekken op kunnen vullen.

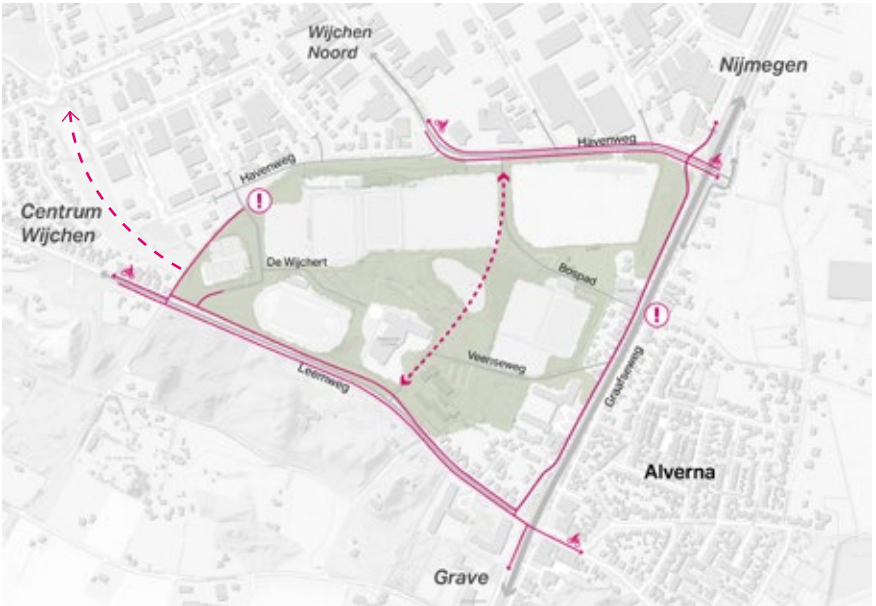
Flora & Fauna

De begroeide delen van het plangebied zijn ecologisch waardevol. De grote hoeveelheid bomen, bosschages en schuilmogelijkheden zorgen voor een diverse flora en fauna. Onder meer de das heeft een belangrijke plek in het plangebied. Maar ook de lijnvormige boompartijen bieden ruimte voor foeragerende vleermuizen. Verder zijn de vele bosschages een ideale nestplaats voor vogels, muizen en egels.

De centraal gelegen waterplaats biedt daarentegen dan weer ruimte voor watervogels en insecten die op hun beurt weer dienen als voedsel voor andere diersoorten. Zodoende is er sprake van een functioneel ecologisch systeem.



Wandelnetwerk



Fietsnetwerk

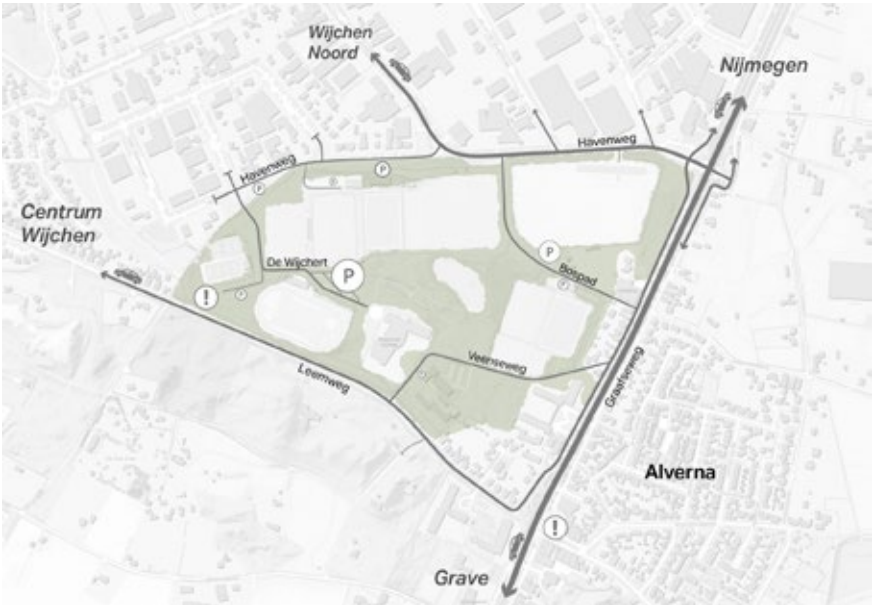
Wandelnetwerk

Het plangebied biedt veel wandel- en sportmogelijkheden. Binnen het plangebied zijn er diverse paden aanwezig die een ommetje mogelijk maken.

Wel zijn er een aantal (!) hiaten aan te wijzen waar paden stoppen of doodlopend zijn. Gecombineerd met de toekomstige ontwikkeling kunnen deze knelpunten opgelost worden en kunnen er nieuwe relaties en verbindingen gelegd worden.

Fietsnetwerk

De fietsverbindingen in en om het plangebied bevinden zich voornamelijk langs de buitenranden. Hier liggen vrijliggende fietspaden die verbindingen met het Centrum van Wijchen, het dorp Alverna en het bedrijventerrein maken. Ook hier zijn een aantal plekken (!) aan te wijzen waar een verbeterslag plaats kan vinden. Ook een eventuele extra verbinding tussen de Havenweg (Wijchen Noord, Woezik) en de school kan daarbij onderzocht worden. Net als voor de wandelroutes zal ook het fietsnetwerk versterkt moeten worden in een toekomstige ontwikkeling.



Autoverkeersnetwerk en OV

Autoverkeer en OV

De ontsluiting van het multifunctioneel sportpark vindt plaats vanaf de Havenweg. Er is één in-/uitgang voor alle verenigingen. Bestaande inritten en parkeerplaatsen kunnen daarmee komen te vervallen. Vanaf de Havenweg is ook de Graafseweg te bereiken en daarmee is de bereikbaarheid ideaal.

Binnen het huidige plangebied zijn 2 grotere parkeerplaatsen in gebruik, één aan de Wijchert en één aan het Bospad. De P aan de Wijchert kan benut worden voor toekomstige woningen op de locatie Klein Canada. De P aan het Bospad doet dienst als overloop voor de locatie Venhoek. Vanaf de Wijchert is (voor autoverkeer) geen directe verbinding mogelijk met de Leemweg. Zodoende wordt het verkeer dat naar de sportvelden wil, gestimuleerd om via de grotere wegen (Nieuweweg, Havenweg, Graafseweg) te rijden. Voor fietsers vanuit Wijchen is het wel mogelijk om vanaf de Leemweg de Wijchert te nemen. Hierdoor wordt het fietsverkeer gestimuleerd en het autoverkeer ontmoedigd.



1. Multifunctioneel Sportpark
2. Woningbouw 'Grovennen'
3. Woningbouw 'Klein Canada'
4. Woningbouw 'Venhoek'

Kaart: gebiedsvisie

Legenda


Entree multifunctioneel sportpark


Sportboulevard met gescheiden parkeerterrein voor fiets en auto


Voetbalvelden en gezamenlijk clubhuis


Atletiekbaan en clubhuis


Tennis en padelbanen


Autowegen (wegverkeer)


Fietspaden


Wandelpaden (deels onverhard)


Buurtwegen


Halfverdiept parkeerterrein


Parkeerhofjes


Hogere woontorens in het groen


Appartementenblokken in het groen


Kleinschalige dorpse woonbebouwing


Mogelijkheden voor waterberging-/afvoer (wadi)

Gebiedsvisie

Ruimtelijk concept

De gebiedsvisie gaat uit van verplaatsing van de sportvelden naar de noordelijk gelegen accommodatie van AWC en de nieuw beschikbare kavel (kadastr. 2819) ten oosten hiervan. Vanwege de hindercontouren kan hier geen woningbouw gerealiseerd worden. Door de sportvelden te verplaatsen komen de huidige locaties vrij voor woningbouw. Dit zijn: (2) Grovennen, (3) Klein Canada, (4) Venhoek.

Het is de wens om verspreid over de drie locaties in totaal circa 300 wooneenheden te realiseren. De locaties Grovennen en Klein Canada liggen binnen de invloedssfeer van Wijchen en kunnen dan ook een ander karakter krijgen dan de locatie Venhoek die meer gelieerd is aan Alverna. Voor de locatie Venhoek worden dan ook iets andere wensen geformuleerd dan de overige deelgebieden. Voor Venhoek geldt dat een dorpse bebouwing met een kleinschalige korrel en landelijke uitstraling de norm is. Uiteraard kunnen hier ook wel enkele grotere volumes een plek krijgen maar voor alle woningen hier geldt dat 3 lagen de maximale hoogte is.

Voor de locaties Klein Canada en Grovennen gelden juist hogere ambities. Om de groene en open uitstraling van de plekken recht te doen en toch het gewenste woningaantal te halen wordt hier juist gestapeld gebouwd. Vanwege de beperkte omvang van locatie Grovennen wordt hier voor hoogbouw (6-7L) gekozen en voor locatie Klein Canada voor middenhoogbouw (3-5L).

Navolgend worden de diverse deelgebieden individueel besproken.

Functioneel programma

Het multifunctionele sportcomplex heeft een tweetal clubhuizen voor in totaal 4 verenigingen. Vanuit de gebouwen is volop zich op de hoofdvelden. Aan de noordzijde van de velden zijn de parkeerplaatsen voor fietsers en auto's gelegen. In totaal kunnen hier 305 auto's gelijktijdig parkeren.

Deelgebied 2 (Grovennen) bestaat uit een tweetal torens varierend in hoogte tussen de 6 en 7 bouwlagen. De gebouwen huisvesten appartementen in de betaalbare en vrije sector gevormd.

Deelgebied Klein Canada (3) bestaat uit een drietal rechthoekige blokken die alzijdig georiënteerd zijn en twee langwerpige blokken die de overgang naar de Leemweg vormen. Op deze locatie hebben vooral sociale woningen en betaalbare woningen een plek. Voor het parkeren wordt gebruik gemaakt van het bestaande parkeerterrein wat in westelijke richting uitgebreid zal worden.

Deelgebied 4 (Venhoek) bestaat uit een drietal zones:

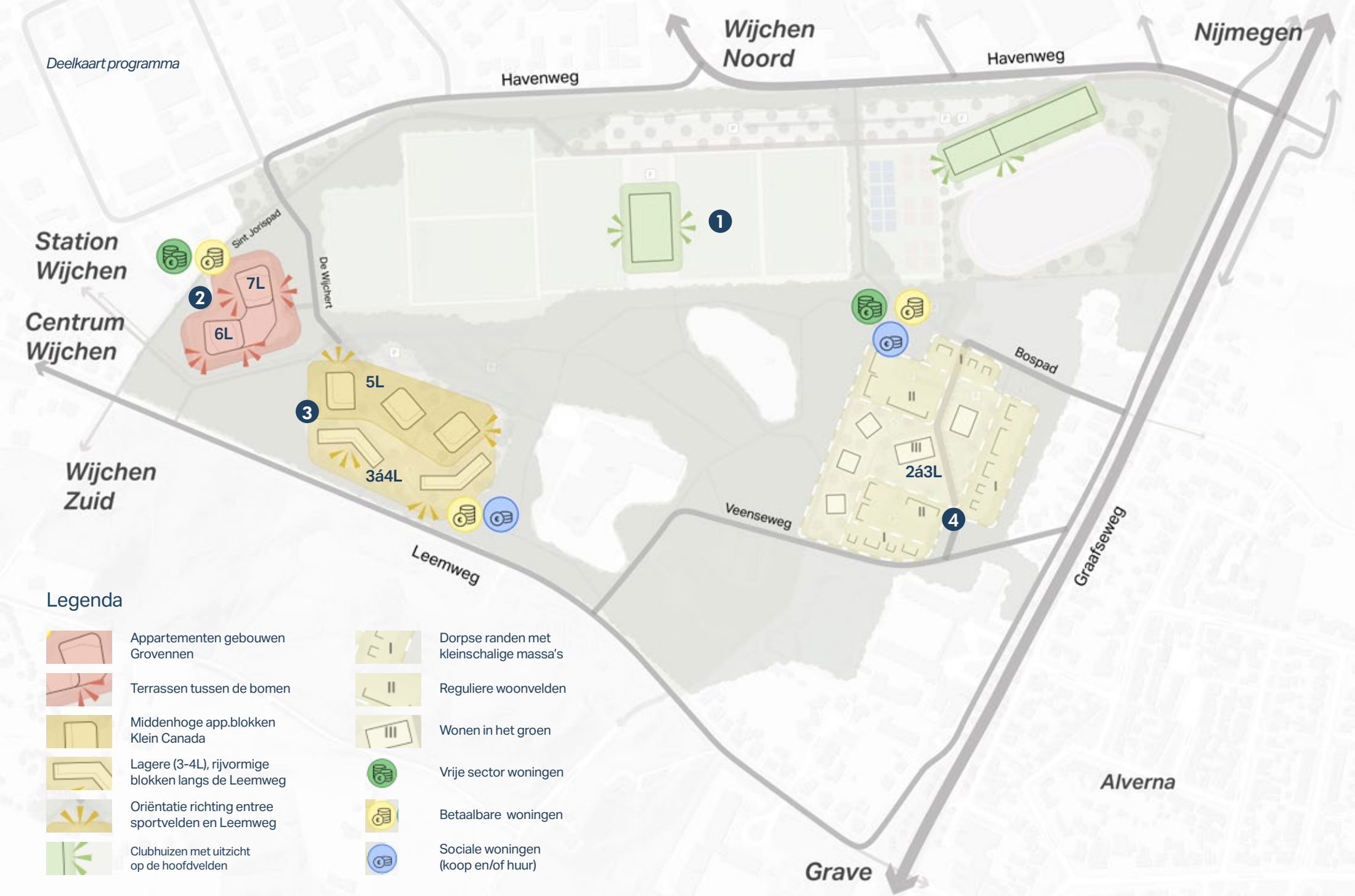
- (I) de buitenranden met kleinschalige dorpse bebouwing welke past binnen de omgeving en aansluit op de woningbouw van Alverna.
- (II) De reguliere woonblokken met rijtjeswoningen en parkeerhoven aan de achterzijde.
- (III) Woonblokken in het groen (kwadrantwoningen en Rug-aan-Rugwoningen met een alzijdige oriëntatie.

Vanwege de vraag naar starterswoningen en doorstroming op de woningmarkt van Alverna wordt op deze locatie voorzien in alle prijscategorieën: sociaal, betaalbaar en vrije sector.

UITGANGSPUNTEN			TOTAAL		GROVENNEN	KLEIN CANADA	VENHOEK	parkeer norm
		m2 GO	aantal					
Appartmenten	Sociaalhuur	65-80	**70-90**			70-90		1,2
Woningen	Sociaalhuur	65-80	**20-30**				20-30	1,4
		min.	**100**	33,3%				
Appartement	Betaalbaar/Middenhuur	80-90	**65-75**		10-20	50-60		1,6
Woningen	Betaalbaar	80-100	**20-30**				20-30	1,7
			100	33,3%				
Appartement	Vrij	100-150	**50-70**		50-70			1,8
Woningen	Vrij	150-180	**30-40**				30-40	1,7 - 1,9
		max.	**100**	33,3%				
Totaal GBO		*ca.*	**300**	100,0%	**70-80**	**120-140**	**80-90**	

Uitgangspunten woonprogramma

Deelkaart programma



Legenda

- Appartementen gebouwen Grovennen
- Terrassen tussen de bomen
- Middenhoge app.blokken Klein Canada
- Lagere (3-4L), rijvormige blokken langs de Leemweg
- Oriëntatie richting entree sportvelden en Leemweg
- Clubhuizen met uitzicht op de hoofdvelden
- Dorpse randen met kleinschalige massa's
- Reguliere woonvelden
- Wonen in het groen
- Vrije sector woningen
- Betaalbare woningen
- Sociale woningen (koop en/of huur)

Verkeersstructuur

De bestaande hoofdverbindingen voor auto's en fietsers blijven ook in de nieuwe situatie het uitgangspunt. De bestaande inritten van het huidige sportpark en de agrarische kavel komen wel te vervallen en worden vervangen door één nieuwe intree voor de auto vanaf de Havenweg. Ook het bestaande parkeerterrein welke nu westelijk van AWC ligt komt te vervallen. Hiervoor in de plaats komt één groot parkeerterrein (1) welke centraal gelegen is.

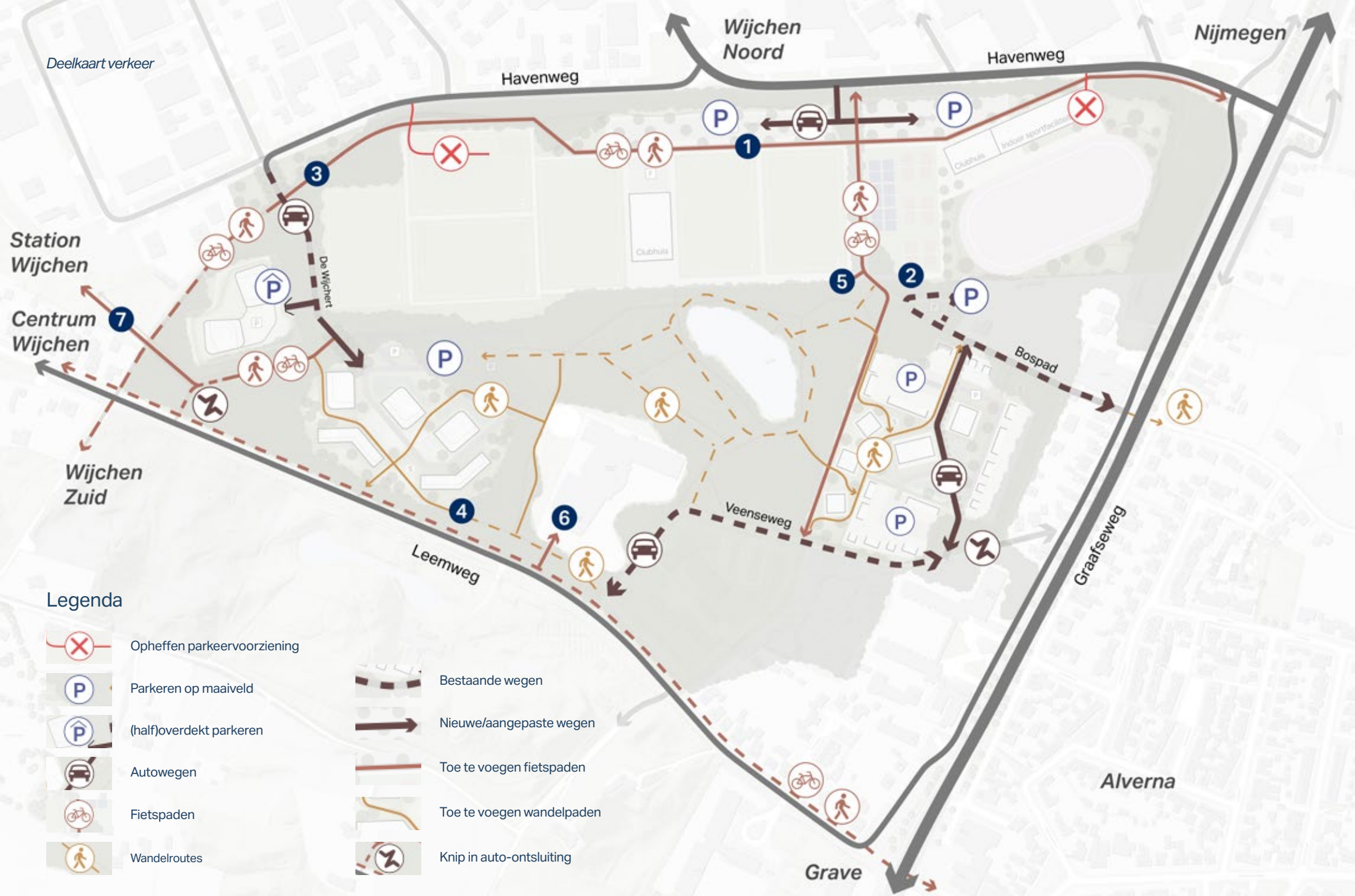
De bestaande Bosweg wordt vanaf de Havenweg enkele nog geschikt voor fietsers (2). Mogelijk behoort, voor inwoners van Alverna, een (voetgangers)ingang (5) vanaf het Bospad tot de mogelijkheden. Ook het Sint Jorispad wordt als volwaardig fietspad doorgezet (3) richting de sportaccommodaties.

De locaties Grovennen en Klein Canada worden vanaf de Havenweg/ Wijchert ontsloten. De bestaande knip voor autoverkeer richting de Leemweg blijft gehandhaafd waardoor het fietsen gestimuleerd wordt.

Op de locatie Grovennen is het parkeren (half)ondergronds voorzien waardoor hier sprak is van meervoudig ruimtegebruik met daarboven een leefdek en twee woontorens. De parkeerplaatsen bij Klein Canada worden in westelijke richting uitgebreid om de 5 woonblokken te bedienen. Het wandelpad wat voor het MaasWaalcollege langs loopt wordt voortgezet (4) langs de nieuwe woonblokken van Klein Canada. Deze sluit uiteindelijk aan op het voetpad in de groenstrook (7) richting het station.

Ook de Wijchert wordt voor een klein deel verlegd zodat de entree richting Klein Canada logisch wordt. De woonbuurt Venhoek krijgt voor een deel parkeren op eigen terrein en voor een deel op parkeerhoven achter de woningen. Een nieuwe fietspad verbindt het Bospad met de School. Ook voor auto's wordt een verbinding tussen het bospad en de Veenseweg gelegd. Om sluipberkeer zoveel mogelijk te ontmoedigen en om bewoners van de Graafseweg tegemoet te komen wordt een knip in de Veenseweg gelegd zodat het kruispunt Veenseweg-Graafseweg niet belast wordt met extra autoverkeer.

Nieuwe wandelpaden takken aan op bestaande paden en zorgen er zo voor dat de nieuwe wijken nieuwe ommetjes creëren en verbonden worden met Wijchen en Alverna.


Deelkaart verkeer
Wijchen Noord
Nijmegen
Havenweg
Havenweg
Station Wijchen
Centrum Wijchen
Wijchen Zuid
De Wijchert
Bospad
Veenseweg
Leemweg
Graafseweg
Alverna
Grave
1
2
3
4
5
6
7
Clubhuis
Indoor sportfaciliteit
Legenda
Opheffen parkeervoorziening
Parkeren op maaiveld
(half)overdekt parkeren
Autowegen
Fietspaden
Wandelroutes
Bestaande wegen
Nieuwe/aangepaste wegen
Toe te voegen fietspaden
Toe te voegen wandelpaden
Knip in auto-ontsluiting

Ontwikkellocaties



Multifunctioneel sportcomplex

De basis voor de gebiedsvisie wordt gevormd door het verplaatsen van de diverse sportverenigingen naar een multifunctioneel sportcomplex. Het sportcomplex heeft één centrale ingang vanaf de Havenweg. De bestaande ingangen komen daarmee te vervallen. Centraal in het plan ligt de sportboulevard die alle verenigingen met elkaar verbindt. Ten noorden van de sportboulevard zijn de gezamenlijke parkeervoorzieningen (305 pp) voorzien. Voor de 4 verenigingen zijn op 2 locaties clubhuizen ingetekend. Het westelijke clubhuis biedt plaats aan de voetbalvereniging uit Alverna en AWC Wijchen. Aan beide zijden van het clubhuis heeft elke vereniging zijn hoofdveld.

Het oostelijke clubhuis is gezamenlijk in gebruik door de tennis-/padel vereniging en de atletiek. Ook is hier langs de Havenweg een bijgebouw voorzien (als oefenfaciliteit). De bestaande Bosweg, die nu nog als autoweg dienst doet wordt afgeschaald naar een fietspad/fietsstraat. Zodoende kunnen inwoners vanuit Alverna veilig met de fiets het sportpark bereiken. Ook het Sint Jorispad wordt verlengd tot een formeel fietspad zodat ook inwoners van Wijchen makkelijk en veilig de sportvelden kunnen bereiken.















Visualisaties multifunctioneel sportpark



Analyse Grovennen

Deelgebied Grovennen is een intiem gebied dat gevormd wordt door de bomen die zich rondom de voormalige tennisvelden gevormd hebben.

Natuurlijke grenzen & zichtlijnen

De bosschage is een natuurlijke scheiding tussen de openbare weg en het plangebied. De toekomstige bebouwing zal zich gefragmenteerd tussen de bomen door presenteren. Om de natuurlijke kwaliteit te respecteren is het wenselijk om de bebouwing in vorm en materiaal in harmonie te laten zijn met de natuurlijke kwaliteiten.

Toegang

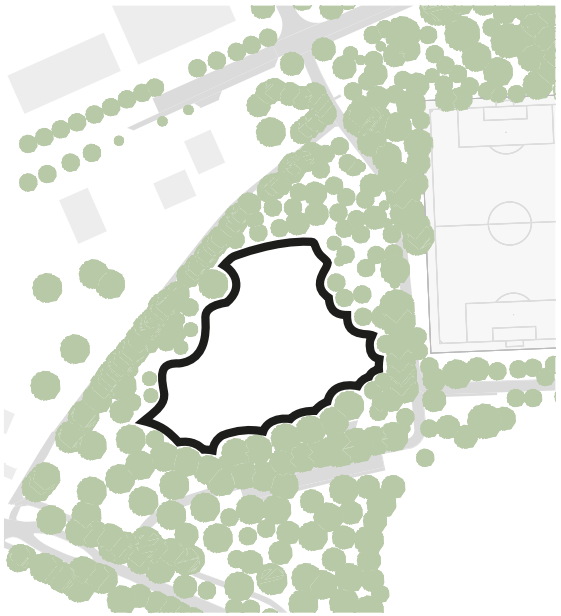
De bomen zijn van hoge waarde waar zo min mogelijk aan getornd moet worden. De toegang tot het terrein zal tussen de stammen van de bomen gerealiseerd moeten worden. De bestaande entree naar de tennisvereniging is hiervan een voorbeeld. Herplaatsen van de entree is denkbaar, met voorwaarde dat dit zo min mogelijk invloed heeft op de bomen.

Bezonning

De hoge bomen beïnvloeden de belichting van de boskamer. De oriëntatie en bouwhoogte vraagt extra aandacht om de woningen van voldoende daglicht te kunnen voorzien. De bomen kunnen bovendien ingezet worden als zonwering.

Connectie met het groen

Het bosrijke karakter wordt versterkt richting het zuiden. Een natuurlijke kwaliteit dat van toegevoegde waarde kan zijn voor zowel de woningen als de collectieve buitenruimte.



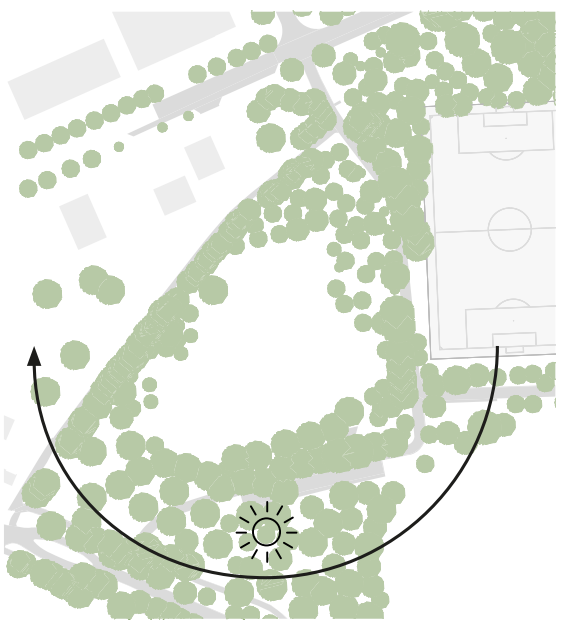
Natuurlijke grenzen



Zichtlijnen



Toegang



Bezonning

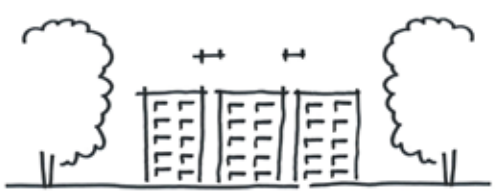


Connectie met groen

Grovennen

De locatie Grovennen is de kleinste van de drie boskamers. Om hier toch een groot aantal woningen te kunnen realiseren moet de ruimte in de hoogte gezocht worden. Omdat de locatie omringd is met bomen is dat hier ook goed mogelijk. Eén gebouw met tientallen woningen zou hier te hoog worden en voor drie torentjes is het perceel te smal. Twee woontorens, in verschillende hoogtes, is hier een logische oplossing. Door een (halfverdiepte) parkeerkelder aan te leggen is er voldoende parkeerruimte waardoor hier circa 70 á 80 appartementen gerealiseerd kunnen worden. De boskamer heeft zijn eigen vormgeving en richting en de nieuwe woontorens mogen dan ook een eigen karakter en oriëntatie krijgen en hoeven zich niet aan te passen aan de directe omgeving. Het dak van de parkeerkelder wordt met landschappelijk groen ingericht met flauwe taluds en een wandelpad die doorloopt in de richting van het centrum.





Perceel is te smal voor 3 gebouwen



Te groot contrast tussen gebouw en bomen



2 gebouwen (getrapt) ideaal voor deze locatie







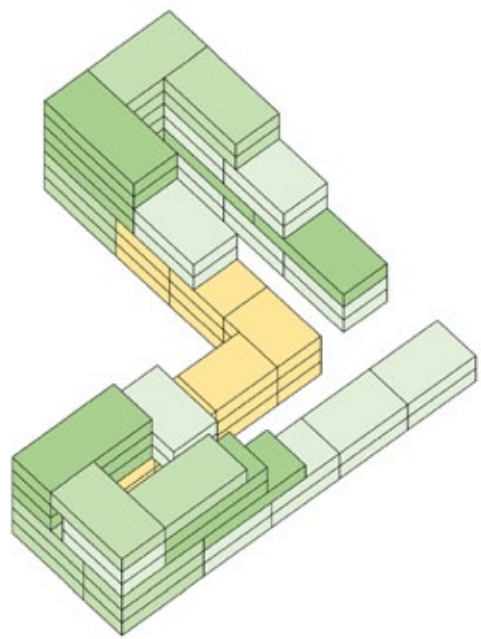




Programma Grovennen

Oppervlakte behoefte staat		m2	aantal	GBO	pp norm	pp	waarvan in kelder norm	waarvan in kelder pp
App. M 90	Betaalbaar (Middenhuur)	90	**18**	1.620	1,6	29	1,3	23
App D 100	Vrij	100	**26**	2.600	1,8	47	1,5	39
App D 120	Vrij	120	**20**	2.400	1,8	36	1,5	30
App D 150	Vrij, duur	150	**12**	1.800	1,8	22	1,5	18
Totaal GBO			**76**	8.420		**133**		**110**
Factor				1,3				
Totaal BVO				10.946				

														150	120	120			3
	150	120	120											150	120	120			6
	150	100	100	150								150	100	100	100	120			9
	150	100	100	150								150	100	100	100	120			9
120	120	90	90	90	150						150	150	90	90	90	120	120		13
120	120	90	90	90	100	100	100	100	100	100	100	100	90	90	90	120	120		19
120	120	90	90	90	100	100	100			100	100	100	90	90	90	120	120		17
Half verdiepte parkeergarage																			
																			76







Analyse Klein Canada

Deelgebied "Klein Canada" is gevormd naar de ellips van de atletiekbaan. Een grote open boskamer. Dit gebied werd gedurende de Tweede Wereldoorlog door de Canadezen benut als noodbarakkenkamp.

Natuurlijke grenzen & zichtlijnen

"Klein Canada" heeft een open karakter vanwege de atletiekbaan dat zich hier bevindt. Een open veld van ca. 16ha omringd door bomen. De locatie is zichtbaar vanaf de Wijchert aan de noordzijde en de Leemweg aan de zuidzijde. De bomen vormen een natuurlijke buffer dat deels het zicht ontneemt.

Toegang

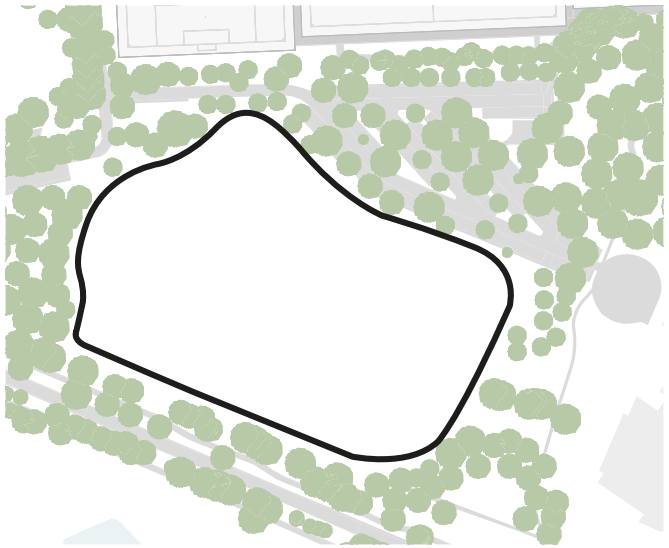
De huidige toegang naar de atletiekbaan bevindt zich aan de noordzijde, aansluitend op de parkeerplaatsen gelegen aan de Wijchert dat verdekt tussen de bomen geplaatst is. Het is denkbaar dat de entree aan deze zijde gepositioneerd blijft om de natuur te respecteren.

Bezonning

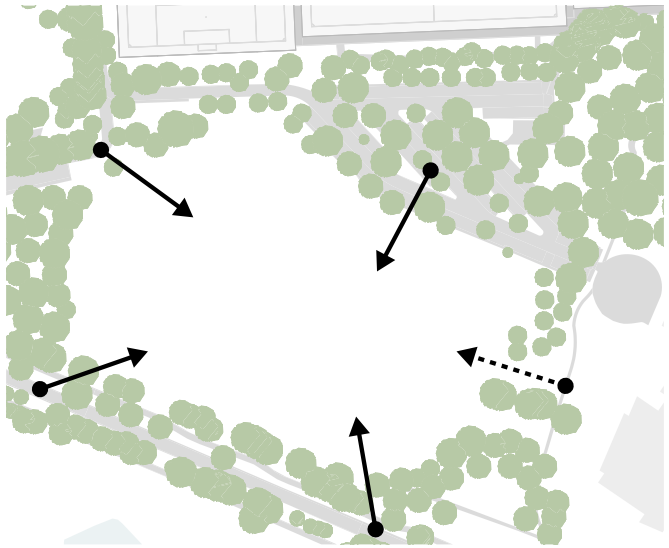
De openheid van de locatie biedt de vrijheid om de toekomstige woningen optimaal te positioneren ten behoeve van daglicht. De bomen aan de zuidzijde zullen de enige obstakels zijn die de zon kan blokkeren.

Connectie met het groen

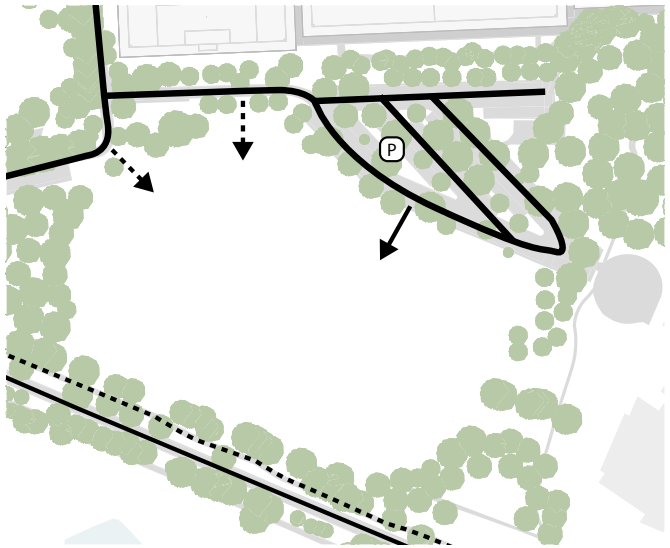
Klein Canada is omringd door natuur. Aan de noordzijde vormen de natuur een buffer tussen het parkeren en de sportvoorziening. Aan de oostzijde bevindt zich het vengebied waar men een ommetje kan maken. Aan de west- en zuidzijde is de bosschage een ruimtelijke kwaliteit dat het rustige karakter benadrukt.



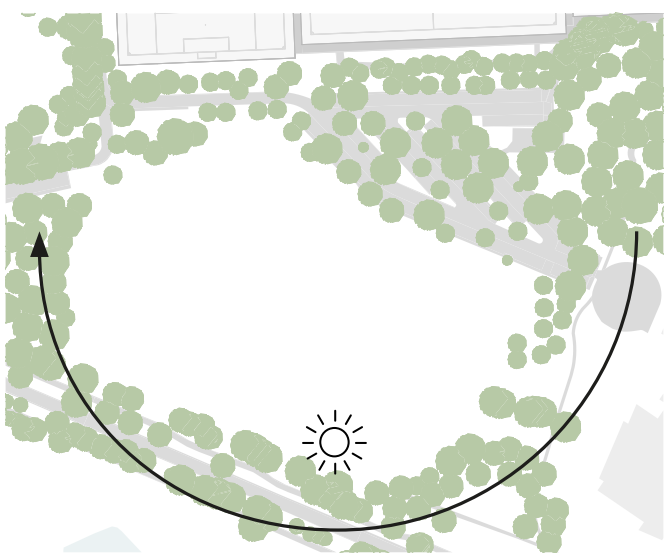
Natuurlijke grenzen



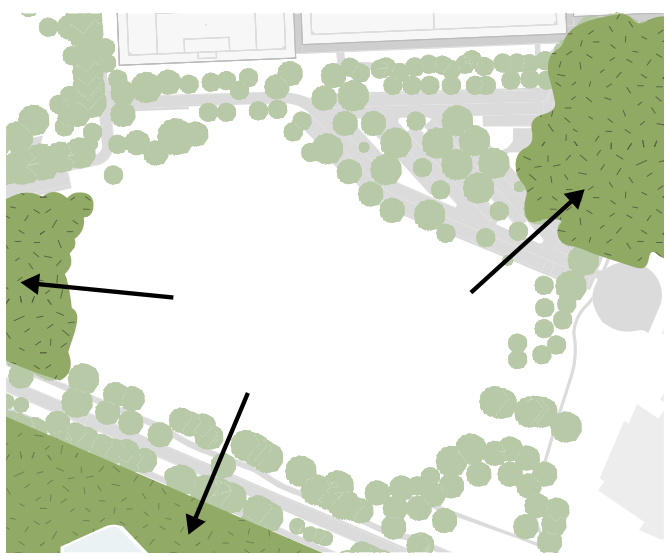
Zichtlijnen



Toegang



Bezonning



Connectie met groen

Klein Canada

De locatie Klein Canada ligt op de plek van de atletiekbaan. Ten noorden hiervan liggen circa 170 parkeerplaatsen die nu in gebruik zijn door de sportverenigingen. In de toekomst zijn deze niet meer nodig en kunnen ze voor andere functies benut worden. Voor deze locatie zijn circa 140 woningen voorzien verdeeld over een vijftal gebouwen. Twee langgerekte gebouwen begeleiden de Leemweg en zorgen voor een luwe buitenruimte voor de overige woningen. De entree (Wijchert) wordt schuin gelegd zodat er een duidelijke routing richting de gebouwen ontstaat. Vanaf de hoofdentree kan men via een overrijdbaar pad langs de woongebouwen rijden om te laden en te lossen. Het stallen van de auto gebeurt op het vergrote parkeerterrein. Aan de noordzijde is ruimte gereserveerd voor waterberging/-infiltratie. Centraal tussen de woongebouwen ligt een openbare ruimte die collectief benut kan worden door de bewoners, bijvoorbeeld als moestuin. Een kas in de vorm van de vroegere barrakken legt een cultuurhistorische link naar het verleden. Diverse wandelpaden doorkruisen het gebied en verbinden deze aan bestaande paden. Aan de oostzijde is ook ruimte voor een collectieve speelvoorziening.









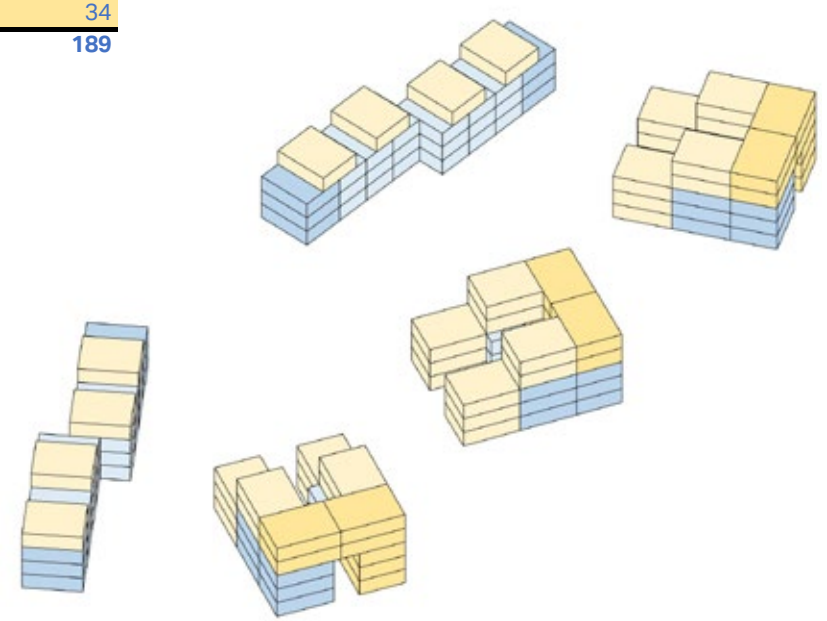






Programma Klein Canada

Oppervlakte behoefte staat		m2	aantal	GBO	pp norm	pp
App. 65	Sociaalhuur	65	**44**	2.860	1,2	53
App. 80	Sociaalhuur	80	**30**	2.400	1,4	42
App. M 80	Betaalbaar (Middenhuur)	80	**38**	3.040	1,6	61
App. M 90	Betaalbaar (Middenhuur)	90	**21**	1.890	1,6	34
Totaal GBO			**133**	10.190		**189**
Factor				1,3		
Totaal BVO				13.247		



90	80	80	90				4
90	80	80	90				4
90	80	80	65	65	80	80	7
90	80	80	65	65	80	80	7
90	80	80			80	80	5
							27

compact appartementenblok
Blok 2.1

90	80	80	90				4
90	80	80	90				4
90	80	80	65	65	80	80	7
90	80	80	65	65	80	80	7
90	80	80			80	80	5
							27

compact appartementenblok
Blok 2.2

90	80	80	90				4
90	80	80	90				4
90	80	80	65	65	80	80	7
90	80	80	65	65	80	80	7
90	80	80			80	80	5
							27

compact appartementenblok
Blok 2.3

	80	80			80	80		4
80	65	65	65	65	65	65	80	8
80	65	65	65	65	65	65	80	8
80	65	65			65	65	80	6
								26

Galerij
Blok 2.4

	80	80			80	80		4
80	65	65	65	65	65	65	80	8
80	65	65	65	65	65	65	80	8
80	65	65			65	65	80	6
								26

Galerij
Blok 2.5





Analyse Venhoek

Venhoek bevindt zich op locatie van voetvereniging Alverna. De voetbalvelden hebben geresulteerd dat dit plangebied een rechthoekig vlak is voor nieuwe ontwikkeling.

Natuurlijke grenzen & zichtlijnen

“Venhoek” is aan west- en oostzijde begrensd door het groen. De bomen vormen een natuurlijke buffer met de woningen aan de oostzijde. Vanaf het Bospad aan de noordzijde en de Veenseweg aan de zuidzijde is het gebied goed zichtbaar zonder natuurlijke obstakels.

Toegang

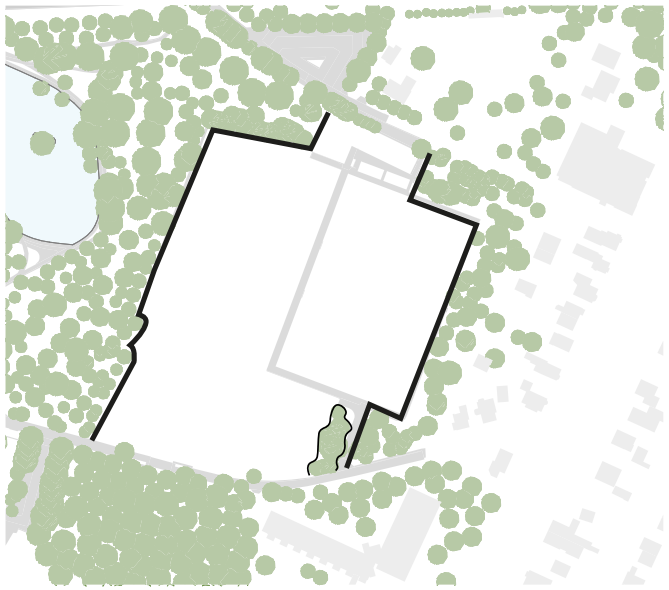
“Venhoek” is te betreden via de hoofdentree aan de noordzijde waar parkeervoorzieningen zijn en via een toegang aan de Veenseweg aan de zuidzijde. Door het verdwijnen van de velden zal ook de verbinding tussen de toegangen verloren gaan. Het is daarom aan te bevelen om hiervoor een nieuwe verbinding te maken.

Bezonning

Het open veld biedt de vrijheid om de nieuwe bebouwing naar wens te oriënteren. Afgezien van de bomen aan west- en oostzijde zijn er vrijwel geen natuurlijke obstakels die het daglicht belemmeren.

Connectie met het groen

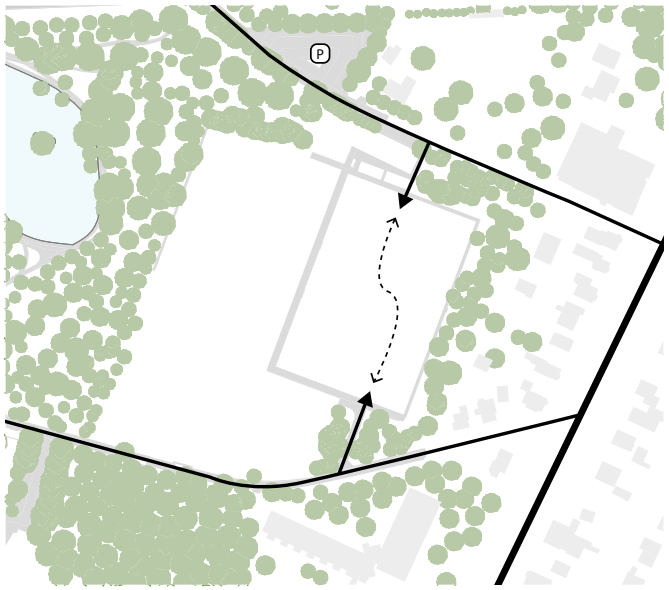
Het vengebied aan de westzijde is een unieke kwaliteit voor deze locatie. Een rustig gebied waar men kan wandelen en ontspannen. Het is aanbevolen om deze kwaliteit te benutten en te versterken in de toekomstige ontwikkeling.



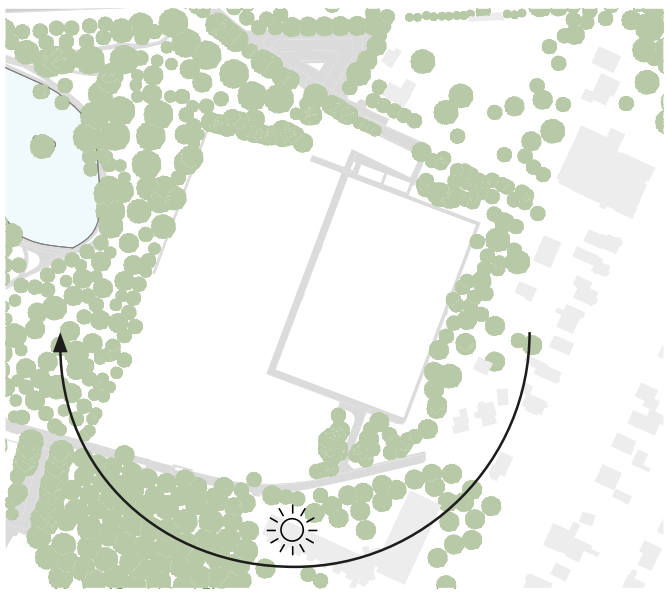
Natuurlijke grenzen



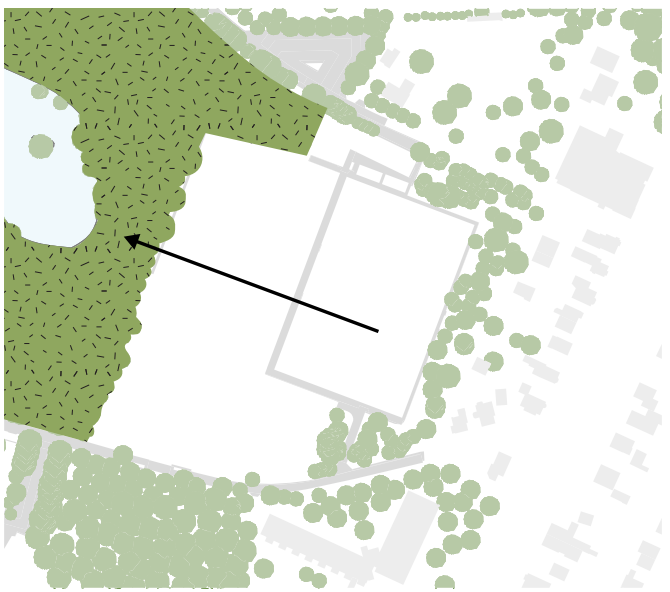
Zichtlijnen



Toegang



Bezonning



Connectie met groen

Venhoek

De buitenzijde van de locatie Venhoek (langs Bospad, Veenseweg en Graafseweg) krijgt bebouwing die aansluit bij de kleinschalige korrel die langs deze wegen gebruikelijk is. Meer naarbinnen gericht zijn de reguliere woonvelden (met o.a. rijwongingen) voorzien met de mogelijkheid om de auto te parkeren op parkeerhoven uit het zicht.

Vanaf de westzijde wordt het bosgroen naar binnen getrokken tussen de reguliere woonvelden door. Zo komt elke woning aan kwalitatief groen te liggen. De grote groenzone is ruim genoeg om hier nog woongebouwen in het groen te plaatsen. Twee grotere blokken met rug-aan-rugwonginen en enkele blokken met kwadrantwoningen passen prima in deze setting. Het centrale groen wordt ingericht met locaties voor spelen, waterberging en de plaatsing van nieuwe bomen om zo de Venhoek te verankeren in zijn bosomgeving.

Vanaf het Bospad wordt een fietspad aangelegd die een verbinding vormt tussen de school ern het noordelijk deel van Wijchen. Dwars door het groen liggen diverse wandelpaden die ommetjes mogelijk maken in de richting van het Ven en verder in de richting van Wijchen Centrum. De wandelpaden takken aan op de bestaande routes en zorgen zo voor een robuust wandelnetwerk.









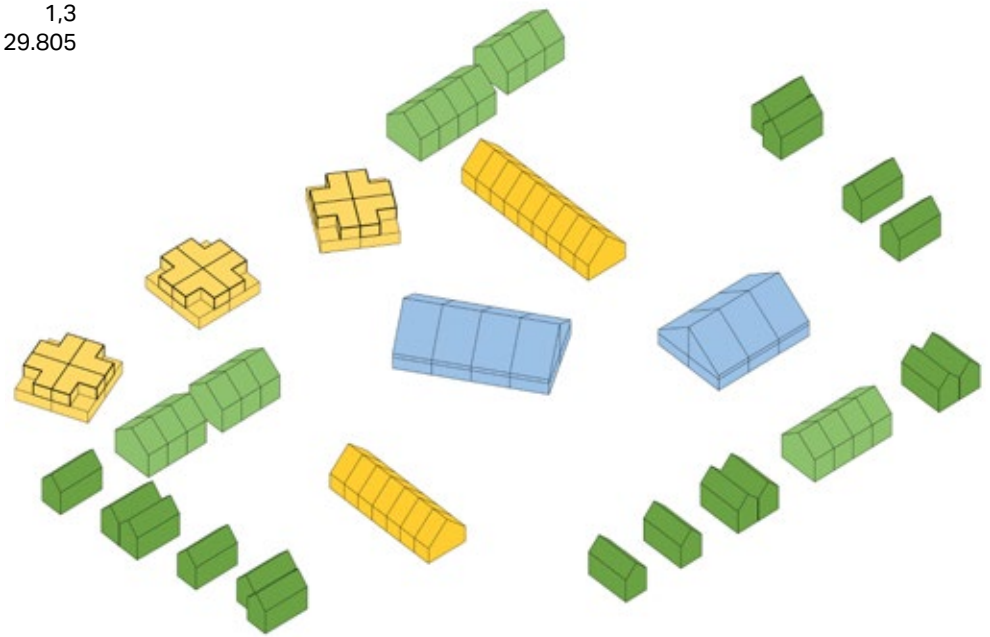






Programma Venhoek

Oppervlakte behoefte staat		m2	aantal	GBO	pp norm	pp
Won. 80	Sociaalhuur	65	**26**	1.690	1,4	36
Won. M 80	Betaalbaar	80	**12**	960	1,7	20
Rijwon. M 100	Betaalbaar	100	**16**	1.600	1,7	27
Won.	Vrij	150	**17**	2.550	1,7	29
Vrij, tweekapper	Vrij, duur	180	**16**	2.880	1,9	30
Totaal GBO			**87**	22.927		**143**
Factor				1,3		
Totaal BVO				29.805		



180
6
villa
met tuin

180 180
5x **10**
tweekapper
met tuin

150 150 150
3x **9**
rijwoningen
met tuin

150 150 150 150
2x **8**
rijwoningen
met tuin

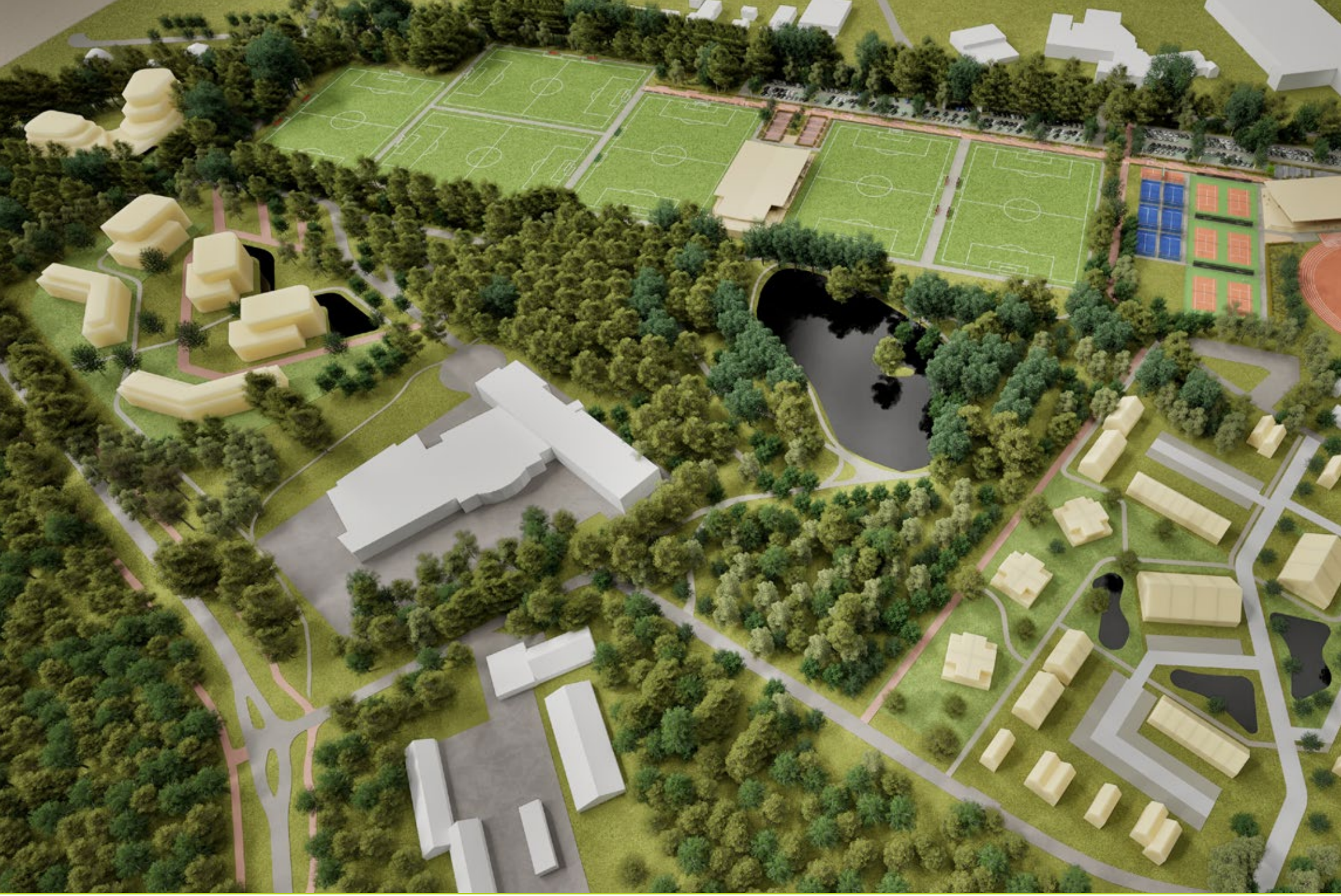
100 100 100 100 100 100 100 100
2x **16**
rijwoningen
met tuin

2x
65 65 65 65
65 65 65
15
rug aan rug -
corridor in
parksetting

2x
65 65 65
65 65
11
rug aan rug -
corridor in
parksetting

80 80 80 80
3x **12**
vierkant blok
in parksetting







VOORBEELDVERKAVELING		TOTAAL						
Oppervlakte behoefte staat		aantal		m2	GBO	%	parkeer norm	pp
App. 65	Sociaalhuur	**44**		65	2860	14,9%	1,2	53
App. 80	Sociaalhuur	**30**		80	2400	10,1%	1,2	36
Won. 80	Sociaalhuur	**26**		80	2080	8,8%	1,4	36
		100	33,8%					
App. M 80	Betaalbaar (Middenhuur)	**38**		80	3040	12,8%	1,6	61
App. M 90	Betaalbaar (Middenhuur)	**39**		90	3510	13,2%	1,6	62
Won. M 80	Betaalbaar	**12**		80	960	4,1%	1,7	20
Rijwon. M 100	Betaalbaar	**16**		100	1600	5,4%	1,7	27
		105	35,5%					
App D 100	Vrij	**26**		100	2600	8,8%	1,8	47
App D 120	Vrij	**20**		120	2400	6,8%	1,8	36
App D 150	Vrij, duur	**12**		150	1800	4,1%	1,8	22
Won.	Vrij	**17**		150	2550	5,7%	1,7	29
Vrij, tweekapper	Vrij, duur	**16**		180	2880	5,4%	1,9	30
		91	30,7%					
Totaal GBO		**296**	100,0%		**28680**	100,0%		**460**
Factor					1,3			
Totaal BVO					**37284**			





Participatie

Participatie Gebiedsvisie Havenweg-Leemweg

Op 3 december 2025 is een informatieavond, in de vorm van een vrije inloop, gehouden in het clubhuis van AWC voor de presentatie van de gebiedsvisie Havenweg-Leemweg. Omwonenden, clubleden en geïnteresseerden konden zich laten informeren over het plan voor de realisatie van een multifunctioneel sportpark voor Tennis, Atletiek en Voetbal, én de plannen voor ca. 300 woningen.

Tijdens deze informatieavond zijn de thema's verkeer, flora- en fauna, sport en wonen op panelen gepresenteerd. De aanwezigen konden kennis nemen van de plannen per thema en er was gelegenheid om vragen te stellen aan medewerkers van de gemeente Wijchen en de bij de planontwikkeling betrokken adviseurs (stedenbouwkundigen en architecten).

De aanwezigen werden in de gelegenheid gesteld hun mening te geven over de gepresenteerde plannen, door deze achter te laten op reactieformulieren of hun reactie te geven in de vorm van post-its op een feed-back-paneel per thema, met de vragen:

- Wat spreekt je het meeste aan in het huidige ontwerp?
- Heb je ergens zorgen over?
- Heb je nog tips om het ontwerp verder te verbeteren?



Dialoog over de plannen

Reacties - Planuitwerking

De tips, aanbevelingen en met name ook de zorgen van de aanwezigen zijn verzameld en worden hierna per thema behandeld, zijnde:

- Masterplan
- Verkeer
- Flora- en Fauna
- Sportpark
- Wonen

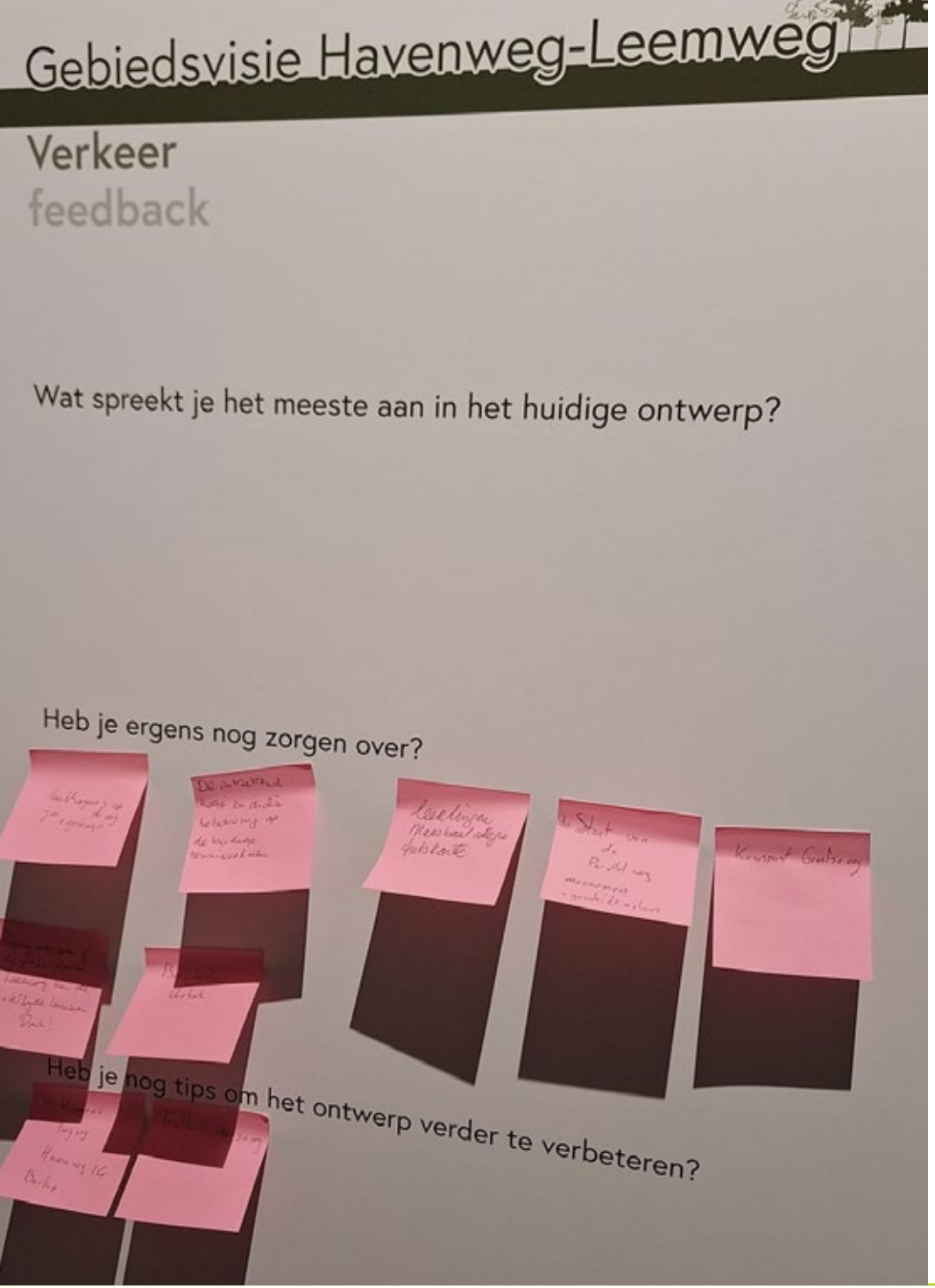
Hoe met de reacties wordt omgegaan in de verdere planuitwerking is per onderdeel verwoord onder de cursief gedrukte alinea's. De planuitwerking zal in de volgende fase met omwonenden worden gedeeld, toegelicht en waar mogelijk aangepast.

Masterplan

In het algemeen zijn de aanwezigen positief over het gepresenteerde Masterplan, maar maken zich zorgen over onder andere de verkeersveiligheid, de geplande hoogbouw en het aantal woningen. Ook wordt er aandacht gevraagd voor de waterhuishouding in het totale plangebied en de mogelijkheid om in de sportgebouwen een zogenaamd grijswatertracé aan te leggen voor het spoelen van toiletten.

Planuitwerking

In de verdere (technische) uitwerking van het plan zal de waterhuishouding van het gehele gebied aandacht krijgen. De wettelijke verplichting om hemelwater op eigen terrein te infiltreren zal hierbij leidend zijn. In nauw overleg en samenwerking met het Waterschap zullen de mogelijke en gewenste oplossingen hiervoor worden uitgewerkt en geïmplementeerd in het plan.



Verkeer

Met name door toekomstige gebruikers van het Sportpark wordt positief gereageerd op de voorgestelde scheiding van fiets- en autoverkeer, het realiseren van één toegang en de sportboulevard. Bewoners in het plangebied en omwonenden maken zich naast de verkeersveiligheid ook zorgen over de ontsluiting van de woonvelden en het MaasWaal College. Ook worden zorgen geuit over mogelijk 'sluipverkeer' naar het sportpark en de woonvelden.

Bouwverkeer

Omwonenden maken zich zorgen over het toekomstige bouwverkeer naar de woonlocatie 'Venhoek'. Door de voorgenomen fasering van het plan kan dit waarschijnlijk alleen via het Bospad of de Veenseweg. De bestaande routes lijken niet geschikt voor het bouwverkeer. Hier zal in de verdere planuitwerking aandacht voor zijn.

Fietsroute leerlingen MaasWaal College

Omwonenden maken zich zorgen over de gevolgen van ontwikkeling 7 (fietspad richting Station Wijchen/ Stationslaan, *p. 21*), waarbij scholieren via Klein Canada naar de school fietsen in plaats van via de Leemweg. Het is niet mogelijk om dit te voorkomen en hiervoor is ook geen noodzaak. Een alternatieve route (via de Leemweg) wordt aangeboden, maar ook in Klein Canada, zal het veilig moeten zijn om je met de fiets te verplaatsen.

Paneel met ruimte voor feedback

Kruispunt Graafseweg-Havenweg

Met de realisatie van de woningbouwplannen zal het kruispunt intensiever worden gebruikt. In overleg met de provincie Gelderland zal worden onderzocht welke eventuele verkeerskundige aanpassingen gewenst zijn voor het betreffende kruispunt.

Verkeersintensiteit

In de verdere planuitwerking zullen de kwaliteit en de profielen van de bestaande wegen en paden worden onderzocht en waar nodig geschikt gemaakt voor het gewijzigde verkeersaanbod.

Trottoir Veenseweg

In de verdere planuitwerking zal worden onderzocht of een toevoeging van een trottoir langs de Veenseweg tot de mogelijkheden behoort.

Vrachtwagens Havenweg 14

Het laden en lossen van vrachtwagens langs de Havenweg zorgt voor onduidelijke verkeerssituaties. In relatie tot de nieuwe toegang naar het sportcomplex vraagt dit om extra aandacht. Het probleem wordt onderkend en heeft de aandacht van de verkeerskundigen van de gemeente Wijchen. Hier zal in de verdere planuitwerking aandacht voor zijn.

Flora en fauna

De reacties op het thema Groen (flora en fauna) gingen vooral over het bestaande groen en de aanwezige dieren en de vraag om hier zorgvuldig mee om te gaan. Ook wordt aandacht gevraagd voor het bestaande ven en de infrastructuur hieromheen.

Masterplan

In het gepresenteerde Masterplan is het behoud van bestaande groenstructuren als uitgangspunt geformuleerd. In nauw overleg met en op advies van gespecialiseerde ecologische adviesbureaus, wordt bij de verdere uitwerking van het plan het thema ‘Flora en Fauna’ met extra aandacht behandeld.



Presentatiepanelen over flora & fauna en het masterplan



Jongeren bekijken de plannen

Sportpark

Het overgrote deel van de aanwezigen zien de ontwikkeling richting een multifunctioneel sportpark als een positieve ontwikkeling. De realisatie van een park met één entree en één parkeerplaats wordt als zeer wenselijk genoemd. Door met name de leden van Atletiekvereniging Wijchen wordt positief gereageerd op de variant met een indoor sportfaciliteit.

De reacties op het Masterplan van het sportpark en de sportgebouwen richten zich met name op de verdere uitwerking van het plan. Aandacht wordt gevraagd voor de bestaande groenstructuren en de wens om groenstructuren aan te brengen tussen banen en velden. Ook wordt verzocht om in de verdere uitwerking van de plannen in overleg te treden met de leden van de individuele verenigingen.

Door meerdere aanwezigen wordt gevraagd of een uitbreiding van het aantal te faciliteren sporten mogelijk is of onderzocht gaat worden. Specifiek wordt gevraagd naar een baan voor de schietvereniging en petanque-banen

Bestaande groenstructuren

Voor de realisatie van het park zal een aanpassing noodzakelijk zijn van de bestaande groenstructuur en de bestaande infrastructuur. Voor de aanleg van banen en velden zullen op enkele plaatsen bestaande bomen en struiken moeten wijken. In de verdere uitwerking van het plan zal zoveel als mogelijk nieuw kwalitatief groen worden toegevoegd en waar mogelijk ingezet als groene buffer en 'windvanger' tussen banen en velden.

Sportgebouwen

Bij de verdere uitwerking van de sportgebouwen zullen met vertegenwoordigers van de verenigingen de definitieve keuzes worden gemaakt voor de materialisering, sfeer en uitstraling van de binnenruimten.



Wonen

Aanwezigen zien de toevoeging van woningen in de nabijheid van Alverna als een positieve ontwikkeling. Ook de voorgestelde opbouw in het plan van laagbouw bij Alverna naar ‘hoogbouw’ richting Wijchen wordt in het algemeen als positief beoordeeld.

Toch zijn er ook enkele zorgen over de hoeveelheid woningen die opgenomen zijn in het Masterplan en de hoogte van de appartementencomplexen in het woonveld ‘Grovennen’.

Door meerdere aanwezigen wordt de behoefte aan (grondgebonden) woningen voor senioren als nadrukkelijke wens genoemd. Ook de mogelijkheden voor CPO-projecten wordt als kans gezien om aan de woonbehoefte van Alverna en Wijchen te beantwoorden.

Er wordt aandacht gevraagd voor de uitstraling van de woningen en appartementen, om deze aan te laten sluiten bij het dorpse karakter van Alverna en de appartementen passend bij Wijchen vorm te geven.

Architect geeft toelichting over de gebiedsvisie

Bouwhoogte

Bij het opstellen van het woonprogramma is als uitgangspunt gehanteerd dat het bestaande groen zoveel mogelijk behouden blijft. De aanwezige bomen worden gehandhaafd en nieuwe woningbouw wordt uitsluitend gerealiseerd op de bestaande open plekken. Dit leidt tot een meer compacte en daardoor hogere bouwvolumes.

Het hoogste gebouw bestaat uit zeven bouwlagen en is geplaatst op een halfverdiepte parkeergarage. De totale hoogte bedraagt circa 23 meter, wat lager is dan de omliggende boomtoppen van gemiddeld 25 meter. De afstand tot de bestaande bebouwing is royaal, ongeveer 80 meter. Om de beleving van de massa van het gebouw te beperken, wordt het volume naar boven toe trapsgewijs slanker.

Woningaanbod – doelgroepen

De geplande woningen en appartementen wordt gerealiseerd voor een brede doelgroep, die een evenwichtige afspiegeling van de samenleving is, zodat een gevarieerde en duurzame woonwijk ontstaat. Er worden woningen gerealiseerd voor starters, doorstromers en senioren. Het woonprogramma bestaat in hoofdlijnen uit sociale huurwoningen en huurappartementen, betaalbare woningen en appartementen én woningen in de vrije sector.

Het aanbod omvat zowel grondgebonden woningen als beneden- en bovenwoningen en appartementen. Daarnaast is het de ambitie om ook CPO-initiatieven in de ontwikkeling op te nemen. De wijze waarop dit wordt uitgewerkt, volgt in een later stadium van de planontwikkeling.

Planuitwerking

Het plan bevindt zich momenteel op hoofdlijnen. De verdere uitwerking moet nog plaatsvinden; de exacte ligging van de woningen en infrastructuur ligt daarom nog niet vast. In de vervolgfase worden de plannen verder geoptimaliseerd, waarbij specifiek wordt gekeken hoe eventuele overlast voor omwonenden zoveel mogelijk kan worden beperkt.