SPACE
VALUE

TRANSFORMATIE KRAANVOGEL

VISIE- EN AMBITIEDOCUMENT

COLOFON

Het visie- en ambitiedocument voor transformatie van het gebied rondom de Kraanvogelstraat in Wijchen is opgesteld door:

Spacevalue B.V.
Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

In opdracht van:

Gemeente Wijchen

In samenwerking met:

WERKORGANISATIE Druten Wijchen

concept, d.d. 6 mei 2020

INHOUD

HET DROOMBEELD 5

1. INLEIDING
1.1 aanleiding 7
1.2 de opgave 9
1.3 waarom een visie- en ambitiedocument? 11
1.4 planvormingsproces en rapportage 13

2. GEBIEDSBESCHRIJVING
2.1 historie van de plek 15
2.2 de huidige situatie 19
2.3 eigenaren en gebruikers 21
2.4 sterkten en zwakten, kansen en bedreigingen 23

3. AMBITIES
3.1 van bedrijventerrein naar hedendaags woongebied 25
3.2 samen werken aan een levendige, nieuwe buurt 27
3.3 Kraanvogel als visitekaartje voor Wijchen 29
3.4 goed voorbereid op de toekomst 31
3.5 geen stapeling van ambities 33

4. HET NIEUWE WONEN
4.1 Woonvisie Wijchen 2025 35
4.2 overige behoeften 37
4.3 vertaling naar een basisprogramma 37

5. RUIMTELIJK TESTPLAN
5.1 proefverkaveling 39
5.2 profielen 41

Collage van de beoogde sfeer van wonen met ondersteunende voorzieningen in de toekomst van Kraanvogel.

HET DROOMBEELD

In de toekomst is Kraanvogel een aantrekkelijke, levendige buurt pal naast het centrum van Wijchen waar mensen graag komen. Er leven jongeren, starters en kenniswerkers in compacte studio's en rijwoningen. Senioren wonen in levensloopbestendige appartementen en voor (samengestelde) gezinnen zijn er grotere stadswoningen. De straten zijn klimaatbestendig en groenn, auto's zijn er weinig te zien. Mensen fietsen en wandelen langs nieuwe gebouwen richting het station, ouderen rusten er even uit onder de bomen terwijl ze hun kleinkinderen zien spelen op straat. Steeds zijn er onverwachte ontmoetingen.

Bewoners hebben werkruimte in huis aan de straat en sommige bedrijven zijn (op-)nieuw gevestigd op de begane grond, in de plint van de gebouwen. De eetzaal van een kleinschalig zorgcomplex is een ontmoetingsplek van de buurt. Op een markante plek ligt een internetcafé en in de oude boerderij zit een restaurant met een eigen brouwerij. Kortom, Kraanvogel is veranderd. Eigenaren, gebruikers en gemeente hebben Kraanvogel samen getransformeerd van een verouderd bedrijventerrein naar een levendig woon-, en verblijfsgebied met passende voorzieningen in het hart van Wijchen!

Foto-impressie van de huidige situatie.

1. INLEIDING

Ten noorden van het spoor in Wijchen, ontsloten via de Kruisbergseweg, Hoefsestraat en de Kraanvogelstraat ligt een gemengd bedrijventerrein met een aantal (bedrijfs-)woningen. Dit gebied van ongeveer 2,8 hectare (verder hier genoemd: 'Kraanvogel') is toe aan verandering. Het voorliggende rapport schetst de ambities om Kraanvogel te gaan transformeren. Ofwel, om het gebied geleidelijk en samen te veranderen van een verouderd bedrijventerrein naar een levendige buurt met wonen, werken en verblijven.

1.1 AANLEIDING

Al langere tijd zijn er zorgen over de afnemende vitaliteit van het verouderde bedrijventerrein. Ongeveer tien jaar geleden zijn er plannen gemaakt voor herontwikkeling van het gebied, maar door het invallen van de crisis zijn die destijds niet gerealiseerd. Meer recent hebben diverse belanghebbenden zich gemeld bij de gemeente met vragen en ideeën over de toekomst van het gebied. Ook hebben marktpartijen interesse getoond om kavels te gaan transformeren. En er liggen kansen voor de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten op loopafstand van het centrum en het station.

De vraag over de toekomst van het gebied is onlangs ook om andere redenen urgenter geworden. Medio 2019 kwam de Kraanvogelstraat namelijk negatief in de publiciteit in verband met het sluiten van een leegstaand pand wegens criminele activiteiten. Het gezamenlijke doel om te voorkomen dat het gebied verder in een neerwaartse spiraal terecht komt neemt daardoor toe. Vandaar dat de gemeente het initiatief heeft genomen om de geschiedenis van het oude plan achter zich te laten en nu samen met belanghebbenden verder wil werken aan de transformatie van Kraanvogel.

Foto-impressie van de huidige situatie.

1.2 DE OPGAVE

De essentie van de opgave bestaat uit drie onderdelen:

Functieverandering van bedrijven naar wonen

Het bedrijventerrein rondom de Kraanvogelstraat is in de jaren '60 gerealiseerd. Door de jaren heen is het gebied volledig omringd geraakt door woonbuurten. Meer aan de rand van Wijchen zijn nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld. Deze bedrijventerreinen (zoals Bedrijvenpark Bijsterhuizen en Wijchen-Oost) zijn beter geschikt voor het huisvesten van de meeste bedrijven zoals die nu in Kraanvogel liggen en bieden daarvoor ook ruimte. Het kleinschalige bedrijvengebied aan de Kraanvogelstraat is een geïsoleerd incident geworden in de omgeving, waar woningbouw eigenlijk meer passend zou zijn. En er zijn alternatieve locaties in Wijchen die ruimte bieden voor verplaatsing van zittende bedrijven.

Passende kwaliteitsimpuls

De huidige kwaliteit van Kraanvogel is niet éénduidig. Het ene bedrijf is nog in volle werking terwijl andere panden al jaren leeg staan. Ook de staat van onderhoud en de uiterlijke verschijningsvorm van verschillende gebouwen wisselt sterk, evenals (de kwaliteit van) de openbare ruimte. De inrichting van Kraanvogel is onderschikt aan de huidige bestemming als bedrijventerrein. Het gebied heeft brede, functionele asfaltstraten met haaks parkeren, waardoor auto's dominant zijn en de verblijfskwaliteit voor voetgangers en fietsers zeer beperkt is. De verscheidenheid aan gebouwen, materialen, hekwerken en soorten openbaar groen geven een rommelige, onsamenhangende indruk. Bij een functieverandering van bedrijven naar wonen hoort daarom ook een passende kwaliteitsimpuls voor bebouwing en openbare ruimte.

Geleidelijke, gezamenlijke aanpak

De uitdaging van de opgave is om als gemeente, eigenaren en gebruikers samen te voorkomen dat het gebied verder in een neerwaartse spiraal terecht komt. De ambitie om Kraanvogel te gaan transformeren biedt zicht op een toekomstbestendig gebied met (individuele) kansen voor het creëren van meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie. De onderlinge afhankelijkheid van gemeente, eigenaren en gebruikers is echter groot. Geen van de partijen kan of wil het gebied als geheel transformeren en het belang en tempo waarin elk van de belanghebbenden wil deelnemen verschilt.

De gemeente neemt bij de transformatie hoofdzakelijk een faciliterende rol. Zij heeft de instrumenten om het vigerende bestemmingsplan te wijzigen waardoor transformatie mogelijk wordt en wil die inzetten, maar kijkt uitdrukkelijk naar de marktpartijen om het te gaan doen. Uitgangspunt voor de transformatie is het werken aan een geleidelijke, gezamenlijke aanpak gebaseerd op gedeelde waarden.

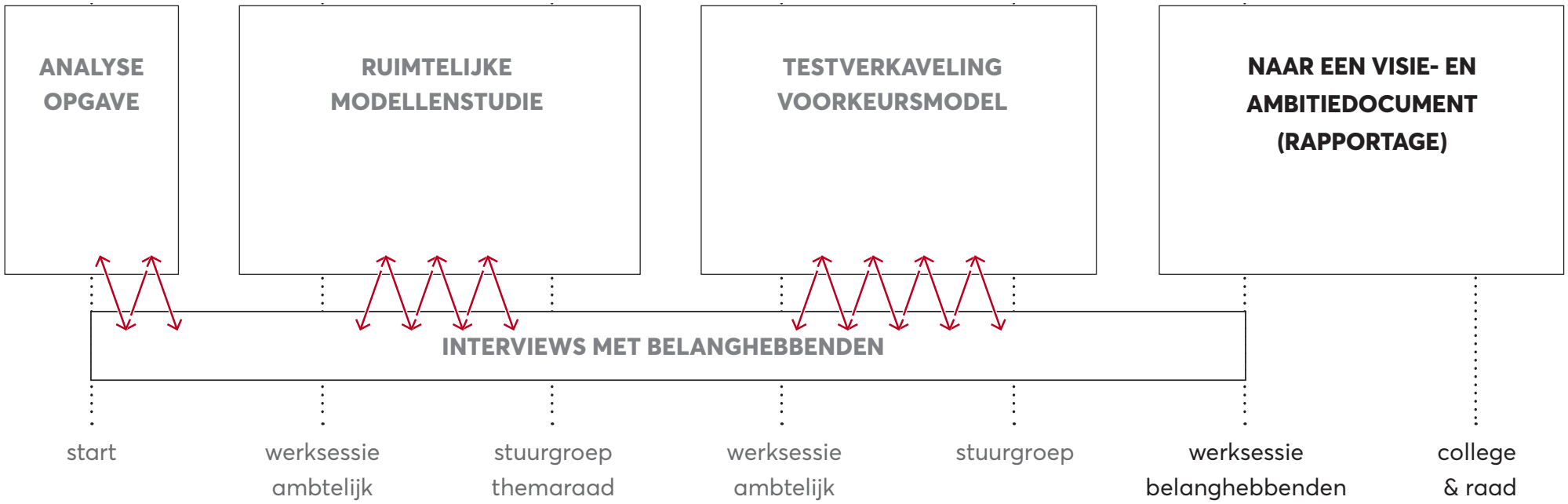
Luchtfoto van de bestaande situatie van het gebied.

1.3 WAAROM EEN VISIE- EN AMBITIEDOCUMENT?

Het past bij de aard van de opgave en de faciliterende rolopvatting van de gemeente om globale publieke kaders te schetsen en daarmee marktpartijen te inspireren om samen te werken aan de transformatie. Daarom is gekozen om geen blauwdrukplan te maken, maar voorliggend visie- en ambitiedocument vast te stellen. Dit visie- en ambitiedocument heeft als doel:

- beschrijven van de situatie in en rondom het gebied;
- uiteenzetten van de ambities van transformatie van een bedrijventerrein naar een woon- en verblijfsgebied;
- benoemen van relevante eisen en randvoorwaarden uit bestaand gemeentelijk beleid;
- meegeven van aandachtspunten en wensen voor de transformatie;
- aanzet schetsen voor de vervolgstappen.

Het visie- en ambitiedocument wordt als richtingbepalend document voorgelegd aan de gemeenteraad om vervolgens als basis te dienen voor de nadere uitwerking. Gebaseerd op dit uitgangspuntenbesluit kan vervolgens later gefaseerde besluitvorming op onderdelen plaatsvinden.



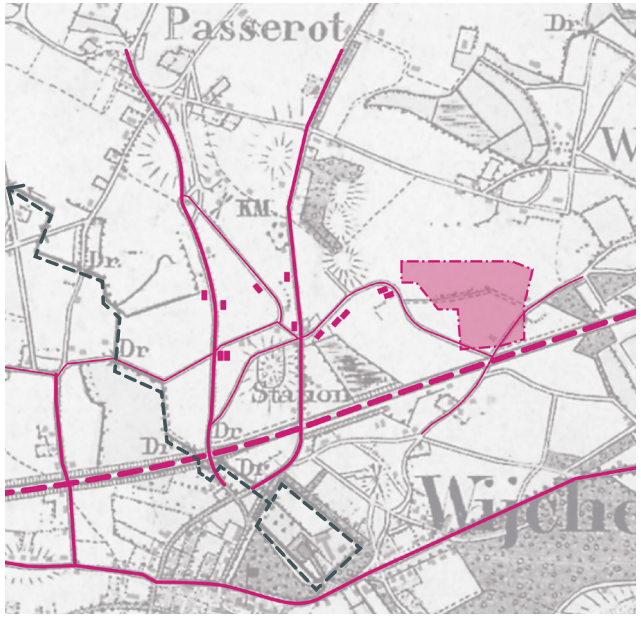
Schema van de totstandkoming van het visie- en ambitiedocument.

1.4 PLANVORMINGSPROCES EN RAPPORTAGE

Sinds het voorjaar van 2019 is er door een gemeentelijke projectgroep met externe ondersteuning gewerkt aan een stedenbouwkundige studie naar de (on-)mogelijkheden van transformatie van Kraanvogel. Tijdens dit planvormingsproces zijn alle eigenaren en gebruikers van het gebied geïnterviewd en inzichten daaruit zijn meegenomen in de studie. Het heeft onder meer geresulteerd in een aantal verkavelingsmodellen, om te onderzoeken of en in welke mate (her-)ontwikkeling haalbaar is. Tijdens een opiniërende bijeenkomst met de gemeenteraad is deze studie gepresenteerd. Vervolgens is de studie ook tijdens een informatieavond met eigenaren en gebruikers besproken. Met het oog op uitvoering van de ambities zijn tijdens de informatieavond ook verschillende vormen van publiek-private samenwerking in de uitvoering van een gebiedsontwikkeling zoals Kraanvogel besproken.

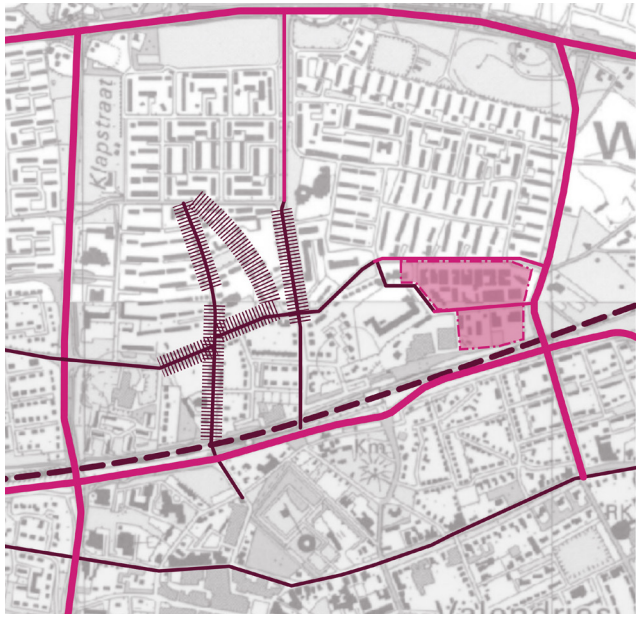
Mede naar aanleiding van de gesprekken met belanghebbenden is er voor gekozen om niet alle resultaten van de stedenbouwkundige studie op te nemen in voorliggend visie- en ambitiedocument, maar – gezien de aard van de opgave – de resultaten te beperken tot de hoofdlijnen.

Het rapport start met een beschrijving van de opgave en het planvormingsproces (hoofdstuk 1). In samenwerking met de gemeentelijke projectgroep is er een analyse gemaakt van het plangebied, de directe context en de betekenis van Kraanvogel op grotere schaal. Er zijn interviews gehouden met alle eigenaren en gebruikers in het gebied en sterkten en zwakten, kansen en bedreigingen van de locatie zijn bepaald. Dit is samengevat in een gebiedsbeschrijving (hoofdstuk 2). Aan de hand van vier hoofdambities en onderliggende subdoelen is de gewenste ontwikkeling beschreven (hoofdstuk 3). Het beoogde programma is benoemd en nader toegelicht als ‘het nieuwe wonen’ (hoofdstuk 4). Tenslotte wordt ingegaan op het ruimtelijk testplan (hoofdstuk 5) wat in de studiefase is gemaakt.



1900

1960



1990

Plangebied in relatie tot de historie van Wijchen.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

Het visie- en ambitiedocument is tot stand gekomen na een gebiedsanalyse op verschillende schaalniveaus. Bestaande structuren zoals groen-, infra- en het stedelijk weefsel zijn bestudeerd en met elkaar in relatie gebracht. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de bepalende conclusies uit de analyse, die een basis vormen voor de ambities van de transformatie en de ruimtelijke uitgangspunten.

2.1 HISTORIE VAN DE PLEK

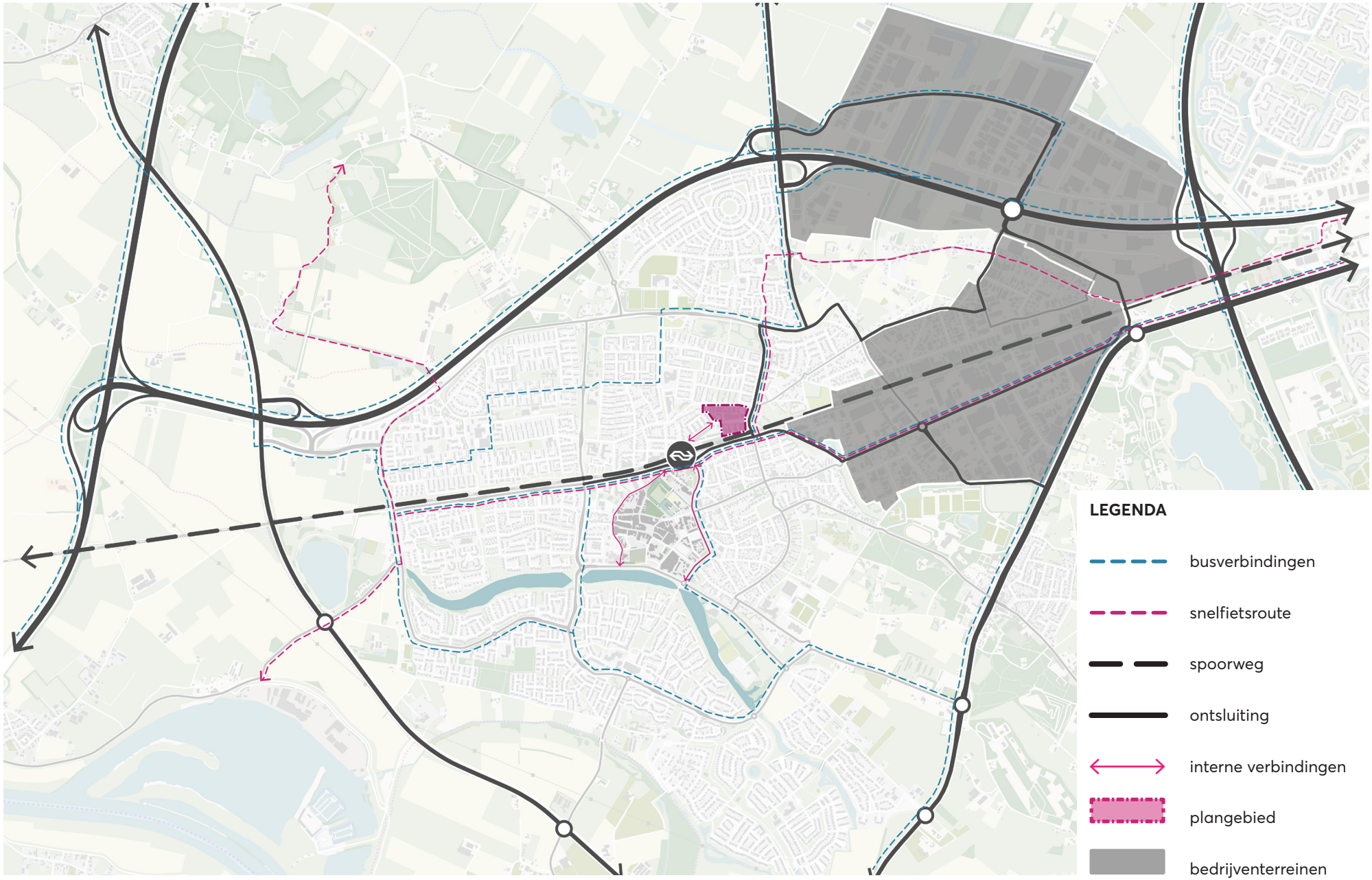
Al sinds het verre verleden is Wijchen bewoond geweest. De eerste nederzettingen stammen zelfs uit de steentijd. Deze lagen voornamelijk in het huidige centrum van Wijchen. Wijchen dankt zijn oorsprong aan de Kleine Elst. Deze waterloop, een oude afwateringsgeul, takte aan op het Wijchens Maasje richting Bergharen. De meeste bebouwing bevond zich op de hogere drogere delen rondom verhogingen, de zogeheten essen. Het plangebied Kraanvogel bevindt zich buiten de hogere gronden, verbonden door een zandpad met Woezik(-srot).

Aan het begin van de vorige eeuw is Wijchen uitgegroeid van agrarisch dorp naar een centrum van industrie. Familiebedrijven hebben een cruciale rol gespeeld in deze ontwikkeling. Zo ook de Brinkers margarinefabriek voor Wijchen-Noord. In 1931 verhuisde Brinkers van Nijmegen naar een groter pand nabij het plangebied Kraanvogel, waar een raffinaderij voor plantaardige olie werd gebouwd. Door de jaren heen veroverde de fabriek een plekje in het harten van de Wijchenaren. De eigenaren van de Brinkers Margarinefabriek keken om naar hun

Margarinefabriek Brinkers rond 1950 (Bron: Museum Kasteel Wijchen).

personeel en de werknemers voelden zich verbonden met de fabriek. De Brinkers Margarinefabriek is een mooi verhaal uit de historie van de plek, die mogelijk ook aanknopingspunten biedt voor het karakter van Kraanvogel in de toekomst.

In de jaren '60 worden de linten richting het buitengebied aangezet met extra bebouwing en de kern van Wijchen rondom het Wijchens kasteel groeit uit tot een grotere nederzetting. Het plangebied krijgt een strategischere positie door de aanleg van het spoor richting Nijmegen. Omstreeks 1965 wordt Wijchen Noord ontwikkeld. De oude linten worden grotendeels opgenomen in het stedelijk weefsel. Daarbij wordt de Zesweg onderbroken waardoor structuren haaks op het spoor kunnen worden gerealiseerd. De boerderij in het noordoosten van het plangebied herinnert nog aan de oude lijnen en richtingen, waardoor het diagonaal ligt ten opzichte van de huidige infrastructuur. Vanwege de bijzondere oriëntatie die herinnert aan de historische structuren in het gebied, is de boerderij een markant punt die mogelijk aanleidingen biedt voor een bijzondere inpassing in de transformatie.



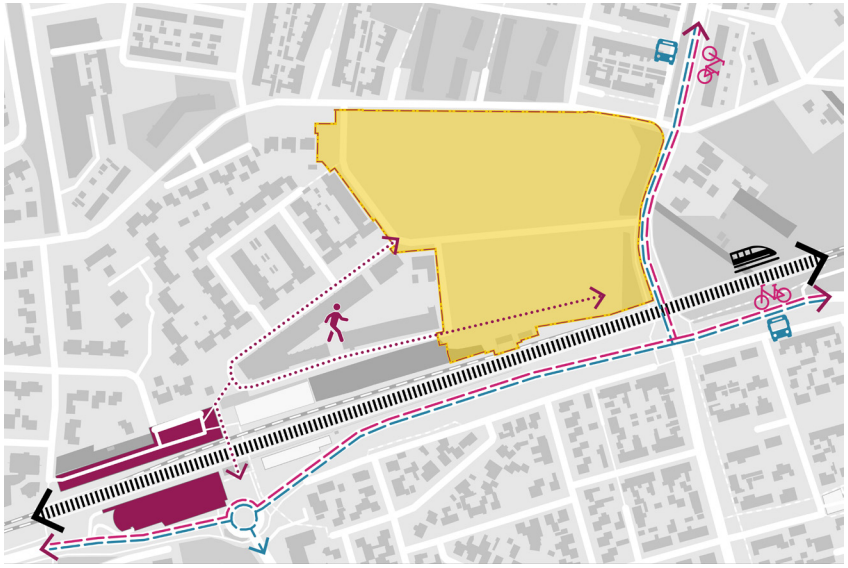
Strategische locatie van het plangebied

2.2 DE HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied Kraanvogel heeft een strategische ligging, met goede verbindingen. Zo ligt het spoorwegstation op een paar minuten lopen vanaf het plangebied, staat de Hoefsestraat in directe verbinding met de snelweg en ligt het gebied aan de snelfietsroute naar Nijmegen.

Naast dat het gemakkelijk is om het plangebied met de auto of de trein te bereiken, ligt het gebied ook op een strategische locatie binnen Wijchen zelf. Het centrum van Wijchen met alle voorzieningen ligt vlakbij. Daarnaast is de Hoefsestraat een plek waar Noord en Zuid Wijchen met elkaar in verbinding komt.

De strategische ligging is een kans bij de transformatie naar een levendig woongebied. Het gebied kan immers gebruik maken van de aanwezige voorzieningen van het centrum en gunstige verbindingen, maar daarnaast ook een geheel eigen, onderscheidend verhaal vertellen.



Ligging van het plangebied op loopafstand van het station.

Versnipperd eigendom van de percelen in de huidige situatie.

2.3 EIGENAREN EN GEBRUIKERS

De percelen in het plangebied zijn in eigendom van circa 20 private eigenaren. Diverse bedrijfsgebouwen (en woningen) zijn in gebruik door de eigenaren en/of verhuurd aan eindgebruikers. Incidenteel is er leegstand. De percelen en bebouwing verschillen onderling sterk wat betreft kwaliteit, omvang en type functie. Hierdoor is er een zeer gefragmenteerde opbouw. Het kleinste kavel is bijvoorbeeld circa 200 m2, terwijl de grootste plot circa 4.000 m2 is. De gemeente heeft geen grondpositie, behalve de openbare ruimte (van vrij brede straten en aanliggende groenstroken). Naar verhouding is daarmee circa 75% van het gebied uitgegeven (privaat) en 25% openbaar.

Conclusies uit de interviews met belanghebbenden

Uit de interviews en gesprekken met eigenaren en gebruikers komt naar voren dat er uiteenlopende belangen en intenties zijn richting de toekomst van het gebied. Sommige belanghebbenden hebben een goed lopend bedrijf wat ze liefst voortzetten op dezelfde plek. Anderen willen pas denken over herontwikkeling, als er een goede alternatieve locatie is voor hun bedrijf. En er zijn ook partijen die juist op korte termijn hun bezit zouden willen herontwikkelen naar woningbouw.

Concreet staat de meerderheid van belanghebbenden niet negatief tegenover ontwikkeling, mits echter financieel voldoende gewaarborgd (vergelijkbaar of beter rendement). Een deel van de gebruikers ziet geen noodzaak tot verhuizing. Maar voor de meeste gebruikers is verplaatsing bespreekbaar, mits onder de juiste condities en naar een geschikte alternatieve locatie. Bij het vinden van alternatieve locatie verwacht een deel van de gebruikers daarbij ondersteuning vanuit de gemeente.

STERK

- **strategische locatie (2.2)** op loopafstand van het station en het centrum
- **goede verbindingen (2.2)** voor langzaam verkeer (fiets en voetganger) en openbaar vervoer (bus en trein), directe autotoegankelijkheid via de Kruisbergseweg
- brede openbare ruimte in en rond het plangebied
- zeer snelle internetfaciliteiten (glasvezel)

ZWAK

- vitaliteit van het gebied staat onder druk
- geluidbelasting vanuit het spoor
- ontbreken van structureel groen met belevingswaarde
- auto's dominant aanwezig in het straatbeeld
- verouderd bedrijventerrein
- beperkte levendigheid en weinig functiemenging (monofunctioneel)

KANS

- ruimte voor onderscheidend, eigentijds woonwerkmilieu
- door vergrijzing en verdunning **behoefte aan passende woningen (4.2 en 4.3)** voor bepaalde doelgroepen
- locatie is het eerste visitekaartje van Wijchen vanuit de trein
- nabijheid van Bedrijvenpark Bijsterhuizen en Wijchen-Oost heeft ontwikkelruimte t.b.v. eventuele bedrijfsverplaatsing
- **relicten van het verleden als kans voor lokale identiteit (2.1)**

BEDREIGING

- veel verschillende grondeigenaren in het gebied met uiteenlopende belangen
- financieel een complexe opgave
- wachttijden spoorwegovergang Hoefsestraat leidt tot stagnatie verkeersdoorstroming
- sterk **versnipperd eigendom (2.3)**

Karakterisering van het gebied in een sterkte-zwakte analyse.

2.4 STERKTEN EN ZWAKTEN, KANSEN EN BEDREIGINGEN

Voor het gebied zijn de huidige sterke en zwakke punten in nevenstaande tabel uiteengezet. Daaraan toegevoegd zijn kansen en bedreigingen die er zijn met het oog op transformatie naar wonen. Het geeft aan op welke elementen verder gebouwd kan worden bij transformatie en welke elementen aandacht nodig hebben. Daarnaast wordt belicht welke kansen worden gezien bij een transformatie en welke bedreigingen spelen.

Ambitie 1:	Van bedrijventerrein naar gebied waar wonen de hoofdfunctie is.

Transformatie naar wonen zien we als structurele oplossing voor de toenemende druk op de vitaliteit van het verouderde bedrijvengebied.

1.1	meerwaardecreatie door transformatie
1.2	diversiteit in (betaalbaar) wonen voor verschillende doelgroepen
1.3	bijzondere woonsferen nabij het centrum

Ambitie 2:	Samen werken aan een levendige, nieuwe buurt.

We willen samenwerken met eigenaren en gebruikers in het gebied om geleidelijk een levendige buurt te realiseren met nieuwe functies en ruimte voor ontmoeting.

2.1	compact wonen met voorzieningen in de plint
2.2	menselijke maat als uitgangspunt
2.3	verblijfskwaliteit van de openbare ruimte

Ambitie 3:	Kraanvogel als visitekaartje voor Wijchen.

Bestaande condities willen we benutten om de buurt een eigen, onderscheidende identiteit te geven met een positief imago.

3.1	eigen identiteit, robuust karakter
3.2	gezicht naar het spoor
3.3	passende, moderne beeldkwaliteit

Ambitie 4:	Goed voorbereid op de toekomst.

We willen toekomstbestendige keuzes maken bij de transformatie van het gebied en onze samenwerkingspartners aanmoedigen duurzaam te handelen.

4.1	slimme mobiliteit
4.2	duurzaam transformeren
4.3	groen en klimaatbestendig

3. AMBITIES

De gewenste ontwikkelingsrichting bij de transformatie van Kraanvogel naar wonen is beschreven met onderstaande vier ambities en bijbehorende sub-doelen.

3.1 VAN BEDRIJVENTERREIN NAAR HEDENDAAGS WOONGEBIED
Transformatie naar wonen is een structurele oplossing voor de toenemende druk op de vitaliteit van het verouderde bedrijvengebied. Er is behoefte aan nieuwe woningen en compact bouwen binnen bestaand gebied is een duurzamere vorm van verstedelijking dan uitleg. Bij volledige transformatie van et gebied is er een capaciteit van circa 200 woningen.

3.1.1 Meerwaardecreatie door transformatie
Transformatie, ofwel functieverandering naar wonen gaat uit van het principe van meerwaardecreatie. Zeker omdat er ook alternatieve locaties beschikbaar zijn voor de uitplaatsing van zittende bedrijven, kunnen percelen vrij worden gemaakt voor herontwikkeling. De herontwikkeling kan ander programma (wonen) en meer volume bevatten, waardoor een hoger kwaliteits- en waardeniveau ontstaat. Deze meerwaardecreatie is de belangrijkste impuls voor (individuele) partijen om tot ontwikkeling over te gaan.

3.1.2 Diversiteit in wonen voor verschillende doelgroepen
Kraanvogel heeft de potentie om een diversiteit aan doelgroepen aan te trekken voor wonen. In Wijchen-Noord is er groeiende behoefte aan passende woningen voor kwetsbare mensen en senioren, maar ook voor jongeren en middeninkomens. Er kan worden ingespeeld op de vraag vanuit de markt naar huisvesting van 1 en 2 persoonshuishoudens en/of samengestelde gezinnen. En Kraanvogel is ook een plek die nieuwe doelgroepen kan aantrekken. Het station op loopafstand maakt het gebied bijvoorbeeld een kansrijke locatie voor het huisvesten van kenniswerkers.

3.1.3 Bijzondere woonsferen nabij het centrum
De potentiële aantrekkingskracht voor diverse doelgroepen vraagt om een menging van bebouwings- en woningtypes. De huidige woningvoorraad in de omgeving varieert van wonen boven winkels in het centrum tot meergezinswoningen in Noord en van grondgebonden rijwoningen tot appartementen in diverse verschijningsvormen. De transformatie van Kraanvogel biedt de mogelijkheid om hieraan complementaire woonvormen toe te voegen. Nieuwe woningen kunnen zoveel mogelijk aanvullend en juist onderscheidend zijn van het bestaande. Bijvoorbeeld door een andere uitstraling (meer modern en eigentijds tegenover het karakteristieke Wijchens bouwen in het centrum), een andere typologie (zoals compacte studio's in plaats van gezinswoningen op een groter perceel), ander grondgebruik (met terrassen als buitenruimte in plaats van reguliere tuinen) of andere hoogten (zoals smallere, hogere stadswoningen voor grotere gezinnen in plaats van reguliere eengezinswoningen).

kwetsbare groepen
en senioren

gemengde inkomens

kraan
vogel

ondersteunende
faciliteiten

levendige, groene
openbare ruimte

jongeren &
kenniswerkers

Impressie van diverse passende doelgroepen en functies.

3.2 SAMEN WERKEN AAN EEN LEVENDIGE, NIEUWE BUURT

De gemeente wil samenwerken met eigenaren en gebruikers in het gebied, om geleidelijk een levendige buurt te realiseren met nieuwe functies en ruimte voor ontmoeting.

3.2.1 Compact wonen met voorzieningen in de plint

Naast de benoemde variatie in woonvormen leent Kraanvogel zich ook voor een bepaalde mate van menging met passende vormen van werken en (commerciële) voorzieningen in de plint. Bij werken kan worden gedacht aan kleinschalige ambachtelijke bedrijven, ateliers en flexwerkplekken. De levendigheid die de verschillende doelgroepen met zich mee brengen, kan verder worden versterkt door ondersteunde faciliteiten. Zoals met een bloemist, wasserette, kapper, internetcafé en/of restaurant. Sommige functies die nu in het gebied aanwezig zijn, kunnen zelfs mogelijk worden geherintroduceerd.

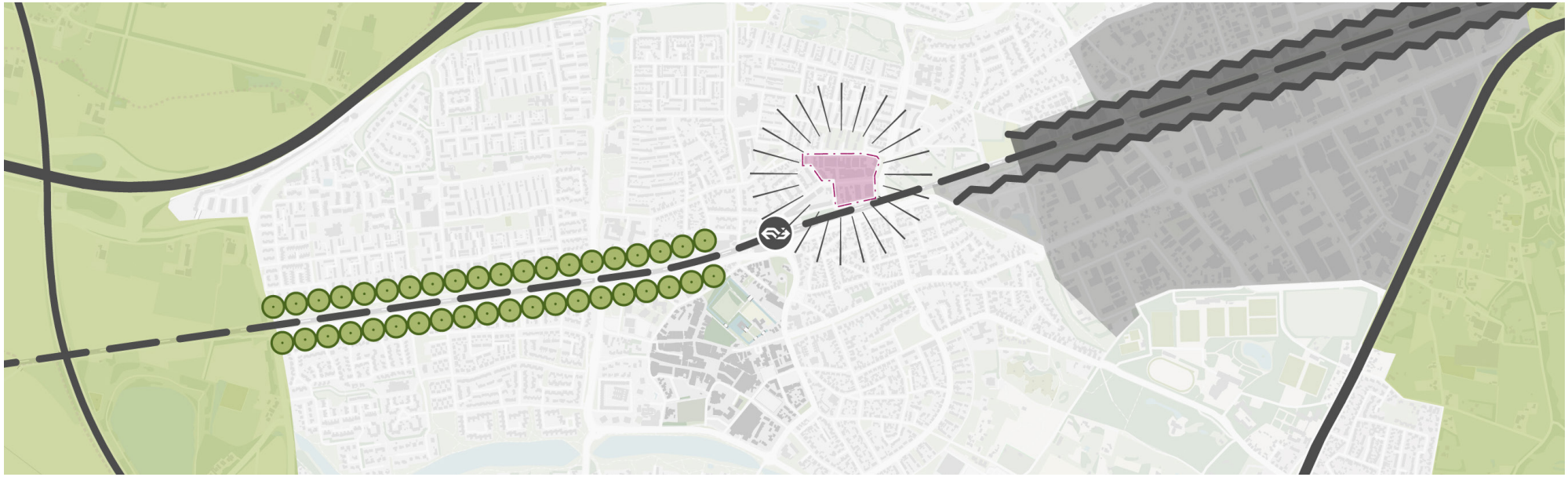
3.2.2 Verblijfskwaliteit van de openbare ruimte

In principe wordt uitgegaan van behoud van de structuur van de openbare ruimte. Alleen de opbouw van het profiel van de straten wordt veranderd om de verblijfskwaliteit een impuls te geven, de ontsluiting van percelen voor voetgangers te verbeteren en het gebied te vergroenen. Verkeerskundig wordt nader onderzocht of een extra aansluiting vanaf de Kraanvogelstraat naar de Kruisbergseweg noodzakelijk is, ten gunste van de eventuele ontlasting van de aansluiting op de Hoefsestraat.

Het verbeteren van de verblijfskwaliteit zorgt voor ruimte voor ontspanning en ontmoeting.

3.2.3 Menselijke maat als uitgangspunt

Met de transformatie van een auto-georiënteerd bedrijventerrein naar een woongebied wordt de menselijke maat leidend voor de schaal van de openbare ruimte en bebouwing. Voor de openbare ruimte verandert de maat en inrichting van de straten (zie ook 3.2.2). Voor de bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 4 lagen aan het spoor, aflopend in hoogte naar 2 lagen met kap aan de Kruisbergseweg. De menselijke maat komt ook terug in de beoogde beeldkwaliteit van het gebied.



Verbeelding van de kansen van de locatie als ‘visitekaartje’ van Wijchen aan het spoor.

3.3 KRAANVOGEL ALS VISITEKAARTJE VAN WIJCHEN

3.3.1 Eigen identiteit, robuust karakter
Het karakter van het gebied is wat rauwer dan de kwaliteit van het centrum met historische verwijzingen. Als tegenhanger mag Kraanvogel een wat groffer, robuuster karakter hebben, met eigentijdse architectuur en inrichting van de openbare ruimte.

3.3.2 Gezicht naar het spoor
Het spoor verbindt Wijchen met steden als Nijmegen en 's-Hertogenbosch. Kraanvogel is een plek waar het uitzicht van de treinreiziger zich opent. Na zones die worden gedomineerd door bedrijventerrein en bomenlanen dicht op het spoor, vormt Kraanvogel een van de eerste kennismakingen met Wijchen. Waar nu nog de achterkanten van verschillende bedrijven liggen, kan Kraanvogel met de transformatie 'een gezicht' naar het spoor krijgen. Deze aaneengesloten bebouwing kan eveneens bijdragen aan het verminderen van de geluidshinder vanaf het spoor.

Het gebied gaat door zijn nabijheid van het station fungeren als toegangspoort. Hiermee vormt Kraanvogel niet alleen een belangrijk knooppunt in het netwerk van de treinreiziger, maar ook een plek waar Noord- en Zuid-Wijchen elkaar ontmoet. Kraanvogel wordt een hedendaags visitekaartje voor Wijchen.

3.3.3 Passende, moderne beeldkwaliteit
Bij de nagestreefde sfeer van het gebied past een hedendaags moderne beeldkwaliteit. De menselijke maat komt terug in eerlijk materiaalgebruik, de kleine korrelgrootte en een passende kwaliteit van de plint met soms toegankelijke functies.

e-bikes

electrische deelauto's

collectieve
binnengebieden

kraan
vogel

duurzame energie

biodiverse
buitenruimtes

afgekoppelde
hemelwateropvang

Impressie van ambities voor slimme mobiliteit, duurzaamheid en groen.

3.4 GOED VOORBEREID OP DE TOEKOMST

3.4.1 Slimme mobiliteit
Met het station op loopafstand en de goede langzaam verkeersverbindingen zijn er bovengemiddelde kansen voor het inzetten van slimme vormen van mobiliteit. Ambitie is om het aantal autobewegingen te verminderen en meer ruimte te geven voor voetgangers en fietsers. Marktpartijen worden uitgedaagd om flexibiliteit en innovatie te zoeken die past bij de mobiliteitsbehoefte van de doelgroepen in Kraanvogel. Door de inzet van slimme mobiliteit (zoals bijvoorbeeld het aanbieden van gedeelde (elektrische) auto's en fietsen) kunnen geldende parkeernormen worden gereduceerd, wat ten gunste komt aan de kwaliteit van het gebied.

3.4.1 Duurzaam transformeren
Door de verwachte doorlooptijd van de ontwikkeling moet het ambitieniveau van nu passen bij de situatie over enkele jaren. Daarom is ervoor gekozen om duurzaamheidsambitie wat hoger te leggen dan regulier en wettelijk verplicht. Gemeente en markt worden uitgedaagd om verder te gaan dan gebruikelijk op het vlak van energie, circulair en/of duurzaam ontwikkelen en het klimaatadaptief inrichten van het gebied.

3.4.3 Groen en klimaatbestendig
Met de transformatie wordt Kraanvogel in de toekomst niet meer een gebied waar je kort een bedrijf bezoekt, maar een gebied om in te verblijven en elkaar te ontmoeten in een groene omgeving. Met de herinrichting van de openbare ruimte zijn er kansen voor vergroening van de ruimte zodat Kraanvogel een klimaatadaptief woongebied wordt, met kansen voor verbetering van de luchtkwaliteit, ecologische verrijking en het verminderen van hitte-stress. Maar ook de private ruimte (met buitenruimtes, daktuinen en balkons) kan daarvan onderdeel zijn.

KERNAMBITIE	UITDAGING
1.1 meerwaardecreatie door transformatie	
1.2 diversiteit in wonen voor verschillende doelgroepen	1.3 bijzondere woonsferen nabij het centrum
	2.1 compact wonen met voorzieningen in de plint
2.2 menselijke maat als uitgangspunt	2.3 verblijfskwaliteit van de openbare ruimte
3.1 eigen identiteit, robuust karakter	
	3.2 gezicht naar het spoor
	3.3 passende, moderne beeldkwaliteit
4.1 slimme mobiliteit	
	4.2 duurzaam transformeren
	4.3 groen en klimaatbestendig

Wegingsmatrix ambities

3.5 GEEN STAPELING VAN AMBITIES

Bij de transformatie van Kraanvogel zullen bovengenoemde ambities samen met marktpartijen moeten worden gerealiseerd. Uiteraard is het van belang dat het een realistische opgave is en dat voorkomen wordt dat stapeling van ambities leidt tot onhaalbare plannen. Sommige van de ambities zijn daarom randvoorwaardelijk (kernambities), terwijl anderen juist uitdagingen zijn.

Bij de beoordeling van initiatieven wordt er van uit gegaan dat het in ieder geval voldoet aan de 5 kernambities. Daarnaast dient het in te spelen op minimaal 3 uitdagingen, die per initiatief als maatwerk kunnen variëren.

Maquette van de proefverkaveling

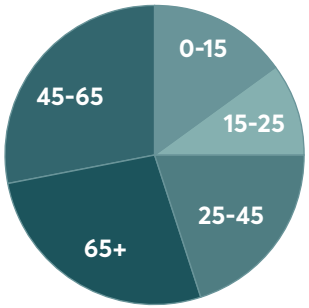
4. HET NIEUWE WONEN

Voor het bepalen van het (woon-)programma is uitgegaan van de woonvisie en een inventarisatie van overige behoeften. Deze zijn vertaald naar een basisprogramma zoals onderstaand beschreven.

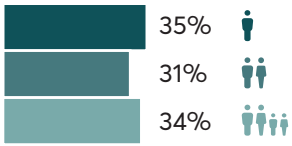
4.1 WOONVISIE WIJCHEN 2025

De Woonvisie Wijchen 2025 stelt dat de huidige woningvoorraad in Wijchen Noord te weinig inspeelt op de demografische veranderingen in de samenleving (met name vergrijzing en verdunning). De transformatie van Kraanvogel naar een woongebied dient in te spelen op deze behoefte aan passende woningen. Aandachtspunten daarbij zijn:

- specifieke aandacht voor jongeren, middeninkomens, senioren en kwetsbare groepen;
- inzetten op flexibiliteit en innovatie;
- aandacht voor duurzaamheid;



LEEFTIJDEN



HUISHOUDENS

35%

31%

34%

WONINGVOORRAAD

44% eengezinswoning

56% meergezinswoning

Bestaande bevolkingssamenstelling en woningvoorraad in Wijchen-Noord.

4.2 OVERIGE BEHOEFTEN

Overige behoefte zoals geïnventariseerd door de leefbaarheidsgroep)

- (her-)huisvesting van 1 en 2 persoonshuishoudens uit Wijchen-Noord;
- kansrijke locatie voor vestigen van kenniswerkers (dit zijn mensen die beroepsmatig - veelal digitaal - kennis en informatie tot zich nemen en verwerken, zoals in ICT en grafische vormgeving);
- mogelijkheid voor deels behouden van bestaande bedrijven (mits niet conflicterend) en vestigen nieuwe functies (horeca, specifieke detailhandel);
- kracht en concurrentiepositie bestaande winkelcentra niet ondermijnen.

4.3 VERTALING NAAR EEN BASISPROGRAMMA

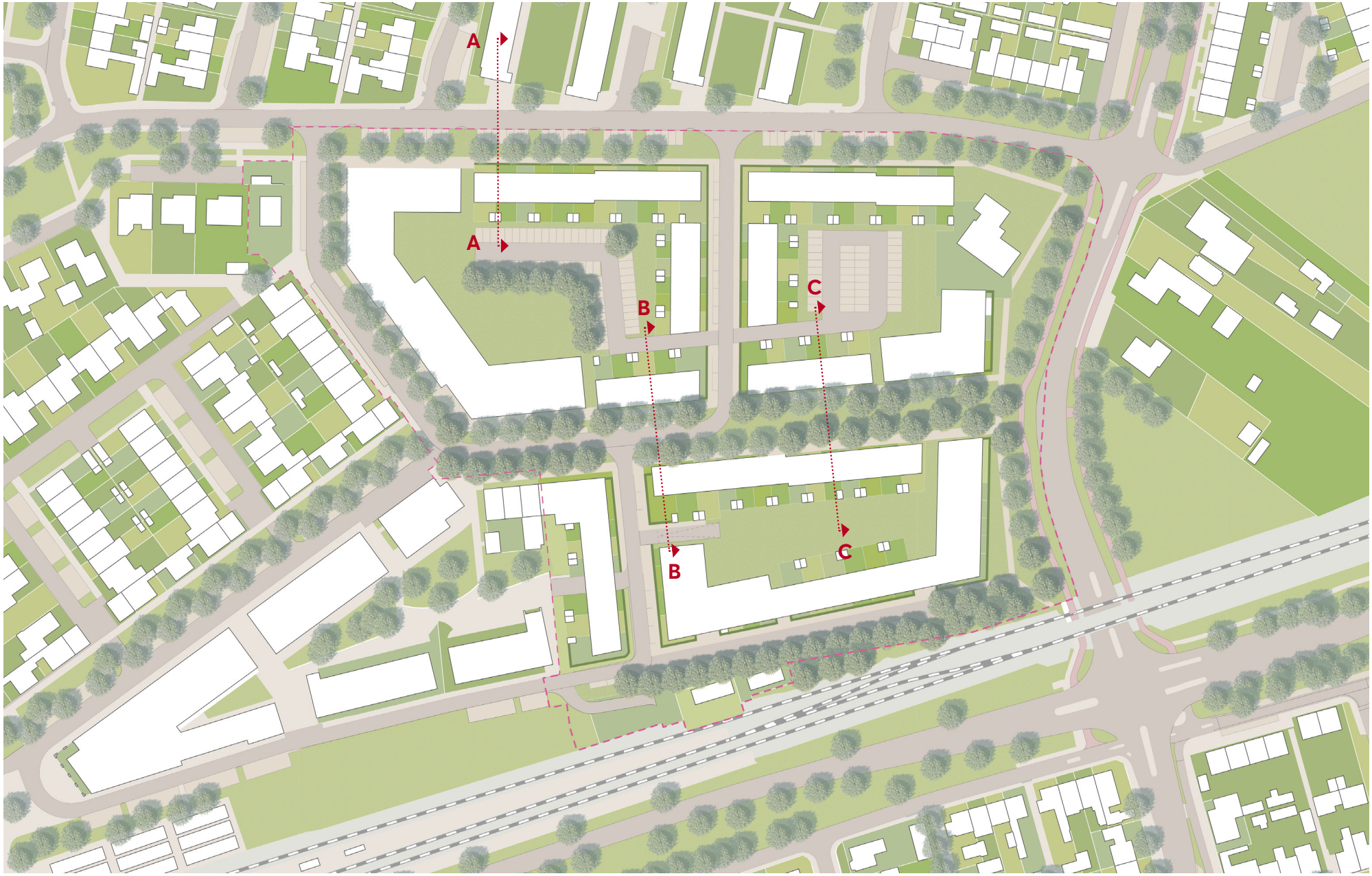
Bovenstaande behoeften zijn vertaald naar een indicatief basisprogramma. Voor het woonprogramma geldt:

40% sociale huur- en zorgwoningen* (starters, studenten en ouderen);
30% middeldure woningen*;
30% hoger segment huur- en koopwoningen (in bijzondere woonconcepten).

** onder betaalbare woningen verstaan we woningen die onder de NHG grens (310,000 euro) liggen.*

Daarnaast zijn gedeelde functies mogelijk, zoals:

- (maatschappelijke) voorzieningen (zoals zorg-, sport-, studie en werkruimten);
- passende commerciële voorzieningen en bedrijven (zoals terugkeerders);
- horeca.



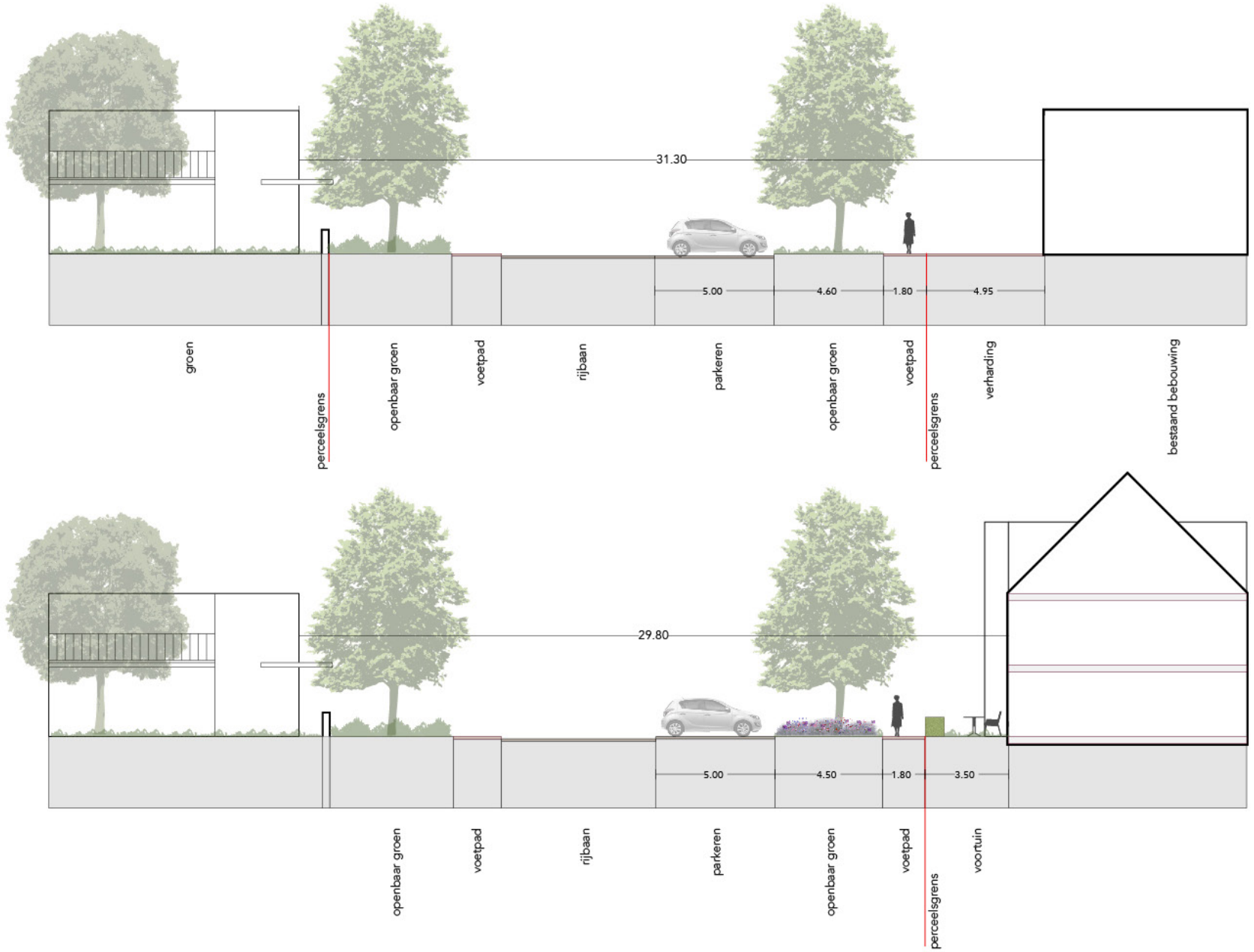
Testverkaveling met half gesloten bouwblokken.

5. RUIMTELIJK TESTPLAN

5.1 PROEFVERKAVELING

Om een eerste beeld te krijgen hoe de transformatie van Kraanvogel naar een levendig woongebied er uit zou kunnen zien, is er een ruimtelijk testplan gemaakt. Bij het ontwerpen van de 'proefverkaveling' is rekening gehouden met het gesnipperde eigendom en een fasering in deelgebieden. De proefverkaveling is geen beoogd eindbeeld, maar een hulpmiddel om ruimtelijke uitgangspunten te formuleren en te verbeelden.

Het ruimtelijk testplan geeft een indicatie van de hoeveelheid programma dat zou kunnen landen in het plangebied. In de proefverkaveling zijn circa 200 woningen opgenomen in gevarieerde types (zorg, betaalbaar, middenduur, duur). Ook is er ruimte voor circa 1.000 m2 detailhandel en 500 m2 horeca in de plint. In het testplan zijn drie nieuwe bouwblokken geïntroduceerd en het bestaande bouwblok aan de zuidwestzijde is afgesloten. Elk bouwblok krijgt hierdoor zijn eigen binnenruimte, waar ruimte is om te parkeren.
De bestaande infrastructuur krijgt een extra verbinding met de Kruisbergseweg zodat verkeersbewegingen worden verdeeld over de Kraanvogel en de kruising met de Hoefsestraat kan worden ontlast. De bestaande groenstructuur wordt versterkt en binnen de bouwblokken draagt het groen bij aan verblijfskwaliteit voor de bewoner en de klimaatadaptiviteit van het gebied.



BESTAAND

NIEUW

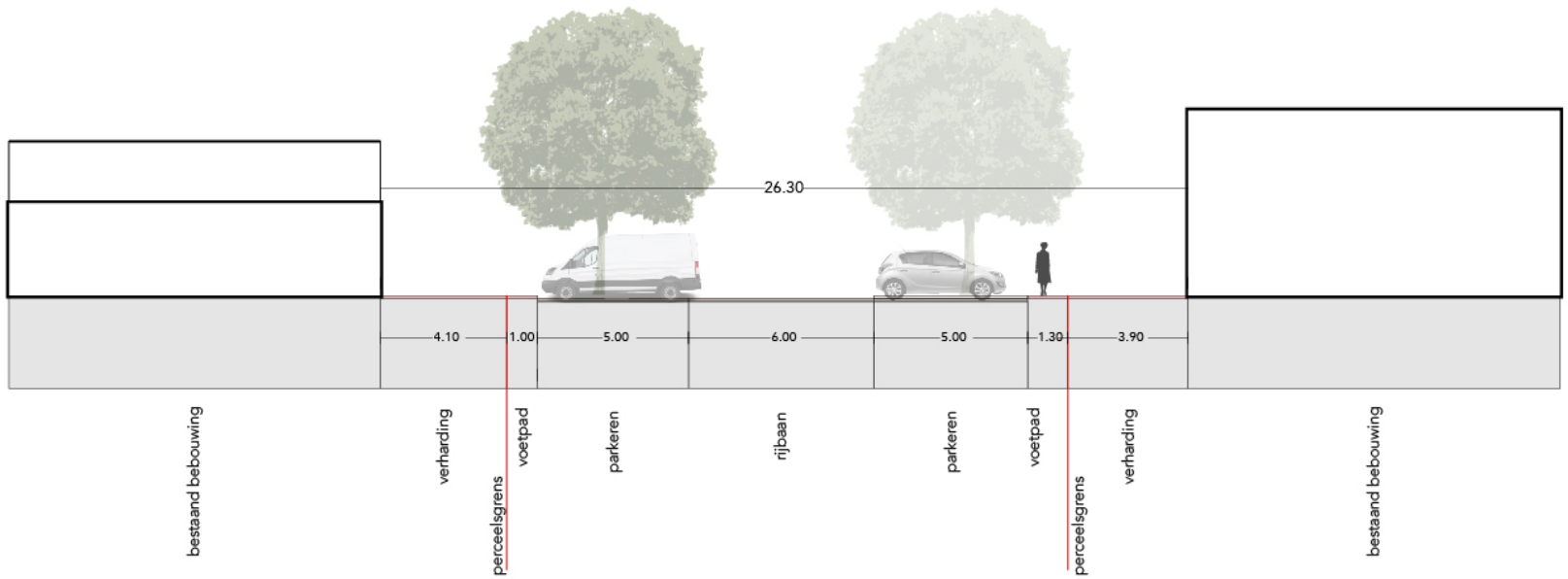
Mogelijkheid van een nieuw profiel van de Kruisbergseweg (doorsnede A-A).

5.2 PROFIELEN

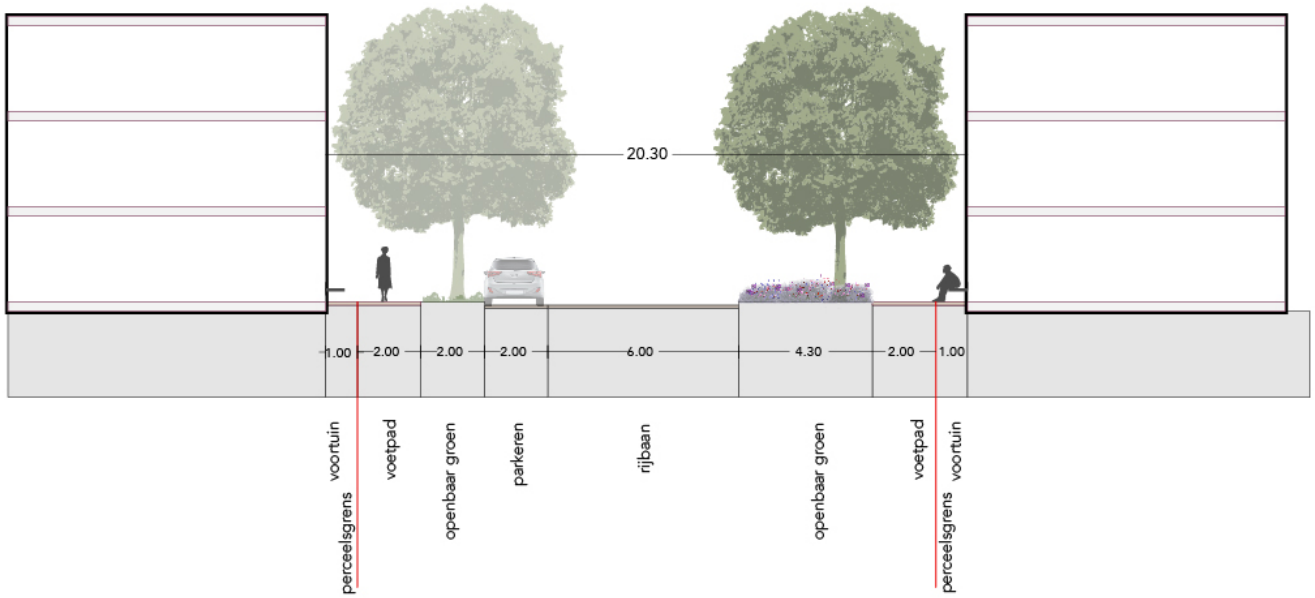
De verschillende doorsnedes geven een beeld van de proefverkaveling op ooghoogte. De bestaande profielen staan in het teken van de huidige bestemming, een bedrijventerrein. De profielen zijn hierin breed opgezet en de overgangen tussen het eigen terrein en de openbare ruimte zijn vrij hard. Het parkeren aan beide zijdes domineert het straatbeeld. In het ruimtelijke testplan worden de straten smaller en speelt tegelijkertijd het groen een grotere rol. Door de straat te versmallen, krijgt de openbare ruimte een intiemer karakter. Een breedte die aansluit bij een levendig woongebied in de plaats van het zo efficiënt mogelijk laden en lossen.

Door het groen te versterken neemt de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte toe. Daarnaast draagt het groen bij aan de klimaatadaptiviteit van het gebied. De hoeveelheid groen staat in relatie tot de hernieuwde infrastructuur, waardoor bijvoorbeeld een gedeelte van de Kraanvogelstraat een parkzone kan worden. De ruimte voor groen hangt af van de hoeveelheid parkeerplaatsen. In het ruimtelijke testplan zijn de parkeernormen verlaagd in relatie tot specifieke bebouwingstypes en de nabijheid van het station.

BESTAAND

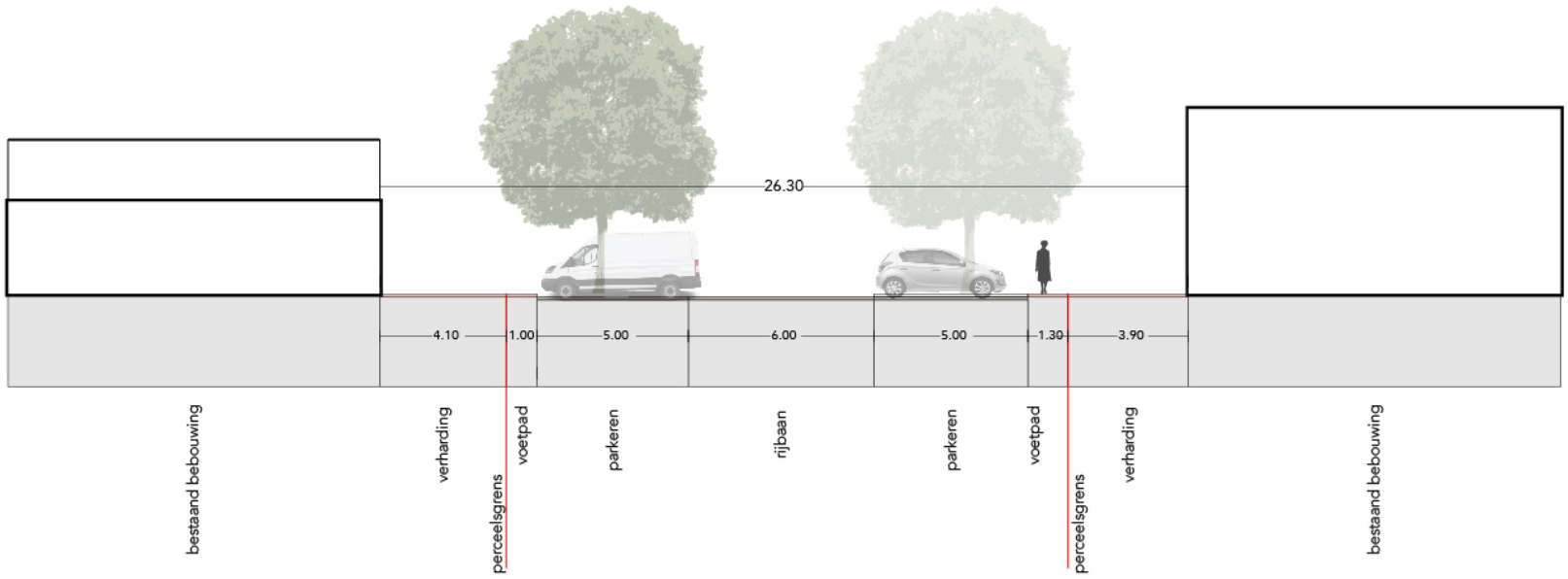


NIEUW



Mogelijkheid van een nieuw profiel van de Kraanvogelstraat (doorsnede B-B).

BESTAAND



NIEUW

Mogelijkheid van een nieuw profiel van de Kraanvogelstraat (doorsnede C-C).