

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vervolgtraject gebiedsontwikkeling Havenweg - Leemweg (De Wychert 2.0)

Collegedatum: 12 november 2024

Kernboodschap

Vlak voor het afgelopen zomerreces in 2024 heeft uw gemeenteraad ingestemd met de aankoop van een perceel van het (voormalige) bedrijf Floor aan de Havenweg. Daarmee is een langlopend juridisch conflict beëindigd. Met de aankoop van het terrein ontstaat er schuifruimte om de sport hier te versterken en toekomstbestendig te maken en zo een maatschappelijke meerwaarde te creëren. Ook ontstaan er hierdoor kansen voor woningbouw op vrijkomende locaties in het gebied.

De gemeente heeft ter voorbereiding op de besluitvorming een quickscan uitgevoerd naar een mogelijke nieuwe indeling van de sport rondom de Wijchert. Die verkenning bestond uit een mogelijke indelingskaart en een globale financiële berekening. De vier betrokken sportverenigingen hebben een positieve grondhouding om mee te werken aan een vernieuwd toekomstbestendig en duurzaam sportpark waarbij mogelijkheden tot samenwerking tussen de verenigingen benut kunnen worden (met behoud van eigen identiteit van de verenigingen).

Na de eerste globale verkenning is het nodig om het planconcept verder uit te werken zodat er een definitief besluit genomen kan worden door de gemeente, maar ook door de sportverenigingen. Er staat druk op de planning, omdat er diverse investeringen op stapel staan bij de sportverenigingen in verbetering van de accommodaties en voorzieningen. Indien de verschuifoperatie doorgaat, zijn die investeringen nu niet of in beperkte mate nodig.

Besluitvorming over het vervolg is voor het zomerreces 2025 voorzien. In deze nota wil het college uw raad informeren over het vervolgtraject (nadere verkenning haalbaarheid gebiedsontwikkeling) zoals dat inmiddels is gestart

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
25-04-2024	Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van €50.000,- voor de verkenning van een minnelijke oplossing in de rechtszaak over het terrein aan de Havenweg.
02-07-2024	Besluit beëindiging juridische procedure terrein Havenweg + beschikbaar stellen aanvullend krediet van €125.000,-

Toelichting

Het voormalige Wijchense bedrijf Floor is in 2014 een schadevergoedingsprocedure tegen de gemeente Wijchen gestart omdat de gemeente in hun perceptie tekort is geschoten in de nakoming van een koopovereenkomst die begin jaren '70 is gesloten over een terrein aan de Havenweg. Zowel de gemeente als het bedrijf hadden hoger beroep ingesteld tegen een uitspraak hierover bij de Rechtbank. De omstandigheid dat op korte termijn bij diverse sportverenigingen op het naastgelegen sportpark De Wijchert investeringsbeslissingen moeten worden genomen over onderhoud van voorzieningen, maakte dat er een momentum was ontstaan om zaken af te sluiten en nieuwe kansen te benutten.

Het besluit over aankoop van het grondperceel door de gemeente, in combinatie met de afkoop van de schade voor gederfde winst, is door de gemeenteraad genomen op 2 juli jl. Daarbij is tegelijk een eerste voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om het vervolgtraject (nadere verkenning haalbaarheid gebiedsontwikkeling) te starten.

Na het zomerreces is de gemeente gestart met het voorbereiden van de volgende fase. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met de sportverenigingen over de manier waarop het proces georganiseerd zou kunnen worden en het selectieproces voor de bij het project te betrekken externe adviseurs is gestart.

Ten aanzien van het draagvlak bij de verenigingen is geconstateerd dat dat nog altijd aanwezig is, maar een definitief besluit zal pas genomen worden op basis van een definitief plan. Behoud van voldoende zelfstandigheid en een eigen identiteit is voor alle verenigingen een belangrijk thema dat zal wegen bij het innemen van een definitief standpunt.

Ten aanzien van het nieuwe zwembad wordt het voorlopige uitgangspunt gehanteerd dat dat zwembad niet in het studiegebied wordt ingepast. Inpassing van het zwembad zou namelijk een beperkte resterende ruimte inhouden voor woningbouw. De kans op een sluitende businesscase is daardoor nihil. Daarnaast geldt dat besluitvorming over de locatie van het nieuwe zwembad pas medio 2025 is voorzien (hetgeen vertraging voor de gebiedsvisie zou inhouden) en er bovendien voldoende en wellicht betere alternatieven zijn. Indien uit de locatiekeus van het zwembad blijkt het gebied Havenweg – Leemweg de beste locatie is, kan op dat moment besloten worden tot een heroverweging. Voorwaarde daarbij is wel dat de planontwikkeling voor het verplaatsen van de sportverenigingen inhoudelijk en qua planning niet beïnvloed kan worden.

Volgende fase

Het proces dat moet leiden tot definitieve besluitvorming over de gebiedsontwikkeling Havenweg-Leemweg komt feitelijk neer op het samen met alle stakeholders maken van een meer gedetailleerde en breed gedragen financiële en ruimtelijke onderbouwing van het planconcept.

Concreet komt het erop neer dat de volgende producten opgeleverd moeten worden:

1. Stedenbouwkundig plan voor het hele plangebied (inclusief herinrichting van de sport)
2. Planning.
3. Grondexploitatie en opstalexploitatie.
4. Afspraken met betrokken partijen.

Scope

Het studiegebied bevindt zich grofweg in de zone Havenweg – Leemweg – Veenseweg Graafseweg. De exacte demarcatie zal tijdens de studiefase bepaald moeten worden.

Ook zal nog bepaald moeten worden welke organisaties betrokken worden in de verplaatsing.

Gevolgen

Naar aanleiding van de aankoop van het Floor terrein is het gesprek met de betrokken sportverenigingen gestart over wensen en randvoorwaarden voor de herontwikkeling.

Communicatie

Ten tijde van de aankoop van het Floor terrein is een informerende brief naar alle stakeholders in het gebied en de direct omwonenden verzonden. Daarin is aangekondigd dat de gemeente hen gaat betrekken bij de verdere verkenning. De stakeholders zullen op meerdere momenten in het proces worden betrokken. Hoe en wanneer precies zal worden uitgewerkt in een participatieplan. Deze informatienota wordt ook verstrekt aan de sportverenigingen in het gebied.

Uitvoering of Vervolgstappen

Er wordt een bureau geselecteerd dat de gemeente kan ondersteunen bij het opstellen van een gebiedsvisie en een architectonisch ontwerp voor (een) nieuwe accommodatie(s).

Aan uw gemeenteraad zal halverwege het proces (begin 2025) een Nota van Uitgangspunten ter besluitvorming worden voorgelegd. Hierin zullen de uitgangspunten worden geformuleerd die worden gehanteerd bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling en bijbehorende producten.

Om de kosten die gemaakt moeten worden tijdens de aankomende studiefase te kunnen dekken heeft uw raad een krediet beschikbaar gesteld van €125.000,-. Daarbij is toen aangegeven dat dat krediet niet voldoende zal zijn voor de gehele projectfase. Met name de nadere bepaling van de opgave is bepalend voor het benodigde budget. Voor het zomerreces was hierover nog onvoldoende informatie beschikbaar. De komende periode zal de projectbegroting definitief gemaakt kunnen worden.

Het streven is om besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten en het aanvullende krediet gelijktijdig te nemen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.