

Lokale uitvoeringsagenda wonen 2020 - 2030



Lokale uitvoeringsagenda wonen 2020 - 2030

Wijchen, 27 februari 2021

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Korte terugblik: wat hebben we gerealiseerd?	3
1.3 Lokale woonopgaven in notendop	4
2. Woningbouwopgave 2020-2030	5
2.1 Voortgang woningbouwopgave	5
2.2 Versnellen	5
2.3 Flexibiliteit en zekerheid	6
2.4 Concluderend	6
3. Uitvoering: plannen en projecten	7
3.1 Hoe we werken aan wonen	7
3.3 Woningbouwplannen en -projecten	7



Samenvatting

Deze lokale uitvoeringsagenda Wonen 2020-2030 laat zien hoe we uitvoering geven aan de in januari 2021 vastgestelde woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 en de woonvisie 'Thuis in Wijchen' (juni 2017).

In de uitvoeringsagenda zoomen we voornamelijk in op de nieuwbouwopgave. Ook geeft deze agenda een overzicht van de voortgang in de woningbouwprojecten.

De vorige lokale uitvoeringsagenda Wonen dateert van begin 2019 en viel onder de oude subregionale woningbouwafspraken. We hebben ons woningbouwprogramma conform deze afspraken ingevuld.

Sinds 2019 zien we een trendbreuk in de woningmarkt. Het woningtekort in de regio is verder opgelopen. Dit vraagt om een forse verhoging en versnelling van de woningbouwproductie. Daartoe is onder andere begin 2020 in de regio Arnhem Nijmegen de Woondeal ondertekend. En begin dit jaar dus ook een nieuwe woonagenda subregio Nijmegen e.o..

De actuele woningbouwopgave voor Wijchen tot 2030 is 1.430 nieuwe woningen op te leveren. Regionaal hebben we afgesproken dat dit getal richtinggevend is. Om het huidige woningtekort adequaat aan te pakken moeten we versneld woningen toevoegen aan de voorraad. In de periode 2020 tot 2025 betekent dat 1.070 woningen erbij in Wijchen.

In de subregio Nijmegen e.o. is afgesproken dat gemeenten ruim inzetten op nieuwe plannen. Dit is om planuitval en planuitstel op te kunnen vangen. Maar ook om snel te kunnen anticiperen op veranderende omstandigheden in de markt. De afspraak is om tot 130% van de opgave aan plancapaciteit te reserveren. Voor Wijchen betekent dit dat we plannen maken voor ruim 1.850 woningen voor de periode tot 2030. De planvoorraad in Wijchen ligt op dit moment op schema om aan deze opgave te kunnen voldoen.

Met de te ontwikkelen nieuwbouwplannen kunnen we bijdragen aan een verdere differentiatie van de woningvoorraad in Wijchen. Er wordt voor diverse doelgroepen ontwikkeld, op diverse locaties en in diverse prijscategorieën, zowel in het koop- als huursegment. Alle gemeenten houden een gemiddelde verdeling aan van 50% betaalbare woningen (huur en koop) bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is in lijn met de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen en met de Woonagenda subregio Nijmegen. Deze beoogde differentiatie in woningaanbod sluit ook goed aan bij de Woonvisie Thuis in Wijchen.

De actuele verhoogde woningbouwopgave dwingt ons om niet alleen binnenstedelijk plannen te maken. Bovendien zijn we zuinig op de groene ruimte binnen onze wijken en kernen. We moeten versneld woningen bouwen en dat kan op uitbreidingslocaties sneller dan binnenstedelijk. Vandaar dat we locaties als Huurlingsedam fase 3 en Wijchen West ontwikkelen. Daarnaast investeren we in de woonopgaven in bestaande wijken en kernen. Ook werken we aan plannen als Tussen Kasteel en Wijchens Meer, Kraanvogel en Hart van Zuid. Juist in de kleine kernen van Wijchen proberen we vraaggericht te werken. Daar stimuleren we de vorming van CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en kleinschalige particuliere initiatieven (KPI's). Particuliere initiatieven hebben de afgelopen jaren voor ruim 10% bijgedragen aan de totale woningbouwrealisatie, zoals afgesproken in de Woonvisie Thuis in Wijchen.



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De lokale uitvoeringsagenda laat zien hoe we uitvoering geven aan de eerder vastgestelde (sub)regionale woonagenda Nijmegen e.o. 2020-2030 (december 2020) en de woonvisie 'Thuis in Wijchen' (juni 2017). Het is een vertaling van de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgaven naar concrete uitvoeringsprojecten. In deze agenda zoomen we voornamelijk in op de wijze waarop we uitvoering geven aan de nieuwbouwopgave, als onderdeel van onze lokale woonopgaven. Daarnaast geeft deze agenda zicht op de voortgang in de projecten en plannen. De agenda dient tevens als onderlegger voor afstemming in de subregio Nijmegen e.o. en in de hernieuwde regionale samenwerking in de opgave Groene Groeiregio. Met de subregio is overeengekomen elkaar halfjaarlijks te informeren over de stand van zaken rondom (nieuwbouw)projecten. Doel is om op regionaal niveau te beoordelen welke voortgang wordt bereikt met de afgesproken kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgaven.

In 2020 is de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen ondertekend. De Woondeal geeft de urgentie aan van de bouwopgave. Om het woningtekort in onze regio adequaat aan te pakken is het ook noodzaak in te zetten op versnellen van de bouwopgave. Versnellen betekent bouwprojecten in de tijd naar voren halen om woningtekorten sneller weg te werken. Versnellen betekent ook compacte ruimtelijke procedures en kiezen voor eenvoudige, snel te ontwikkelen locaties.

1.2 Korte terugblik: wat hebben we gerealiseerd?

Begin 2019 presenteerden we de vorige Lokale Uitvoeringsagenda Wonen. Deze betrof de periode 2017-2027. Tot en met 2018 stuurde de provincie nog op remmen en afschalen van de woningbouwopgave.

Mede naar aanleiding van het Regionale Woningmarktonderzoek in 2019 er is in de regio Arnhem Nijmegen in 2020 een nieuwe opgave geformuleerd. Het woningtekort is verder opgelopen in de regio. Dit vraagt om een forse verhoging en versnelling van de woningbouwproductie.

De Wijchense woningbouwopgave conform de oude Woonagenda subregio Nijmegen e.o. was 1.100 woningen voor de periode 2017-2027. Voor de eerste periode 2017-2021 lag er toen ook een versnellingsopgave: 770 woningen. Kijken we terug naar de gerealiseerde woningbouw in eerste vier jaar van deze periode dan heeft Wijchen in totaal zo'n 650 woningen gerealiseerd. Dat zou betekenen dat we op grond van de oude afspraken dit jaar nog zo'n 120 woningen moeten realiseren. Geconcludeerd mag worden dat we daarmee op schema liggen om de Woonagenda 2017-2017 te realiseren. Zoals al genoemd is deze woonagenda inmiddels vervangen door de Woonagenda 2020-2030, zie ook verderop in deze nota.

Hieronder kerncijfers over de gerealiseerde woningen in 2017 - 2020:

Aantal toegevoegde woningen	650
Verhouding eengezins - appartement	62% - 38%
Verhouding projectbouw - individueel/kleinschalig	84% - 16%

Over de jaren 2019 en 2020 is de volgende verdeling over de prijssegmenten bekend:

Aantal toegevoegde woningen	305
Sociale huur	17%
Middenhuur (tot €1.000)	2%
Sociale koop (tot €200.000)	20%
Betaalbare koop (€200.000 - €310.000*)	16%
Dure koop (vanaf 310.000)	45%

* bovengrens betaalbaar is de NHG-grens. Deze was in 2020 €310.000 en is op dit moment €325.000

1.3 Lokale woonopgaven in notendop

In de woonvisie 'Thuis in Wijchen' en de subregionale woonagenda Nijmegen e.o. 2020-2030 is een aantal kwalitatieve en kwantitatieve woonopgaven vastgesteld:

- **Wijken en dorpen met identiteit**
Aandacht voor de eigen identiteit van het dorp of de wijk. Dit draagt bij aan een aantrekkelijk woonklimaat en thuisgevoel.
- **Leefbare wijken en kernen**
In de gemeente Wijchen staan op dit moment zo'n 18.000 woningen. Aandacht voor de bestaande woningen en wijken is essentieel. Enerzijds om sterke en vitale woonwijken en dorpskernen te behouden, maar ook voor de grote opgaven op het gebied van energietransitie. Nieuwbouw is een aanvulling op de bestaande woningvoorraad, maar dient soms ook ter vervanging/verversing van de bestaande woningvoorraad (met name bij corporatiewoningen).
- **Verantwoorde versnelling van de woningbouw**
Vanwege de huidige druk op de woningmarkt is het streven in de subregio om de eerste vijf jaar het merendeel van de woningbouwopgave van 16.000 woningen tot 2030 te realiseren. Voor Wijchen betekent dit dat er voor de periode 2020-2024 een nieuwbouwopgave ligt van zo'n 1.070 woningen. De huidige plancapaciteit lijkt voldoende om deze opgave te kunnen realiseren. Naast versnellen is flexibiliteit gewenst, om plannen en woningtypen tijdig aan te passen aan de ontwikkelingen op de woningmarkt.
- **Bewust wonen**
Bewust wonen betekent verder kijken dan nu. Het gaat over levensloopbestendig wonen, maar ook over duurzaamheid. Bewust wonen is allereerst een verantwoordelijkheid van bewoners zelf, maar ook van marktpartijen en andere organisaties.
- **Wonen voor iedereen**
Extra aandacht is nodig voor een aantal groepen bewoners. Met name voor jongeren, ouderen, mensen met een zorgvraag, arbeidsmigranten zijn er nu te weinig geschikte woningen of woonruimte.

2. Woningbouwopgave 2020-2030

2.1 Voortgang woningbouwopgave

De afspraken met de regiogemeenten en provincie bieden ruimte om woningbouwplannen te realiseren. Voor Wijchen is een richtinggevend aantal van 1.430 nieuwe te bouwen woningen vastgesteld voor de periode 2020-2030. Ten opzichte van de vorige subregionale woonagenda 2017-2027 (vastgesteld door PS in 2018) betreft dit een verhoging van de opgave met bijna 800 woningen. In verhouding met omliggende gemeenten is de verhoging van de opgave voor Wijchen relatief groot.

Vanwege planuitstel en planuitval en om rekening te kunnen houden met onzekerheden, kansen en nieuwe ontwikkelingen (adaptief programmeren) hanteert de subregio een plancapaciteit van 130% van de berekende woningbehoefte/-opgave. Deze 130% is ook het uitgangspunt per gemeente.

De actuele plannen en projecten voorzien tezamen in een plancapaciteit van grofweg 1.850 woningen. Dit is in lijn met de in de subregio afgesproken woningbouwopgave en overcapaciteit. Verderop in deze nota geven we een overzicht van de bestaande plannen.

De conclusie is dat met de actuele plannen de gemeente Wijchen kan voldoen aan de regionaal afgesproken woningopgave tot 2030. Overigens is de verwachting dat ook na 2030 nog extra woningen nodig zijn in onze regio.

De beoogde nieuwbouwprojecten dragen bij aan een meer gedifferentieerde woningvoorraad. Er wordt voor diverse doelgroepen ontwikkeld, op diverse locaties en in diverse prijscategorieën, zowel in het koop- als huursegment. In lijn met de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen en met de Woonagenda subregio Nijmegen houden alle gemeenten een gemiddelde verdeling aan van 50% betaalbare woningen (huur en koop) bij nieuwe ontwikkelingen. Betaalbare koopwoningen zijn koopwoningen met een prijs onder de NHG-grens. Deze beoogde differentiatie in woningaanbod sluit ook goed aan bij de Woonvisie Thuis in Wijchen.

Wanneer we verder inzoomen op de planvoorraad bestaat deze zowel uit binnenstedelijke plannen als uitbreidingslocaties. De gevraagde opgave laat het niet langer toe enkel binnen de bestaande stedelijke contouren te bouwen. We willen zorgvuldig blijven omgaan met de groene ruimte in de bebouwde omgeving. De ruimte is bovendien te beperkt en het tempo van ontwikkelen veelal te langzaam vanwege de complexiteit. Vandaar dat we werken aan plannen als Huurlingsedam fase 3 en Wijchen West.

Toch gebeurt er veel in de bestaande kernen. Denk bijvoorbeeld aan de diverse CPO initiatieven en KPI's. Daarmee is veelal sprake van duurzame gebiedsontwikkeling, waarbij inpassing in de bestaande voorraad een grote rol speelt. Deze ontwikkelingen bieden kansen op verschillende gebieden. Woningen en woongebieden behouden veelal hun waarde en leegstand, verloedering en (sociale) woonproblemen worden tegengegaan. Ook komt de energietransitie mogelijk een stap dichterbij en wordt per saldo bijgedragen aan het behouden of versterken van het leef- en woonklimaat van de wijken en dorpen.

2.2 Versnellen

De gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. hebben afgesproken gezamenlijk zorg te dragen voor het juiste woonmilieu en ontwikkeling van de woningvoorraad. Gelet op de actuele ontwikkelingen in de woningmarkt is in de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. bepaald (evenals in de nationale woonagenda) dat er versneld woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Afgesproken is om per gemeente in te zetten op wegwerken van het huidige woningtekort in de eerste vijf jaar van de periode 2020-2030.

Die opgave komt in Wijchen neer op ongeveer 1.070 woningen in de periode 2020 tot 2025. Gelet op de huidige planvoorraad, de status en voortgang hiervan, verwachten we dat Wijchen



de regionaal afgesproken versnellingsopgave grotendeels kan realiseren. Daarbij bieden de huidige versnellingslocaties Wijchen West en Huurlingsedam in potentie ruimte voor een extra opgave, om zo invulling te geven aan de regionale woningvraag. Over de inzet van deze 'restruimte' vindt afstemming plaats met de regiogemeenten en provincie.

2.3 Flexibiliteit en zekerheid

Zoals eerder omschreven, zijn projecten vaak aan verandering onderhevig gedurende het voorbereidingstraject. Zowel de context, als de projectuitgangspunten kunnen veranderen. Ook het tempo richting realisatie, zelfs na positieve besluitvorming van de gemeente omtrent bestemmingsplan en vergunningen, is afhankelijk van de betrokken partijen en omstandigheden. Daarmee bestaat er altijd een onzekerheid in de voortgang van de woningbouwopgaven. Ook kunnen harde¹ plannen lange tijd op de plank blijven liggen voordat daadwerkelijk tot realisatie wordt overgegaan. Daarmee leggen ze beslag op de planologische ruimte van onze gemeente. In dat kader wordt overwogen om zogenaamde 'voorzienbaarheid' in de plannen in te bouwen. De planologische medewerking wordt daarmee in principe beperkt houdbaar. Bij de planvorming van kleinschalige initiatieven gebeurt dat reeds. Momenteel bekijken we hoe hier invulling aan te geven bij de andere woningbouwprojecten.

2.4 Concluderend

Concluderend kunnen we vaststellen dat Wijchen op koers ligt om de vastgestelde woonopgaven te realiseren. De opgave tot 2030 betreft 1.430 woningen. Om dat te realiseren en vanwege planuitval en planuitstel zetten we in op een plancapaciteit van 130% van de opgave. De huidige plancapaciteit is in lijn met de regionaal afgesproken versnellingsopgave. Dit betekent dat we voornemens zijn om uitvoering te geven aan de omschreven plannen en projecten. Daarbij wordt de voortgang regelmatig afgestemd met de regiogemeenten om tot een structurele verbetering te komen van de woningvoorraad, zowel kwalitatief als kwantitatief. Daarnaast blijven we, in samenspraak met regio en provincie, zoeken naar mogelijkheden om extra stappen te zetten die bijdragen aan de actuele woonopgaven en het oplossen van het huidige woningtekort. Ook blijven we, naast nieuwbouw, inzetten op investeren in de woonopgaven van bestaande wijken. Goede kwaliteit en uitvoerbaarheid zijn daarbij voor Wijchen steeds de belangrijkste uitgangspunten.

¹ Hard plan betekent dat het bestemmingsplan is vastgesteld of dat er een bouwvergunning is verleend



3. Uitvoering: plannen en projecten

3.1 Hoe we werken aan wonen

Om onze ambities en woonopgaven waar te maken, zowel de lokale als de (sub)regionale, is nieuwbouw een belangrijk instrument. Nieuwbouw zien we wel als een aanvulling op de bestaande woningvoorraad. De bestaande woningen en wijken moeten de woonopgaven voor een belangrijk deel opvangen. Binnen die bestaande woningvoorraad werken we aan vernieuwing (verdichting, transformatie, renovatie, sloop/nieuwbouw), verduurzaming (energietransitie, klimaatadaptatie, natuurinclusief en circulair verbouwen, versterken biodiversiteit en ruimtelijke kwaliteit), levensloopbestendigheid en leefbaarheidsverbeteringen. Dit moet ook leiden tot meer differentiatie in buurten.

Hieronder een beknopt overzicht van projecten waarmee we (anders dan nieuwbouw) uitvoering geven aan de woonopgaven. Over deze projecten wordt de raad waar nodig geïnformeerd over de voortgang, dan wel besluitvormend betrokken worden zodra dit aan de orde is.

Projecten en thema's zijn onder anderen (in willekeurige volgorde en niet uitputtend):

- Onderzoek lokale woonbehoeften en prognoses
- Regionale woningmarktmonitor en -onderzoek
- Uitvoeringsagenda regionaal
- Prestatieafspraken met corporaties
- Energie- en warmtetransitie woonwijken
- Toekomstbestendig wonen lening
- Starterslening
- Jongerenhuisvesting
- Tiny housing
- Woonruimteverdeling
- Woningsplitsing
- Herbestemming en transformatie
- Huisvesting arbeidsmigranten
- Statushouders op woningmarkt
- Woonplicht
- Woonzorgvisie
- Woonwagenbeleid

3.3 Woningbouwplannen en -projecten

Deze uitvoeringsagenda is een momentweergave van de plannen die op dit moment bekend zijn. Naast de omstandigheden op de (woning)markt, kunnen ook de projectomstandigheden veranderen. In de eerste projectfasen zijn de kaders vaak nog onduidelijk of aan verandering onderhevig. De voortgang van een woningbouwproject is afhankelijk van zaken zoals het beschikbaar budget, de betrokken partijen, het tijdsbestek, beschikbare grond of andere ruimtelijke, economische en sociaal-maatschappelijke factoren. Enige mate van flexibiliteit in de plannen en in de uitvoeringsagenda is daarom een vereiste. Zo kunnen we tijdig inspelen op veranderingen op de woningmarkt of in de projectomstandigheden.

1. Tussen Kasteel en Wijchens Meer

Het project heeft de tenderfase doorlopen en er is een overeenkomst gesloten met team Ter Steege om het project te gaan realiseren met een marktpartij. De eerste bouwactiviteiten verwachten we in 2022. De beoogde doelgroep is divers. Binnen het project is ruimte voor meerdere doelgroepen. Te denken aan een mix van ouderen en jongeren, één en tweepersoonshuishoudens, sociale huur, middeldure huur en duurdere koop/huur. Het merendeel zal bestaan uit appartementen maar er zijn ook stadswoningen voorzien binnen het projectgebied. De schetsontwerpen moeten nog verder worden uitgewerkt. Daarom is het op dit moment nog niet mogelijk aan te geven

om exact hoeveel woningen het gaat. Gelet op de visie van Ter Steege zal het gaan om circa 160 woningen.

2. Hart van Zuid

Wijchen Zuid is ruim 30 jaar oud. De zogenaamde bloemkoolwijk is voor velen nog steeds een fijne plek om te wonen. Maar we zien ook dat op verschillende plekken in de wijk en het voorzieningengebied de sleet er langzaam in komt. Onderzoeken wijzen op een verminderd imago, sociaal maatschappelijke aandachtspunten en gewenste ingrepen in de openbare ruimte en gebouwde omgeving. Met het project Hart van Zuid willen we bereiken dat Wijchen Zuid minstens nog eens dertig jaar een prettige woon- en leefomgeving blijft. Een fijne woonomgeving waar inwoners elkaar ontmoeten, winkelen, sporten, spelen, zorg kunnen krijgen en naar school kunnen gaan. Mensen moeten zich thuis blijven voelen in Wijchen Zuid.

In september 2019 heeft de raad ingestemd met de routekaart 'Toekomst Hart van Zuid' als leidraad voor de wijkontwikkeling. De wijkontwikkeling richt zich primair op vijf fysieke en sociaal-maatschappelijke opgaven. Twee wijkopgaven zijn mede gericht op woningen:

- *Vitaal en bruisend voorzieningenhart*

Voor het voorzieningenhart ronden we begin 2021 een gebiedsvisie af. Deze dient als basis voor herstructurering van het voorzieningengebied. Dat is het gebied met winkels, (zorg-)wonen, wijkcentrum, sportzaal, school, kinderopvang, zorg/welzijn, ontmoeten (horeca) en de openbare ruimte). Er zijn hier globaal zo'n 60-80 nieuwe woningen voorzien. Bij instemming van de raad werken we de visie samen met betrokken partijen concreter uit tot een masterplan voorzieningenhart.

- *Meer diversiteit in buurten rondom het voorzieningenhart*

De opgave richt zich mede op aanpassing van de woningensamenstelling. Enkele buurten rondom het voorzieningengebied zijn relatief eenzijdig samengesteld met sociale huurwoningen. De ambitie voor meer diversiteit ligt voor de hand. De gewenste toekomstige woningensamenstellingen en initiatieven zijn nog nader te bepalen. We onderzoeken of we investeringen in deze buurten kunnen versnellen door verbinding te maken met de actuele grootschalige nieuwbouwopgaven.

3. Kraanvogel

In de zomer van 2020 heeft de raad een ambitiedocument vastgesteld voor dit gebied. Uitgangspunt daarbij is om het gebied te transformeren van een verpauperend bedrijventerrein naar een vitaal leefmilieu. De korte afstand tot het station en de voorzieningen bieden een bijzondere kans voor een innovatief en duurzaam plan. Te denken aan bijzondere doelgroepen en nieuwe woonvormen. Op dit moment is het nog onduidelijk voor welke doelgroepen er woningen toegevoegd worden. Gelet op de omvang van het gebied is het waarschijnlijk dat er ruimte is voor circa 100 tot 200 woningen. Het streven is om in de zomer van 2021 een ontwikkelingsstrategie aan de raad aan te bieden. In deze ontwikkelingsstrategie worden duidelijke keuzes gemaakt voor fasering, stedenbouwkundige randvoorwaarden en kostenverhaal.

4. Molenhuis

Medio 2019 heeft de gemeente Wijchen een overeenkomst gesloten met De Huischmeesters voor het huisvesten van jongeren in het Molenhuis.

De Huischmeesters is een woonondernemer, die zich richt op 'sociaal maatschappelijk vastgoedbeheer'. Zij gaan het interieur van het Molenhuis renoveren zodat het gebouw woonruimte biedt aan maximaal 20 jongeren.

De jongeren krijgen elk een eigen woonruimte, waarbij ze keuken en badkamer delen. Het gaat om jongeren tussen de 18 en de 23 jaar oud, die een binding hebben met Wijchen (door wonen of werk). De jongeren moeten 'solliciteren' naar de woonplek, die vervolgens na een zorgvuldig selectieproces wordt toegewezen.

De Huischmeesters zet sterk in op het goed begeleiden van de jongeren bij hun eerste zelfstandige woonplek en bij een goed contact met de buurt. Zo leveren de jongeren per maand een maatschappelijke bijdrage van twee uur in en rondom de locatie. Recent is de verbouwing van het Molenhuis gestart. Als alles volgens planning verloopt, is de verbouwing in maart 2021 afgerond. Dan kunnen de eerste bewoners hun intrek nemen.

5. CPO's

Op diverse locaties binnen de gemeente Wijchen ontstaan er CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) initiatieven. Als gemeente stimuleren we dit ook vanwege de mogelijkheden om te sturen op leefbaarheid, behoefte en kwaliteit.

De aanpak bij CPO Rivierduin in Bergharen (zie hieronder) lijkt een voorbeeld voor andere dorpskernen. Ook in Woezik loopt een CPO-initiatief dat in 2021 in uitvoering gaat, zie hieronder bij Duurzaam Wonsick. In Balgoij is inmiddels een CPO-initiatief in ontwikkeling, als onderdeel van Balgoij-West, zie hieronder. In Niftrik is een CPO in oprichting. In Batenburg was er te weinig animo om de voormalige schoollocatie in te vullen met een volledig CPO project. We onderzoeken nu een invulling in samenwerking met woningcorporatie De Kernen en met de overgebleven CPO-ers. Het gaat om 6 sociale huurwoningen, een tweekapper en een vrijstaande woning. In Bergharen is inmiddels een nieuw CPO initiatief in oprichting, om invulling te geven aan de lokale wens voor starterswoningen.

6. CPO Rivierduin Bergharen

In Bergharen is een CPO initiatief opgestart en dit heeft geresulteerd in de CPO-vereniging de Rivierduin. Zij hebben in december 2020 een intentieovereenkomst met de gemeente getekend. Daarmee loopt dit initiatief voorop en bevindt het project zich nu in de uitvoeringsfase. Naar verwachting start de bouw dit voorjaar. Diverse bewoners werken samen aan de realisatie van 12 grondgebonden woningen, voor zowel jong als oud. De woonbehoeften in het dorp is hierbij leidend en is door het dorp zelf opgehaald.

7. CPO Duurzaam Wonsick Wijchen

In het CPO-project Duurzaam Wonsick, op de locatie Sleedoornweg/Kelvinstraat in Wijchen, komen acht nieuwe woningen, waarvan vier vrijstaand en vier geschakeld. Het plangebied is nu nog in bezit van de gemeente. De intentie is deze grond later in het ontwikkelingstraject te verkopen aan de deelnemers aan het CPO-project.

In gezamenlijkheid is het CPO-project ontwikkeld om aan wensen t.a.v. leefbaarheid en woonbehoefte te voldoen. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Inmiddels is de bestemmingsplanprocedure doorlopen en start de bouw naar verwachting in het 2^e kwartaal van 2021.

8. Balgoij-West

In november 2020 hebben burgemeester en wethouders principemedewerking verleend aan de bouw van circa 25 woningen ten zuiden van de Maasakkers. Hiermee wordt voorlopig in de woningbehoefte voor Balgoij voorzien. Deze woningen dragen bij aan het versterken van de leefbaarheid en de vitaliteit van de kern Balgoij.

Tenminste 50% van deze woningen zal in de categorie betaalbaar vallen. Met 12 starterswoningen voor de CPO-initiatiefgroep wordt dit percentage al bijna helemaal ingevuld.

Met de CPO-initiatiefgroep en de grondeigenaar zijn intentieovereenkomsten in voorbereiding. Momenteel wordt er aan de verkavelingsopzet gewerkt met als doel om tot een voor de gemeente budgettair-neutrale ontwikkeling te komen, die bovendien voldoet aan de fysieke gemeentelijke randvoorwaarden.

Alle onderzoeken voor het bestemmingsplan moeten nog worden uitgevoerd en met de omgeving moet nog een dialoog worden gevoerd op basis van het voorontwerpbestemmingsplan. Het streven is om het ontwerpbestemmingsplan voor het einde van 2021 ter inzage te leggen.

9. (Potentieel) vrijkomende schoollocaties

In Alverna werken we aan herbestemmen van de schoollocatie van de Antoniussschool. Ingezet wordt op transformatie van het karakteristieke schoolgebouw, aangevuld met nieuwbouw op het terrein.

Voor andere schoollocaties is er op dit moment nog geen sprake van concrete projecten, gezien het huidige gebruik van het vastgoed. In de nabije toekomst komen schoollocaties zoals Veenhof, Zuiderpad en Hernen mogelijk vrij voor herontwikkeling. Kleinschalige woningbouw is een optie op deze locaties vanwege de ligging in bestaande buurten. Daarom wordt hier op voorgesorteerd door schoollocaties mee te nemen in de potentiële planvoorraad. Transformatie van oude schoollocaties is een vorm van duurzaam en innovatief bouwen. Daarmee sluiten dit type projecten goed aan bij zowel de lokale als de (sub)regionale beleidskaders.

10. Huurlingsedam fase 3

De Huurlingsedam onderscheidt zich kwalitatief van vele andere nieuwbouwwijken. Je vindt dat terug in de dorpse kronkelige straten, de gemêleerde woningtypes en architectonische detaillering. Dit geeft elke straat een eigen identiteit. De sociale woningen zijn gelijkmatig verspreid door de wijk. Fase 2 is nagenoeg gereed. Inmiddels is de ontwikkelaar gevraagd om zo snel mogelijk te starten met de eerste 150 woningen en wordt gesproken over nog eens 100 woningen erbij. Contractueel is vastgelegd dat 50% goedkoop/sociaal (koop en huur) wordt gebouwd, waarvan ongeveer de helft sociale huur. In de planvorming wordt nadrukkelijk gezocht naar mogelijkheden om de nieuwbouwpoging te verbinden met de opgave in de bestaande wijken.

Huurlingsedam fase 3 biedt in potentie ruimte voor een extra opgave, bovenop de genoemde 150-250 woningen. We zijn in gesprek met de regio en provincie over benutting van deze 'restruimte', die ook aanwezig is bij Wijchen West.

11. Wijchen West

Wijchen West is een belangrijke uitbreidingslocatie aan de westkant van Wijchen. De locatie is in de Woondeal opgenomen als versnellingslocatie. Begin 2021 wordt de gebiedsvisie met ontwikkelstrategie voor Wijchen West opgeleverd. Deze vormt de basis voor het maken van nadere afspraken met de grondeigenaren/ontwikkelaars. Een eerste ruimtelijke verkenning laat zien dat er meer dan 1.000 woningen passen in het hele gebied. Kansen voor duurzame warmtevoorziening, innovatieve woningbouw, een station Wijchen-West en een MFA worden in de verkenning meegenomen. Vanuit de huidige subregionale afspraken onderzoeken we een 'eerste fase' ontwikkeling van 650 woningen. Uitgangspunten voor differentiatie is op dit moment een woningaanbod van 50% betaalbaar en inzetten op levensloopbestendige woningen aansluitend bij de woningbehoefte.

12. Tuin van Woezik fase 2

De woningen zijn in aanbouw en de oplevering verwachten we in april 2021. Dit project wordt op dit moment aangemerkt als het duurzaamste project van Wijchen. De woningen zijn meer dan energieneutraal en gasloos. De nieuwe bewoners beschikken straks over twee deelauto's. Daardoor zijn er minder parkeerplaatsen en meer groen. Het project is vraaggestuurd tot stand gekomen. Bewoners hebben zich vooraf aan kunnen melden en hebben tijdens informatieavonden meegedacht over de plannen. Ook de ontwikkelaar is geselecteerd op basis van duurzaamheid, vraaggestuurd bouwen en de mate waarin de omgeving betrokken wordt bij planvorming. Het gaat in totaal om 28 woningen, waarvan 9 vrije sector huurwoningen en 19 grondgebonden koopwoningen. Inmiddels is ongeveer de helft van de woningen gereed, de rest volgt dit jaar. De samenstelling, kwaliteit en aanpak sluiten aan bij de uitgangspunten van de woonvisie.

13. Kerkenweide Bergharen

Het project Kerkenweide bestaat uit een uitbreiding van de kern Bergharen met ongeveer 22 grondgebonden woningen. Het plan is nog in de ontwerpfase. In de huidige opzet wordt er een mix gerealiseerd van starterswoningen (9), seniorenwoningen (4), 2 onder 1 kap woningen (4) en vrijstaande woningen (5). In de loop van 2021 wordt het bestemmingsplan opgesteld. Start bouw is voorzien eind 2022.

14. Kleinschalige initiatieven

Ook particuliere initiatiefnemers dragen bij aan de woonopgaven. We zorgen dat voldoende planruimte toekomt aan kleinschalige particulieren initiatieven (KPI's). De initiatiefnemers voor kleinschalige bouwplannen kunnen (planologisch) medewerking verkrijgen door een kwalitatief goed plan voor maximaal vier woningen in te dienen. Elk half jaar wordt medewerking verleend aan kwalitatief goede initiatieven. In 2018 zijn 20 woningen gehonoreerd, in 2019 ging het om 32 woningen en in 2020 is aan 49 woningen planologische medewerking toegezegd. Deze woningen liggen verspreid over de hele gemeente, zowel in de kern Wijchen als de kleine kernen. Het gaat om een veelzijdig pakket aan initiatieven met woningen voor onder andere starters, senioren, vrije sector, levensloopbestendig en mantelzorg. Daarbij gaat het niet altijd om nieuwbouw, ook woningsplitsing en hergebruik of omvorming van bestaand vastgoed komen regelmatig voor. In alle gevallen wordt getoetst of de initiatieven een toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de woonopgaven uit de woonvisie. Minder dan de helft van de initiatieven wordt gehonoreerd. Desondanks ligt het aantal particuliere initiatieven dat verder tot ontwikkeling komt, zeer ruim boven de eerder door de raad benoemde opgave.

15. Overige plannen

Het bovenstaande projectenoverzicht is niet alomvattend en bovendien een momentopname. Naast de omschreven projecten zijn er diverse andere (kleinschalige) plannen in beeld. Vanwege de status van deze plannen (bijna afgerond, of juist een te vroeg stadium of "slappend") zijn deze niet meegenomen in het overzicht. Denk bijvoorbeeld aan (bijna) afgeronde projecten als Meesterplaats en Huurlingsedam fase 2.