

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan – Wijchen-West

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan voor Wijchen-West (bijlage 1) vast te stellen als richtinggevend kwaliteitskader voor het woningbouwproject Wijchen-West.
2. Daarmee in te stemmen met doorgang van de voorbereidingen en daadwerkelijke uitvoering van het project Wijchen-West*.
3. Het eerder aangenomen amendement "Aantal bouwlagen Wijchen-West" (27 mei 2021, kenmerk Z/21/59350) te heroverwegen en te vervangen door een nieuw besluit, waarin uw raad instemt met vier appartementengebouwen met 6 tot 8 bouwlagen op markante locaties in Wijchen-West.

** De financiële besluitvorming over Wijchen-West wordt vanwege geheimhouding in een aparte beslisnota aangeboden aan de raad ('Grondexploitatie Wijchen-West', kenmerk: Z/23/121301).*

Aanleiding

In maart 2020 heeft de Regio Arnhem-Nijmegen, samen met de provincie Gelderland en het Rijk de Woondeal ondertekend. Onderdeel van de Woondeal is het versnellen van de woningbouw in de Regio Arnhem-Nijmegen. De kwantitatieve opgave in de regio is 35.000 nieuwe woningen tot 2030 en daarna nog eens 15.000 tot 25.000 woningen tussen 2030 en 2040. Anno 2023 gaan we binnen de Groene Metropool Regio daar nog steeds vanuit met 50.000 tot 60.000 nieuwe woningen tot 2040. Gemeente Wijchen heeft voor de versnellingsopgave vier locaties aangedragen waaronder Wijchen-West.

In het plan Wijchen-West ontwikkelen we versneld een nieuwe Wijchense woonwijk met 1.300 woningen. Dat doen we samen met lokale marktpartijen. In mei 2021 heeft uw raad ingestemd met de gebiedsvisie voor Wijchen-West en opdracht verleend voor de vervolgstap of Masterplanfase. We ronden deze Masterplanfase nu af. In de Masterplanfase staan drie onderwerpen centraal:

- Een ruimtelijke opzet;
- Een financiële onderbouwing;
- Samenwerking en organisatie;

In het plan Wijchen-West ontwikkelen we versneld een nieuwe Wijchense woonwijk met 1.300 woningen. Dat doen we samen met lokale marktpartijen. In mei 2021 heeft uw raad ingestemd met de gebiedsvisie Wijchen-West en opdracht verleend voor de vervolgstap of Masterplanfase. We ronden deze Masterplanfase nu af. In de Masterplanfase staan drie onderwerpen



centraal: ruimtelijke opzet, financiële onderbouwing en samenwerking en organisatie.

Ruimtelijke opzet:

Op de politieke avond van 16 mei 2023 is het concept van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) van Wijchen-West gepresenteerd aan uw raad. Het VOSP is de ruimtelijke opzet van het Wijchen-West en is nu gereed. Het VOSP geeft de hoofdstructuur van het plan Wijchen-West: welke ruimte claimen we voor de structuur van de openbare ruimte en welke ruimte wijzen we aan als woongebieden (waarbinnen uiteraard ook openbare ruimte aanwezig is)? De ingetekende woningen en inrichting van de openbare ruimte zijn indicatief en bedoeld als richtinggevend voor latere uitwerkingen in deelplannen. In hoofdstuk 4 van het VOSP wordt de hoofdstructuur nader toegelicht onder 'Ruimtelijk functioneel kwaliteitskader'. Het is vooral deze hoofdstructuur die we met het voorliggende raadsbesluit willen borgen.



Er is één significant verschil te melden tussen het

definitieve VOSP en het eerder gepresenteerde concept VOSP van mei 2023: nader wateronderzoek heeft aangetoond dat door een lage grondwaterstand, de watergangen in het noordelijke deel van het plan (De Groene Geest) de meeste tijd van het jaar droog vallen. Dat geeft minder beleving van water in de wijk, maar biedt wel kansen voor meer beplanting langs watergangen.

Financiële onderbouwing:

Het VOSP is financieel doorgerekend in de gemeentelijke grondexploitatie (GREX). Een grondexploitatie is een projectbegroting met daarin alle grondkosten en grondopbrengsten voor het realiseren van het project (bijlage 1). De GREX geeft dus de financiële onderbouwing van het plan.

De GREX is ook een dynamisch product. De voorliggende GREX is een doorrekening op basis van huidige inzichten van het VOSP. Bij de latere uitwerkingen of aanpassingen moet de GREX steeds opnieuw worden doorgerekend.

Samenwerking en organisatie:

Op het gebied van samenwerking en organisatie is in juli 2023 de anterieure overeenkomst ondertekend met marktpartijen. De afspraken zijn mede gebaseerd op het VOSP. In de overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma (aantallen per prijsklasse, doelgroepen, aantallen gestapeld) en over de kwaliteitsborging in kwaliteitsteams bij de latere uitwerkingen (stedenbouw en architectuur, mobiliteit, water, groen en duurzaamheid).

Ter afronding van de masterplanfase worden VOSP en GREX tegelijk aan uw raad voorgelegd. Vanwege geheimhouding op de GREX worden beide stukken in aparte

Openbaar

Zaaknummer: 119249

beslisnota's aangeboden, zodat de GREX in een besloten raad kan worden behandeld en het VOSP in een openbare raad.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
27 mei 2021	Vaststelling Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie Wijchen-West, met een intentieovereenkomst met marktpartijen ter kennisgeving. (Raad, Z/21/059350)
10 jun 2021	Overeenkomst kostenverdeling (B&W, Z/21/63196; niet-openbaar)
21 okt 2021	Extra woningbouw Huurlingsedam en Wijchen-West. Wijchen-West groeit met 645 naar 1.300 woningen (Raad, Z/21/64369)
5 april 2022	Aanpassing intentie- en kostenverdeelovereenkomst met marktpartijen naar 1.300 woningen. (Z/22/076658; B&W, niet openbaar)
25 april 2022	Participatie en communicatie nieuwbouw Wijchen-West (Raad, Z/22/072848)
18 juli 2022	Strategie Samenwerking Wijchen-West (Z/22/083589; B&W, niet-openbaar)
13 sept 2022	Subsidie aanvraag Woningbouwimpuls Wijchen-West (Z/22/086324; B&W; niet openbaar).
07 feb 2023	Head of Terms agreement Wijchen-West (Z/23/100313)
20 juni 2023	'Anterieure overeenkomst Wijchen-West - De Groene Geest (Z/23/117292; B&W; vertrouwelijk)

Gewenst resultaat

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

Argumenten

1.1 Het VOSP sluit aan bij de gebiedsvisie Wijchen-West.

In de gebiedsvisie Wijchen-West zijn op basis van 12 thema's aanbevelingen meegegeven als leidraad voor de stedenbouwkundige opgave. Het VOSP sluit hier goed op aan:

- *Dichtheid en programma:* Wijchen-West krijgt een gevarieerd woningbouwprogramma met afspraken over aantallen per prijsklasse, doelgroepen en de hoeveelheid gestapelde bouw. Er wordt veel ruimte gegeven voor flexibiliteit in woning ontwerp. We zetten in op het mogelijk maken van vijf CPO's (collectief particulier opdrachtgeverschap).
- *Archeologie:* De cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied worden behouden en zichtbaar gemaakt. Op het gebied van archeologie zal nog nader veldwerk plaats vinden (proefsleuven onderzoek).
- *Landschap:* Essentieel is het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten, zoals de Vormerse plas en kavelrichting.
- *Groenstructuur:* Parkachtige groenstructuren door groene volumes kernmerken Wijchen-West. Mede door groene barrières tussen bebouwing en ontsluitingswegen.
- *Verkeersstructuur:* Wijchen-West stimuleert fietsgebruik. De fietsstructuur is primair gericht op een snelle verbinding richting voorzieningen en centrum. De wijkontsluitingen voor de auto's zijn juist gericht op een vlotte doorstroming richting A50 en A326. Een station of transferium in het plangebied is niet haalbaar, maar aan de westzijde van de Drutenseweg kan dat voor de toekomst nog een optie zijn.
- *Water:* De bestaande waterstructuren in het gebied versterken, zodat het een essentieel onderdeel is van de woonkwaliteit en het gebied verbindt met de rest van Wijchen. Waarbij opgemerkt dat door het standaard lage waterpeil in De Groene Geest de watergangen meestal droog lopen. Dat biedt kansen voor extra beplanting langs de watergangen.
- *Slimme verbindingen met de omgeving:* Wijchen-West wordt verbonden met lokale voorzieningen, uitvalswegen en sluit aan op het langzaamverkeersnetwerk en het recreatieve netwerk. Er wordt ingezet op drie langzaam verkeerstunnels voor versterking van het regionaal fietsnetwerk Wijchen-Oss en langs de Drutenseweg.
- *Accenten als ankerpunten:* Inzetten op een stedenbouwkundige structuur met enkele hogere gebouwen voor oriëntatie en om extra betekenis te geven aan locaties.
- *Duurzaamheid als vanzelfsprekendheid:* Wijchen-West voldoet uiteraard aan de laatste energie eisen: gasloos en BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Tegelijk blijven we kijken naar kansen om iets extra te doen. Het gebruiken van Vormerseplas voor collectieve thermische energie is niet haalbaar gebleken vanwege (bodem) technische beperkingen.
- *Versterken van de dorpsrand:* Wijchen-West wordt de nieuwe overgang van bebouwd gebied naar het buitengebied en dit is een belangrijk thema dat in het stedenbouwkundig ontwerp verder uitgewerkt moet worden. We houden aan de



gehele westzijde langs de Drutenseweg een groene zone vrij als overgang naar het buitengebied en als recreatief uitloopgebied voor de bewoners.

- *Inspelen op natuur en milieu:*
We doen uitgebreid flora en fauna onderzoek om de aanwezige natuur te respecteren in de plannen. Specifiek voor dassencompensatie willen we uitwijken naar het gebied ten westen van de Drutenseweg.
- *Verschillende woonsferen:*
In Wijchen-West worden verschillende woonsferen gerealiseerd, aansluitend bij de bestaande landschappelijke kwaliteiten.

1.2 Het VOSP is tot stand gekomen door samenwerking en participatie.

Het VOSP is met meerdere partijen tot stand gekomen:

- De keuze voor het stedenbouwkundig bureau Waalbrug volgt uit een gezamenlijke selectie door gemeente en marktpartijen.
- Het VOSP is een gezamenlijk product van gemeente en marktpartijen.
- Het Gelders Genootschap heeft geadviseerd in de totstandkoming en het ontwerp goed bevonden: architectonisch (dorpsbouwmeester) en stedenbouwkundig.
- Er zijn aanpassingen verwerkt in het VOSP naar aanleiding van diverse participatie bijeenkomsten.
- Keukentafelgesprekken: er zijn diverse gesprekken gevoerd met direct omwonenden. Die hebben bijgedragen aan verbeteringen van het VOSP.

2.1 Wijchen-West draagt bij aan de grote Wijchense en regionale woningbehoefte.

Er is een aanhoudend grote woningbehoefte in de regio: 50.000 tot 60.000 extra woningen in 2040. De huidige woningmarkt is minder goed als enkele jaren geleden maar we vertrouwen erop dat de markt weer aantrekt. We zien daarom geen reden om te temporiseren.

2.2 De extra woningaantallen en subsidies zijn gekoppeld aan versnellingseisen.

Met vertrouwen in onze aanpak heeft de Provincie extra woningbouw-aantallen toegekend voor de woningbouwversnellingsopgave (870 voor de gemeente, waarvan 650 voor Wijchen-West). We hebben in goede afstemming met de Regio en Provincie ruim € 10 miljoen aan subsidies toegekend gekregen van het Rijk en de Provincie om de versnelling van het project financieel haalbaar te maken. Daaraan zijn planningsvoorwaarden verbonden.

3.1 Het Strategisch Kompas biedt handvatten voor hogere woningbouw.

Bij de vaststelling van de gebiedsvisie voor Wijchen-West is het amendement "Aantal bouwlagen Wijchen-West" aangenomen (raad 27 mei 2021, kenmerk Z/21/59350). In dit amendement is de bouwhoogte voor Wijchen-West gemaximaliseerd op 'vier bouwlagen met een terugliggende vijfde bouwlaag'.

In het recenter vastgestelde Strategische Kompas (raad 20 oktober 2022, kenmerk Z/22/087361) biedt de raad handvatten om hoger te bouwen dan deze 'Wijchense hoogte'. Specifiek staat op pagina 10 van het Strategisch Kompas onder speerpunt 1: "Daarnaast is er ruimte voor hogere woongebouwen. Vooral bij nieuwe wijkontwikkeling in en rond de kern Wijchen.....Bij hogere woongebouwen gaan we niet uit van een harde (maximale) hoogtegrens. We kijken op projectniveau wat passend en mogelijk is om goede gevarieerde wijken te realiseren." In het VOSP is hierop aangesloten om voor Wijchen-West kwalitatief het beste stedenbouwkundige plan op te stellen zonder het Wijchense dorpse karakter te verliezen.

3.2 *De hogere appartementen verhogen de stedenbouwkundige kwaliteit.*

De landschappelijke context en de groene routes naar de omgeving vormen de basis voor de opzet van Wijchen-West. In het VOSP is daarom een onderscheid gemaakt tussen groenblauwe hoofdstructuur en woonvelden. De nieuwe groenblauwe hoofdstructuur vormt samen met de bestaande groene omlijsting de verbinding met het aangrenzende buitengebied en het stedelijk gebied van Wijchen.

Binnen de groenblauwe hoofdstructuur liggen de woonvelden waarin door een verschil in onder andere woningtypen, inrichting, architectuur, diverse woonsferen worden gecreëerd. Deze factoren zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt sterker bepalend voor de kwaliteit en karakter van de wijk dan de maximale bouwhoogte en daar zetten we ook op in.

Er zijn vier appartementengebouwen in het VOSP die hoger zijn dan de 'Wijchense hoogte'. Deze staan op drie markante hoekpunten van het plan en bieden daarmee heldere oriëntatiepunten in de wijk.

3.3 *Hoger bouwen levert meer ruimte.*

Om aan alle opgaven en voorwaarden te voldoen worden in Wijchen-West relatief veel woningen gebouwd op het beschikbare grondoppervlak. Door hoger te bouwen kunnen meer appartementen worden gerealiseerd op hetzelfde grondoppervlak. Daarmee blijft er meer grondoppervlak over voor het overige (laagbouw) woonprogramma, lucht en groen. Dat komt de stedenbouwkundige kwaliteit ten goede.

Indien we volledig vast houden aan de 'Wijchense hoogte', moeten we de hogere appartementen elders met nog één of twee appartementen compenseren. Dit gaat ten koste van de gevonden balans tussen appartementen en grondgebonden woningen en daarmee ook ten koste van de stedenbouwkundige kwaliteit en uitstraling.

Tegenargumenten en risico's

1.1 *Er zijn nog drie gebieden met complexe ontwerpgegevens.*

In het VOSP zijn drie gebieden gegeven met nog complexe ontwerpgegevens. Daar komen meerdere functies bij elkaar (zie VOSP 'Aanvullingen', pagina 98). Hier moet nader onderzoek worden verricht en hebben we te maken met derde partijen zoals ProRail, Provincie, Kans&Kleur en Breng. De resultaten kunnen extra eisen geven voor het ruimtegebruik. Het VOSP biedt veel flexibiliteit en ruimte voor het opvangen van extra ontwerpisen.

De getekende inrichting van het VOSP is niet bedoeld als strikte blauwdruk voor de planuitwerkingen en biedt flexibiliteit om het ruimtegebruik te optimaliseren en aan te passen. In het bestemmingplan werken we met ruime marges voor aanpasbaarheid. Indien echt noodzaak blijkt tot programmatische aanpassingen (bijv. minder woningen) gaan partijen om tafel. Gemeente en marktpartijen hebben bestuurlijk afgesproken dat kwaliteit bovenaan staat. De drie aandachtsgebieden zijn:

- **Schoollocatie:** Er komt een school met kinderopvang in De Groene Geest tegenover de wijkontsluiting van Kraaijenberg. De schoolomgeving moet aantrekkelijk en veilig worden ingericht. Daarbij moet de bestaande bushalte met keerlus vlak bij de school ook mooi en verkeersveilig worden ingepast. De halte is voor reizigers uit Wijchen-West en omliggende bestaande wijken. De wijk moet bereikbaar blijven met de bus;
- **Locatie tunnel:** er zijn twee goede locatie opties voor de fietstunnel onder het spoor aan de zijde van de Randweg Noord. We onderzoeken wat de beste keus is. Dat is mede afhankelijk van het ontwerp van de fietstunnel onder de Westdreef door en de natuurbeschermingsmaatregelen.

- Spoorzone zuidzijde: verschillende ruimtelijke eisen en wensen vanuit ProRail en het Waterschap zijn nog niet helemaal helder. Deze kunnen van invloed zijn op de inrichting van de openbare ruimte en verplichtingen vanuit de wet Natuurbescherming.

2.1 *De woningmarkt is grillig.*

De prijsontwikkeling van de woningen is niet meegegaan met de stijging van de bouwkosten. Tegelijk zijn rentes veel hoger dan enkele jaren geleden. We blijven daarom ook alert op de juistheid van onze financiële prognoses. We zijn ons echter ook bewust van de aanhoudend grote (latente) woningbehoefte in de regio: 50.000 tot 60.000 extra woningen in 2040.

Het verleden leert ons echter dat we niet passief moeten wachten met de voorbereiding van woningbouwplannen tot de markt weer aantrekt. Woningbouwplannen kennen lange doorlooptijden en zijn lastig af te stemmen op economische conjunctuur. Anticyclisch voorbereiden betekent een grotere kans op realisatiemogelijkheden op het moment waarop de woningmarkt weer is aangetrokken. Er zijn in het projectproces zijn natuurlijk ook momenten om tussentijds bij te sturen.

3.1 *Het VOSP voldoet niet aan het amendement "Aantal bouwlagen Wijchen-West".* In mei 2021 is het amendement "Aantal bouwlagen Wijchen-West" aangenomen. Daarbij is bouwhoogte voor Wijchen-West gemaximaliseerd op 'vier bouwlagen met een terugliggende vijfde bouwlaag'. Met de uitwerking van het VOSP voldoen vier woongebouwen niet aan het amendement. Dit komt neer op circa 60 appartementen die hoger liggen dan de 5e verdieping. Indien we volledig vast houden aan de 'Wijchense hoogte', moeten we deze elders met nog één of twee appartementen compenseren. Dit gaat ten koste van de gevonden balans tussen appartementen en grondgebonden woningen en daarmee ten koste van onder meer de stedenbouwkundige kwaliteit en uitstraling van de nieuwe wijk. Een andere optie is om de circa 60 woningen te schrappen en daarmee minder woningen te realiseren. Dit zal leiden tot een negatief financieel resultaat voor de ontwikkeling van Wijchen-West.

Buiten de vier hogere gebouwen vallen alle andere woningen onder de 'Wijchense hoogte'.

Financiële gevolgen

Financiële doorrekeningen van het VOSP tonen aan dat een budgetneutraal eindsaldo mogelijk is. Er ligt geheimhouding op de berekeningen vanwege markt- en onderhandelingsgevoelige informatie. Daarom worden de financiële gevolgen in deze openbare beslisnota niet verder uiteengezet. Het college biedt uw raad apart een beslisnota aan over de grondexploitatie van Wijchen-West voor behandeling in een besloten raadsvergadering.

Communicatie

- Er komt een melding in de nieuwsbrief voor aangemelde volgers van het plan.
- We gebruiken de gezamenlijke website (met marktpartijen) voor nieuws en contact: <https://nieuwbouw-wijchenwest.nl>.
- We organiseren een inloopavond voor het VOSP tegelijk met het bestemmingsplan.

Inwonersparticipatie

- Het participatieplan voor Wijchen-West is uitgevoerd (raad, 25 april 2022). Er zijn drie bijeenkomsten georganiseerd met een participatie groep; een gemêleerde vertegenwoordiging van direct en indirect belanghebbenden. De groep heeft bijgedragen aan de totstandkoming van het schetsontwerp (gepresenteerd op de informatieavond raad, 13 oktober 2022) en voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan. Op pagina 6 van het VOSP leest u meer hierover. De inwonersparticipatie wordt vanaf nu gericht op het brede publiek, bijvoorbeeld middels inloopavonden.
- Naast de participatie groep zijn ook meerdere individuele keukentafelgesprekken gehouden met inwoners binnen het plangebied. Vertegenwoordigers van gemeente en marktpartijen doen nog een ronde met het definitieve VOSP.

Uitvoering of Vervolgstappen

- Planologisch: Na positief raadsbesluit op het VOSP en de GREX gaan we naar de afronding van het bestemmingplan. Het streven is om eind dit jaar de planologische procedure te starten om in het voorjaar tot vaststelling (raadsbesluit) en een onherroepelijk bestemmingplan te komen. Daarna kunnen omgevingsvergunningen worden aangevraagd.
- Planuitwerkingen: na zekerheid over de VOSP gaan we gefaseerd verder en worden er per deelgebied woningbouwplannen en inrichtingsplannen (openbare ruimte) verder uitgewerkt en vastgesteld door het college binnen de kaders van het VOSP en het vigerend beleid. Per deelgebied gaan we daarmee van VOSP naar een DOSP (Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan). Hieruit volgen concrete maatvoeringen voor de ontwerp en voorbereiding van de hoofdstructuur van het plan. Binnen woonvelden gaat het om bouwrijp maken, woningbouw en uiteindelijk woonrijp maken. Parallel dienen verkooptrajecten te worden georganiseerd.

Kwaliteitsteams:

Voor borging van kwaliteit worden kwaliteitsteams samengesteld. De kwaliteitsteams adviseren het college over deelplannen op het gebied van stedenbouw en architectuur (supervisorschap), mobiliteit, water en duurzaamheid/groen. Het college betreft deze adviezen bij haar besluit over het ingediende deelplan.

Deze werkwijzen en samenstelling van kwaliteitsteams is geborgd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en marktpartijen.

- Openstaande onderzoeksvragen: In het VOSP zijn drie aandachtsgebieden genoemd in de aanvulling op pagina 98. Hier liggen nog complexe ontwerpogaven voor nader onderzoek en afstemming met externe partijen (o.a. ProRail, Provincie, Kans&Kleur en Breng).
- Informereren raad:
 - Wijchen-West wordt in rapportages gemonitord als een majeur project. U wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang van het project. Het project wordt daarnaast als grondexploitatie opgenomen in de jaarlijkse rapportage Meerjaren Perspectief Grondexploitatie (MPG). Daarmee wordt de GREX minimaal één keer per jaar geactualiseerd. Na afronding van het project wordt een afsluitrapportage aan de raad aangeboden.
 - De raad wordt naast de beslisnota op de hoogte worden gehouden door het College van B&W middels informatienota's en mondelinge toelichting. Het college staat te allen tijde open voor suggesties van de raad die bijdragen aan de woon- en leefkwaliteit van Wijchen-West.

Geheimhouding:

n.v.t.