

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Beslisnota Gemeenteraad Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie Wijchen-West

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het rapport Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie Wijchen-West voor kennisneming aan te nemen en in te stemmen met de uitgangspunten in de ontwerpthema's , als leidraad voor stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerkingen in de vervolgfase (bijlage 1).
2. Als financieel resultaat te streven naar een budgetneutrale grondexploitatie over de totale ontwikkeling van Wijchen-West.
3. De intentieverklaring van de gemeente Wijchen met de ontwikkelende marktpartijen voor kennisneming aan te nemen (bijlage 2).
4. In te stemmen met een vervolgstap (Masterplanfase) waarin globaal drie sporen worden opgestart: ruimtelijk-financieel (rekenen en tekenen), samenwerking en projectorganisatie en onderzoeken en voorbereidingen voor een bestemmingsplanprocedure, bouwrijp maken en hoofdstructuur van het plan.
5. Daartoe in te stemmen met een aanvullend voorbereidingskrediet van €700K.
6. Het voorbereidingskrediet ten laste te brengen van de te ontwikkelen grondexploitatie (grex); bij het niet tot stand komen van een haalbare grex de Algemene Reserve in te zetten als dekking.
7. Het project te monitoren in de rapportages als majeur project en na afronding een afsluitrapportage aan de raad aan te bieden.

Aanleiding

Uit het recent gepresenteerde Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen d.d. oktober 2019 blijkt dat de woningbouwbehoefte in de regio hoger ligt dan uit eerdere onderzoeken bleek. Voor de gemeente Wijchen ligt deze behoefte nu op grofweg 1.500 woningen voor de komende 10 jaar. Tegelijk is geconstateerd dat het opgelopen tekort in de regio hoger is dan eerder gedacht waardoor een extra versnelling van de bouwopgave noodzakelijk lijkt.

Begin 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. Daarnaast kent de woondeal nog andere afspraken over betaalbaarheid (50% te realiseren sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens), groen en circulair, leefbaarheid, verstedelijking en gebiedsontwikkeling en specifieke doelgroepen. Gemeente Wijchen heeft een viertal locaties aangedragen waaronder Wijchen-West.

In juni 2020 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven te starten met het opstellen van een gebiedsvisie, een ontwikkelstrategie en een grondexploitatie voor Wijchen-West.

Gebiedsvisie

"Wijchen-West wil een inspiratiebron zijn die verder reikt dan alleen Wijchen - het moet dienen als voorbeeld voor soortgelijke locaties in de regio. Een levendig gebied met unieke woontypologieën, mogelijkheden voor recreatie en nieuwe economische modellen. Een wijk die is geworteld in de geschiedenis en het culturele erfgoed van de Vormerse hoeve en het landschap. De gemengde woonwijk is georganiseerd rond een groenblauwe centrale corridor, die de verbinding gaat leggen tussen het Wijchens meer, de Vormerse plas en de waterpartij aan de Hernenseweg. Deze groenblauwe corridor legt de verbinding tussen de gebieden die worden gebruikt als een productieve omgeving voor voedsel vanuit de volkstuinen, energie en warmte vanuit het oppervlaktewater van de Vormerse plas, en biodiversiteit vanuit de ecologische verbindingszone nabij het Wijchens meer.

Onze gebiedsvisie biedt groeimogelijkheden met een flexibel raamwerk met variatie in dichtheid. Rekening houdend met de toekomstige economische en sociale flux, is de locatie opgedeeld in een reeks zones(noord, midden en zuid) die de wijk afbakenen in drie delen, met een diversiteit aan dorps- en landschappelijke dichtheden en gebruik. Een gebied dat niet opnieuw transformeert in een geïsoleerd eilandje, maar waarbij de focus wordt gelegd op het samenbrengen van wonen en bestaande voorzieningen waarbij verbinding en prikkeling vooropstaan. Op deze manier wordt Wijchen-West een model voor een inclusieve, betaalbare, bestendige en vooruitziende ontwikkeling."

Voor Wijchen-West is inmiddels een gebiedsvisie en een ontwikkelstrategie opgesteld. In de gebiedsvisie worden de ruimtelijke aanbevelingen en ambities beschreven als basis voor de planontwikkeling van Wijchen-West, die geldt voor alle ontwikkelende partijen. De ruimtelijke aanbevelingen zijn gestructureerd op basis van 12 ontwerpthema's, leidend tot de schematische weergave van de gebiedsvisie in de kaart hieronder.

Dichtheid en programma

Wijchen-West krijgt een gevarieerd woningbouwprogramma met ruimte voor flexibiliteit. Van het noorden naar het zuiden wordt de bebouwing minder intensief.

Archeologie

De cultuurhistorische kwaliteiten in het gebied worden behouden en zichtbaar gemaakt.

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 geeft ruimte voor de fiets en er is een minder prominente rol voor de auto. Een station in het plangebied blijft mogelijk voor de toekomst.

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.



Slimme verbindingen met de omgeving

Wijchen-West wordt verbonden met lokale voorzieningen, uitvalswegen en sluit aan op het langzaamverkeersnetwerk en het recreatieve netwerk.

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 zet minimaal in op energie neutraal, er zijn kansen thermische energie uit oppervlaktewater van de Vormersplas. Ook is er aandacht voor sociale duurzaamheid, door de inzet van water en groen.

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.

Inspelen op milieu en belemmeringen

De gebiedsvisie omarmt de belemmeringen van het gebied en speelt hier op in door slim om te gaan met bijvoorbeeld groen en parkeren.

Verschillende woonsferen

In Wijchen-West worden verschillende woonsferen gerealiseerd, aansluitend bij de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Te denken valt aan dorps, water en bos.

Ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie beschrijft hoe en met welke partijen en samenwerkingsverbanden Wijchen-West kan worden ontwikkeld. De woningbouwopgave concentreert zich binnen Wijchen West op het deelgebied tussen de Hernenseweg en Ravensteinseweg. Er zijn gesprekken gevoerd met de verschillende ontwikkelende marktpartijen met grondeigendom in het gebied. De gemeente bezit zelf een deel van de grond.

In de ontwikkelstrategie worden de mogelijke samenwerkingsvormen tegen elkaar afgewogen. De ontwikkelende grondeigenaren hebben uitgesproken dat zij in een ontwikkelcombinatie mee willen doen aan de ontwikkeling van het gebied. Tevens hebben ze ingestemd de intentieovereenkomst, na raadsbesluit, te ondertekenen. De focus van de intentieovereenkomst is een gezamenlijke ontwikkeling van de eerste 650 woningen in Wijchen West binnen de afspraken van de Woondeal. In het totale gebied tussen de Hernenseweg en Ravensteinseweg passen ruw geschat 1.300 woningen volgens de gebiedsvisie. Voor de realisatie van sociale huurwoningen gaan wij om tafel met woningcorporatie Talis.

Het deelgebied ten zuiden van de Raventeinseweg valt buiten de scope van de woningbouwversnellingsopgave.

Financiële doorrekening

De uitgangspunten in de gebiedsvisie zijn meegenomen in een eerste financiële doorrekening en dienen als basis voor verdere ontwikkeling en de nog op te stellen grondexploitatie.

In de vervolgfase, na goedkeuring door de gemeenteraad, zullen op basis van bovengenoemde documenten de samenwerkingsvorm met ontwikkelende partijen en een masterplan voor heel Wijchen-West en deelplannen worden uitgewerkt. Buiten onvoorziene omstandigheden lijkt een start van de eerste bouwwerkzaamheden mogelijk binnen 3 jaar. Ook zal in de volgende fase verkend worden of het mogelijk is tijdelijke woningen te realiseren. Dit zal afhankelijk zijn van de fasering van het gehele plangebied Wijchen-West.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
9 juli 2009	Vaststelling Structuurvisie Wijchen 2009 door het College van B&W
17-05-2018	Informatienota "Betekenis van de woonagenda Nijmegen en omstreken 2017 – 2027 voor Wijchen" d.d. 15 maart 2018 (Z/17/011835)
14-02-2019	Informatienota "Lokale woonagenda wonen" d.d. 22 januari 2019 (Z/18/023695)
30-1-2020	Informatienota "Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen" 5 november 2019 collegebesluit (Z/19/038414)
18-02-2020	Collegebesluit start Wijchen-West en Huurlingsedam fase 3 (Z/19/043079)
25-06-2020	Vorbereidingskrediet Wijchen-West en Huurlingsedam fase 3 Z/20/047344

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

Wijchen-West is een ontwikkellocatie voor de woningbehoefte in de regio

1.1 In de door de raad vastgestelde Structuurvisie Wijchen 2009 is Wijchen-West aangewezen als nieuwbouwlocatie;

1.2 Vanwege het eind 2019 geconstateerde woningtekort en de voorziene behoefte in de regio Nijmegen is het belangrijk om de woningbouw verder te versnellen. De

gemeente Wijchen maakt deel uit van de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen en heeft daarin een eigen verantwoordelijkheid om te zorgen voor een passende woningvoorraad;

1.3 In maart 2020 heeft de Regio Arnhem-Nijmegen, samen met provincie en rijk, de Woondeal ondertekend. De locatie Wijchen-West is daarin opgenomen als potentiële versnellingslocaties;

1.4 Wijchen-West heeft een goede ontsluiting (nabij A326/A50, uitvalswegen, openbaar vervoer, max 10 fietsminuten van NS-station met kwartierdienst richting Nijmegen-Arnhem);

1.5 Wijchen-West past in de bestaande stedenbouwkundig structuur;

1.6 De huidige opgave voor Wijchen-West is 650 woningen, de ontwikkelpotentie van heel Wijchen-West ligt echter hoger. Een grove eerste indicatie is maximaal 1.300 woningentussen de Hernenseweg en Ravensteinseweg.

De gebiedsvisie Wijchen-West sluit aan bij de kwaliteit van Wijchen

1.7 De gebiedsvisie gaat uit van de kwaliteiten van het gebied. De koppeling met het Wijchens Meer en de groenstructuren die de overgang naar het buitengebied maken;

1.8 Samenhang binnen het gebied door middel van de kenmerkende kavelrichting. In het noordelijk deel gekenmerkt door open landschap en lange zichtlijnen, in het middendeel meer gesloten door middel van boomkamers. In het zuidelijk deel komen deze boomkamers terug, waarbij de inrichting focust op de cultuurhistorische elementen van de boerderij De Vormer;

1.9 Woonmilieus passen binnen het thema groene dorpsrand, inspelend op de ruimtelijke kwaliteiten in het gebied van water, bomen en groen;

1.10 De dorpsrand kenmerkt zich door enkele opvallende bakens. Deze bakens passen binnen het dorps imago, maar zijn tevens markante gebouwen waarin bijvoorbeeld appartementen komen.

1.10 De groenstructuren zijn van enig volume, om versnippering te voorkomen en zijn parkachtig in combinatie met waterberging;

1.11 Wijchen-West wordt een duurzame wijk. Verkenning naar de mogelijkheden van TEO (Thermische Energie uit Oppervlaktewater) is gestart. In de volgende fase is hier meer onderzoek voor nodig. Andere duurzame toepassingen (zonnepanelen op daken en mogelijk geluidswal) en klimaatadaptatie (waaronder wateroverlast en hittestress) zijn een gegeven voor de ontwikkeling van Wijchen-West.

1.12 Door in te spelen op nieuwe duurzame mobiliteit en innovatieve vervoersconcepten kan uitgegaan worden van een lagere parkeernorm wat ten bate komt van de ruimtelijke kwaliteit in de wijk. Er wordt ingezet op een minder prominente rol van de auto en extra ruimte voor de fiets.

1.13 De realisatie van een Pumptrack (fietsparcours) in Wijchen-West in de zomer van 2021 is een eerste markering van ontwikkelingen in het gebied en sluit aan bij de ambities van Wijchen op het gebied van buitenruimte, sport en ondernemerschap. Bij het bepalen van de pumptrack locatie is voor zover mogelijk geanticipeerd op de toekomstige stedenbouwkundige opgave. Deze inpassing brengt extra kosten met zich en vraagt om vervroegde investering vanuit het project Wijchen West.

De gebiedsvisie van Wijchen-West sluit aan bij de behoefte van Wijchen

1.14 De woningbouwopgave voor Wijchen is fors. Wijchen-West heeft de potentie om zowel kwantitatief als kwalitatief een substantiële bijdrage te leveren aan de regionale woningbouwbehoefte. Kwantitatief omdat uit de gebiedsvisie blijkt Wijchen-West een grotere potentie heeft dan nu in de woningbouwopgave is opgenomen. Kwalitatief omdat de gebiedsvisie Wijchen-West aansluit bij de woningbouwbehoefte en afspraken die gemaakt zijn in de woondeal. Zo is 50% betaalbare woningen opgenomen in het

woonprogramma, wordt ingezet op de leefbaarheid in Wijchen-West een aangrenzende wijken en is duurzaamheid een essentieel uitgangspunt.

1.15 Ontwikkeling van Wijchen-West biedt kansen om qua voorzieningen aan te sluiten bij bestaande wijken en voorzieningen. Zodoende zouden de nieuwe ontwikkelingen ook bijdragen aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van bestaande wijken.

1.16 Participatie in het nog op te stellen 'Fonds woonopgaven bestaande wijken' is voor de gemeente één van de speerpunten van de samenwerking tussen partijen in Wijchen-West.

We streven naar een budgetneutrale grondexploitatie over de totale ontwikkeling van Wijchen West.

2.1 Kwaliteit van de nieuwe woonwijk gaat vóór winstmaximalisatie

In lijn met de Woonvisie Thuis in Wijchen zetten we in op het realiseren van een prettige woonwijk waar ook op de lange termijn een goed woon- en leefmilieu kan worden gehandhaafd. Daarbij hoort een gemêleerd woonprogramma met een aantrekkelijke stedenbouwkundige opzet, toekomstbestendige infrastructuur, water en groen, ruimte voor jong en oud en een duurzame energievoorziening. Naast deze ambities en de huidige kwaliteitseisen hebben we ook te maken met hoge bouwboekkosten. Kortom voldoende redenen voor matiging van een eventuele winstverwachting. Een (minimaal) kostenneutraal grondexploitatie resultaat inclusief potentiële subsidies, wordt gezien als realistisch streven. In de grondexploitatie voor de eerste 650 woningen houden we rekening met het totale -ook toekomstige- woningbouwpotentieel in het exploitatiegebied tussen Hernenseweg en Ravensteinseweg.

2.2 Investerings in de planstructuur: de kosten gaan voor de baten uit.

Sommige onderdelen in de structuur van het gebied leg je direct aan voor de eerste 650 woningen, terwijl dit ook voorzieningen zijn voor mogelijke toekomstige woningbouwlocaties in het gebied, bijvoorbeeld een rotonde als wijkontsluiting, fietstunnel en waterpartijen. De kosten voor de planstructuur worden daarom naar proportie verhaald over alle -ook potentiële- woningbouwgronden. Door het bredere blikveld te hanteren voor de totale potentiële ontwikkeling wegen we ook kritisch af of sommige investeringen kunnen wachten tot een latere fase, bijvoorbeeld een deel van de geluidschermen die pas worden vereist voor latere woninglocaties.

Vooralsnog zien we geen bovenwijkse investeringen, oftewel investeringen die buiten dit visiegebied moeten worden verhaald.

De ontwikkelstrategie zorgt voor de benodigde versnelling

3.1 De gronden zijn in eigendom van gemeente en ontwikkelende partijen en daardoor uitermate geschikt om te versnellen;

3.2 De ontwikkelende partijen en de gemeente hebben de intentie om beiden bij te dragen aan de ontwikkeling van Wijchen-West en hebben deze intentie ook schriftelijk vastgelegd voor in ieder geval de eerste fase van 650 woningen (het college heeft dit besloten onder voorbehoud van wensen en bedenkingen van de raad).

3.3 De bouwopgaven in de Wijchense uitbreidingslocaties Wijchen-West en Huurlingsedam zijn bij elkaar circa 900 woningen. Wijchen West wordt een geheel nieuwe wijk tegen de huidige dorpsrand aan de Westerdreef. We hebben hier een stevig bouwvolume nodig om de nieuwe wijk te positioneren. Financieel heb je bij een start van een nieuwe wijk ook aantallen nodig om de (boven-)wijkse voorzieningen te dekken als bijvoorbeeld rotondes, geluidschermen en wellicht een wijkverwarmingssysteem middels oppervlakte water.

4.1 Vervolgstap: Masterplanfase

De masterplanfase wordt een complexe en dynamische fase in dit project. Er gaan globaal drie integrale sporen lopen, soms tegelijk en soms volgtijdelijk, die als communicerende vaten moeten worden gestuurd. We hebben voldoende middelen nodig

om versneld en met goede 'Wijchense' kwaliteit, goede resultaten te boeken in deze fase. Er is relatief veel externe expertise en inzet nodig:

- Ruimtelijk-financieel (rekenen en tekenen): we gaan van gebiedsvisie naar stedenbouwkundig en landschapsplan, waarmee we de hoofdstructuren van het plangebied gaan vastleggen. Een beeldambitieplan geeft richting aan uitwerkingen in latere fases van woningontwerpen en de openbare inrichting. De ruimtelijk ambities houden we realistisch door tussentijds planeconomische doorrekeningen te maken. In deze fase hebben we veel kosten aan externe expertise. Voor de stedenbouwkundig/landschappelijke opgave ligt een selectie en aanbesteding voor de hand.
- Samenwerking en projectorganisatie: we willen van een intentie overeenkomst naar een gedetailleerde samenwerkingsovereenkomst waarin alle uit te onderhandelen veelal kwalitatieve en financiële-juridische ontwikkelafspraken met de partijen worden vastgelegd. Verschillende samenwerkings(rechts-)vormen hebben verschillende voor en nadelen op het gebied van tijd, geld, kwaliteit risico en capaciteit (wie draagt de kosten en risico voor de grondexploitatie?). Hier moeten zorgvuldige afwegingen worden gemaakt. Vooruitlopend op nadere samenwerkingsafspraken en ook kostenverdeling met partijen, wordt in dit besluit budget aangevraagd voor het geval de partijen niet snel tot een samenwerkingsovereenkomst kunnen komen en gemeente zelf in ieder geval tempo kan blijven houden. Tegelijk moet daarvoor een sterke projectorganisatie worden georganiseerd om het gehele proces en inhoud te in gang te brengen en houden.
- Onderzoeken en voorbereidingen voor een bestemmingsplanprocedure, bouwrijp maken en hoofdstructuur van het plan: In Wijchen West willen we versnellen. Als we ervan overtuigd zijn dat deze woonwijk er zeker komt, kunnen we vooruitlopend op nadere besluitvorming, werkzaamheden eerder of parallel starten. We hoeven bijvoorbeeld niet te wachten op een ondertekende samenwerkingsovereenkomst voordat we archeologisch onderzoeken verrichten, flora en fauna maatregelen treffen of stukken bodem moeten saneren. We verkleinen hiermee planningsrisico's.

Aan het eind van deze fase willen we zover zijn dat de gemeente:

- ruimtelijk en financieel een sterke basis heeft om de bestemmingsplanherziening op te stellen en in procedure te brengen
- een (in ieder geval een gemeentelijke) grondexploitatie te openen.
- een samenwerkingsovereenkomst heeft met partijen voor het versneld en met Wijchense kwaliteit ontwikkelen van het plangebied en bouwen van 650 woningen.

Tegenargumenten en risico's

2.1 Voorinvesteringen in de planstructuur zijn een risico omdat we geen zekerheid hebben over toekomstige bouwplannen in Wijchen-West.

We minimaliseren voorinvesteringen in de planstructuur door kritisch te kijken naar het moment waarop voorzieningen nodig zijn in relatie tot de voortgang van de wijkontwikkeling. Een belangrijk criterium is het doorlopend zorgdragen voor een goede woon- en leefkwaliteit.

3.1 Mogelijk krijgt Wijchen de gelegenheid om ook de resterende ruimte in te zetten voor woningbouw in het kader van de versnellingsopgave.

Het is onzeker of en zo ja, wanneer deze gelegenheid eventueel ontstaat voor Wijchen-West. Het afwachten van regionale afstemming hierover zal vertragend werken. Daarom zetten we op dit moment volledig in op de actuele opgave van 650 woningen in Wijchen-West.

4.1 De kredietaanvraag lijkt hoog.

- We moeten nu doorpakken om te zorgen dat we met Wijchen-West bij kunnen dragen aan de versnelling van de woningbouw.
- We willen vroegtijdig afspraken maken met marktpartijen over verdelen van de plankosten. Daarmee zou de benodigde dekking voor de komende fase lager worden. Er is echter een kans dat de vijf partijen niet snel tot overeenkomst over de kostenverdeling. We willen de voortgang niet daarvan afhankelijk maken.
- De geschetste drie werksporen voor de masterplanfase zijn onderling afhankelijk. Stagnatie door budgettekort in het ene spoor leiden tot stagnatie in het andere spoor. Een ruimer krediet verminderd dat risico.
- Op basis van zeer globale kengetallen zijn de totale kosten plankosten voor de gebiedsontwikkeling van de 650 woningen een kleine € 6 miljoen tot aan het einde van het project. De aanvraag van € 700 K is daar 12% van. Inclusief de gemaakte kosten voor de Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie is dat 14%.

Financiële gevolgen

De financiële beslispunten betreffen:

1. Het streven naar een budgetneutrale grondexploitatie over het totale ontwikkeling van Wijchen West.
2. de aanvraag van een aanvullend voorbereidingskrediet van €700K.

Ad 1: budgetneutraal over het hele visiegebied

Een deel van de grondexploitatiekosten die worden gemaakt voor de eerste 650 woningen moet worden verhaald op toekomstige bouwfases. In de grondexploitatie gaan we daarom uit van een budgetneutraal resultaat na realisatie van het volledige woningbouwpotentieel in het visiegebied.

Ad 2: Voorbereidingskrediet

Met dit budget betalen we interne en externe plankosten en eventuele voorbereidingen in het plangebied, die we later doorberekenen naar de grondexploitatie. Na de masterplanfase willen we de raad verzoeken een haalbare grondexploitatie te openen.

Uiteraard maken we zo vroeg mogelijk afspraken met de participerende partijen over verdeling van kosten; ook voor het geval onverhoopt de samenwerking om welke reden dan ook niet tot stand komt. In het geval de gemeente geen grondexploitatie opent wordt het uiteindelijke gemeentelijke deel van de plankosten gedekt uit de Algemene reserve. Vanwege de grootte van het project wordt Wijchen West gemonitord in de rapportages als majeur project. Na afronding wordt een afsluitrapportage aan de raad aangeboden.

Kredieten Wijchen West:

Lopende voorbereidingskrediet (Z/20/047344)	€ 150 K
Aanvraag voorbereidingskrediet	€ 700 K
Totaal voorbereidingskrediet Wijchen West	€ 850 K

Toelichting:

- Lopende voorbereidingskrediet (Z/20/047344):
De opdracht voor het opstellen van de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie is opgeleverd binnen het beschikbaar gestelde budget. Desondanks is er kans op een budgetoverschrijding als gevolg van (externe) werkzaamheden voor rijkssubsidieaanvraag WoningBouwImpuls (WBI). Deze subsidie zou bestaan uit vier tranches, maar dat worden er onverwacht waarschijnlijk maar drie. De derde en laatste tranche wordt geopend in het voorjaar van 2021. Voor ons is er geen tijd om

voor de aanvraagkosten vooraf budgetaanvraag te doen bij uw raad. De Provincie adviseert ons om deze complexe subsidie aanvraag projectmatig aan te pakken en gebruik te maken van planeconomische specialisten. Wij hebben het advies gevolgd.

- **Aanvraag voorbereidingskrediet masterplan:**
Vanwege onderhandelings- en aanbestedingsgevoeligheid worden hier geen specifieke bedragen gegeven van kostenraming bij de budget aanvraag. Tekstuele onderbouwing is uiteengezet onder 'Argument 3.1' in dit besluitvoorstel.

Communicatie

De basis voor de gebiedsvisie is gelegd in een aantal sessies waarin de kennis van ambtenaren op veel uiteenlopende disciplines is opgehaald en integraal verwerkt in ruimtelijke uitgangspunten. Deze werden in volgende sessies verwerkt om te komen tot de integrale gebiedsvisie zoals deze nu voor ligt.

In het proces om te komen tot de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden met belanghebbenden in het plangebied. Het gaat om ontwikkelaars met grondpositie, de eigenaren van een groot deel van het zuidelijke plangebied en een aantal bewoners in het plangebied. Daarnaast is er een informerende brief verstuurd naar alle inwoners van het plangebied over het proces om te komen tot de gebiedsvisie en de ontwikkelstrategie. Deze betrokkenen zullen ook geïnformeerd worden over het besluitvormingsproces.

Tevens hebben er gesprekken plaatsgevonden met de leefbaarheidsgroepen / wijkverenigingen in de omliggende wijken: (huidige) Wijchen-West en 't Achterom.

Inwonersparticipatie

Direct omwonenden zijn per brief of persoonlijk geïnformeerd over het proces om te komen tot de gebiedsvisie en ontwikkelstrategie. Zij worden blijvend op de hoogte gehouden bij belangrijke mijlpalen. Tevens is er een website ontwikkeld voor alle openbare informatie: <https://www.wijchen.nl/wijchen-west>

Na besluitvorming in de gemeenteraad zal een informatiebijeenkomst georganiseerd worden voor omwonenden en geïnteresseerden.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na positief raadsbesluit ondertekenen de partijen de intentieovereenkomst om de vervolgstap in gang te zetten. In de vervolgstap (Masterplanfase) worden globaal drie sporen integraal worden opgestart:

- ruimtelijk-financieel (rekenen en tekenen);
- samenwerking en projectorganisatie;
- onderzoeken en voorbereidingen in het gebied.

Deze drie sporen zijn hiervoor in dit document onder 'Argumenten 3.1' nader toegelicht. De duur van de masterplanfase is van meerdere factoren afhankelijk, met name van de samenwerking met de marktpartijen. We focussen ons in eerste instantie erop een jaar na dit raadbesluit een stedenbouwkundig plan met bijbehorend haalbare grondexploitatie en samenwerkingsovereenkomst gereed te hebben.

Informeren raad:

- Vanwege de grootte van het project wordt Wijchen West gemonitord in de rapportages als majeur project. Na afronding 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.

Benodigde raadsbesluiten:

In de masterplanfase bieden we een structuur aan voor het plangebied en kaders voor de dan volgende ontwerpfases voor woningen en buitenruimte. Aan het eind van deze fase verzoeken we de raad op basis hiervan financiële ter beschikking te stellen voor de dan volgende fase door het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie. We gaan dan over tot het opstellen en indienen van de bestemmingsplanprocedure en starten ontwerpwerkzaamheden voor woningen en buitenruimte.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.