

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: voortgang project Wijchen-West

Datum: 17 december 2024

Kernboodschap

In oktober 2023 heeft uw gemeenteraad het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) voor het project Wijchen-West vastgesteld. Daarbij zijn een amendement en verschillende moties aangenomen. In december 2023 hebben we het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Met deze informatienota informeren wij u over de stand van zaken en voortgang op verschillende onderwerpen binnen het project. Wij vinden het belangrijk om u in deze fase van het project over de samenhang van de verschillende voorstellen te informeren.

In een latere fase komen wij nog bij u terug voor de vaststelling van een aantal nadere kaders voor Wijchen-West.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
27-05-2021	Beslisnota 21 59350: Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie Wijchen-West
20-06-2023	Anterieure overeenkomst Wijchen-West - De Groene Geest (Z/23/117292; B&W; geheim)
26-10-2023	Beslisnota 119249: Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Wijchen-West
12-12-2023	Instemmen met en publicatie ontwerpbestemmingsplan (Z/22/099396 dossiernr. 5336, B&W)

Toelichting

Op dit moment werken we aan veel verschillende onderwerpen en onderdelen om tot een verdere uitwerking van het project te komen. Het gaat hierbij om zowel het afronden van het bestemmingsplan als het verder voorbereiden van het project naar de uitvoering. In deze informatienota geven we op verschillende onderdelen de stand van zaken weer. Ten eerste geven we een toelichting op de stand van zaken van het bestemmingsplan. Vervolgens gaan we in op het amendement over het kwaliteitskader voor Wijchen-West en de verschillende moties die zijn ingediend bij de vaststelling van het VOSP. Verder willen we u informeren over de spoor gerelateerde werkzaamheden, de volkstuinen, de financiën en een doorkijk geven in de planning voor Wijchen-West.

Bestemmingsplan

In verband met de overgang naar de Omgevingswet hebben we er bewust voor gekozen om het ontwerpbestemmingsplan 'Wijchen-West 2023' voor 31 december 2023 te publiceren, wetende dat het bestemmingsplan nog op enkele onderdelen nadere uitwerking nodig heeft. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen, we hebben tien zienswijzen ontvangen.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn we nog bezig met de uitwerking van onder meer de volgende onderdelen:

➤ Ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb)

In verband met de aanwezige beschermde flora en fauna hebben we een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig van de provincie Gelderland. Hiervoor hebben we in december 2023 een ontheffingsaanvraag ingediend. Momenteel werken we nog aan de mitigerende maatregelen voor de aanwezige dassen. Zodra het mitigatieplan gereed is leggen we dit aan de provincie voor om de ontheffing te verkrijgen. Voor de mitigerende maatregelen moeten we onder andere het foerageergebied van de das verplaatsen naar gronden ten westen van de Drutenseweg en ten zuiden van de Ravensteinseweg. Het feit dat we voor de das moeten compenseren buiten het plangebied voor Wijchen-West, maakt deze opgave extra complex. Het vergt dan ook tijd om tot een goed plan te komen. Met de eigenaren van de percelen zijn we in onderhandeling over de (financiële) compensatie.

De beoordeling van de overige aanwezige beschermde soorten is inmiddels doorlopen, de mitigerende maatregelen zijn ambtelijk akkoord bevonden.

➤ Akoestisch onderzoek

Met de provincie hebben we overleg gevoerd over het aanbrengen van geluidsreducerende maatregelen langs de Drutenseweg (N845). Oorspronkelijk zijn we uitgegaan van het plaatsen van een geluidsscherm langs de N845. Dit stuitte bij de provincie op bezwaren in verband met onderhoud en behoud van groen langs de weg. Met de provincie hebben we een alternatief gevonden: er wordt geluidsarmer asfalt aangebracht en een geluidswerende voorziening aan de vangrail gemonteerd. Deze aanpassingen, mede in relatie tot aanpassingen in stedenbouwkundig plan van de Groene Geest, maken het noodzakelijk het akoestisch onderzoek te actualiseren.

➤ Ontsluiting Groene Geest

De wijkontsluiting van de Groene Geest is voorzien tegenover de afrit van de A326 op de Hernenseweg, een provinciale weg. We hebben daarom akkoord nodig van de provincie om die ontsluiting te kunnen realiseren. Uit onderzoek naar de verbreding van de A50-A326 is gebleken dat dit invloed heeft op de afrit van de A326 en daarmee van invloed is op de ontsluiting van de Groene Geest. De provincie voert onderzoek uit naar de mogelijkheden en verkeersveiligheid van de afrit van de A326. In de toekomst zijn daar problemen te verwachten door de autonome groei van het autoverkeer, wat wordt versneld door de komst van Wijchen-West. Duidelijkheid over de afrit van de A326 is voor de provincie noodzakelijk om wel of niet akkoord te kunnen gaan met de wijkontsluiting van de Groene Geest

Voordat we het bestemmingsplan aan uw raad kunnen voorleggen voor de vaststelling moeten we deze onderdelen uitgewerkt hebben. Dit vraagt meer tijd dan we eerder hadden voorzien. Wij verwachten dat we het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2025 bij u kunnen aanbieden.

Amendement 'Kwaliteitskader Wijchen-West' in relatie tot de motie over een supervisor

U heeft met een amendement het college opgedragen om een concreter kwaliteitskader per deelplan in Wijchen-West op te stellen met extra aandacht voor o.a. beeldkwaliteit, spreiding woontypen, mobiliteit, afval en groen. Tevens heeft u gevraagd om de raad te betrekken bij de besluitvorming over dit kwaliteitskader. De gemeenteraad bij de vaststelling van de 'Gebiedsvisie en Ontwikkelstrategie Wijchen-West' op 27 mei 2021

een motie aangenomen waarin wordt gevraagd de mogelijkheid te onderzoeken of het mogelijk is een stedenbouwkundig supervisor aan te stellen.

Voordat we aangeven hoe wij invulling willen geven aan dit amendement in samenhang met de motie over een supervisor willen we eerst kort toelichten hoe ruimtelijke kwaliteit is geborgd in het proces Wijchen-West.

In de anterieure overeenkomst (AOK) die we met de ontwikkelaars hebben gesloten zijn afspraken gemaakt over het benoemen van een kwaliteitsteam dat optreedt als een supervisieteam. Het supervisieteam bestaat uit de dorpsbouwmeester, de stedenbouwkundige van Wijchen-West, de projectmanager en een beleidsadviseur van het team gebiedsontwikkeling. Dit team adviseert het college over de uitwerking van het DOSP voor de vaststelling.

Het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP) is een richtinggevend kwaliteitskader voor de verdere uitwerking van nieuwbouwproject Wijchen-West. Het project kent twee wijken: De Groene Geest (ten noorden van het spoor) en De Vormers (ten zuiden van het spoor). Binnen deze wijken liggen verschillende deelplannen die gefaseerd uitgewerkt en gerealiseerd worden. De uitwerking van het VOSP naar een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan (DOSP) wordt voor het noordelijke en zuidelijke deel parallel uitgewerkt. Het noordelijke deel wordt door de marktpartijen uitgewerkt, het zuidelijke deel in opdracht van de gemeente. Voor beide delen is inmiddels opdracht gegeven voor de uitwerking en wordt hieraan gewerkt.

Het DOSP kan worden gezien als het gewenste kwaliteitskader waar in het amendement om wordt gevraagd. In het DOSP wordt extra aandacht gegeven aan onder andere beeldkwaliteit, spreiding woningtypen, mobiliteit, afval en groen. Vaststellen van het DOSP is een collegebevoegdheid. Om uw raad bij de totstandkoming en vaststelling van het DOSP te betrekken, stellen we de volgende werkwijze toe:

1. Het college neemt een voorgenomen besluit en legt het voorgenomen besluit voor aan de raadsfracties. Het voorgenomen besluit wordt aangeleverd bij de griffie. Wij zorgen ervoor dat dit bij de fracties terecht komt.
2. Vervolgens krijgen de fracties twee weken om schriftelijk hun wensen en bedenkingen te uiten.
3. Het college neemt vervolgens een definitief besluit en heeft twee weken om een informatienota aan te leveren bij de raad waarin het aangeeft wat het met de wensen en bedenkingen heeft gedaan.

Uiteraard kunnen we indien dit door de gemeenteraad wordt gewenst tijdens een informatieve bijeenkomst een toelichting geven op het uitgewerkte DOSP en technische vragen beantwoorden.

Het DOSP geldt na vaststelling als aangescherpt kwaliteitskader voor de verdere uitwerking van de woningen/bouwplannen. Het supervisie-/kwaliteitsteam gebruikt het in het DOSP opgenomen kwaliteitskader bij de beoordeling en toetsing van de uitgewerkte bouwplannen. Dit proces is vergelijkbaar bij het vergunningentraject waarbij de welstandscommissie of dorpsbouwmeester advies geeft voordat een vergunning voor bouwen wordt afgegeven.

Daarnaast zullen we als invulling van het amendement binnenkort een voorstel aan uw raad voorleggen voor enkele nadere kaders voor Wijchen-West. Dat zijn mogelijk kaders aanvullend op het reeds vastgestelde kader voor het project of een besluit om af te wijken van vastgesteld beleid. Gedacht wordt aan aspecten op het gebied van mobiliteit, afval en spreiding van woningtypen.

Motie heroverwegen situering appartementencomplex nabij wijk Kraaijenberg

In deze motie roept de gemeenteraad het college op om de situering van het appartementencomplex nabij de Kraaijenberg voor heroverweging voor te leggen aan de betrokken stedenbouwkundigen, om zodoende het zicht hierop vanuit bestaande wijken te minimaliseren. Op basis van deze motie en ontvangen zienswijzen op het bestemmingsplan, is het stedenbouwkundig plan voor de Groene Geest aangepast. Voor het appartementengebouw is gezocht naar andere mogelijkheden binnen de Groene Geest. Nabij de Kraaijenberg wordt minder hoog gebouwd. Om aan het woningbouwprogramma te kunnen blijven voldoen, wordt elders in het plan gezocht naar mogelijkheden om dit te compenseren. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wijchen-West 2023 zullen de bouwhoogten definitief vastgelegd worden.

Motie verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid hoge prioriteit bij verdere uitwerking stedenbouwkundig plan

In deze motie roept de gemeenteraad het college op om in de verdere uitwerking van de plannen voor Wijchen-West extra aandacht te geven aan de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in en om de wijken.

Bij de uitwerking van het VOSP naar een DOSP wordt extra aandacht gegeven aan de verkeersveiligheid binnen en buiten Wijchen-West. Door de inrichting en wegenstructuur binnen het project stimuleren we lopen en fietsen ten opzichte van het gebruik van de auto. Bij de uitwerking van de verschillende wijkontsluitingen staat de verkeersveiligheid bovenaan. Hierbij hebben we bijzondere aandacht voor de verkeerssituatie nabij de school, spoorwegkruisingen en oversteken voor voetgangers en fietsers. Momenteel lopen daartoe verschillende studies waarbij we ook samenwerken met de Provincie en ProRail.

Motie optimale dakenbenutting in Wijchen-West

In deze motie roept de gemeenteraad het college op om met de projectontwikkelaars in gesprek te gaan over de toepassing van zonnepanelen en daarbij de kosten en baten voor de eerste woningeigenaren in ogenschouw te nemen. Bij de uitwerking van de woningen wordt dit nader bestudeerd. Daarbij spelen de wijzigingen in de salderingsregeling en de consequenties daarvan een belangrijke rol.

Spoor-gerelateerde werkzaamheden

Afgelopen jaar hebben we onderzoek gedaan naar en uitwerking gegeven aan de verschillende aan het spoor-gerelateerde werkzaamheden. We hebben gewerkt aan een schetsontwerp, haalbaarheidsstudie en veiligheidsstudie rondom het spoor. Onze studies hebben we gedeeld met ProRail. Samen met ProRail werken we de plannen verder uit. Hiervoor starten we de studiefase die leidt tot voorlopige ontwerpen voor de verschillende onderdelen. Op basis van de uitkomsten start ProRail de realisatie van de verschillende onderdelen. Hieronder een korte toelichting van de stand van zaken van spoor-gerelateerde werkzaamheden.

Spoortunnel bij de Drutenseweg

In het VOSP zijn we binnen het plangebied uitgegaan van de aanleg van twee tunnels. Bij de uitwerking van de plannen voor de tunnels is gebleken dat de tunnel aan de kant van de Drutenseweg op basis van nieuwe inzichten en eisen veel dieper aangelegd moet worden. Hierdoor is een goede inpassing van deze tunnel binnen het project niet meer mogelijk. Door de diepte komen de in- en uitrit dusdanig ver in het plangebied te liggen dat de fietsers te ver moeten omrijden. Daarnaast nemen de kosten als gevolg van de diepere ligging exponentieel toe. Een tunnel op deze locatie is daardoor niet haalbaar.

We hebben als alternatief gekeken of we ter plaatse van de tunnel een brug kunnen maken parallel aan de Drutenseweg. Dit blijkt evenmin niet haalbaar, omdat dan het gehele talud van de Drutenseweg vergraven moet worden. Als gevolg van de aanpassing van het talud gaat al het groen verloren, groen waarvan ook de beschermde diersoorten gebruik maken. Door de lengte van de op- en afrit van de brug is ook dit geen optie voor de toekomstige bewoners van Wijchen-West. We hebben er daarom voor moeten kiezen om de tunnel langs de Drutenseweg te laten vervallen.

Tunnel oostzijde

De tunnel aan de oostzijde van het plangebied is verder uitgewerkt op basis van de nieuwe inzichten en eisen van ProRail. Hierdoor ontstaat er een robuuste verkeersveilige verbinding tussen noord en zuid. Deze tunnel draagt ook bij aan een goede noord-zuid verbinding voor fietsverkeer dat het plangebied als doorgaande route gebruikt. Door de inrichting van de fiets- en wandelroutes stimuleren we fietsers en voetgangers om gebruik te maken van deze tunnel in plaats van de spoorwegovergang Randweg-Noord-Westerdreef. Vanuit deze tunnel wordt een aansluiting gemaakt op De Beemd en via een gelijkvloerse kruising van de Westerdreef naar de Stationslaan.

Spoorwegovergang Randweg-Noord – Westerdreef

Door de komst van Wijchen-West moeten er aanpassingen worden gedaan aan de spoorwegovergang Randweg-Noord – Westerdreef. Deze aanpassingen staan in relatie met de aan te leggen tunnel en dragen bij aan het verbeteren van de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers. De aanleg van de tunnel in combinatie met deze aanpassingen zijn door ProRail beoordeeld op spoorwegveiligheid en akkoord bevonden. Naast technische aanpassingen aan de spoorwegovergang verdwijnt ook de fietsoversteek aan de westkant van de Randweg-Noord weg. Langzaam verkeer maakt in de toekomst, behalve van de nieuwe tunnel, alleen nog gebruik van het oostelijk van de Randweg-Noord gelegen fiets-/voetpad.

De kruising van de Stationsstraat naar De Beemd over de Westerdreef wordt uitgevoerd als gelijkvloerse oversteek met de mogelijkheid om in het midden van de weg stil te staan. Een tunnel onder de Westerdreef is niet uitvoerbaar gebleken.

Geluidsschermen

Ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat moeten we geluidsschermen langs het spoor plaatsen. Met ProRail gaan we deze verder uitwerken. De plaatsing van de geluidsschermen willen we graag zo snel mogelijk uitvoeren, zodat we geen tijdelijke maatregelen hoeven te nemen. Een groot deel van de werkzaamheden moet plaatsvinden in een treinvrije periode. Met ProRail zoeken we hierbij naar combinatiemogelijkheden van al geplande treinvrije perioden op het spoor Nijmegen - Den Bosch die in 2026 zijn gepland.

Volkstuinen

Door Wethouder Gerrits is toegezegd dat we met de volkstuinvereniging die in Wijchen-West actief is, zoeken naar een alternatieve locatie. Met de volkstuinvereniging zijn we hierover in overleg en hebben we twee locaties op het oog. Momenteel lopen de onderzoeken naar de mogelijkheden om op deze locatie een nieuw volkstuinencomplex te realiseren. Het bestuur van de volkstuinvereniging is op de hoogte van de stand van zaken, met hen hebben we regelmatig contact.

Financiën

Alle aanpassingen, wijzigingen en uitkomsten van lopende onderzoeken hebben invloed op de grondexploitatie. De financiële gevolgen worden continue door ons bijgehouden en gemonitord. Hierbij houden we de geraamde kosten en opbrengsten in de gaten en blijven we sturen op een sluitende grondexploitatie. De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd.

Doorkijk vervolgtraject/planning

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------|
| – Vaststellen bestemmingsplan raad | Q1 2025 |
| – Bestemmingsplan onherroepelijk | Q2 2025 (geen beroep/bezwaar) |
| – Ontheffing Wet natuurbescherming | Q1 2025 |
| – Start mitigerende maatregelen | Q1 2025 |
| – Uitwerking DOSP Groene Geest | Q2 2025 |
| – Uitwerking DOSP De Vormers | Zomer 2025 |
| – Start bouwrijp maken | Q3/Q4 2025 |
| – Start bouw 1 ^e fase | Q4 2025/Q1 2026 |