

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Wijchen-West

Collegedatum: 18 maart 2025

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. De volgende aanvullende kaders aan het college mee te geven voor de uitwerking van Wijchen-West:
 - a. De afvalinzameling binnen het project Wijchen-West, in afwijking van het reguliere afvalbeleid, voor de stromen papier en restafval met ondergrondse verzamelcontainers te werken.
 - b. Het woningbouwprogramma dient gelijkmatig verdeeld te worden over het plangebied.
 - c. In aanvulling op het mobiliteitsbeleid het STOMP-principe toe te passen bij de uitwerking van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid.
 - d. Geen flexwoningen te realiseren in het project Wijchen-West.
2. In te stemmen met de werkwijze om betrokken te worden bij de uitwerking van Wijchen-West door middel van een wensen- en bedenkingenprocedure.
3. Kennis te nemen van de reactie op het amendement en de moties omtrent Wijchen-West.

Aanleiding

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. Separaat heeft u in november 2023 een motie (minder afval, mooier straatbeeld) aangenomen die oproept voor nieuwe grootschalige bouwprojecten slimme en kosteneffectieve en -efficiënte afvalinzameling te bewerkstellingen met nagenoeg geen ontsiering van het straatbeeld.

In december 2023 hebben we het ontwerp- bestemmingsplan Wijchen-West ter inzage gelegd. In december 2024 hebben we uw raad geïnformeerd over de stand van zaken en voortgang op verschillende onderdelen binnen het project. Daarbij hebben we aangegeven dat we bij u terugkomen voor de vaststelling van een aantal nadere kaders voor Wijchen-West en om de raad te betrekken bij de uitwerking van Wijchen-West naar een Definitief Ontwerp.

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

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) (Z/22/099396 dossiernr. 5336, B&W)
17-12-2024	Informatienota voortgang Wijchen-West (Z/24/273673)

Gewenst resultaat

1. Aanvullende kaders voor de uitwerking van de deelgebieden van Wijchen West;
2. Een helder proces om de raad te betrekken bij de verdere uitwerking van Wijchen-West naar een Definitief Ontwerp
3. Toelichting op de wijze waarop invulling is gegeven aan de moties en het amendement.

Argumenten**1.a.1** *Minder minicontainers in de wijk zorgt voor een mooier straatbeeld en minder verkeersbewegingen voor de inzamelaar.*

Door een deel van de afvalinzameling in de ondergrondse containers onder te brengen, hoeven de bewoners minder afval op eigen terrein te bewaren tot de inzameldag. Ook zijn minder minicontainers nodig bij de woningen. Omdat er minder minicontainers in de wijk komen te staan bij de woningen en op straat zorgt dit voor een netter/verzorgder beeld van de wijk. Door op centrale plaatsen binnen het project ondergrondse containers te plaatsen hoeft de inzamelaar niet meer de hele wijk door te rijden om het afval in te zamelen. Hierdoor zijn er minder verkeersbewegingen nodig.

1.a.2 *Ondergrondse afvalinzameling is een goed alternatief voor de meeste afvalstromen.*

In de verkenning hoe in Wijchen-West de afvalinzameling slim, toekomstbestendig, kosteneffectief en -efficiënt ingericht kan worden is voor elke stroom gekeken of er gewenste alternatieven zijn die helpen de inzameling kosteneffectiever- of efficiënter te maken. Door restafval ondergronds in te zamelen via verzamelcontainers in de wijk (omgekeerd inzamelen) is de verwachting dat de milieuprestaties verbeteren met lagere verwerkingskosten tot gevolg. Daarnaast is centrale inzameling zeer kostenefficiënt hoewel de initiële kosten wel hoger zijn. Ook voor de inzameling van oud papier en karton is een centrale inzameling met ondergrondse containers een goed alternatief. Ondergrondse afvalinzameling biedt de bewoners een hoge service aangezien zij altijd hun afvalstromen in de ondergrondse containers kwijt kunnen.

Voor de grondstofstromen GFT en Plastic+ houden we vast aan de bestaande inzamelwijze zoals ook in de rest van de gemeente gebeurt aangezien er in onze ogen geen betere opties bestaan die leiden tot betere milieuprestaties en kosteneffectiever- of efficiënter zijn. Voor Plastic+ zal de inzameling via zakken gebeuren. GFT zal bij de hoogbouw via verzamelcocons gebeuren. Bij de laagbouw zal GFT via minicontainers aangeboden moeten worden die op ophaaldagen op centrale plaatsen aangeboden dienen te worden. Een dergelijke inzamelplaats kan op de andere dagen als parkeerplaats fungeren.

Ondergronds inzamelen van restafval en/of papier heeft geen negatief effect op de huidige kosten voor de inzameling. De investeringskosten van de ondergrondse containers komen voor rekening van het project.

Afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen kunnen Plastic+ en/of GFT in de toekomst eventueel nog door middel van ondergrondse afvalcontainers ingezameld worden. Het gebruik van de ondergrondse containers in Wijchen-West zal vijf jaar nadat de gehele zijn is opgeleverd worden geëvalueerd, daarmee zien we deze aangepaste manier van afvalinzameling als een pilot.

1.b.1 Een goede spreiding van de verschillende woningen draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk.

De spreiding van verschillende woningtypen door een wijk heeft de volgende voordelen:

- Een gemengde wijk draagt bij aan een grotere sociale cohesie doordat mensen met verschillende achtergronden en inkomensniveaus met elkaar in contact komen. Dit leidt tot een hechtere gemeenschap en meer begrip en respect tussen verschillende groepen.
- Gemengde wijken zijn vaak veerkrachtiger in tijden van economische of demografische veranderingen. Diversiteit in woningtypen maakt een wijk minder kwetsbaar voor economische schommelingen en zorgt voor een stabielere woonomgeving.
- Clustering van sociale woningbouw kan tot sociale problemen leiden in de wijk. Dit kan worden voorkomen door de sociale woningbouw te spreiden door de wijk.

Door verschillende woningtypen te spreiden door een wijk, kan men een inclusieve, veelzijdige en veerkrachtige woonomgeving creëren die gunstig is voor zowel de bewoners als de bredere gemeenschap.

Het beslispunt om het woningbouwprogramma gelijkmatig te verdelen over de wijk sluit aan op de gemeentelijke woonvisie waarin gestuurd wordt op gemengde en gevarieerde wijken en wordt hiermee concreet van toepassing op Wijchen-West.

1.c.1 Het STOMP principe biedt een aanvullend kader, hiermee geven we een nadere invulling aan de ambitie om de wijk duurzaam en toekomstbestendig in te richten.

Als concretisering van de vastgestelde gebiedsvisie Wijchen-West maken we voor het ontwerpen van de mobiliteitsoplossingen voor Wijchen-West gebruik van het STOMP-principe. Het STOMP-principe wordt landelijk gebruikt voor mobiliteitsoplossingen binnen gebiedsontwikkeling. Met het STOMP-principe zetten we de mens centraal bij gebiedsontwikkeling.

Met het STOMP-ordeningsprincipe geven we prioriteit aan meer duurzame vormen van mobiliteit: Stappen (lopen), Trappen (fietsen), Openbaar vervoer, en minder prioriteit aan minder duurzame mobiliteitsvormen zoals Mobiliteitsdiensten (deelauto) en Privéauto.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal onderzocht worden welke oplossingen mogelijk zijn voor geconcentreerd parkeren, laadvoorzieningen en pakketdiensten.

1.d. Flexwoningen leveren nauwelijks of geen tijdswinst op

De kansen voor de realisatie van flexwoningen is onderzocht. Geconcludeerd is dat de realisatie van flexwoningen geen toegevoegde waarde heeft. Gebleken is dat we pas kunnen starten met de realisatie van de woningbouw wanneer natuurcompensatie in voldoende mate is gerealiseerd. Daarnaast moeten er ten behoeve van de flexwoningen ook geluidsmaatregelen worden getroffen in verband met aanwezigheid spoor en wegen voordat woningen bewoont kunnen worden. We willen starten met reguliere woningbouw direct nadat de natuurcompensatie is gerealiseerd. De verwachting is niet dat we met flexwoningen een snellere realisatie kunnen bewerkstelligen.

2.1 Met de wensen- en bedenkingenprocedure krijgt de raad een rol bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Voor de uitwerking van Wijchen-West maken we gebruik van een kwaliteitsteam dat optreedt als supervisieteam. Dit is ook in de anterieure overeenkomst geborgd. Het kwaliteitsteam adviseert het college over de uitwerking van de plannen voor de vaststelling van het Definitieve Ontwerp. Naast het kwaliteitsteam geven ook de verschillende vakdisciplines een advies over het uitgewerkte plan. Voordat het college het uitgewerkte plan definitief vaststelt, zal zij door een wensen- en bedenkingenprocedure uw gemeenteraad raadplegen.

2.2 Het DOSP zal na vaststelling door het college gelden als aanvullend kwaliteitskader.

Het DOSP (Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan) voor de Groene Geest en de Vormers worden momenteel uitgewerkt. In het DOSP wordt extra aandacht gegeven aan onder andere beeldkwaliteit, spreiding woningtypen, mobiliteit, afval en groen. Vaststellen van het DOSP is een collegebevoegdheid. Na de raadpleging van uw raad (wensen en bedenkingen) stelt het college het DOSP definitief vast. Op basis van het DOSP zullen de verschillende wijken (of deelgebieden) in de Groene Geest en De Vormers uitgewerkt worden. Vaststelling van deze uitgewerkte plannen zal op dezelfde wijze plaatsvinden.

3.1 Met de verdere uitwerking van de plannen wordt invulling gegeven aan de aangenomen moties en amendementen.

Onderstaand geven we per motie/amendement aan hoe deze zijn verwerkt bij de uitwerking van Wijchen-West:

- Amendement: kwaliteitskader Wijchen-West
In het amendement draagt u het college op een concreter kwaliteitskader per deel in Wijchen-West op te stellen met extra aandacht voor o.a. beeldkwaliteit, spreiding woningtypen, mobiliteit, afval en groen en uw raad te betrekken bij de besluitvorming over dit concreter kwaliteitskader.
Met deze beslisnota geeft het college invulling aan het amendement.
- Motie: Heroverweging situering appartementencomplex nabij wijk Kraaijenberg
De raad heeft het college opgeroepen 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.
De wijze waarop het college invulling wil geven aan deze motie maakt onderdeel uit van de besluitvorming van het bestemmingsplan.
- Motie: Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid hoge prioriteit bij verdere uitwerking stedenbouwkundig plan.
De raad heeft college opgeroepen in de verdere uitwerking van de plannen voor Wijchen-West extra aandacht te geven aan de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in en om de wijken. Hierbij in ieder geval te betrekken: de voorsnog nagenoeg kaarsrechte toegangswegen, afwikkeling van landbouwverkeer, de wijkontsluitingen op de Oude Ravensteinseweg en Hernenseweg, de bereikbaarheid van de nieuwe school en de extra verkeersbewegingen door bestaande wijken.
De wijze waarop het college invulling wil geven aan deze motie maakt onderdeel uit van de besluitvorming van het Definitief Ontwerp. Bij de verdere uitwerking van de plannen houden we rekening met de verkeersveiligheid voor de verschillende verkeersdeelnemers. Bij langere rechtstanden, die niet altijd te voorkomen zijn, zullen snelheidsremmende maatregelen worden getroffen.

- Motie: Graag optimale dakenbenutting in Wijchen-West.
De raad heeft het college opgeroepen met de ontwikkelaars in gesprek te gaan over het aanbrengen van zonnepanelen op de daken van de woningen en daarbij de kosten en baten voor de eerste woningeigenaren in ogenschouw te nemen. Bij de uitwerking van de woningen worden de mogelijkheden van dakenbenutting verkend. Daarbij spelen de wijzigingen in de salderingsregeling een belangrijke rol.
- Motie: Minder afval, mooier straatbeeld
De raad heeft het college opgeroepen in de ontwerpfase bij grootschalige bouwprojecten rekening te houden met slimme en kosteneffectieve en -efficiënte afvalinzameling te bewerkstelligen met nagenoeg geen ontsiering van het straatbeeld. De voorgestelde werkwijze is het beste alternatief.
Beantwoording van deze motie voor andere grote bouwprojecten volgt separaat.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Zonder aanvullende kaders laten we kansen lopen om van Wijchen-West een toekomstbestendige wijk te maken

De aanvullende kaders dragen bij aan de realisatie van een toekomst bestendige wijk. Het college zal deze kaders meenemen in de verdere uitwerking en zo nodig vertalen in nadere afspraken met ontwikkelaars.

1.a.1 De afvalinzameling in Wijchen-West wijkt met dit voorstel af van de gebruikelijke inzameling.

De afvalinzameling voor restafval en papier en karton door middel van ondergrondse containers wijkt af van wat in andere (bestaande) wijken gebruikelijk is, terwijl momenteel de standaard is dat in de hele gemeente uniform wordt ingezameld. Inzameling met ondergrondse containers is kostenefficiënt maar kan leiden tot mindere milieuprestaties. Om eventuele mindere milieuprestaties te voorkomen is extra aandacht voor communicatie en mogelijk ook handhaving nodig. De afwijkende manier van inzameling zien we vooralsnog als een pilot, vijf jaar na de oplevering van de laatste woningen evalueren we deze wijze van afvalinzameling.

1.a.2 Ondergrondse containers vragen ruimte in de openbare ruimte.

Ondergrondse containers worden in de openbare ruimte geplaatst. Dit betekent een ruimtevraag om deze te plaatsen van ca. 1,7x1,7 meter per ondergrondse container. Het aantal containers voor restafval zullen we nog nader bepalen in overleg met de inzamelaar. Daarnaast verwachten we dat er in hete Wijchen-West 4 clusters komen voor de inzameling van oud papier/karton, glas, textiel en een luier/incontinentiecocon. De ruimtevraag voor de ondergrondse containers in de heel Wijchen-West is daarmee te overzien. Met het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers voorkomen we afvalopslag nabij de woningen en zijn er minder minicontainers nodig dit zorgt voor een verzorgder straatbeeld rondom de woningen.

1.2 Besluitvorming over een definitief Ontwerp van een gebiedsontwikkeling is doorgaans aan het college omdat het uitvoering van het bestemmingsplan en beleid betreft.

Gelet op het hoge abstractieniveau van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan en ook het globale karakter van het bestemmingsplan is het verdedigbaar dat de raad meer betrokken wordt bij de uitwerking van het Definitief Ontwerp. Dit vindt plaats via de wensen en bedenkingenprocedure.

Financiële gevolgen

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. Bij de actualisatie nemen we de investeringskosten voor de ondergrondse afvalcontainers mee.

Op de grondexploitatie en alle onderliggende berekeningen ligt geheimhouding vanwege markt- en onderhandelingsgevoelige informatie. Om die reden gaan we in deze beslisnota hier niet verder op in.

We blijven inzetten op een kostenneutrale gebiedsontwikkeling van Wijchen-West.

Communicatie

Niet van toepassing.

Inwonersparticipatie

De direct omwonenden informeren we over de voortgang door middel van persoonlijke gesprekken en via de nieuwsbrief. Ten aanzien van de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben we met verschillende indieners, waaronder de woonwagenbewoners en direct omwonenden, gesprekken gevoerd. Voor het natuurcompensatieplan vindt afstemming plaats met Natuur Wijchen en Das & Boom.

Uitvoering of Vervolgstappen

De uitwerking van Wijchen-West pakken we verder op, daarbij rekening houdend met het geldend beleid en de aanvullende kaders zoals opgenomen in deze beslisnota. Bij de vaststelling van het DOSP en toekomstige uitwerking betrekken we uw raad door middel van een wensen- en bedenkingenprocedure.

Het ontwerpbestemmingsplan Wijchen-West heeft tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan met daarbij de beantwoording van de zienswijzen zullen we zo snel mogelijk aan uw raad ter vaststelling voorleggen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel

Advies