

Q&A Informatiebijeenkomst

22 maart 2021

In deze Q&A vindt u de antwoorden op de gestelde vragen op de digitale informatiebijeenkomst van 22 maart 2021. Het kan zijn dat u niet één op één uw vraag terug vindt. De organisatie heeft dubbele vragen samengevoegd om het overzichtelijk te houden. Indien u een opmerking heeft gegeven neemt het projectteam dit mee het project.

Parkeren

Komt er parkeergelegenheid onder de twee gebouwen aan de Noordzijde van de Meerdreef (Grand café en appartementen)?

Ja, onder beide gebouwen aan de Wijchens meer komen parkeerplaatsen voor bewoners. Daarnaast komen er achter het Grand Café parkeerplaatsen voor bezoekers.

Zijn jullie niet bang voor lekkages onder waterplein in parkeergarage?

Nee daar zijn we niet bang voor. De parkeergarage wordt in alle zorgvuldigheid ontworpen en gebouwd. Daarnaast komen op het plein waterfonteinen en geen grote hoeveelheden water.

Hoe lang verwachten jullie overlast voor de parkeerders van de huidige parkeergarage (onder Europaplein)?

Dit is nog lastig te zeggen. De bouwtijd van fase 1, De Burcht inclusief parkeergarage duurt circa 2 jaar. Wij zullen er alles aan doen om te zorgen dat ook tijdens de bouw winkels, bedrijven en parkeervoorzieningen goed bereikbaar blijven. Afstemming hierover met omwonenden en ondernemers vindt uiteraard voorafgaand aan de bouw plaats.

Is er iets bekend over het parkeerbeleid i.v.m. klachten over te weinig parkeerplaatsen?

Onze uitgangspunten zijn de parkeernormen van de gemeente Wijchen. Over de gekozen oplossingen gaan we komende tijd in gesprek met inwoners en ondernemers.

Meerstaete

Is er nagedacht over de inpassing (o.a. uitzicht) van de Meersteete en de veiligheid van deze mensen?

De Meerstaete is in de plannen onderdeel van de parkachtige setting van De Oever. Mogelijk kunnen de bewoners van Meerstaete hier van genieten. Het uitzicht zal veranderen, maar we hebben een groen gebied, waar men rust kan ervaren voor ogen.

Verkeer / Meerdreef

De Meerdreef is een verbindingroute van oost naar west. Vaak zeer intensief, ook voor politie en hulpdiensten. Hoe houden jullie rekening met de verkeersafwikkeling?

Doorgaand verkeer blijft mogelijk, ter hoogte van de nieuwbouw worden de rijbanen gescheiden van elkaar om de snelheid te verlagen en oversteken makkelijker en veiliger te maken. Samen met de gemeente werken we aan de uitwerking van de Meerdreef en de verkeersintensiteit van de Meerdreef.

Welke snelheid heeft de Meerdreef straks?

Zoals we hier nu tegenaan kijken blijft de Meerdreef 50 km per uur. Door het nieuwe ontwerp met groene middenberm stimuleren we een natuurlijk afremmende werking waarbij de auto zich meer te gast voelt.

Hoe wordt er omgegaan met fietsparkeren en zijn er aparte gebieden om te fietsen?

Bij de uitwerking van de plannen wordt veel aandacht besteed aan de plekken voor fietsers. Door het gebied fietsvriendelijk in te richten en goede stallingsmogelijkheden te bieden wordt het fietsgebruik gestimuleerd. Hoe dit er exact uit komt te zien volgt in de nadere uitwerking.

Regelgeving / toegankelijkheid

Worden plannen ontwikkeld conform het bouwbesluit? Bijvoorbeeld wat betreft leuningens langs trappen en hellingen, toegankelijkheid enzovoort.

Toegankelijkheid is voor ons erg belangrijk. Naast het realiseren trappen denken we ook aan hellingbanen die voldoen aan de wettelijke vereisten, zoals het bouwbesluit. Hiermee houden we het gebied voor zowel mindervaliden, kinderwagens en oudere wandelaars toegankelijk.

Wordt er rekening gehouden met het parkeren voor mensen met lichamelijke beperking?

Het plan voldoet aan de wettelijke vereisten voor mindervaliden parkeren. Dit betekent dat er ook parkeerplaatsen voor mindervaliden beschikbaar komen.

Architectuur

Het hotel en het appartementengebouw tegenover het kasteel zien er erg modern uit. Waarom is hier voor gekozen?

Er is juist gekozen om Wijchen te versterken met iets nieuws, maar wel op Wijchense schaal. Hierdoor komen de bestaande historische waarden en kwaliteiten nog beter naar voren en maken we het centrum van Wijchen toekomstbestendig.

Wat voor een soort stenen gebruiken jullie, of gebruiken jullie kant en klare elementen?

Op dit moment bevinden we ons nog in de schetsfase van het plan. Dit komt later in het ontwerptraject aan de orde.

Scope

Is er overeenstemming met het parochiebestuur over het gebruik van de parochietuin?

De parochietuin is onderdeel van onze visie op het plan. De gemeente Wijchen en het parochiebestuur zijn in gesprek voor het verkennen van de mogelijkheden van het openbaar toegankelijk maken van de tuin of een gedeelte daarvan.

Blijft de inrit van de Elkerlycweg bestaan?

De verkeerssituatie rondom de Elkerlycweg gaat veranderen, hoe deze er exact uit komt te zien is nog niet bekend. In onze visie wordt dit gebied autoluw, uiteraard zullen bestaande woningen en voorzieningen die gebruik maken van deze weg wel bereikbaar moeten blijven.

Er mag geen bebouwing komen op oever staat in bestemmingsplan, wordt dat ook gerealiseerd?

Dit klopt. De bebouwing start pas aan de Noordzijde van de Meerdreef. Hiermee voldoet het plan aan het bestemmingsplan.

Er zit een weg tussen de Meeroever en het café/woningen. Zou die verbinding nog meer versterkt kunnen worden door een tunnel?

Een tunnel is een forse ingreep en maakt het een donkere en stenige overgang. Door de rijbanen ter hoogte van de nieuwbouw te scheiden van elkaar en daartussen groen aan te leggen wordt het makkelijker en veiliger om de Meerdreef over te steken. Daarnaast versterkt het de groene oever van het Wijchens meer.

Groen

Zorgen jullie zelf voor de aanplanting van bomen, het groen of doet zoals altijd de gemeente?

Binnen het plangebied is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor de aanleg van de openbare ruimte, die uiteindelijk wordt overgedragen aan de gemeente voor beheer en onderhoud.

Op sommige plekken lijkt het dat er veel stenen bestrating is toegepast. Hoe wordt rekening gehouden in het plan met klimaatbestendigheid?

Klimaatbestendigheid is belangrijk om de ontwikkelingen toekomstbestendig te maken. In elke fase van plan houden we rekening mee met voldoende waterafvoer bij regenval en voorkoming van hittestress in warme periodes. Daarom kiezen we ervoor om in elke plek die we maken ruimte te geven aan water of natuur. Door bijvoorbeeld plantenbakken in de straten, aanplant van nieuwe bomen, aanleg van watergoten of te kiezen voor half-verharding. Dit vergt nog verdere uitwerking.

Hoe gaat het ontwerpteam om met biodiversiteit en natuurinclusief bouwen? En is het team bekend met het beleidsplan Natuur en biodiversiteit van de gemeente Wijchen?

In onze planvisie is natuurinclusief bouwen opgenomen, denk hierbij aan het inbouwen van nestkasten, spouwmuurvoorzieningen voor vleermuizen. Daarnaast besteden we in de openbare ruimte ook aandacht aan voldoende groen en een goede waterhuishouding.

Hoe wordt de afscheiding tussen het huis aan de Elkerlycweg en het paviljoen gezien?

Er zal samen met de bewoners worden gezocht naar een passende erfafscheiding.

Schetsen

In hoeverre zijn de impressies representatief voor hoe het straks daadwerkelijk gaat worden?

Onze planvisie is het uitgangspunt, maar zeker niet het eindpunt. Op dit moment starten we met de uitwerking van onze planvisie. Er zullen nog vele praktische oplossingen moeten worden bedacht om het centrum van Wijchen optimaal van dienst te kunnen zijn. Hier gaat het voornamelijk om de inrichting van de openbare ruimte, parkeren en bereikbaarheid. De impressies geven een indicatief beeld over hoe het eruit komt te zien.

Archeologie

Er zijn proefopgravingen op het Europaplein geweest, met aanwijzingen over mogelijk meer te verwachten vondsten. Hoe groot is de kans dat archeologische opgravingen voor flinke vertragingen gaan zorgen?

Gezien de rijke historie van Wijchen is de kans op archeologische vondsten aanwezig. Dit is ook de reden waarom het onderzoek al in gang is gezet. De gemeente Wijchen is opdrachtgever van het archeologisch onderzoek. Door dit tijdig in gang te zetten proberen we vertragingen te voorkomen.

Programmering

Hoeveel horeca komt er in het plangebied?

Vooralsnog komt er een hotel met circa 18 kamers aan de Kasteellaan en een Grand Café aan de Noordzijde van de Meerdreef.

Wat voor soort hotel gaat er komen? En is er al een eigenaar?

In onze ogen een kleinschalig boutiquehotel. Doordeweeks kan het ook ruimte bieden aan ondernemers en flexwerkers en in de weekenden en vakanties een prachtige uitvalsbasis voor toeristen om Wijchen en omgeving te verkennen. Wie het hotel gaat exploiteren staat nog open.

Hoeveel sociale en commerciële huurwoningen gaan er komen? Per wanneer worden deze gerealiseerd?

De sociale en vrije sector huurwoningen worden gerealiseerd in fase 1. Het gaat om circa 29 huurappartementen in de vrije sector en circa 27 huurappartementen in de sociale huur.

Hoeveel stads/gezinswoningen komen er en wat is de verhouding ten opzichte van de sociale- en middenhuur?

De verhouding tussen sociale huur, middenhuur en koop is vastgesteld door de gemeente Wijchen. Dit gaat om een verhouding 15% – 15%- 70%. Er komen circa 73 koopappartementen in diverse prijsklassen, 15 stadswoningen voor gezinnen en 8 patiowoningen voor senioren.

Komen er ook speelvoorzieningen voor kinderen in het centrum?

Jazeker, maar niet in de vorm van een traditionele speeltuin, maar meer in speelaanleidingen die beweging en spel stimuleren, zoals de speelfontein op het Waterplein.

Is het trekpuntje over het meer veilig genoeg en past het in het bestemmingsplan?

Ons idee van het trekpuntje moet nog verder worden uitgewerkt. Hiervoor gaan we in gesprek met de gemeente Wijchen het bestemmingsplan zal hier niet voor hoeven worden aangepast. Veiligheid voor kinderen en kwetsbare doelgroepen nemen we hierin mee.

Komt er nieuwe detailhandel in het plangebied?

Nieuwe detailhandel in de commerciële ruimten is conform het bestemmingsplan niet toegestaan. Wel is er mogelijkheid tot zakelijke dienstverlening, kantoren, zorgvoorzieningen of horeca.

Worden er ook patio bungalows gebouwd en is de prioriteit van huisvesting voor ouderen niet hoger dan die van een hotel in het centrum?

Ons plan voorziet in beide wensen. Er zijn 8 patiowoningen opgenomen in onze plannen, deze woningen hebben een volledig woonprogramma op de begane grond. Ook komen er veel appartementen bij die ook geschikt zijn voor senioren. Daarnaast is het hotel een voorziening die momenteel nog ontbreekt in het centrum van Wijchen. We willen namelijk dat het centrum van Wijchen een plek is voor iedereen.

Komt er een afspraak over sluitingstijd grand café?

De openingstijden van horeca worden in algemene zin geregeld in de APV van de gemeente Wijchen. Het kan wel zo zijn dat wij met oog op beperking van overlast voor de direct omwonenden hier in overleg met de gemeente een nadere beperking voor opleggen.

Er wordt gesproken over het verplaatsen van de markt. Wordt hier de warenmarkt mee bedoeld?

Het gaat om toekomstige braderieën en mogelijk de weekmarkt. Het verplaatsen van de weekmarkt is op dit moment alleen nog een visie uit ons plan. Hierover moeten de gesprekken met de stakeholders nog gevoerd worden.

Hoe staat het met de plannen voor het uitvaartcentrum?

De gemeente Wijchen is in overleg met Wessels Uitvaartverzorging. Als er meer informatie beschikbaar is zullen wij dit met u delen.

Wordt er in de openbare ruimtes ook gedacht aan een goede akoestiek? Bijvoorbeeld met het geluid bij het meer.

Zo ver zijn we nog niet. Voor de Uitwerkingsplannen van het Bestemmingsplan zullen wij de benodigde onderzoeken uitvoeren en eventuele noodzakelijke maatregelen treffen.

Verkoop/verhuur

Is er al bekend welke makelaars de appartementen en woningen gaan verkopen en wanneer inschrijving start?

Deze informatie is nog niet bekend. In de tweede helft van 2021 zal meer bekend worden over de woningen in de eerste fase. Tegen die tijd kunt u zich ook aanmelden via onze website www.tkwm.nl.

Krijgen inwoners van Wijchen voorrang bij het kopen van een woning?

Nee er zijn geen voorrangsregelingen van toepassing voor de woningen, kansen zijn voor iedereen gelijk.

Wat wordt er verstaan onder starterswoningen? En is het ook betaalbaar?

Het plan bevat 12 woningen voor jong volwassenen. De huurprijs is hiervan nog niet bekend, maar vallen in de categorie middenhuur. Dit betekend een huurprijs tussen de circa € 750 – €1.000 per maand.

Wat is de prijs van de huurwoningen in het middensegment ongeveer?

De huurprijs van het middensegment ligt tussen de circa € 750 – 1.000 per maand.

Energie/duurzaamheid

Waar komen de installaties van het energiesysteem en is er geluidsoverlast van te verwachten?

De inpassing van de technische ruimten in de openbare ruimte is nog niet ontworpen. Bij het ontwerpen wordt rekening gehouden met de landschappelijke inpassing, natuurwaarden en voorkoming van geluidsoverlast.

Is het collectieve energiesysteem ook geschikt voor omliggende wijken en hoeveel aansluitingen zijn er nodig om het rendabel te maken?

Er wordt op dit moment gekeken naar de dimensionering van het energiesysteem. Hier worden ook omliggende wijken meegenomen. Er zijn circa 500 individuele woonaansluitingen nodig om het systeem rendabel te krijgen. Hier gaat het naast onze nieuwbouw juist om de bestaande bouw in het centrum van Wijchen.

Hoe krijgen jullie het water uit het Wijchens meer in de winter warm?

In de winter schakelen de bodemwarmtewisselaars bij om het water van de juiste temperatuur te voorzien.

Wat betekend het energiesysteem met aquathermie voor de flora en fauna?

De watertemperatuur van het Wijchens Meer neemt af. Dit is positief voor veel biologische processen, omdat in kouder water meer zuurstof oplost. Daarnaast wordt het water in beweging gebracht. Dit vermindert de vorming van waterstofsulfide en blauwalg in het meer.

Kan er via het energiesysteem ook worden gekoeld?

Als hier voldoende vraag naar is het mogelijk om het energiesysteem ook geschikt te maken om de woningen koelen.

Hoe zit het met laadpalen en/of waterstofbronnen in de plannen?

Met de toename van het aantal elektrische auto's zal ook de behoefte aan laadpalen toenemen, de hoeveelheid laadpalen zal in overleg met de gemeente worden bepaald. Voor de deelauto's komen sowieso extra laadpalen beschikbaar. Waterstof staat nog in de kinderschoenen en passen wij daarom niet toe in dit project.

Er zijn ook minder goede ervaringen met alternatieve vormen van verwarming en warm watervoorziening.**Hoe zorgen jullie ervoor dat iets dergelijks niet ook in Wijchen gebeurt?**

Warmtenetten en collectieve systemen zijn nog nieuw en innovatief, maar onmisbaar voor de transitie naar een aardgasloze en duurzame toekomst. Inmiddels zijn er uit de landelijke projecten heel wat lessen geleerd. We werken intensief samen goede adviseurs, gemeente Wijchen, Waterschap Rivierenland en de Provincie Gelderland. Samen bundelen we onze kennis uit eerdere projecten om dit tot een succes te maken.

Het gemeentehuis wordt geogst in plaats van gesloopt. Hoe worden deze materialen en grondstoffen hergebruikt?

Een deel hergebruiken we direct in het circulaire paviljoen. Daarnaast wordt een deel één op één hergebruikt in andere projecten in het land of omgezet in grondstoffen waar weer nieuwe volwaardige materialen van worden gemaakt. Bijvoorbeeld circulair beton of bakstenen. Meer informatie kunt u vinden via: www.newhorizon.nl of <http://www.urbanminingcollective.nl>

Worden de woningen energieneutraal? En zijn er ideeën om energie op te wekken in het gebied?

De woningen voldoen aan de norm voor bijna energieneutraal (BENG). Dit geldt voor alle projecten vanaf januari 2021. Dit kan door het inzetten van het opwekken van duurzame energie. Bij de technische uitwerking wordt gekeken hoe deze eisen gehaald kunnen worden.

Hoe zit het met de afhankelijkheid van één warmteaanbieder bij deze energievoorziening? Er is geen concurrentie op deze manier.

Dit is juist. Om dit te waarborgen is er wetgeving en richtlijnen van de Autoriteit Consument en Markt. Dit betekent dat de kosten voor de consument nooit meer dan anders mogen zijn.

Planning

Wanneer denken jullie dat de appartementen voor ouderen vrije sector klaar zijn voor bewoning?

Elke fase van het plan heeft appartementen geschikt voor ouderen. Als alles goed gaat start de bouw van fase 1, De Burcht, in de tweede helft van 2022. Door de parkeergarage heeft deze fase een lange bouwtijd en zal dit circa 2 jaar duren voordat alles gereed is en de eerste bewoners hun sleutel krijgen.

Wat is de tijdslijn van de plannen?

Op dit moment staan we aan de start van de uitwerking van het ontwerp voor fase 1, De Burcht. De fasen daarna zijn nog van veel zaken afhankelijk. Vooral nog is de inschatting dat de bouw van fase 1 direct de aftrap voor het ontwerpproces van fase 2 vormt. Het totale plan heeft een doorlooptijd van circa 6 á 7 jaar. Hou: <https://www.tkwm.nl/planning-en-proces/> in de gaten voor meer informatie.

Participatie & vervolg

In hoeverre staan de plannen al vast?

Onze visie is het uitgangspunt, maar zeker niet het eindpunt van het plan. De invloed is vooral gericht op 'hoe zorgen we ervoor dat het plan straks zo goed mogelijk aansluit op en wordt ingepast in de bestaande omgeving?'. Daar is lokale kennis en inbreng zeer waardevol.

Wanneer komen er concrete bouwplannen waar men op kan reageren?

De eerste helft 2021 staat in het teken van informele inspraak (participatie). Formeel (procedure uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen) kunt u uw reactie geven in de tweede helft 2021. Houdt www.tkwm.nl in de gaten voor nieuwe participatiebijeekkomsten.

Zijn er mensen bij Ter Steege of de Architect die uit Wijchen komen of hebben ze er alleen mee te maken vanwege dit plan?

Op <https://www.tkw.nl/planning-en-proces/> vindt u een overzicht van de samenwerkende partijen. Dit team bestaat uit een selectie van nationale, regionale en lokale specialisten die hun vak goed verstaan, hier zitten ook mensen uit Wijchen bij. Tijdens de uitwerking en realisatie van het project, betrekken we waar mogelijk ook lokale ondernemingen die ons kunnen helpen.

Hoever kunnen inwoners meepraten met de ideeën?

Er komen per fase verschillende activiteiten en bijeenkomsten om mee te denken en te informeren. Voor fase 1 gaat het om de thema's: stedenbouw, kunst, energiesysteem en circulair paviljoen. Houd www.tkw.nl in de gaten voor nieuwe activiteiten of schrijf je in voor de nieuwsbrief.