

AANGEPASTE INFORMATIENOTA WENSEN EN BEDENKINGEN N.A.V. RONDETAfelGESPREK D.D. 26 JANUARI 2026

Zaak en documentnummer: Z26.563193 / D26.1453433
Portefeuillehouder: A.M.E. Janssen

Onderwerp

Uitnodiging om wensen en bedenkingen kenbaar te maken inzake de Startnotitie en Ontwikkelstrategie Lawickse Allee 130 - Menzis.

Kennisnemen van

de aangepaste Informatienota n.a.v. het Rondetafelgesprek d.d. 26 januari 2026 inzake de Startnotitie en Ontwikkelstrategie locatie Lawickse Allee 130.

Inleiding

Op 6 januari 2026 hebben wij de Startnotitie met uitgangspunten en de Ontwikkelstrategie voor de integrale gebiedsontwikkeling van de locatie Lawickse Allee 130 vastgesteld (zie bijlage 1 t/m 3).

In juli 2024 heeft de gemeente de kantoorlocatie Lawickse Allee 130 aangekocht van Menzis. Uw raad heeft destijds besloten om de locatie te transformeren naar wonen. Hiertoe heeft u een grondexploitatie vastgesteld (zie bijlage 4). Het belang om de locatie aan te kopen is versnelling van de woningbouw. Om die reden hebben we, vooruitlopend op de integrale gebiedsontwikkeling van deze locatie, gebouw A verkocht aan Woningstichting Wageningen. De woningstichting realiseert hier 63 sociale huurwoningen voor senioren en starters en een ontmoetingsruimte. De huurders krijgen vanaf begin 2027 de sleutel. In gebouw A is daarmee een deel van de opgave van het geclusterd wonen voor senioren gerealiseerd.

Besluitvorming tot nu toe.

Het Rijk en de Provincie hebben een WBI subsidie verstrekt van €960.000,=. Voorwaarde is dat de woningbouw binnen 3 jaar (2027) start en binnen 10 jaar (2034) gerealiseerd is.

In juli 2024 heeft u besloten om de locatie aan te kopen, te transformeren naar wonen en hiertoe een grondexploitatie vastgesteld.

Bij de wensen en bedenkingenprocedure 'Overeenkomst op hoofdlijnen verkoop gebouw A' d.d. 10-03-2025 heeft wethouder Janssen toegezegd om: 'Bij de gebiedsontwikkeling voor het percentage 'dure koop'(30%), te sturen op zo veel mogelijk 'goedkopere' dure koopwoningen (onderkant van de range 'dure' koopwoningen boven de 450K (NHG grens), voor zover dat past binnen de financiële en andere beleidskaders'. Dit streven wordt opgenomen in de Startnotitie. De vertaling volgt medio 2026 in de Nota van uitgangspunten in samenhang met de financiële- en beleidskaders.

Op 7 juli 2025 heeft u besloten om geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken inzake de verkoop van gebouw A en heeft u een herziene grondexploitatie vastgesteld. Hierin is het resultaat van de verkoop van gebouw A en de nieuwe Woningmarktstrategie verwerkt. De notariële levering van gebouw A is eind 2025 afgerond.

Wij nemen u mee in onze keuzes op basis van de Startnotitie en Ontwikkelstrategie via een wensen en bedenkingenprocedure. Dit past bij de wijze waarop voorgaande besluiten in het kader van deze locatie door het college c.q. raad zijn genomen. De raad wordt uitgenodigd om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Zij kan dit doen door middel van moties.

Kernboodschap

Dit project draagt bij aan de woningbouwopgave door tenminste 320 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en de doorstroming op de woningmarkt in Wageningen te bevorderen.

Kans voor versnelling woningbouwopgave in Wageningen

De ontwikkeling van deze locatie levert een belangrijke bijdrage aan versnelling van de woningbouw voor starters en senioren. De woningbouw van tenminste 320 gestapelde woningen draagt daarnaast bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

Kans op het toevoegen van extra woningen door intensivering woningbouw

In de Woningmarktstrategie is geconstateerd dat, om in behoefte aan extra woningen te kunnen voorzien, er op bepaalde locaties in Wageningen moet worden geïntensiveerd, daar waar dat kan. Menzis is een van de mogelijke locaties waar intensiever gebouwd kan gaan worden. Om aan de woningbouwopgave (3000 woningen tot 2030) te kunnen voldoen is het volgens ons wenselijk om op deze locatie intensiever te gaan bouwen. Onze ambitie is om hier tenminste 320 woningen te realiseren. Bij de uitwerking wordt onderzocht of het toevoegen van een beperkt aantal extra woningen mogelijk is met behoud van kwaliteiten en groene leefomgeving.

Met het vaststellen van de ambities en project specifieke uitgangspunten is het voor alle partijen duidelijk waarbinnen de planontwikkeling kan plaatsvinden.

In de Startnotitie staat hoe we de ontwikkeling van deze locatie willen aanpakken. De startnotitie gaat in op de huidige situatie, de ruimtelijke context, de uitgangspunten, het te doorlopen proces, de wijze waarop (toekomstige) bewoners, stakeholders en uw raad worden betrokken bij de planontwikkeling en tenslotte de financiën en control. In de Startnotitie staan zowel de eerder vastgestelde beleidskaders als project specifieke kaders opgenomen. Wij hebben alleen de project specifieke ambities en uitgangspunten die volgen uit de Startnotitie vastgesteld. Hierbinnen kunnen de plannen verder worden uitgewerkt. Hiermee is het voor alle partijen duidelijk waarbinnen het verdere haalbaarheidsonderzoek en de op te stellen stedenbouwkundige visie kan plaatsvinden. Op basis van het hieruit voorkomende stedenbouwkundig voorkeursmodel stelt de gemeente een Nota van uitgangspunten op in dialoog met de deelnemers aan het participatie proces. De Nota van Uitgangspunten wordt medio 2026 ter vaststelling aangeboden.

Op 6 januari 2026 hebben wij onderstaande ambitie en project specifieke uitgangspunten vastgesteld als kader voor het participatieproces en het opstellen van de stedenbouwkundige visie.

Ambitie: Wat willen we realiseren voor de stad?

Onze ambitie is om hier een toekomstbestendige woonomgeving te realiseren op basis van een duurzaam mobiliteitsconcept en een groen stedelijk woonmilieu. Een wijk, die is ingericht op klimaatadaptatie, in een autoluwe een deels autovrije leefomgeving met volop ruimte voor groen, ontmoeten, spelen en verblijven en het parkeren zoveel mogelijk clusteren in gebouwde voorzieningen.

Uitgangspunten: project specifieke uitgangspunten voor deze gebiedsontwikkeling zijn:

- 10% van het plangebied is gemeentelijk/ openbaar groen en 15% van het plangebied is nodig voor waterberging. Vanwege de ruimteclaim die ten koste gaat van het aantal woningen wordt onderzocht of het mogelijk is om een deel van de waterberging op Kortenoord te realiseren;
- De ecologische hoofdstructuur blijft gehandhaafd en wordt waar mogelijk versterkt. De bestaande waterpartij langs de Lawickse Allee en de bestaande houtwal aan de westkant blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt met kwalitatief goede bomen die op het terrein staan;
- De aanleg van een collectief warmtesysteem op basis van bodemwarmte met uitzondering van gebouw A en D;
- Gebouw A blijft behouden. Gebouwen B en D blijven in principe ook behouden mits hiervoor een passende bestemming wordt gevonden en anders sloop/nieuwbouw. Gebouw C en dienstwoning Marijkeweg 31 worden gesloopt;
- De ambitie is energieneutraal bouwen op basis van gebruikers gebonden verbruik bij nieuwbouw;
- Er worden minimaal 320 gestapelde appartementen gerealiseerd. Onderzocht wordt of het toevoegen van een beperkt aantal extra woningen mogelijk is;
- Doelgroepen zijn starters en senioren en geen studenten;
- Woningmarktbeleid en Doelgroepenbeleid zijn van toepassing;
- Geclusterde woonvormen voor senioren met een centrale ontmoetingsruimte en initiatieven voor CPO of collectief wonen worden nader onderzocht;

- Van het woningbouwprogramma bestaat 60% uit woningen die geschikt zijn voor senioren of seniorenwoningen. Hiervan zijn circa 80 tot 120 woningen bestemd voor geclusterde woningen en zorggeschikte woningen;
- Inrichting op basis van toepassen STOMP principe met focus op langzaam verkeer;
- Aanleg van nieuwe fiets- en wandelroutes die onderdeel uitmaken van een fijnmazig netwerk in het stedelijk gebied;
- Goede loop- en fietsroutes naar de OV-haltes;
- Ruimte reserveren voor deelmobiliteit, zoals (elektrische) deel(bak) fietsen en deelauto's;
- De locatie wordt autoluw en deels autovrij;
- Ontsluiting voor autoverkeer vanaf de Marijkeweg;
- Geclusterd parkeren in een gebouwde parkeervoorziening(en) mits passend in het landschap en zo min mogelijk op maaiveld (sociale huur);
- Intensivering middels stedelijke bebouwing;
- Onderzoek naar mogelijkheid om beperkt deel stedelijk grondgebonden typologie te bouwen;
- Het aantal bouwlagen varieert per bouwblok, zodat een afwisselend beeld ontstaat met een set back op de bovenste verdieping, groene gevels en multifunctionele daken.

Kansen voor versnelling woningbouw versus het realiseren van beleidskaders

Het is van belang om zoveel mogelijk van de vastgestelde beleidskaders uit de Startnotitie te realiseren en gelijktijdig ervoor te zorgen dat de planontwikkeling bijdraagt aan de doelstelling om hier de woningbouw te versnellen en financieel haalbaar is. Dit vraagt wat van de ons als gemeente maar ook van toekomstige partij(en) die de locatie gaat verwerven en hier gaat bouwen. Omdat de gemeente zelf eigenaar is bestaat de wens om hier zoveel mogelijk beleidsdoelen te realiseren. Dit leidt tot een spanningsveld met de doelstelling om de woningbouw te versnellen.

Het stapelen van ambities is een risico voor de gewenste versnelling van de woningbouw. Vertraging van de woningbouw productie betekent een langere doorlooptijd dan de termijn van 10 jaar die is opgenomen in subsidievoorwaarden van de WBI beschikking. Concreet betekent dit dat de gewenste versnelling niet wordt gerealiseerd. Als gevolg hiervan nemen ook de kosten (uren en rentelasten) toe waardoor het tekort op de grondexploitatie verder stijgt. Dit heeft een nadelig effect op de betaalbaarheid van met name goedkope woningen. Het ministerie van BZK adviseert met het oog op de noodzakelijk versnelling van de woningbouw in Nederland aan gemeenten om terughoudend te zijn met het stellen van bovenwettelijke eisen voor woningbouwlocaties die WBI subsidie ontvangen. Het risico bestaat dat de gemeente een deel van WBI subsidie niet ontvangt als het project niet binnen de afgesproken termijn van 10 jaar (2034) is afgerond.

Het college van B&W gaat in het vervolgproces goed uitzoeken wat ervoor nodig is om alle wensen en ambities op deze locatie te kunnen realiseren. Gelijktijdig worden ook de eventuele financiële consequenties voor de Grondexploitatie in beeld gebracht. De integrale afweging tussen de inhoudelijke beleidsmatige keuzes en de eventuele consequenties voor de vastgestelde Grondexploitatie leggen wij gelijktijdig aan u voor bij de behandeling van de Nota van uitgangspunten medio 2026.

De gewenste ontwikkelstrategie is 'Actief met verkoop'.

Het college is voornemens om de locatie op termijn te verkopen aan een (of meerdere) partij(en) die deze locatie verder gaat ontwikkelen en bouwen.

De keuze voor de ontwikkelstrategie ligt bij het college. Wij geven uitvoering aan de opdracht van uw raad om op deze locatie tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen en doet dat binnen de kaders van de herziene en vastgestelde grondexploitatie. Wij hebben aan De Lorijn Raadgevers te Heteren advies gevraagd over mogelijke ontwikkelstrategieën. De Lorijn is eerder betrokken geweest bij de aankoop van de locatie en de verkoop van gebouw A. Zij hebben enkele veel voorkomende ontwikkelstrategieën beschreven en beoordeeld op onderdelen, zoals financiën, regie, woningbouwprogramma, ambtelijke capaciteit en kennis, marktkennis et cetera. Daarnaast heeft De Lorijn een gesprek gehad met een bouwende ontwikkelaar.

Op basis van de analyse, de marktconsultatie en het advies van De Lorijn kiest het college voor de ontwikkelstrategie 'Actief met verkoop' (zie bijlage 3). Deze ontwikkelstrategie past het beste bij deze locatie en bij onze gemeente. Door deze strategie wordt optimaal ingezet op het woningbouwprogramma en de gewenste kwaliteit. Het ambtelijke apparaat wordt minder belast en

de kennis en ervaring van de marktpartij(en) wordt in een vroegtijdig stadium betrokken. Tenslotte zijn de financiële gevolgen inzichtelijk voordat het definitief stedenbouwkundig plan en de planologische procedure (Omgevingsplan of BOPA) bestuurlijk worden vastgesteld. Dit laatste geeft de gemeente de mogelijkheid om tegenvallers in het plan financieel te optimaliseren. Het onderdeel binnen het ministerie van BZK dat verantwoordelijk is voor het WBI programma onderschrijft deze keuze.

Communicatie

Omwonenden, belanghebbenden en stakeholders, zoals Woningstichting Wageningen, zorgverzekeraar Menzis, Kinderopvang Wageningen, KV Wageningen, Brandweer/VGGM, Marijkeweg 31 en Idealis, vakschool Rijn IJssel, kantoorlocatie Binnenhaven 1 en MARIN ontvangen een brief met een toelichting op het collegebesluit om de Startnotitie inclusief uitgangspunten en de Ontwikkelstrategie vast te stellen met de vervolgstappen en de globale planning.

Vervolg

We starten met het participatieproces

Voor het begeleiden van de participatie wordt een ervaren adviesbureau ingeschakeld. Dit bureau stelt eerst een Plan van aanpak op dat in het 1^e kwartaal 2026 door het college wordt vastgesteld. U wordt hierover geïnformeerd via een Informatienota. De vastgestelde uitgangspunten in de Startnotitie vormen, samen met de al eerder door uw raad vastgestelde beleidskaders, het bestuurlijke kader waarbinnen de plannen in een open planproces met (toekomstige) bewoners en belanghebbenden verder uitgewerkt worden in een stedenbouwkundige visie. De visie moet bijdragen aan het versterken van de aanwezige kwaliteiten in het gebied, de woningbouwopgave, het mobiliteitsconcept en ambities op het gebied van groen, water, ecologie, netbewust bouwen et cetera. Op basis van het hieruit voorkomende stedenbouwkundige voorkeursmodel stelt de gemeente een Nota van uitgangspunten op in dialoog met de deelnemers. De nota wordt medio 2026 ter vaststelling aan de raad voorgelegd. De Nota van uitgangspunten vormt het kader voor de verdere uitwerking van plannen.

Hierbij worden in elk geval de volgende organisaties en belangenverenigingen betrokken: Woningstichting Wageningen, zorgverzekeraar Menzis, MARIN, zorgpartijen, Werkgroep Wonen voor Ouderen, KV Wageningen, Brandweer/VGGM, Marktpartijen, Wageningse Milieu Organisatie, Fietzersbond Wageningen, Omwonenden en Toekomstige bewoners. In het Plan van aanpak voor het participatieproces besteden wij extra aandacht hoe woningzoekenden op een creatieve manier betrokken kunnen worden in het planproces.

Kwalitatieve aanbesteding selectie partijen

Als u geen wensen en bedenkingen kenbaar maakt start gelijktijdig met het participatieproces de aanbestedingsprocedure voor de selectie van een of meer partij(en) die deze locatie op termijn willen verwerven, verder gaan ontwikkelen en bouwen. Het plan van aanpak voor de aanbesteding wordt voorafgaand aan de start door het college vastgesteld. De eerste fase is een kwalitatieve aanbesteding waarbij 2 tot 4 partijen worden geselecteerd. De tweede fase is een marktconsultatie met deze geselecteerde partijen. Concreet eindresultaat is een formele biedingsprocedure en gunning door het college van B&W. Op basis van de ontvangen biedingen met eventueel ontbindende voorwaarden wordt een gunningsadvies opgesteld die ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college c.q. raad. De input hiervoor wordt door de gemeente geleverd met ondersteuning van een ervaren aanbestedingsjurist.

Een definitief stedenbouwkundig plan wordt pas opgesteld nadat bekend is aan welke partij(en) de verkoop is gegund. Dit biedt de mogelijkheid en flexibiliteit voor deze partij(en) om de uitvoerbaarheid van de plannen te beoordelen en de economische haalbaarheid te toetsen door te rekenen en tekenen gelijktijdig met het participatieproces.

Bijlage(n)

1. Startnotitie Lawickse Allee 130 d.d. 19 december 2025;
2. Uitgangspuntenkaart Lawickse Allee 130 d.d. 15 december 2025;
3. Ontwikkelstrategie Lawickse Allee 130, De Lorijn Rentmeesters d.d. 10 december 2025
4. Raadsvoorstel en raadsbesluit vaststellen grondexploitatie LA 130 d.d. juni 2024.

Wageningen, 30 januari 2026

burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

de burgemeester,

T. de Bruijn

F. Vermeulen

De brieven van de gemeente Wageningen worden in principe niet meer of digitaal ondertekend.