Hart van Zuid

Uitgangspunten en aanbevelingen masterplan voorzieningenhart

Wijchen

29 februari 2024

SVP

Colofon

Team hart van zuid

in gesprek met en met input van: MeerVoorMekaar, Wijkcentrum Wijchen-Zuid, ZZG Zorggroep, De Eerste Stap, Winkelcentrum Zuiderpoort, Kans & Kleur, zorgverleners en inwoners van Wijchen-Zuid.

Adres
SVP architectuur en stedenbouw
‘t Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail
info@svp-svp.nl

Projectteam SVP
Andrea Fernández
Maartje Luisman
Jop Voorn

In opdracht van
Gemeente Wijchen

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud
Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Hart van Zuid

Uitgangspunten en aanbevelingen masterplan voorzieningenhart

Wijchen

Inhoudsopgave

1 Inleiding & leeswijzer 7

2 Gebiedsvisie Hart van Zuid 8

3 Programma 10

Maatschappelijke functies **10**
Gezondheidscentrum **11**
Winkelvoorziening voor dagelijkse boodschappen **12**
Woningen **13**
Samenvatting **14**

4 Gebiedsinrichting 15

Natuur en landschap & stedelijk groen **15**
Bereikbaarheid **16**
Archeologie **17**
Riolering en water **17**
Inrichting openbare ruimte **18**
Samenvatting **19**

5 Bewonersparticipatie 20

Vragenlijst **20**
Inloopavond **21**
Klankbord- & projectgroep **23**
Samenvatting **24**

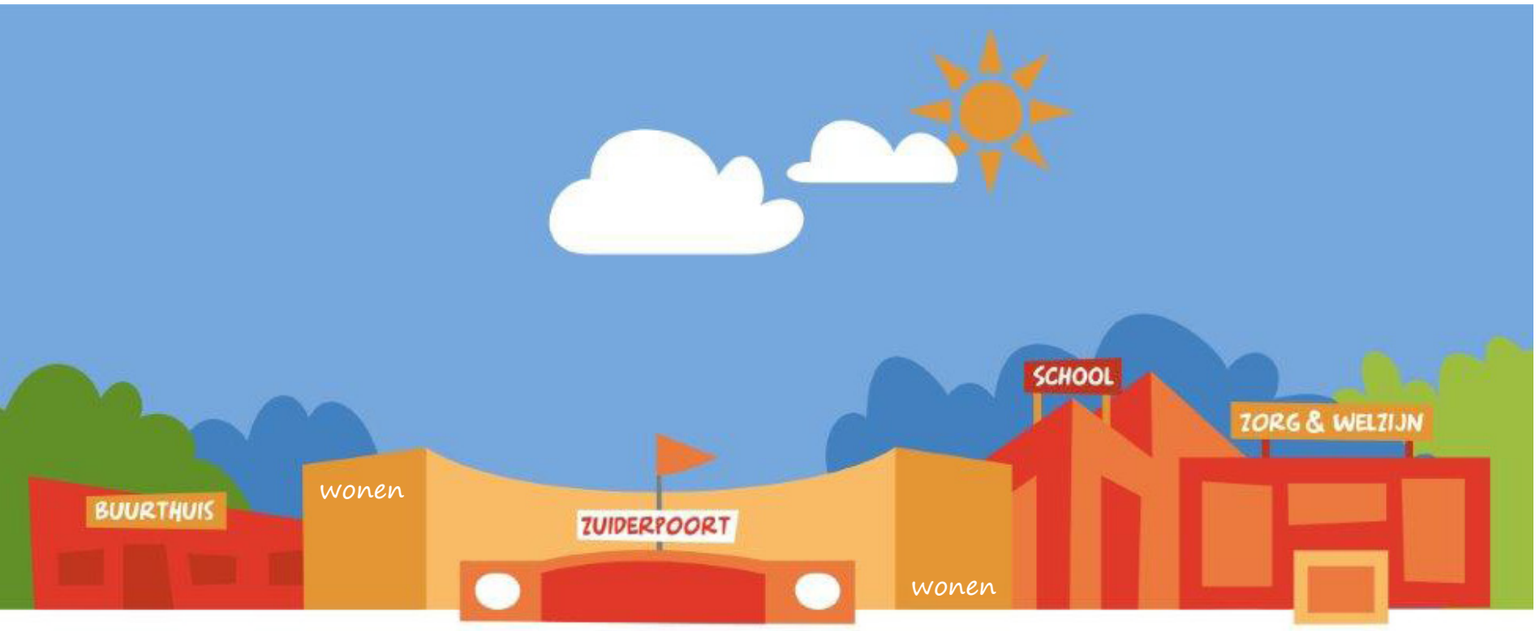
Bronnenlijst 25

1 Inleiding & leeswijzer

Op 21 oktober 2021 heeft de gemeenteraad de ‘Gebiedsvisie Voorzieningenhart Hart van Zuid’ vastgesteld. De gebiedsvisie vormt het ruimtelijk basisconcept voor de verdere planvorming van het voorzieningengebied in Wijchen-Zuid. Voordat tot de masterplanfase overgegaan kan worden, moeten uitgangspunten worden verzameld. In voorliggend document zijn deze uitgangspunten samengebracht. Daarnaast zijn aanbevelingen opgenomen als ambitie of als nog nadere informatie of onderzoek nodig is in het vervolgtraject.

Bij de totstandkoming hiervan zijn alle partijen en organisaties, inwoners en omwonenden betrokken volgens het participatieplan dat daarvoor is opgesteld.

Deze uitgangspunten en aanbevelingen vormen de basis voor het te maken ontwerp voor het masterplan. Daarbij zullen ook afwegingen gemaakt worden als blijkt dat niet alle aantallen en oppervlakten zoals omschreven in deze uitgangspunten en aanbevelingen volledig in het masterplan kunnen worden ingepast.



Bij het maken van het masterplan wordt altijd uitgegaan van het vigerend beleid binnen de gemeente Wijchen. Het kan zijn dat beleid wijzigt ten opzichte van wat in het document staat. Dan zal het nieuwe beleid worden gevolgd.

In dit document leest u als eerste een samenvatting van de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie. Daarna is een overzicht opgenomen van de uitgangspunten en aanbevelingen voor het programma en de gebiedsinrichting die in samenspraak met de verschillende partners tot stand zijn gekomen, en wordt een overzicht gegeven van de opbrengst vanuit de uitgevoerde bewonersparticipatie.

2 Gebiedsvisie Hart van Zuid (samenvatting)

In de gebiedsvisie zijn de ambitie en uitgangspunten voor Hart van Zuid vastgelegd. En deze zijn vervolgens vertaald naar een aantal ruimtelijke uitgangspunten. Hieronder volgt een beknopte samenvattting van deze thema's uit de gebiedsvisie.

Gebiedsvisie Hart van Zuid

Wijchen-Zuid beschikt over een goed maar versnipperd voorzieningenhart. De bebouwing en stedenbouwkundige principes van het voorzieningenhart stammen uit begin jaren tachtig en voldoen niet meer aan de huidige wensen en eisen van de gebruikers. Zowel ondernemers als bezoekers ondervinden problemen van deze verouderde bebouwing en structuur. De voorzieningen zijn gefragmenteerd, de diverse functies staan met de ruggen naar elkaar toe en zijn naar binnen gekeerd. Het is lastig om de bezoeker te bereiken en interactie tussen functies tot stand te brengen. De gebruikers ervaren het gebied als onoverzichtelijk, rommelig en vervuild.

De ambitie

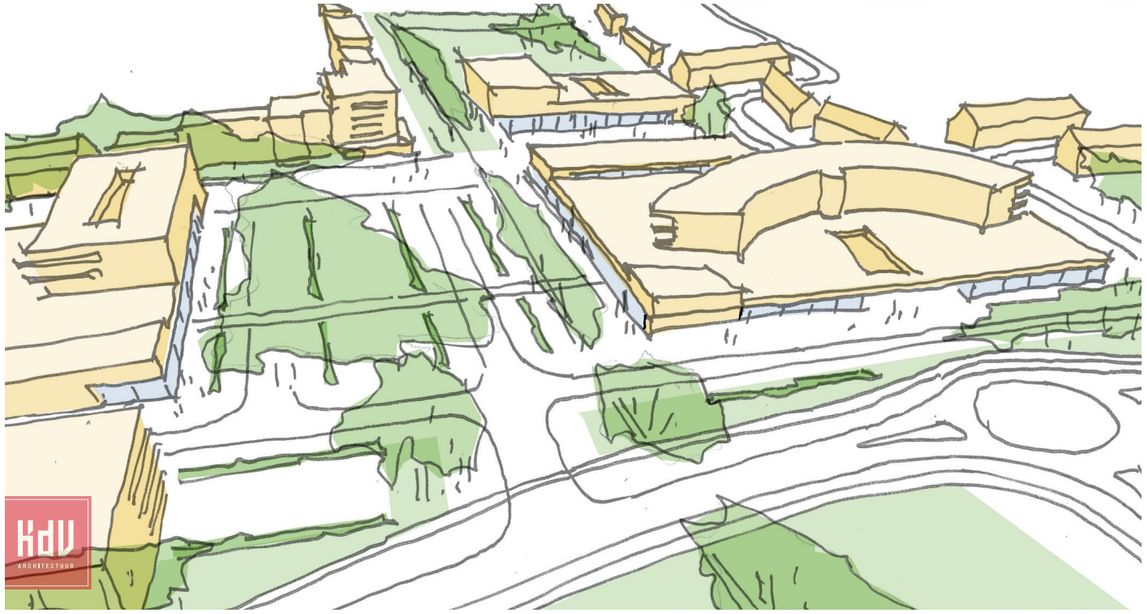
Tenminste twee forse ingrepen zijn noodzakelijk om het introverte en rommelige karakter van het centrum om te buigen tot een uitnodigend centrum dat verbindingen maakt, synergie tot stand brengt, en het centrum een identiteit en uitstraling geeft. De stedenbouwkundige structuur moet transparant en open worden zodat het centrum zich beter kan presenteren aan de gebruikers daarvan. De tweede ingreep is het herschikken van de functies in het gebied. De wijk en winkelvoorzieningen moeten zo gepositioneerd worden dat er meer levendigheid en activiteit is. De introductie van woningen voor andere doelgroepen en zichtbare verkeersroutes zijn hierbij belangrijke factoren. Door structurele ingrepen kan het centrum weer haar natuurlijke functie als wijkvoorziening voor Wijchen-Zuid gaan vervullen.

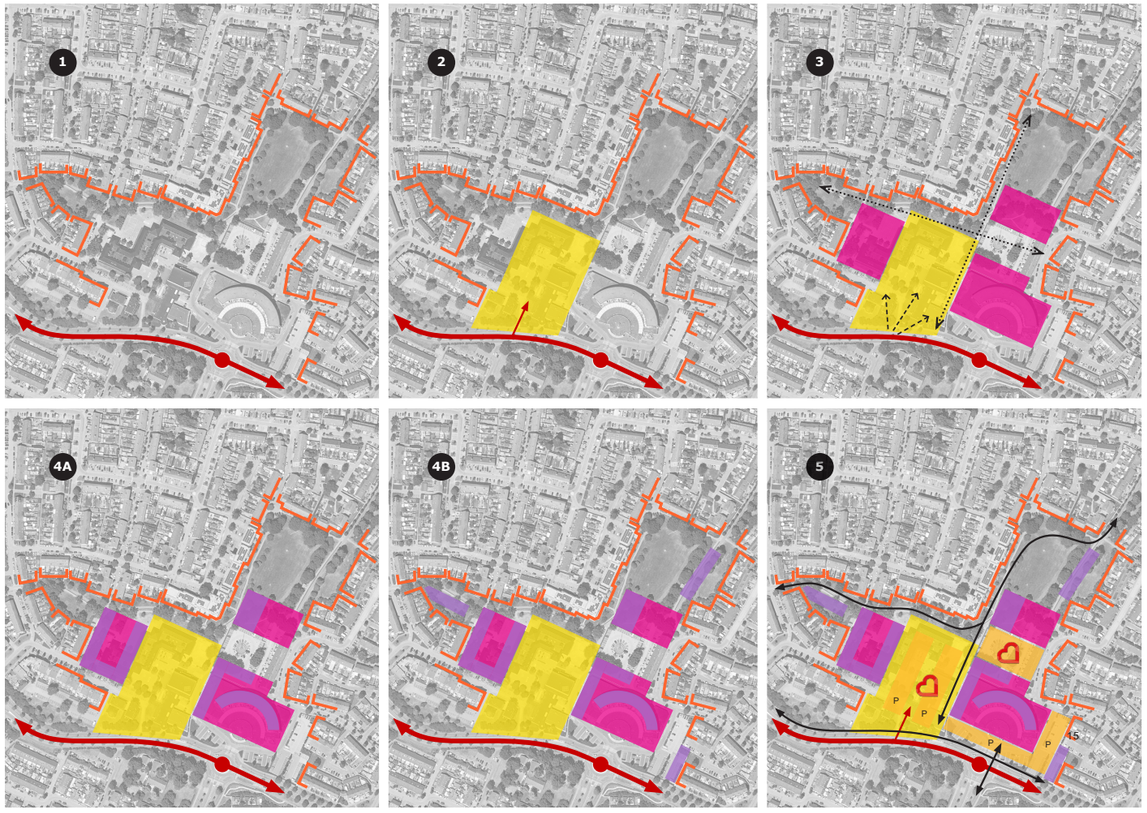
Gemaakte keuzes

- het opheffen van de barrière tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de wijk, die gevormd wordt door de Zuiderdreef, het winkelcentrum, het wijkcentrum en de hoge sporthal;
- herschikken van wijkvoorzieningen zodat de functies elkaar versterken;
- een levendige plek maken geschikt om elkaar te ontmoeten;
- een groene en klimaatbestendige omgeving;
- diversiteit in woningaanbod door het toevoegen van middeldure huurwoningen en zorgwoningen;
- sociaal veilige buurt met zicht vanuit woningen op de openbare ruimte; het vermijden van achterkant-situaties;
- verkeersveilige buurt met goede langzaamverkeersroutes, voldoende stallingsplaatsen voor auto's en fietsen en goede aansluitingen op het openbaar vervoer;
- denken in duurzame oplossingen.

Ruimtelijke kaders Gebiedsvisie

1. De Zuiderdreef en de bebouwing rondom het voorzieningenhart vormen de grenzen waarbinnen het centrum zich voegt.
2. Gebiedsontsluiting: nieuwe aansluiting op de Zuiderdreef voor auto- en fietsverkeer.
3. Zichtlijnen & Structuur: drie bebouwingsvlakken zorgen voor zicht op voorzieningen en ruimtelijke relaties.
4. Ruimtelijke kwaliteit: aangename wanden en accenten voor identiteit.
5. Verkeer: levendige straat met gemengde ontsluitingsstructuur voor verkeer, parkeren en verblijven.





3 Programma

Maatschappelijke functies

De maatschappelijke functies vormen een vitaal onderdeel van Hart van Zuid. Dit zijn de school, de kinderopvang, het wijkcentrum en de sportzaal. Samen met Kans & Kleur, De Eerste Stap, het bestuur van de Wijkvereniging Wijchen-Zuid en de gemeente is voorliggend Programma tot stand gekomen, dat antwoord geeft op de opgaven die spelen.

In Wijchen Zuid speelt ten opzichte van andere wijken in Wijchen een zorgvraag door verschillende problematieken in de wijk. Vanuit die zorgbehoefte en de daarbij benodigde samenwerking/afstemming met zorgpartijen is het gewenst om fysiek bij elkaar in de buurt te zijn en ook aanbod te bieden in een nieuwe wijkvoorziening. Daaruit afgeleid en uit gesprekken met de partners in de wijk zijn de volgende kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten. Deze uitgangspunten worden gebruikt voor de ruimtereservering en positionering van de gebouwen in het masterplan. Voor een verdere verdieping, onderbouwing en achtergronden hiervan wordt verwezen naar de verderop genoemde documenten die hiervoor zijn opgesteld.

Kwalitatieve uitgangspunten:

- een multifunctionele acomodatie (MFA) als één integraal inhoudelijk concept (campus-model), bestaande uit 2 gebouwen: het integraal kindcentrum bestaande uit de school en kinderopvang en het wijkcentrum met sportzaal. Deze opzet biedt ruimte en mogelijkheden om, door multifunctioneel ruimtegebruik, maximale synergie te creëren en de gebouwen beheersmatig los te koppelen. Hierdoor functioneren ze, in de praktijk, als afzonderlijke gebouwen zonder overlast van elkaar;
- een integraal kindcentrum waarbij school en opvang intensief met elkaar samenwerken in één pedagogisch concept. Met ruimten en voorzieningen waarbij een natuurlijke overgang is tussen kinderen in de opvang en de school. Dit uit zich in het gezamenlijk gebruik van onder meer teamkamer, de activiteitenpleinen en gezamenlijke speelterreinen buiten;
- Kinderopvang De Eerste Stap met 2 groepen kinderdagopvang (KDV), 1 combigroep peuterspeelzaal/buitenschoolse opvang (BSO), 3 groepen buitenschoolse opvang;
- een wijkcentrum dat bijdraagt aan de leefbaarheid en sociale cohesie van de wijk, maar ook ruimte biedt aan wijkoverstijgende initiatieven;
- de MFA campus heeft een prominente plek, duidelijk zichtbaar in de wijk en is van verschillende kanten bereikbaar voor voetgangers en fietsers;
- met een centraal plein, zonder andere verkeersstromen, als verbinder voor wijkactiviteiten en activiteiten waar kindcentrum en wijkcentrum in participeren. NB: Dit zijn niet de speelterreinen van de school en kinderdagopvang;
- een eigen plek voor kinderen, die voldoende ‘los’ ligt van de commerciële functies;
- compacte, alzijdige gebouwen in 2 bouwlagen;
- diverse speel- en verblijfsgebieden aan meerdere zijden van de gebouwen;
- zelfstandig gebruik van het integraal kindcentrum, wijkcentrum en sport;
- avondgebruik: wijkcentrum, sport en delen van het integraal kindcentrum;
- fietsparkeren nabij gebouwen. Ruimte voor scootmobiels nabij het wijkcentrum;
- terras bij het wijkcentrum.





de huidige gebouwen worden vervangen

Kwantitatieve uitgangspunten:

Voor elk van de functies is geïnventariseerd hoeveel vierkante meters nodig zijn. Daarbij is ook gekeken naar synergie en zoveel als mogelijk multifunctioneel gebruik van de ruimtes. De daaruit voortvloeiende oppervlaktes zijn onderstaand opgenomen.

Gebouwen (bruto vloeroppervlak):

- school 2.210 m2 bvo;
- kinderdagopvang: 720 m2 bvo;
- sportzaal: 780 m2 bvo;
- wijkcentrum: 800 m2 bvo.

Terrein:

- buitenterrein school 780 m2;
- buitenterrein kdv 330 m2;
- buitenterrein wijkcentrum 90 m2;

Onderzoeken

- ‘Programma voor een nieuwe ontmoetingsplek in Wijchen-Zuid’ d.d. 23 november 2023;
- ‘Randvoorwaarden maatschappelijke functies Wijchen-Zuid’ door Complan d.d. 15 december 2023.

Gezondheidscentrum

Steeds meer zorg verschuift van de tweede naar de eerste lijn. Door taakdelegatie van ziekenhuizen naar huisartsen, de uitbreiding van personeel en de veranderende zorgvraag van de patiënt zijn meer vierkante meters nodig. Daarom maakt een gezondheidscentrum voor eerstelijns zorg onderdeel uit van de plannen voor een nieuwe wijkvoorziening voor Wijchen Zuid.
Hiervoor zijn gesprekken gevoerd en studies en verkenningen gedaan samen met de zorgverleners die momenteel in het plangebied gevestigd zijn. Zij staan achter een clustering van eerstelijns zorg in een gezondheidscentrum. Ook breder in Wijchen vragen huisartsen om dit soort initiatieven door een veranderende vraag, de groei van het aantal inwoners en daarmee gepaard gaande ruimtebehoefte. Op basis hiervan zijn de volgende uitgangspunten voor de ruimtereservering en positionering van de gebouwen in het masterplan tot stand gekomen.

Kwalitatieve uitgangspunten:

- een medisch centrum voor eerstelijnszorgaanbieders passend bij de wijk (waaronder huisartsen, tandartsen, apotheek);
- een goed zichtbare en herkenbare entree;
- goede bereikbaarheid;
- geen of zo min mogelijk blinde gevels;
- een passend aantal parkeerplaatsen nabij de voorzieningen voor fietsen en auto’s;
- flexibele bebouwing waarin programmawijziging in de toekomst mogelijk blijft.

Kwantitatieve uitgangspunten:

- 1.100 m² bvo gezondheidscentrum.
  Voor elk van de functies is geïnventariseerd hoeveel vierkante meter nodig is. Daarbij is ook gekeken naar synergie-effecten tussen verschillende functies.



Bestaande huistartsenpraktijk

Winkelvoorziening voor dagelijkse boodschappen

Winkelcentrum Zuiderpoort is gerealiseerd in begin jaren tachtig en heeft diverse verbouwingen ondergaan. Het winkelcentrum is naar binnen gericht, onoverzichtelijk en het parkeren ligt versnipperd in de openbare ruimte. Bezoekers en ondernemers ondervinden hiervan hinder. Het winkelcentrum heeft een upgrade nodig. Door de verwachte groei van Wijchen ontstaat er marktruimte voor extra supermarkt-oppervlak, te realiseren door uitbreiding van de bestaande supermarkt of door toevoeging van een tweede supermarkt.

Naast eigenaar Rialto zijn hierbij de adviseurs DTNP en BRO betrokken voor het bepalen van de marktruimte en de gewenste locatie. Op basis van de diverse studies en gesprekken zijn onderstaande kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten benoemd. Deze worden gebruikt voor de ruimtereservering en positionering van de gebouwen in het masterplan.

De woningen boven het winkelcentrum blijven behouden en worden opgeknapt. Het nieuwe winkelcentrum zal daarom voor een deel op dezelfde plek terugkomen en voor een deel daarbuiten. De stedenbouwkundige opzet verandert.

Kwalitatieve uitgangspunten:

- een wijkvoorziening voor de dagelijkse boodschappen met toevoeging van extra supermarktoppervlak, toekomstbestendig en vitaal;
- compact, comfortabel en compleet;
- een stedenbouwkundige structuur die transparant en open is en het centrum een identiteit en uitstraling geeft;
- goede en veilige verkeerontsluitingen vanuit de omliggende buurten en wijken;
- goede zichtbaarheid vanaf de Zuiderdreef;
- zodanig gesitueerd dat er levendigheid en activiteit gestimuleerd wordt en tot stand komt;
- blinde gevels minimaliseren. De supermarkt(en) zoveel mogelijk afzomen met andere functies;
- goed bereikbare parkeerplaatsen voor fietsen en auto's;
- laden & lossen voor de supermarkt(en) integreren in de bebouwing voor veiligheid, het voorkomen van geluidsoverlast en het minimaliseren van geparkeerde vrachtauto's in het straatbeeld;
- flexibele bebouwing waarin programmawijziging in de toekomst mogelijk blijft.

Kwantitatieve uitgangspunten:

Voor de functies is geïnventariseerd hoeveel vierkante meters nodig zijn. De daaruit voortvloeiende oppervlaktebehoeffte is hieronder opgenomen. Dit is bij benadering. De meters kunnen bij de uitwerking van de plannen afwijken.

- detailhandel, horeca, dienstverlening ca 5.900 m2 bvo (bruto vloeroppervlak);
- waarbinnen supermarkt(en) 2.900 m2 wvo (winkel-vloeropperlak);
- waarvan gebouwd laden en lossen 300 m2 bvo;
- ruimte voor terras 75 m2 oppervlak.

Onderzoeken

- 'Detailhandelsstructuurvisie' opgesteld door DTNP d.d.20 januari 2022;
- 'Onderzoek ontwikkeling inwonertal Wijchen' door Companen d.d. 1 juni 2023;
- 'Wijchen, locatiestudie extra supermarkt' door BRO d.d. 28 februari 2024
- 'Advies kaders tweede supermarkt in Hart van Zuid Wijchen' door DTNP d.d. 24 januari 2024

Woningen

Naast voorzieningen is het belangrijk dat in een hart van de wijk ook wordt gewoond. Dit leidt tot activiteit op straat, geeft aanleiding voor ontmoeting, maar leidt ook tot 'ogen op straat' als de winkels gesloten zijn. Dit draagt bij aan een sociaal veilig gebied. Daarnaast is er een grote vraag naar woningen in Wijchen. Ook aan deze behoefte kan het plan bijdragen. Momenteel zijn in het plangebied 36 appartementen boven het winkelcentrum en 34 appartementen aan Hoogmeer aanwezig. Al deze woningen zijn sociale huurwoningen van Talis. De gebiedsvisie gaat uit van het slopen van deze 34 appartementen aan Hoogmeer, om een goede ruimtelijke inpassing van het nieuwe programma te kunnen realiseren. Gezien de kosten die hiermee zijn gemoeid, wordt onderzoek naar een variant met behoud van deze woningen, voorafgaand aan het masterplan, ter overweging gegeven. Voor de nieuw te bouwen woningen is er een ambitie om juist ook woningen in het koop- en/of middenhuursegment toe te voegen. Dit draagt bij aan meer diversiteit in de buurt.

In samenwerking met ZZG zorggroep en Talis wil Rialto nieuwbouw van zorgwoningen in de sociale huur realiseren voor ouderen met een ernstige vorm van dementie. In totaal gaat het om 5 groepen van 9 bewoners, die elk een eigen woning krijgen en een aantal gemeenschappelijke voorzieningen delen.

Kwalitatieve uitgangspunten:

- behoefte aan een grotere diversiteit in het woningaanbod, in beginsel in een financieringscategorie anders dan sociale huur. In Wijchen-Zuid en vooral in het gebied rondom het voorzieningenhart is een relatief groot aanbod van sociale huurwoningen. Hiermee wordt uitwerking gegeven aan de woonvisie en een bijdrage geleverd aan opgave 3 uit de routekaart 'Toekomst Hart van Zuid, Meer diversiteit in de buurten rondom het voorzieningenhart'
- een woningprogrammering waarbij rekening wordt gehouden met een goede balans in de wijk.
- differentiatie in zowel prijzen als verschijningsvorm van de woningen;
- alle woningen zijn levensloopbestendig.

Kwantitatieve uitgangspunten:

In lijn met de gebiedsvisie wordt uitgegaan van het toevoegen van 100 woningen

- 45 woonzorgappartementen (sociale huursegment Talis) van ca. 45 m2 gbo met gemeenschappelijke voorzieningen, totaal ca. 4000 m2 bvo (inclusief algemene ruimten).
- 55 grondgebonden eengezinswoningen en appartementen in het koop en/of middenhuursegment (eengezinswoningen van ca 100-120 m2 gbo (gebruiksoppervlak) en appartementen van ca. 65-75 m2 gbo).

Onderzoeken:

- 'Woningbehoefteonderzoek 2022' door de Groene Metropoolregio d.d. maart 2023;



behouden van woningen boven huidig winkelcentrum

Samenvatting

Onderstaand is de samenvatting opgenomen van de uitgangspunten en aanbevelingen voor het gebouwde programma in het plangebied

Kwantitatieve uitgangspunten*

- school: 2.210 m2 bvo (bruto vloeroppervlak)
- kinderdagopvang: 720 m2 bvo
- sportzaal: 780 m2 bvo
- wijkcentrum: 800 m2 bvo
- winkelcentrum: 5.900 m2 bvo
- gezondheidscentrum 1.100 m2 bvo
- mix van grondgebonden woningen en appartementen 55x woningen 100-120 m2 gbo en app 65-75 m2 gbo
- woon-zorg-appartementen 45 x 45m² gbo

- buitenterrein school 780 m2
- buitenterrein kdv 330 m2
- buitenterrein wijkcentrum 90 m2

Kwalitatieve uitgangspunten

- een Multifunctionele Accommodatie (MFA) -campus als één integraal inhoudelijk concept, bestaande uit 2 gebouwen, namelijk het integraal kindcentrum (bestaande uit de school en kinderopvang) en het wijkcentrum met sportzaal ;
- en Integraal Kind Centrum waarbij school en opvang intensief met elkaar samenwerken in één pedagogisch concept;
- een centraal plein als verbinder voor activiteiten waar kindcentrum en wijkcentrum in participeren;
- een medisch centrum voor eerstelijnszorgaanbieders, goed zichtbaar en herkenbaar;
- een wijkvoorziening voor de dagelijkse boodschappen, toekomstbestendig en vitaal;
- een stedenbouwkundige structuur die transparant en open is en het centrum een identiteit en uitstraling geeft;
- woningen en appartementen die differentieren in zowel prijzen als verschijningsvorm, grondgebonden woningen en appartementen toevoegen in het koop en / of middenhuursegment;
- woonzorgappartementen toevoegen in het sociale huursegment;
- levendigheid en stimulans voor activiteiten;
- geen of zo min mogelijk blinde gevels;
- flexibele bebouwing waarin programmawijziging in de toekomst mogelijk blijft.

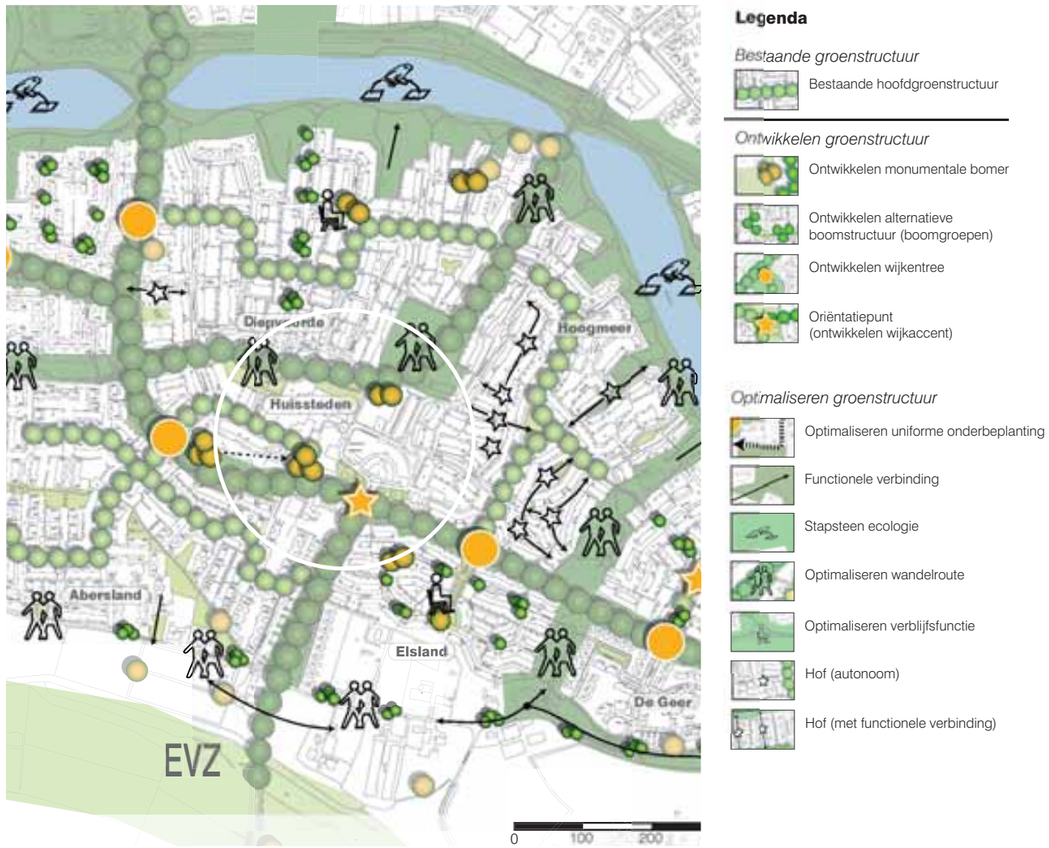
* De genoemde oppervlakken zijn theoretisch bepaalde circa-maten en/of aantallen, gebaseerd op de huidige inzichten. Bij inpassing in het masterplan en bij het ontwerpen van gebouwen in een latere fase kunnen maten afwijken.

4 Gebiedsinrichting

Het Masterplan voor het Hart van Zuid moet voldoen aan het gemeentebeleid van Wijchen. In dit hoofdstuk volgt een toelichting over specifieke uitgangspunten en aanbevelingen die invloed hebben op de inrichting en het ruimtegebruik in het plangebied.

Algemene eisen zijn opgenomen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR), dat de richtlijnen voor de openbare ruimte bundelt. De volgende beleidsgebieden komen aan bod:

- natuur en landschap & stedelijk groen.
- verkeer en vervoer;
- archeologie;
- riolering en water;
- inrichting openbare ruimte: sport;



Hoofdgroenstructuur Bron: Groenstructuurplan Wijchen (2008)

Natuur en landschap & stedelijk groen

De gemeenteraad heeft op 21 oktober 2021 vastgesteld dat er minimaal evenveel groen moet terugkomen in het Masterplan. Verder is de gemeente bezig met het opstellen van een groenbeleidsplan. De gemeenteraad heeft deze nog niet vastgesteld. Accenten in het plan liggen op het verbeteren van biodiversiteit, klimaatadaptatie, waardering van ecosysteemdiensten van bomen en het planten van bomen en struiken. Een groen Hart van Zuid is fijner om in te leven en wonen en nodigt bijvoorbeeld meer uit tot ontmoeten.

Een deel van het plangebied speelt ook een essentiele rol binnen de hoofdgroenstructuur van de gemeente. In de hoofdgroenstructuur zijn die gebieden opgenomen waar de functies groen en groene recreatie voorop staan. Specifieke aanbevelingen zijn geformuleerd om deze groenstructuur te optimaliseren. Aan de noordzijde van het plangebied wordt geadviseerd om de verbindingen van de groenzone naar het Wijchens Meer en het buitengebied te versterken en om de recreatieve functies te verbeteren. Voor de zuidzijde, met name rondom de Zuiderdreef, is het doel om oriëntatiepunten in de groenstructuur te ontwikkelen en de hoofdgroenstructuur te versterken.

Uit inventarisatie blijkt dat er geen monumentale bomen in het plangebied staan. Enkelen kunnen zich wel daartoe ontwikkelen. Na het opstellen van het Masterplan geeft een Bomen Effect Analyse (BEA) aan wat nodig is om de bomen tijdens en na de (nieuw)bouw te handhaven. Een quickscan flora en fauna inventariseert eventuele beschermde soorten aan en geeft aan hoe deze meegenomen kunnen worden in het Masterplan.

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid met de auto

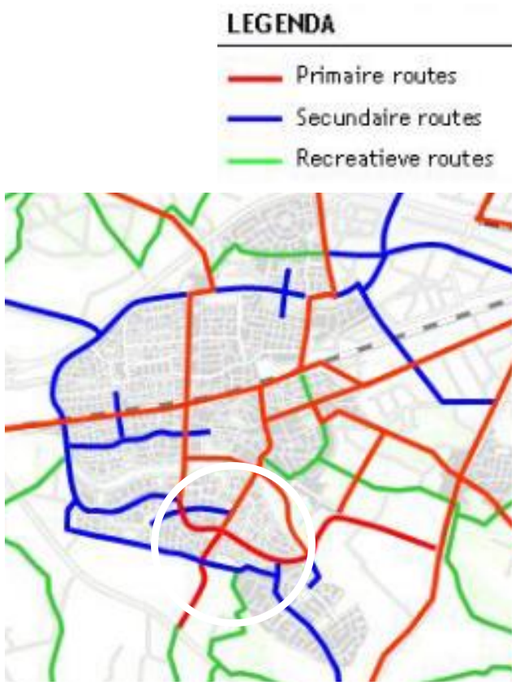
De rotonde bij de Zuiderdreef is niet voldoende zichtbaar vanaf de aanvoerwegen. Er is onderzoek nodig naar een passende en veilige verkeersontsluiting van het nieuwe voorzieningenhart vanaf de Zuiderdreef.

Bereikbaarheid met de fiets

Auto- en fietsverkeer komen bij winkelcentrum Zuiderpoort bijeen. Onderdeel van het Masterplan is het veiliger maken van de verkeerssituatie. Daarbij kijkt de gemeente naar mogelijkheden om de fietsroute los te koppelen van het autoverkeer.

Parkeren

Mobiliteit is een belangrijk thema in gebiedsontwikkelingen. Dat komt, omdat het goed functioneren van een gebied sterk afhangt van een goede bereikbaarheid en het kunnen parkeren van auto en fiets. Maar ook, omdat verkeers- en parkeervoorzieningen veel ruimte in beslag nemen.



Kernnet fietsverkeer Wijchen

Alle functies binnen het voorzieningenhart moeten goed bereikbaar zijn. Daarbij hoort een goede oplossing voor het parkeren van auto's en fietsen. Dit is vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen. Op basis van dit beleid stelt de gemeente een parkeerbalans op. Bij het maken van het masterplan wordt het dan vigerend beleid gehanteerd.

Om tot een goede oplossing te komen, laat de gemeente bij start van de masterplanfase een nulmeting uitvoeren om het huidig parkeergedrag in kaart te brengen. Dat geeft inzicht in de huidige parkeerbezetting ten opzichte van de normen.

Uit berekeningen blijkt vervolgens voor elke functie hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn op basis van de huidige parkeernormen. Daarbij wordt rekening gehouden met dubbelgebruik.

Ook voor het stallen van fietsen, scootmobiels e.d. zijn parkeerplekken nodig in de openbare ruimte. Hierin wordt het parkeren voor de woningen niet opgenomen. Voor de woningen wordt het fietsparkeren in de bergingen voorzien.


huidig autoparkeren

Archeologie

Archeologisch beleid gemeente Wijchen

Er zijn 2 archeologische vindplaatsen net ten zuiden van het plangebied, waarvan de aandachtszone van één van de vindplaatsen binnen het plangbied ligt. Hier is onderzoek vereist.
Nota bene: eventuele vondsten en uitkomsten van het archeologisch onderzoek zouden onderdeel kunnen uitmaken van het nieuwe masterplan.

Riolering en water

Relevante beleidsdoelen voor nieuwbouw en nieuwe bestratingen:

- hemelwater van verhard oppervlak en nieuwbouw moet lokaal infiltreren;
- voorkeur voor bovengrondse en natuurlijke infiltratie; dit is visueel aantrekkelijker, integreert beter met andere functies, bevordert bewustwording en is eenvoudiger te beheren en handhaven;
- oppervlaktewater, onder toezicht van het waterschap, dient als buffer tegen overtollig hemelwater om overstromingen en schade te minimaliseren.

Handboek afkoppelen Wijchen

In Hart van Zuid kan water maar beperkt in de grond trekken. Dit wil de gemeente verbeteren door middel van extra waterberging. Als dit niet kan, moet het water goed afgevoerd kunnen worden. Om te bepalen welke maatregelen nodig zijn, moet infiltatrie- en bodemonderzoek gedaan worden.

Inrichting openbare ruimte

Levendige plek

De Gebiedsvisie vraagt om van Hart van Zuid een levendige plek in Wijchen-Zuid te maken. De inrichting van de openbare ruimte speelt daarin een grote rol door het stimuleren van ontmoeting, het bieden van (beschutte) verblijfsplekken en sport- en spelvoorzieningen.

Speelvoorzieningen

Het Speelbeleidsplan van Wijchen legt een speelbeleid vast voor kinderen van 0-19 jaar. Het bepaalt hoeveel speelplekken elke wijk moet hebben. Wijchen-Zuid voldoet hier al aan, dus in Hart van Zuid zijn vanuit beleid geen extra speelplekken nodig. Wel moeten huidige voorzieningen zoals het trapveld en de Jongeren Ontmoetings Plek (JOP) worden meegenomen in het masterplan, met overweging van locatienormen (JOP moet minimaal 40 m van woningen zijn). Mogelijk kunnen beide voorzieningen gecombineerd worden om zo bewegen te stimuleren. Openbare schoolpleinen in Wijchen zijn ook onderdeel van dit speelbeleid.

Hondenuitlaatplekken

De gemeente Wijchen heeft richtlijnen opgesteld voor hondenuitlaatvoorzieningen. In het plangebied zijn twee hondenuitlaatplekken aanwezig. Deze dienen in het plangebied behouden te blijven.



toekomstperspectief Hart van Zuid: een levendige plek waar men elkaar ontmoet

Samenvatting

Onderstaand is de samenvatting opgenomen van de uitgangspunten en aanbevelingen die invloed hebben op de inrichting en het ruimtegebruik in het plangebied.

Natuur, landschap en stedelijk groen

- behoud de huidige hoeveelheid groen in het plangebied;
- versterk de fysieke en visuele verbindingen vanuit de groenzone van het plangebied naar het Wijchens Meer en naar het buitengebied (richting Kronenland);
- versterk de verblijfsfunctie en het recreatieve gebruik (wandelroute) van de hoofdgroenstructuur in de wijk;
- versterk de oriëntatiemogelijkheden ter plaatse van de kruising Zuiderdreef - Balgoijseweg door het ontwikkelen van accenten en oriëntatiepunten in de groenstructuur;
- voer een Bomen Effect Analyse uit voor het inpassen van bestaand groen;
- voer een een quickscan flora en fauna uit om te bepalen welke beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn;
- richt het schoolplein groen in.

Bereikbaarheid

- onderzoek een veilige aansluiting op de Zuiderdreef;
- goede en veilige verkeerontsluitingen vanuit de omliggende buurten en wijken, met goede zichtbaarheid vanaf de Zuiderdreef;
- onderzoek de inpassing van een vrijliggend fietspad van Noord naar Zuid Wijchen binnen het plangebied;
- realiseer een geconcentreerde en verkeersveilige oplossing van het autoparkeren;
- voer een nulmeting uit waarin de bezetting van de huidige parkeerplaatsen wordt onderzocht;
- heb aandacht voor veilige routes voor laden en lossen en afvalinzameling;

Archeologie

- Voer een archeologisch onderzoek uit. Er ligt een aandachtszone binnen de plangrens;

Riolering en water

- voor hemelwater dat op nieuwe gebouwen en verharding neerkomt rekening houden met infiltratie ter plekke;
- voer een infiltratieonderzoek uit voor het bepalen van de mogelijkheid tot berging van hemelwater;
- kiezen van de infiltratietechniek aan de hand van de bodemsamenstelling (infiltratiecapaciteit) en de maatgevende grondwaterstanden.

Inrichting openbare ruimte

- zorg dat de inrichting van de openbare ruimte uitnodigt tot ontmoeting;
- zorg voor meer levendigheid in het plangebied;
- laat een trap- / speelveld terugkeren in het masterplan;
- laat een JOP (jongeren opvangplek) terugkeren in het masterplan, mogelijk gecombineerd met het trapveld;
- maak het speelterrein van de school toegankelijk na schooltijd voor kinderen uit de buurt;
- behoud van twee hondenuitlaatplekken in het plangebied.

5 Bewonersparticipatie

In 2018 heeft de gemeente Wijchen een groot leefbaarheidsonderzoek gehouden. Bewoners van Wijchen Zuid hebben een aantal concrete verbeterpunten genoemd, die in het masterplan zullen terugkomen.

Het is alweer enige tijd geleden dat het onderzoek is verricht (2018). Inmiddels is in 2021 de gebiedsvisie vastgesteld. De gemeente Wijchen heeft ervoor gekozen om in april 2023 op straat bewoners te spreken en ook de vragenlijst online te zetten. Zo kon de gemeente nog toetsen of men op de hoogte is van de gebiedsvisie en konden we ondervraagden meenemen in de volgende stap: het maken van een masterplan voor Hart van Zuid. Daarnaast was het doel van de vragenlijst om op te halen wat bezoekers van Zuiderpoort belangrijk vinden in het maken van het Masterplan. De gemeente Wijchen heeft met hetzelfde doel ook een inloopbijeenkomst georganiseerd op 17 april 2023.

Welke functies mogen niet ontbreken?



Vragenlijst

11-13 april 2023 & online

Zowel op straat als online konden bewoners, omwonenden en inwoners van Wijchen-Zuid hun mening geven. Er zijn op verschillende momenten op de dag vragen gesteld rondom het winkelcentrum Zuiderpoort en bij de uitgang van Basisschool Het Zuiderpad aan de Oudelaan.

Resultaten

127 mensen reageerden, waarvan ongeveer 15% digitaal. Van de geënquêteerden bij het winkelcentrum woonde 6% in het plangebied (Zuiderpoort), 6% was er voor werk, en de overgrote meerderheid was winkelend publiek. De meeste straatrespondenten kwamen uit Wijchen-Zuid, 9% uit andere delen van Wijchen, en 6% buiten Wijchen (voornamelijk Balgoij).

Meer dan 50% kende de gebiedsvisie en ongeveer 40% wist van het aankomende Masterplan. Sommigen hebben de vraag niet beantwoord.

Het overgrote deel (70%) van de ondervraagden reageerde positief op de vraag of men het een goed idee vindt om aan de slag te gaan met winkelcentrum Zuiderpoort en andere functies in de wijk en wat daarbij als belangrijk wordt beoordeeld.

Op de vraag wat in het Hart van Zuid in de toekomst niet mag ontbreken en wat als belangrijk wordt beoordeeld, zijn veel antwoorden gegeven. De op deze en volgende bladzijde getoonde 'woordwolken' tonen de genoemde antwoorden. Deze staan groter in de woordwolk als meer bewoners deze genoemd hebben. De onderdelen die er uit springen zijn (meer) groen, speeltuin, duurzaamheid en winkels. In de enquête uit 2018 werden horeca, ontmoetingsplekken en zorginstellingen genoemd.

Welke aspecten zijn belangrijk voor het Masterplan?



Inloopavond

17 april 2023

De deuren van het wijkcentrum Wijchen-Zuid stonden van 16.00-20.00 uur open voor bewoners om input te geven voor de toekomstplannen voor het gebied Hart van Zuid. Bewoners konden op verschillende manieren hun mening geven en hun ideeën opschrijven. De ruimte was opgedeeld in vijf thematische hoeken, elk met een specifiek onderwerp.

1. Identiteit

Deze hoek zoomde in op de verwachte uitstraling van de nieuwe gebouwen. Hoe moet het voorzieningenhart er in de toekomst uitzien qua architectuur en design? Op de panelen waren voorbeeldfoto's te zien voor zowel het winkelcentrum als voor sociaal maatschappelijke functies. Bewoners gaven met stickers aan welke beelden hun voorkeur hadden en gebruikten post-its om dat te verduidelijken.

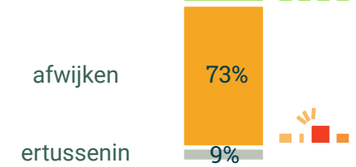
Identiteit winkelcentrum

Er was een duidelijke overeenstemming over de gewenste sfeer. Bewoners gaven de voorkeur aan een levendige, gezellige plek met veel groen en laagbouw. Veel bezoekers gaven aan het winkelcentrum voornamelijk voor boodschappen te bezoeken, terwijl het centrum van Wijchen een plek voor gezelligheid is.

Identiteit sociaal-maatschappelijke functies

Hierover was men het ook met elkaar eens. Beelden met veel groen, zoals een school onder een groen dak, waren favoriet. De wens voor meer speelmogelijkheden voor kinderen kwam ook sterk naar voren.

"Moet de uitstraling van Hart van Zuid aansluiten op de omgeving, of mag het juist afwijken / opvallen?"



2. Bereikbaarheid

Bewoners konden aangeven hoe ze zich gewoonlijk verplaatsen naar en binnen het plangebied van het Hart van Zuid. Diverse vragen gingen over hoe men naar het voorzieningenhart reist. De meeste mensen gaven aan te voet te komen, gevolgd door de fiets. Auto's werden vooral geassocieerd met boodschappen doen. Men uitte hun zorgen of er wel voldoende parkeerplaatsen zijn en over de veiligheid van de rotonde.

Men vindt dat het gebied wel rolstoelvriendelijk moet zijn en scootmobiels moeten de ruimte krijgen. Ook wil men graag dat fiets- en voetpaden beter op elkaar aansluiten en logische routes vormen.

3. Functies & Programma

Het gesprek richtte zich hier op de huidige en beoogde functies van het plangebied. Wat voor faciliteiten en diensten willen bewoners graag zien in hun gemeenschap? Op een paneel stond de gebiedsvisie. Hierbij stonden ook de functies. Met post-its kon men een antwoord op twee vragen hierover geven.

“Deze functies zijn gepland, mist u iets?”
Mensen missen specifieke (goekopere) winkels en voorzieningen zoals horeca. Dit sluit aan op wat in de de leefbaarheidsmonitor in 2018 werd opgehaald.

“Wat vindt u belangrijk bij de functies?”
Ook op deze vraag zijn de antwoorden ook zeer divers. Er is behoefte aan gezelligheid, een uitnodigendere uitstraling. In de leefbaarheidsmonitor werd hierbij nog een kleurrijk gebied genoemd, naast aandacht voor de (verkeers)veiligheid.

4. Groen & Openbare ruimte

Een grote maquette stond hier centraal, waarbij bewoners hun visies en wensen konden delen over een park, speelplaatsen en andere openbare plekken. Bezoekers gaven via stickers en post-its hun voorkeuren aan voor de inrichting van het plein en park. Met vlaggetjes markeerden zij de plekken die zij waarderen.

Sfeer park

Men is het duidelijk eens over de sfeer die een park moet hebben. Waardering is er voor gras, bomen en kleurrijke, natuurlijke beplanting. De voorkeur gaat uit naar een natuurlijke uitstraling met elementen zoals beekjes. Verbinding met het Wijchens Meer is een suggestie. Men denkt wisselend over moestuinen. Wellicht kunnen deze terugkomen bij scholen. Ontmoetingsplekken in het groen en ruimtes voor de oudere jeugd zijn gewenst. Er is behoefte aan een diverser park met verschillende activiteiten die aansluiten bij de wijkbewoners. Toegankelijkheid voor rolstoelen en scootmobiels is essentieel, met de wens voor beter verbonden en minder kronkelende paden.



Maquette van Hart van Zuid met vlaggetjes bij plekken die door omwonenden worden gewaardeerd

Sfeer plein

Het plein moet een uitnodigende, groene ruimte zijn met kleinschalige bebouwing. Er is een sterke voorkeur voor meer groen en minder steen. Organische vormen, zitranden en waterpartijen waardeert men ook. Bij de vraag naar plekken in het plangebied die behouden zouden moeten blijven, uitte men zorgen over het afnemen van het groen en het toevoegen van bebouwing. Men mist in de gebiedsvisie een visie op groen en men denkt dat de gebiedsvisie alleen gaat over bouwen en het uitbreiden van winkels.

5. Proces

Ook de planning werd toegelicht. Dit bood een kans om meer te weten te komen over de planning van nieuwe voorzieningenhart. Er was een duidelijke roep vanuit de bewoners om het ontwikkelingsproces te versnellen. Men blijft graag geinformeerd worden over de ontwikkelingen. Geïnteresseerden waarderen inloopavonden voor een toelichting op de plannen.

Klankbord- & projectgroep

Droombeelden

De deelnemers van de workshop, bestaande uit leden van de klankbord- & projectgroep, lieten hun droombeeld voor het voorzieningenhart zien en lichtten dat toe. Sleutelwoorden waren: verbinden, activeren, ontmoeten, groen en duurzaamheid. Quotes uit de speciaal georganiseerde workshop:

‘‘Een hart klopt in een lichaam’’
In het masterplan moet duidelijk de verbinding met Wijchen-Zuid terugkomen.

‘Prioriteren is key’’
Dit betekent keuzes maken in wat er wel en niet kan en opgenomen wordt in het Masterplan.
‘‘Buiten ontmoet binnen’’

Verbinden is een sleutelwoord: verbinden van gebouwen met het groen, verbinden van jong en oud, verbinden van bewoners en bezoekers, verbinden van nieuw en oud, ….

Moodboard per thema

Met dezelfde referentiefoto’s als de inloopavond is een moodboard gemaakt dat zich richt op sfeer & identiteit voor het plein, park en gebouwen.

Spiegelen input bewonersparticipatie

Vergelijkend met de inloopavond waren er veel overeenkomsten. De workshopdeelnemers vinden dat de gebouwen een eigen karakter mogen hebben die niet op de omgeving hoeft aan te sluiten. Een levendig en ‘warm’ karakter, met organische en speelse vormen en natuurlijke materialen. Niet al te hoge gebouwen, aansluitend op de hoogte van de bestaande omringende gebouwen, met een duidelijke relatie met het groen, ook op en aan de gebouwen. Voor het plein is ontmoeting essentieel, gecombineerd met activiteiten, gezelligheid, terrassen, groen en water. Het park moet een mix zijn van natuur en activiteiten voor alle leeftijden, verbonden met andere groene zones in Wijchen-Zuid.

De klankbordgroep heeft een paar aanscherpingen en aanvullingen gegeven op de antwoorden van de inloopavond. Bij het thema identiteit is de uitstraling van de gebouwen meer benadrukt met termen zoals natuurlijke materialen, organische (ronde) vormen, een warme sfeer en transparantie als belangrijke ingrediënten voor de beeldkwaliteit. In het geval van het park werd nadrukkelijk de relatie tussen het schoolplein en het park benoemd, naast de relatie tussen binnen (school, wijkcentrum) en buiten (speelplein, terras), en het op verschillende manieren activeren van het groen.

Samenvatting

Tijdens een enquête op straat en tijdens een inloopbijeenkomst zijn bewoners en andere stakeholders aan de hand van een aantal thema's gevraagd naar wat zij belangrijk vinden voor het nieuwe voorzieningenhart. Onderstaand is de samenvatting daarvan opgenomen. Deze opbrengst is mee gewogen bij het tot stand laten komen van de uitgangspunten en aanbeveilingen in dit document.

Wensen bebouwing

- een levendige en gezellige plek, met ruimte voor activiteit voor jong en oud;
- veel groen, ook op de gebouwen;
- organische vormen, moderne uitstraling;
- afwijkende uitstraling t.o.v. omgeving;
- aansluiten op bouwhoogtes in de omgeving.

Wensen bereikbaarheid

- een veilige aansluiting op de Zuiderdreef;
- minder kronkelige fietspaden;
- een logische en veilige noord-zuid fietsroute van de Balgoijseweg naar het centrum;
- geconcentreerde parkeerplekken, niet verspreid door het gebied;
- veilige oversteekplaatsen.

Wensen functies en programma

- (meer) horeca;
- (meer) ontmoetingsplekken;
- (meer) zorginstelling / zorgwoningen;
- (meer) activiteiten voor de jeugd.

Wensen groen en openbare ruimte

- bestaand groen zo veel mogelijk behouden;
- gras, bomen en veel natuurlijke beplanting, kleurrijk en met bloemen;
- een gevarieerd park met (meer) verblijfskwaliteit, ruimte voor verschillende activiteiten die aansluiten op de doelgroepen uit de wijk;
- water (fontein, vijver of anders) opnemen in de plannen;
- een natuurlijke uitstraling, niet te aangeharkt;
- een groen ingericht plein;
- een plein als ontmoetingsplek voor de buurt, de verblijfskwaliteit is heel belangrijk;
- een multifunctioneel plein met ruimte voor verschillende activiteiten;
- gezellig en vriendelijk;
- organische vormen.

Toevoegingen vanuit klankbordgroepleden

- *identiteit bebouwing:* gebruik natuurlijke materialen, organische (ronde) vormen, met een warme sfeer en transparantie
- *park:* zorg voor een goede relatie tussen schoolplein en park
- *plein:* zorg voor een goede verbinding met de binnenruimtes van de aangrenzende gebouwen (school, wijkcentrum)
- kijk bij het maken van het masterplan over de grenzen van het plangebied en maak aan alle kanten verbinding met Wijchen Zuid.
- keuzes maken wat er wel en wat er niet in (de openbare ruimte van) het plangebied gaat gebeuren.
- zorg voor verbinding: verbinden van gebouwen met het groen, verbinden van jong en oud, verbinden van bewoners en bezoekers, verbinden van nieuw en oud, verbinden van het nieuwe hart met de omliggende buurten.

Bronnenlijst

Brondocumenten:

- Gebiedsvisie Hart van Zuid d.d. 5 juli 2021
- Voorzieningen hart Hart van Zuid Principeverzoek reactie WDW
- Voorzieningenhart PvE OR-versie 15-05-2023
- Leefbaarheidsmonitor 2018
- Handboek Inrichting Openbare Ruimte (WDW, 7 maart 2023)
- Archeologie-Beleidskaart Oost WYAC_kb2_blad2
- Proces watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen (WDW, 6 mei 2022)
- Strategische Waternota Wijchen 2019-2028 (Tauw, 5 september 2018)
- Handboek afkoppelen Wijchen, Tauw 25 september 2006).
- Beleidsplan Water en Riolering Wijchen 2023-2027 (Tauw, september 2022)
- Samen door één buis II (Royal HaskoningDHV, 15 januari 2019)
- Mobiliteitsvisie Druhten Wijchen 2020-2030
- Mobiliteitsplan Druten Wijchen (21 mei 2021)
- Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen (21 april 2016)
- Beleidsplan natuur en biodiversiteit (vaststelling november/december 2020)
- Groenstructuurplan Wijchen (2008)
- Criteria en lijst waardevolle bomen (2014)
- Waardevollebomen kaart Wijchen Zuid 2014
- Speelruimtebeleid 2016-2025
- Overeenkomst tot gebruik schoolplein als openbare speelplek (2016)
- Inrichting hondenuitlaatvoorzieningen richtlijnen 2021
- Hondenuitlaatbeleid (mei 2016)
- Verslag Workshop Klankbord- en projectgroep Hart van Zuid (juni 2023)
- Participatieverslag enquête en Inloopavond Hart van Zuid, voorjaar 2023
- 'Programma voor een nieuwe ontmoetingsplek in Wijchen-Zuid' d.d. 23 november 2023
- Randvoorwaarden maatschappelijke functies Wijchen Zuid, door Complan d.d. 15 december 2023
- 'Detailhandelsstructuurvisie' opgesteld door DTNP d.d.20 januari 2022;
- 'Onderzoek ontwikkeling inwonertal Wijchen' door Companen d.d. 1 juni 2023;
- 'Wijchen, locatiestudie extra supermarkt' door BRO d.d. 28 februari 2024
- Advies kaders tweede supermarkt in Hart van Zuid Wijchen' door DTNP d.d. 24 januari 2024

SVP

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl