Openbaar Zaaknummer: 58762

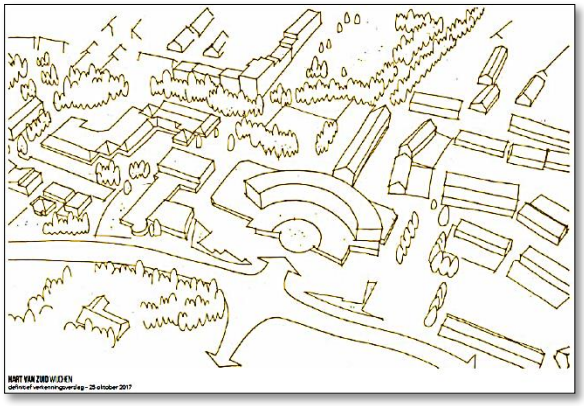
Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Hart van Zuid - Gebiedsvisie voorzieningenhart

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. De 'Gebiedsvisie Hart van Zuid' vast te stellen als ruimtelijk basisconcept voor de verdere planvorming van het voorzieningengebied in Wijchen-Zuid, waarbij inbegrepen de ontwikkeling van een IKC, wijkcentrum en sporthal (bijlage 1);
2. Kennis te nemen van de intentiebrief voor samenwerking met woningcorporatie Talis en Rialto Vastgoedontwikkeling voor verdere planvorming voor het voorzieningenhart van Wijchen–Zuid (bijlage 2);
3. Te starten met de vervolgfase van de planvorming voor het voorzieningengebied van Wijchen-Zuid (masterplanfase) met alle betrokken partijen en organisaties, inwoners en omwonenden van het voorzieningengebied van Wijchen-Zuid;
4. Budget beschikbaar te stellen voor de volgende planfase van de gebiedsontwikkeling (masterplanfase) van €300K (exclusief btw) en deze te dekken uit de te openen grondexploitatie die aan u na de komende projectfase ter vaststelling zal worden aangeboden. Indien er geen grondexploitatie (GREX) wordt vastgesteld, de kosten te dekken uit de algemene reserve.
5. Te streven naar een budget neutrale grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling.
6. Budget beschikbaar te stellen van €200K (inclusief btw) voor de planontwikkeling van een maatschappelijke voorziening in Wijchen-Zuid, waarin in ieder geval ruimte voor een integraal kindcentrum (IKC), wijkcentrum en sporthal. Deze plankosten vallen in de begroting onder de reeds opgenomen kapitaallasten voor deze voorzieningen.
   In het geval dat de raad in een later stadium besluit de voorzieningen niet te realiseren, zullen gemaakte voorbereidingskosten ten laste komen van de algemene reserve.

Aanleiding
<u>Toekomstbestendigheid Wijchen-Zuid</u>
Eind 2016 klopten verschillende afzonderlijke partijen uit Wijchen-Zuid aan bij de gemeente om hun zorgen te uiten over de wijk. In 2017 heeft de gemeente samen met deze partijen een verkenning gedaan naar de sociaal-maatschappelijk, economische en fysieke gesteldheid van de wijk. De verkenning bevestigde de verschillende zorgen voor het voorzieningengebied bij de Zuiderpoort en de woonbuurten eromheen. Dit gaf aanleiding tot nadere onderzoeken waaronder een enquête onder alle wijkbewoners van Wijchen–Zuid in 2018. Ook de nadere onderzoeken bevestigden noodzaak tot ingrijpen in de wijk om achteruitgang in de nabije toekomst te voorkomen.
De verschillende partijen en wijkbewoners hebben daarom samen de handschoen



opgepakt om een gezamenlijke aanpak af te spreken om die verwachte achteruitgang tegen te gaan: een routekaart voor een toekomstbestendige Wijchen-Zuid.

Eind 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met de routekaart 'Toekomst Hart van Zuid'. De routekaart geeft de richting aan voor een toekomstbestendige wijkontwikkeling.



Wijchen-Zuid moet weer voor decennia een fijne wijk worden om te wonen en te leven. In de routekaart zijn vijf opgaven geformuleerd, gericht op de sociale leefbaarheid, goede wijkvoorzieningen en een duurzame en diverse woon- en leefomgeving.

Eén van de vijf pijlers van de routekaart is het realiseren van een bruisend en vitaal voorzieningenhart; een kloppend hart van de wijk dat energie genereert en brengt voor de hele wijk. We willen dat de hele wijk hiernaartoe komt voor school en kinderopvang, haar dagelijkse boodschappen, zorg, sporten, verenigingsleven en cursussen, buiten spelen en ontmoeten. Om dit te bereiken is een goede gebiedsvisie nodig voor het toekomstige voorzieningengebied.

<u>Deelnemers gebiedsvisie</u>
De betrokken partijen in het project Hart van Zuid zijn inwoners en professionals in de wijk, Woningcorporatie Talis, Samenwerkingsstichting Kans&Kleur, eigenaar en winkeliersvereniging van het winkelcentrum Zuiderpoort, Kinderopvang De Eerste Stap, ZZG Zorggroep, Wijkcentrum en Wijkvereniging Wijchen-Zuid, Welzijnsorganisatie MeerVoorMekaar en de gemeente.
Deze partijen hebben, met stedenbouwkundige begeleiding, intensief en out-of-the-box gezocht naar het ideale toekomstplaatje voor het voorzieningenhart (samen dromen; samen kritisch kijken).

Het gebiedsvisievraagstuk is geen sinecure: wat moet beter, wat moet minder of moeten we behouden? Hoeveel ruimte hebben de gebruikers nodig in de verdere toekomst? Wat is het droombeeld als we vrij op een schone lei alle functies nieuw zouden mogen tekenen? Wat is realistisch haalbaar daarin? Wie beslist of betaalt wat? Het is kortom een complex vraagstuk met sociaal-maatschappelijke, economisch(vastgoed-)technische en financiële en juridische elementen en verschillende stakeholdersbelangen. Daar ontstonden soms kritische discussies en wilde ideeën uit.



<u>Verdiepingsslag</u>
Na het gezamenlijke vrij en breed denken volgde de stap om verschillende ideeën en scenario's voor het toekomstige voorzieningengebied samen te brengen tot een concreet en realistisch haalbaar stedenbouwkundige scenario voor het gebied.

Voor deze volgende stap waren realistische uitgangspunten en kaders noodzakelijk. Het ging met name om het stellen van haalbare ruimtelijke en financiële mogelijkheden en beperkingen. Binnen het project zijn de drie partijen gemeente, winkelcentrumeigenaar en woningcorporatie Talis de aangewezen partijen. Deze drie partijen zijn immers

eigenaren van nagenoeg alle gronden en gebouwen in het voorzieningengebied. Hun gezamenlijke ambitie en investeringsbereidheid zijn bepalend voor de ruimtelijke mogelijkheden in voorzieningenhart.

De gemeente, winkelcentrumeigenaar en woningcorporatie Talis hebben de klus samen opgepakt en hebben de verdiepingsslag gemaakt op basis van alle verkregen eerder onderzoeksinformatie en kennis en inspiratie uit de project brede werksessies. Er is al tekenend en rekenend gezocht naar de beste en haalbare stedenbouwkundige structuur dat zo veel mogelijk tegemoet komt aan de afgegeven wensen en eisen van de betrokken organisaties en inwoners uit de eerdere onderzoeken. In deze verdiepingsslag zijn de drie partijen bijgestaan door onafhankelijke financieel-juridische, stedenbouwkundige en architectonische adviseurs.
We merken hierbij op dat in de vervolgfase ook verdergaande technische onderzoeken nog worden uitgezet, zoals verkeer, archeologie, flora en fauna. Om gericht onderzoek te verrichten hebben onderzoeksbureaus eerst concretere ruimtelijke en programmatische uitgangspunten nodig.



Op 22 april 2021 hebben wij uw raad met een informatienota geïnformeerd over de voortgang van de gebiedsvisie voor het voorzieningenhart van Wijchen-Zuid. Daarin meldden wij dat de gebiedsvisie zo goed als gereed is voor besluitvorming. Door een eigenaarswisseling van het winkelcentrum in december 2020 was echter een periode van nadere kennismaking nodig met de nieuwe eigenaar Rialto Vastgoedontwikkeling. Die periode is afgerond en heeft geresulteerd in gefundeerd vertrouwen in deze ontwikkelpartner.

De gebiedsvisie is inmiddels afgerond en wordt u bij deze ter besluitvorming aangeboden. De partijen Talis, Rialto Vastgoedontwikkeling en Gemeente hebben op basis van deze gebiedsvisie de intentie uitgesproken om samen als 'trekkers' van de wijkopgave 'Vitaal en bruisend voorzieningenhart' de volgende planfase op te willen pakken. Daartoe hebben de drie partijen een intentiebrief opgesteld (bijlage 2), die wordt ondertekend bij positief besluit van uw raad op de voorliggende beslisnota.

<u>Samenvatting Gebiedsvisie Hart van Zuid</u>

De opgave
Wijchen-Zuid beschikt over een, kwantitatief 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 zijn. 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 voorzieningen moeten zo gepositioneerd worden dat er meer levendigheid en activiteit aanwezig is.

De aanpak

- *Zuiderdreef*
  De Zuiderdreef, het winkelcentrum, het wijkcentrum met hoge sporthal werken als een barrière tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de wijk. Door verplaatsing van hoofdontsluiting, wijkcentrum en sporthal kunnen er brede zichtlijnen worden gecreëerd die het gebied zichtbaar en uitnodigend maken voor een bezoek of voor doorgaand fietsverkeer naar het centrum van Wijchen.
  Door het verplaatsing van het wijkcentrum en aanleg van een wegverbinding komt de buurt Huissteden veel minder geisoleerd te liggen.

- *Wijkvoorzieningen*
  De voorzieningen worden zodanig herschikt dat functies elkaar versterken. Er ontstaat een compleet, comfortabel en compact winkelhart. De maatschappelijke voorzieningen IKC, wijkcentrum en sporthal vinden elkaar rondom een autovrij ontmoetingspleintje en vormen zo een maatschappelijk hart, dat zonder oversteken bereikbaar is vanuit het gezondheidscluster en de zorgwoningen. Het wijkcentrum wordt tegen het winkelblok gebouwd en voorkomt zo een blinde gevel aan die noordzijde van het gebouw.

  Aan de noordzijde van de school wordt het groen met hoge inrichtingskwaliteit voor intensiever gebruik door het IKC en de buurt. De zorgverleners kunnen bij elkaar komen in een gezondheidscluster. Nieuwe zorgwoningen komen tegenover bestaande appartementen van het Zuiderhoek zodat zorgpersoneel makkelijk in beide gebouwen zorg kunnen verlenen. De centrale parkeerplaats wordt door alle partijen is gebruikt. De verschillende piektijden voor de verschillende functies leidt tot een hoog meervoudig gebruik van de parkeerplaatsen.

- Levendige plek
  Het voorzieningenhart is levendig. De verschillende wijkvoorzieningen zorgen ervoor dat er over de dag altijd energie op straat is. Een veel gevraagde ontmoetingspleintje wordt realiteit. Na sluitingstijd van de voorzieningen voel je je overigens nooit onveilig, omdat op de elke plekje in het gebied er sociale controle mogelijk is vanuit meerdere woningen.



- Woning differentiatie
  Er worden zorgwoningen en middeldure woningen bijgebouwd. Dat vergroot de diversiteit in woning aanbod.

- Minder achterkantensituaties
  Er komen nieuwe grondgebonden woningen op plaatsen waar rommelige en sociaal onveilige achterkantsituaties zijn. Appartementen op de plinten van de winkelblokken zorgen ervoor dat er geen sociaal onveilige blinde gevels zijn.

- Denken in duurzame oplossingen
  De gebiedsvisie laat een ingrijpende herstructurering zien, waarbij wordt gesloopt, nieuw wordt gebouwd en openbare ruimte verandert. Dit biedt veel kansen om steeds in duurzame toekomstbestendige oplossingen te denken in de brede zin van het woord zoals stedenbouw en architectuur, klimaatadaptatie, energietransitie, verkeerinrichting, sociale cohesie en veiligheid.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
22-04-'21	Informatienota Stand van zaken Hart van Zuid-Voorzieningenhart: de nieuwe eigenaar van het winkelcentrum zet het plan voort (Z/20/55782).
26-09-'19	Beslisnota Hart van Zuid – Voorzieningenhart: een nadere verdiepingsslag is nodig voor de gebiedsvisie (Z/19/35611).
26-09-'19	Beslisnota Hart van Zuid – Routekaart: betrokken partijen formuleren in de routekaart 'Toekomst Hart van Zuid' vijf hoofdopgaven voor een toekomstbestendige wijkontwikkeling. (Z/19/33984).
31-01-'19	Informatienota Stand van zaken Hart van Zuid (19/2/22682): de wijkonderzoeken leveren een schat aan informatie (verkenningsverslag, wijkenquête en nulscenario voorzieningen).
21-12-'17	Beslisnota Hart van Zuid: het verkenningsverslag 'Hart van Zuid Wijchen' vraagt om een gebiedsvisie voor verbetering van het voorzieningenhart en een routekaart voor de ontwikkeling van de gehele wijk Wijchen-Zuid (Z/17/007148).
13-04-'17	Informatienota Hart van Zuid: eerste verkenning mogelijkheden (Z/17/2/3441).

Gewenst resultaat
Samen met alle belanghebbenden in het voorzieningengebied een gedragen bruisend en vitaal voorzieningenhart voor Wijchen-Zuid creëren als kloppend hart en als één van de fundamenten voor de toekomstbestendigheid van de verschillende buurten in Wijchen-Zuid.

In de volgende fase (masterplan) willen we het ruimtelijke concept voor herstructurering van het voorzieningenhart verder uitwerken met alle bij het project betrokken inwoners, professionals en organisaties. Daarbij gaan we met alle partijen intensief in op functionele gebruikerseisen en wensen van de verschillende partijen en de integrale vertaling daarvan naar gebouwen en buitenruimte.
We werken van grof naar fijn; de ruimtelijke structuur in de gebiedsvisie is getekend op basis van globale inschattingen van benodigde aantallen vierkante meters.

- In de volgende fase bieden wij de raad aan: Een stedenbouwkundig schetsontwerp van het voorzieningengebied;
- Een grondexploitatie (GREX) op basis van het stedenbouwkundige schetsontwerp ter vaststelling;
- Diverse technische onderzoeken (bouwtechnisch en planologisch);
- Een Programma van Eisen van het gemeentelijk vastgoed (MFA); opgesteld met de potentiele huurders of gebruikers;

Argumenten

1.1 *We hebben een kansrijke ruimtelijke basis gecreëerd voor een vitaal en bruisend voorzieningenhart .*
De verdiepingsslag is geslaagd. Woningcorporatie Talis, winkelcentrum eigenaar Railto en Gemeente Wijchen hebben gezamenlijk een gebiedsvisie gemaakt als ruimtelijk basisconcept voor verdere uitwerking en planvorming in de volgende projectfase. Deze ruimtelijke opzet biedt volgens de drie partijen een kansrijke en uitgebalanceerde basis voor verdere uitwerking en vormt een antwoord op de verschillende eisen en wensen van de andere betrokken partijen. Deze zijn eerder al globaal beschreven in het verkenningsverslag, de nulmeting, de wijkenquête en de routekaart 'Toekomst Hart van Zuid'. Overigens spreekt voor zich dat niet alles kan of haalbaar is.

1.2 *We hebben een kansrijke financiële basis gecreëerd voor een vitaal en bruisend voorzieningenhart*
Naast de kwalitatieve aspecten van de gebiedsvisie is er ook zicht op financiële haalbaarheid. Uiteraard is ook daarin nog werk aan de winkel als in de vervolgfase functionele (gebruikers-)eisen helderder worden en nadere technische onderzoeken worden verricht, die invloed kunnen hebben op het plan.

De drie partijen hebben er vertrouwen in dat deze ruimtelijk opzet de meest reële en optimale basis biedt voor verdere uitwerking, samen met alle andere projectbetrokkenen. Met instemming van de raad geven Talis, Rialto en Gemeente aan bereid te zijn om te investeren in de volgende planontwikkelingsfase (zie bijlage 2: intentie overeenkomst). Deze drie partijen zijn eigenaren van nagenoeg alle gronden en gebouwen in het voorzieningengebied. Hun gezamenlijke ambitie en investeringsbereidheid zijn bepalend voor de ruimtelijke mogelijkheden in voorzieningenhart.

1.3 De gebiedsvisie biedt de gewenste duidelijkheid aan alle deelnemers van Hart van Zuid om samen concreet de volgende slag te slaan.
We zijn de opdracht tot het opstellen van de gebiedsvisie gestart met alle deelnemende partijen van Hart van Zuid. Na een aantal gezamenlijke sessies van vrij en breed denken over het wensbeelden voor het toekomstige voorzieningengebied, wensten alle deelnemers nadere verdieping naar een ruimtelijk en financieel realistisch en haalbaar basisconcept voor het gebied. Uw raad heeft daarop een aanvullend budget beschikbaar gesteld voor een verdiepingsslag.

Vanwege hun grond- en vastgoedeigendommen in het plangebied en investeringsmogelijkheden waren de gemeente, de winkelcentrumeigenaar en de woningcorporatie de drie aangewezen partijen om gezamenlijk deze verdiepingsslag te maken. Aangezien deze slag een positieve uitkomst heeft gekregen (zie intentiebrief, bijlage 2), ligt er een solide basis voor besluitvorming en om te starten met de volgende uitwerkingsfase van de gebiedsontwikkeling. Hierin worden alle deelnemende partijen van Hart van Zuid betrokken.

2.1 Talis, Rialto Vastgoedontwikkeling en Gemeente verbinden zich aan de verdere planvorming.
Met de intentiebrief geven woningcorporatie Talis, winkelcentrumeigenaar Railto Vastgoedontwikkeling en Gemeente Wijchen aan dat met de reeds gezette stappen er voldoende vertrouwen is ontstaan en zij daarom bereid zijn om ook de volgende uitwerkingsstap in de ontwikkeling van het voorzieningenhart te willen zetten. Uiteindelijk kunnen deze stappen, bij nader besluit, leiden tot sloop, verbouw en nieuwbouw van hun vastgoed, aanpassingen van buitenruimte en tot mutaties van grondeigendommen.

2.2 Het College van B&W is bevoegd en faciliteert de raad.
Het college van B&W is formeel bevoegd om samenwerkingsverbanden aan te gaan met derden. Om uw raad in de gelegenheid te stellen om wensen en bedenkingen mee te geven aan het College van B&W, informeren wij u nu over de intentiebrief. Het College van B&W ondertekent de brief niet voor raadsbesluit over de voorliggende beslisnota.

3.*1 We willen direct door met de plannen voor de wijkontwikkeling.*
De herstructurering van het voorzieningenhart is één van de vijf hoofdopgaven voor een toekomstbestendig wijk Wijchen-Zuid. Door grote impact op het wijkleven en de omgeving is de voortgang van deze opgave wellicht langjarig sterk bepalend voor de beleving van de verdere wijkontwikkeling.

4.1 De grondexploitatie ligt bij de gemeente.
De fysieke veranderingen volgens de gebiedsvisie gebeuren het meest op gemeente grond. Het ligt daarom voor de hand als de gemeente de regie gaat voeren over de gebiedsontwikkeling en daarmee ook financieel over de grondexploitatie.

Als alternatief kan de gemeente ervoor kiezen de regie over de gebiedsontwikkeling en grondexploitatie over te laten aan andere partijen. Daar zijn verschillende vormen voor met verschillende voor- en nadelen. Eenvoudig gesteld heeft gemeente meer invloed op de toekomstige plannen gedurende de planontwikkeling en bouw als we de regie houden. Er liggen ook meer verantwoordelijkheden bij de gemeente waaruit risico’s en winsten kunnen ontstaat. Denk bijvoorbeeld aan prijsstijgingen of –dalingen, personele inzet en expertise inhuur.

De regie over de gebiedsontwikkeling ligt nu bij de gemeente. De komende fase gaan we ook andere opties onderzoeken. We dienen ten aanzien van deze regievoering een nader voorstel in bij uw raad bij het aanbieden van de GREX of eventueel eerder.

5.1 Zicht op budget neutrale grondexploitatie
Eén van de uitgangpunten die we ons zelf hebben opgelegd voor de verdiepingsslag was een gebiedsvisie op te stellen met een neutrale gemeentelijke grondexploitatie. Op basis van de huidige gebiedsvisie lijkt dat mogelijk. Dat wil zeggen dat met de opbrengsten uit grondverkopen, de grondkosten gedekt worden (grondkosten zijn onder andere: verwerving, sloop, structuur verandering van het gebied, aanpassing infrastructuur en inrichting openbare ruimte).

6.1 Het maatschappelijk cluster is niet toekomstbestendig
In de onderzoeken van Hart van Zuid is uitvoerig ingegaan op de noodzaak tot aanpassing van het huidige schoolgebouw, wijkcentrum en sporthal op de huidige locaties (verkenningsverslag, wijkenquête, nulscenario). Kort samengevat gaan we ervanuit dat in de nabije toekomst geen intensieve samenwerking meer kan worden

bereikt tussen onderwijs, buitenschoolse opvang, welzijn en sport. Het schoolgebouw in Huissteden loopt verder leeg en daarmee ook het schoolgebruik van de sporthal. Verder vormen de gebouwen grote fysieke en sociaal onveilige barrières voor het voorzieningenhart. Winkeliers van Zuiderpoort merken de leegloop van de school aan verminderd winkelbezoek.

Met de vaststelling van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) in september 2020 heeft de raad gehoor gegeven aan de geprioriteerde investering in een nieuwe school in het voorzieningengebied van Wijchen-Zuid. Voor het wijkcentrum met sporthal wordt eerder gepland groot onderhoud niet uitgevoerd.

6.2 Voor de vervolgstap hebben we van alle partijen nadere informatie nodig.
In de vervolgfase gaan we weer een stap verder met het uitwerken van schetsen voor gebouwen en buitenruimte. Daarvoor hebben we van alle partijen precieze eisen en wensen nodig voor hun toekomstig gebruik, de zogenoemde programma's van eisen. Het opstellen van een programma van eisen voor het maatschappelijk vastgoed is maatwerk dat gemeente samen met alle betrokken partijen doet. Het is ook heel technisch werk waarvoor deskundige begeleiding nodig is.

6.3 De ontwikkelingskosten voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed vallen buiten de grondexploitatie.
De planontwikkelingskosten voor het maatschappelijk vastgoed zijn vastgoedinvesteringen en horen fiscaal en administratief niet in een grondexploitatie. De btw kosten worden niet gecompenseerd door het btw-compensatiefonds.

In de begroting is voor het geheel van school, wijkcentrum en sporthal een kapitaallast opgenomen van €11,0 miljoen onder de noemer 'Ontwikkeling MFA Hart van Zuid (inclusief nieuwbouw Zuiderpad)'. In het geval dat de raad in een later stadium besluit de MFA niet te realiseren, zullen gemaakte voorbereidingskosten ten laste komen van de algemene reserve.

6.4 Gemeente moet het bouwheerschap voor scholen bekostigen
De Wet op het Primair Onderwijs schrijft voor dat het bouwheerschap van nieuwe scholen ligt bij de scholen, maar gemeenten deze moeten financieren. De budgetaanvraag voor de planontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed is daarom inclusief de financiering van het bouwheerschap voor de school in deze fase.
De school kan besluiten het bouwheerschap bij gemeente of een andere partij neer te leggen. Daartoe moeten zorgvuldige afspraken worden overeengekomen.

Tegenargumenten en risico's

1.1+2.1 Er is een financiële opgave voor alle investerende partijen.
De ruimtelijke opzet in de Gebiedsvisie en de daarbij uitgevoerde financiële verkenning zijn gebaseerd globale aannames en actuele kengetallen. Dit is gebruikelijk voor de fase waarin de gebiedsontwikkeling zich nu bevindt. In de volgende projectfase willen Talis, Rialto Vastgoedontwikkeling en gemeente de haalbaarheid van de financiële opgave van het plan zorgvuldig verder onderzoeken voor een nauwkeuriger beeld.

In de volgende fase willen partijen de studie verfijnen met stedenbouwkundige en gebouwontwerpen op basis van nadere functionele eisen en wensen van toekomstige gebruikers en het daaruit voortvloeiende sloop- en nieuwbouwprogramma. Ook nadere technische onderzoeken, zoals verkeersreconstructies, parkeren, en archeologie dragen bij aan een nauwkeuriger beeld van de financiële opbouw en risico's van het plan.

Aangezien de financiële opgave voor elk van de drie partijen grofweg van eenzelfde orde grootte lijkt te zijn, hebben de drie partijen hebben er op dit moment vertrouwen in om in de goede onderlinge samenwerking de volgende concretiseringsstap te kunnen zetten naar een toekomstbestendig voorzieningenhart voor Wijchen-Zuid

1.2+2.2 Uitbreiding van winkelruimte is nodig voor de toekomstbestendigheid
Zoals uit eerdere onderzoeken volgde wordt uitbreiding van winkelruimte noodzakelijk geacht om het aanbod te verbeteren en het winkelcentrum een toekomstbestendig te maken. Een vitaal winkelcentrum is niet alleen belangrijk voor de winkeliers en winkelcentrum eigenaar, maar ook medebepalend voor een blijvende aantrekkelijkheid van het wonen en leven in de wijk en beeldbepalend voor het imago. Het huidige winkelcentrum draagt bij aan de kwetsbaarheid van de wijk voor betreft de toekomstbestendigheid. De budget neutrale grondexploitatie is gebaseerd op de gebiedsvisie met deze winkelruimte-uitbreiding.

In de vervolgfase worden nadere opties voor het toekomstige winkelprogramma verder onderzocht. Te allen tijde wordt daarbij gekeken naar passende wijkgerichte invulling conform het gemeentelijk beleid voor de detailhandelstructuur (niet vanzelfsprekend een supermarkt).

4.1+5.1 De gebiedsontwikkeling vraagt nadere investeringen in plankosten.
De voorgestelde ruimtelijke structuur in gebiedsvisie wordt in de volgende fase verder ingevuld en uitgewerkt samen met de verschillende toekomstige eigenaren en gebruikers. Dit is een complex proces met verschillende belangen, onderlinge afhankelijkheden en technische, financiële en juridische uitdagingen. Dit vraagt om zorgvuldige en professionele interne en externe begeleiding vanuit verschillende vakgebieden.

Daarmee zetten we in op een solide en breed gedragen ruimtelijk ontwerp als basis voor het opstellen van de grondexploitatie (GREX). De onzekerheden in de grondexploitatie worden gaandeweg minder en de GREX dus betrouwbaarder. De inzet is om uiteindelijk een budget neutrale GREX voor de gebiedsontwikkeling ter vaststelling aan te bieden aan de raad. De verkregen voorbereidingskredieten voor de gebiedsontwikkeling worden als kosten opgenomen in deze GREX.

6.1 Het nieuwe maatschappelijke vastgoed vraagt om een grote investering.
De gemeentelijk investering in het MFA is in 2017 indicatief geraamd tussen 6 en 11 miljoen euro. Destijds was er nog geen ruimtelijk concept voorhanden.
Met de huidige inzichten uit de gebiedsvisie en bijbehorende financiële verkenning op basis van actuele kengetallen worden de kosten van de gemeentelijke vastgoedontwikkeling op dit moment geraamd op circa 11 miljoen euro inclusief btw. Dit bedrag is als zodanig reeds opgenomen in de begroting als kapitaallasten. De budget aanvraag in deze van €200K is onderdeel van dit bedrag.

Financiële gevolgen

1. Kredietaanvraag gebiedsontwikkeling
   De kredietaanvraag is €300K voor de volgende fase van de gebiedsontwikkeling. De te maken btw kosten voor de gebiedsontwikkeling zijn compensabel. Het doel is aan het eind van de volgende projectfase een budget neutrale grondexploitatie ter vaststelling aan te bieden waarin de gemaakte kosten voor de gebiedsontwikkeling worden verdisconteerd.

   In de komende fase maken wij interne en externe plankosten voor onder andere:
   - Voorbereidingen voor eventuele verwerving van grond en vastgoed. .
   - Stedenbouwkundig/landschappelijke begeleiding voor het opstellen van Programma's van Eisen, schetsontwerp, beeldkwaliteit.
   - Planeconomische begeleiding.
   - Projectleiding gebiedsontwikkeling.

- Adviseur Civiel en Cultuurtechniek
- Technische en bestemmingsplan onderzoeken
- Juridische advies en het opstellen van overeenkomsten
- Communicatie / participatie

Overzicht voorbereidingskredieten gebiedsontwikkeling Voorzieningenhart:

Kredietaanvragen	**Verstrekt**	**(Sub-)Totaal**
Voorbereidingskrediet Gebiedsvisie 2017 (onderdeel van totale krediet van €150K)	€ 80 K	
Voorbereidingskrediet verdiepingsslag gebiedsvisie 2019	€ 40 K	
Totaal beschikbaar gesteld krediet		**€ 120 K**
Subsidie Provincie*	€ 24,5K	
Totaal beschikbaar gesteld krediet, incl. subsidie**		**€ 145,5K**
Kredietaanvraag gebiedsontwikkeling in deze nota***	€ 300 K	
Totaal aangevraagd krediet gebiedsontwikkeling		**€ 445,5K**

* *In de voorgaande fase is €24,5K subsidie van de Provincie ontvangen ter dekking van proceskosten voor de gebiedsvisie. Dit bedrag komt uit de subsidieregeling SteenGoed Benutten-Procesondersteuning. We onderzoeken samen met de provincie de geschikte nadere bijdrage voor ons complexe proces.*

** *De werkelijk gemaakte totale plankosten voor het voorzieningenhart bedragen op 30 juni 2021 €145K. Buiten dit gemeentelijke kostenoverzicht hebben de eigenaren van het winkelcentrum €15K bijgedragen aan de verdiepingsslag via aparte eigen deelopdrachtverlening. Daarnaast hebben Talis en het winkelcentrum apart eigen onderzoek laten verrichten. Verder hebben alle deelnemende partijen van de wijkontwikkeling eigen en ingehuurd personeel ingezet gedurende het traject.*

*** *Op basis van de huidige gebiedsvisie is een neutrale gemeentelijke grondexploitatie mogelijk. Dat wil zeggen dat met de opbrengsten uit grondverkopen de grondkosten gedekt worden (denk aan verwerving, sloop, structuur verandering van het gebied, infra en inrichting openbare ruimte).*

De gemeente heeft nu de regierol over de gebiedsontwikkeling en voert daarom de regie over de GREX. De komende fase gaan we ook andere opties onderzoeken. We dienen ten aanzien van deze regievoering een nader voorstel in bij uw raad bij het aanbieden van de GREX of eventueel eerder.

2. <u>Budgetaanvraag maatschappelijke vastgoed</u>
We vragen voorbereidingsbudget aan van €200K (inclusief btw) voor het opstarten van de planontwikkeling van het maatschappelijk vastgoed in de volgende projectfase. In de begroting houden we reeds rekening met kapitaallasten voor een investering van 11 miljoen Euro voor de ontwikkeling van een maatschappelijk vastgoed met in ieder geval als gemeentelijk programma een wijkcentrum, een

school en een sporthal. Deze voorbereidingskosten maken daar onderdeel van uit. Indien de raad besluit het maatschappelijk vastgoed niet uit te voeren, dan dienen de gemaakte voorbereidingskosten te worden gedekt uit de algemene reserve. Voor dit gemeentelijke vastgoed worden btw kosten niet gecompenseerd.

De plankosten worden gemaakt voor onder andere:
- Projectleiding gemeentelijk vastgoedontwikkeling
- Inhuur bouwheer voor de school
- Participatieve trajecten en co-creaties voor de masterplan fase
- Opstellen integraal programma van eisen en wensen voor MFA in samenwerking met alle betrokken partijen.
- Schetsen gebouwvarianten met kostencalculaties (rekenen en tekenen)
- Juridische advies en opstellen contracten
- Integrale afstemming met gebiedsontwikkeling en vastgoedontwikkelingen van Talis en Rialto (wonen, wonen-zorg, gezondheidszorg en commercieel).

3. <u>Vastgoedontwikkeling derden</u>
   Rialto Vastgoedontwikkeling en woningcorporatie Talis trekken de niet-gemeentelijke vastgoedontwikkeling in het gebied. Denk daarbij aan het winkelcentrum, (zorg-) woningen en gezondheidscluster. Daarnaast aan de planvorming voor revitalisatie van bestaande appartementen en begeleidinng van huurders door dit langjarig proces.

Communicatie

De gebiedsvisie voorziet een grote metamorfose van het huidige voorzieningenhart en heeft maatschappelijke impact. Daarom is een zorgvuldig communicatietraject voorbereid om iedereen goed en tijdig te informeren en te faciliteren om te kunnen participeren en vragen te stellen.

De verdere communicatie en participatie rondom de gebiedsontwikkeling doen we niet alleen in nauwe samenwerking met de ontwikkelende partijen Talis en Railto, maar juist ook als onderdeel van de gehele wijkontwikkeling Hart van Zuid. Daarvoor is al langer een gezamenlijke communicatiewerkgroep in het leven die reeds diverse communicatie en participatiekanalen heeft opgezet van website, social media, Buurtpeil en vlogs tot actieve samenwerking met inwoners en professionals voor alle programma's en klussen binnen de routekaart Toekomst Hart van Zuid.

Uitvoering of Vervolgstappen

<u>Masterplanfase</u>
We werken in de volgende fase verder aan de structuur van het toekomstig voorzieningenhart. Dat doen we met alle betrokken partijen en inwoners van de wijkontwikkeling Hart van Zuid.

We werken van grof naar fijn: de gebiedsvisie is opgezet op basis van globaal benodigde vierkante meters die door alle deelnemers zijn afgegeven; in de komende fase willen we concrete functionele eisen en wensen vertalen naar slimme ontwerpen en oplossingen van gebouwen en buitenruimte. Daarbij wordt steeds de relatie gelegd met de toegevoegde waarde voor de toekomstbestendigheid van de het voorzieningengebied.

De concretere uitwerkingen in de vervolgfase geven stevigere onderbouwde technische en financiële uitgangspunten; de plannen worden helderder en ramingen zekerder. We starten ook planologische vooronderzoeken om te verkennen welke maatregelen we

moeten nemen voor de uiteindelijke bestemmingplanprocedure. Aan het eind van de volgende fase willen we aan raad de volgende producten aanbieden:
- Een stedenbouwkundig en landschapsplan met beeldkwaliteitsplan voor de gebouwde en groen ruimte in het voorzieningengebied;
- Een voorstel voor de regierol voor de gebiedsontwikkeling;
- Een bij behorend budgetneutraal gemeentelijke grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling;
- Een terugkoppeling van de toegepaste communicatie en participatie in deze fase.

Voor de plankosten voor het maatschappelijk vastgoed leveren we:
- Een Programma van Eisen voor het nieuw te realiseren maatschappelijk vastgoed.
- Een plan van aanpak voor de verdere gemeentelijk vastgoedontwikkeling.

<u>Planning</u>
- We verwachten in de 2e helft 2022 de producten van deze Masterplanfase gereed te hebben voor besluitvorming door uw raad.
- Na de Masterplanfase gaan we verder met het ontwerpen en onderzoeken. Vanuit de gebiedsontwikkeling willen dan na de zomer van 2023 komen tot aanvraag tot bestemmingsplanaanpassing.
- De werkzaamheden van de gemeente voor de gebiedsontwikkeling zijn afhankelijk van de te zijner tijd gekozen gemeentelijke rol in de gebiedsontwikkeling.

Bijlagen
1. Gebiedsvisie Hart van Zuid; ‘een vitaal en bruisend voorzieningenhart’.
2. Intentiebrief.