Bundel - Commissievergadering Wijchen van 16 mei 2024

1 Opening
Spreektijden:
10 minuten voor de raad
22 minuten voor het college

2 Mededelingen

3 Vaststellen agenda

4 Vaststellen lijst besluiten, adviezen en toezeggingen
- Concept lijst besluiten adviezen en toezeggingen commissievergadering 11-4-2024

5 Vragenhalfuur

6 Mededelingen en vragen over verbonden partijen
De stukken onder dit agendapunt zijn bespreekstukken. Op bespreekstukken kunt u inspreken. Wilt u inspreken? Neem dan contact op met de griffie van de gemeente Wijchen. De griffie is bereikbaar via het e-mail adres griffie@wijchen.nl en via telefoonnummer 088 432 72 03.

7 Bespreekstukken

7.1 143118 Beslisnota Uitgangspunten & Aanbevelingen masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid
- Dossier 5718 voorblad
- 143118 Beslisnota Uitgangspunten & Aanbevelingen masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid
- Hart van Zuid Uitgangspunten en Aanbevelingen_SVP_20240229
- Programma voor een nieuwe ontmoetingsplek in Wijchen-Zuid_Spectrum_20231123
- Randvoorwaarden maatschappelijkle functies Wijchen-Zuid_Complan_20231215
- Ontwikkeling inwoneraantal Wijchen _Companen_20230601
- Wijchen locatiestudie extra supermarkt_BRO_20240228
- Advies kaders tweede supermarkt Hart van Zuid Wijchen_DTNP_20240301

7.2 147079 beslisnota Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028
- Dossier 5597 voorblad
- 147079 beslisnota Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028
- 20240123 Woonvisie Wijchen def

7.3 135157 Beslisnota Uitvoering maatregelen Edisonstraat-Einsteinstraat
- Dossier 5182 voorblad
- 135157 Beslisnota Uitvoering maatregelen Edisonstraat-Einsteinstraat
- Bijlage 1 Edisonstraat blad 1_240314
- Bijlage 2 Edisonstraat blad 2_240314
- Bijlage 3 Einsteinstraat_240314
- Bijlage 4 Zesweg en Kruising Woeziksestraat_240314

8 Sluiting

Lijst besluiten, adviezen en toezeggingen
Commissievergadering Wijchen

Datum	11-04-2024
Tijd	19:30 - 22:30
Locatie	Wijchen, Kasteel
Voorzitter	Jan Evers

1	**Opening** De voorzitter opent de vergadering.
2	**Mededelingen** Er zijn geen mededelingen.
3	**Vaststellen agenda** De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.
4	**Vaststellen lijst besluiten en toezeggingen** De lijst adviezen en toezeggingen wordt ongewijzigd vastgesteld.
5	**Vragenhalfuur** De heer Klinkhamer (Kernachtig Wijchen) stelt een vraag over werkzaamheden aan het elektriciteitsnet door Liander. Toezegging wethouder Van Bronkhorst: n.a.v. de vragen van de heer Klinkhamer zegt de wethouder toe dat hij in gesprek zal gaan met Liander over het beperken van de overlast van de werkzaamheden aan het elektriciteitsnet voor inwoners.
6	**Mededelingen en vragen over verbonden partijen** Er zijn geen mededelingen of vragen over de verbonden partijen.
7	**Bespreekstukken**

7.1 233429 Informatienota gemeenteraad Evaluatie Gedragscode Windenergie in Wijchen

Toezegging wethouder Schouten: De aanbevelingen uit de landelijke gedragscode worden meegenomen bij het opstellen van de visie op wind en zon. Wethouder Schouten neemt dit mee naar de GMR.

Advies: Deze informatienota wordt op de terkennisnamelijst geplaatst voor de raadsvergadering van 25 april.

7.2 73005 Meningsvormende nota Renovatie zwembad De Meerval

Toezegging wethouder Schouten: De beslisnota over het vervolg zwembad De Meerval wordt voor het zomerreces aan de raad voorgelegd. De keuze voor de locatie van het zwembad wordt meegenomen in deze beslisnota.

Toezegging wethouder Schouten: De gemeente stelt samen met de directeur van het zwembad een DVO op. Een DVO is een dienstverleningsovereenkomst. In de overeenkomst worden afspraken opgenomen over de betaalbaarheid van het zwembad voor bezoekers.

8 Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 20.50 uur.

Commissievergadering Wijchen

Dossiernummer	5718
Extern Zaak ID	Z/23/143118
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	16 mei 2024
Agendapunt	7.1
Titel	143118 Beslisnota Uitgangspunten & Aanbevelingen masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid
Organisatieonderdeel	domein Bestuur, Strategie en Projecten - team Strategische projecten en advies
Eigenaar	Rooij, van, Marc
Soort nota	Beslisnota
Programma/Paragraaf	P8 Wonen en bouwen
Portefeuillehouder(s) Wijchen	Gerrits, G.W.R. (Geert)

Bijlagen
143118 Beslisnota Uitgangspunten & Aanbevelingen masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid
Hart van Zuid Uitgangspunten en Aanbevelingen_SVP_20240229
Programma voor een nieuwe ontmoetingsplek in Wijchen-Zuid_Spectrum_20231123
Randvoorwaarden maatschappelijkle functies Wijchen-Zuid_Complan_20231215
Ontwikkeling inwoneraantal Wijchen _Companen_20230601
Wijchen locatiestudie extra supermarkt_BRO_20240228
Advies kaders tweede supermarkt Hart van Zuid Wijchen_DTNP_20240301

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
College BenW openbaar Wijchen	2 april 2024
Raad Informatiebijeenkomst openbaar Wijchen	18 april 2024
Stukken Agendacommissie Wijchen	19 april 2024
Commissievergadering Wijchen	**16 mei 2024**
Raad openbaar Wijchen	30 mei 2024
Raad openbaar Wijchen	4 juli 2024

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van het document Uitgangspunten & Aanbevelingen als richtinggevend kader voor de realisatie van het masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid.

2. In te stemmen met het concept ‘MFA campus’ bestaande uit een wijkcentrum met een oppervlak van 800 m2, een sportzaal met een oppervlak van 780 m2 en een integraal kindcentrum met een oppervlak van 2.930 m2.
3. In te stemmen met het toevoegen van maximaal 1.600 m2 supermarktoppervlak (dagelijkse winkelsector) in het voorzieningenhart Wijchen-Zuid, door uitbreiding van de bestaande supermarkt en/of door toevoeging van een extra supermarkt. Indien twee supermarkten worden gerealiseerd, is de maximale afmeting van de grootste supermarkt 1.600 m2
4. In te stemmen met het maken van het masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid met als eerste stap, een onderzoek naar mogelijkheden tot behoud van het appartementencomplex Hoogmeer nummers 1353 tot en met 1383.
5. Aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 490.000,- voor het maken van het masterplan inclusief de planbegeleiding, onderzoeken en advieskosten en deze te dekken uit de te openen grondexploitatie die aan u na de masterplanfase ter vaststelling zal worden aangeboden. Indien er geen grondexploitatie (GREX) wordt vastgesteld, de kosten te dekken uit de algemene reserve.

Openbaar Zaaknummer: Z/23/143118

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Uitgangspunten & Aanbevelingen masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid

Datum:

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Kennis te nemen van het document Uitgangspunten & Aanbevelingen als richtinggevend kader voor de realisatie van het masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid.
2. In te stemmen met het concept 'MFA campus' bestaande uit een wijkcentrum met een oppervlak van 800 m2, een sportzaal met een oppervlak van 780 m2 en een integraal kindcentrum met een oppervlak van 2.930 m2.
3. In te stemmen met het toevoegen van maximaal 1.600 m2 supermarktoppervlak (dagelijkse winkelsector) in het voorzieningenhart Wijchen-Zuid, door uitbreiding van de bestaande supermarkt en/of door toevoeging van een extra supermarkt. Indien twee supermarkten worden gerealiseerd, is de maximale afmeting van de grootste supermarkt 1.600 m2
4. In te stemmen met het maken van het masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid met als eerste stap, een onderzoek naar mogelijkheden tot behoud van het appartementencomplex Hoogmeer nummers 1353 tot en met 1383.
5. Aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 490.000,- voor het maken van het masterplan inclusief de planbegeleiding, onderzoeken en advieskosten en deze te dekken uit de te openen grondexploitatie die aan u na de masterplanfase ter vaststelling zal worden aangeboden. Indien er geen grondexploitatie (GREX) wordt vastgesteld, de kosten te dekken uit de algemene reserve.

Aanleiding
Met het project 'Hart van Zuid' onderzoeken we hoe Wijchen-Zuid en het voorzieningenhart een prettige woon- en leefomgeving blijft voor de komende dertig jaar. Een fijne omgeving waar het ook in de toekomst prettig wonen en leven is. Waar inwoners elkaar ontmoeten, winkelen, zorg kunnen krijgen en naar school kunnen gaan. Het is belangrijk dat mensen zich thuis voelen.

Het voorliggend besluit gaat over het realiseren van het voorzieningenhart. Op 21 oktober 2021 heeft uw raad hierover al een belangrijk besluit genomen met het vaststellen van de 'Gebiedsvisie Voorzieningenhart Hart van Zuid'. Het realiseren van een vitaal & bruisend voorzieningenhart van de wijk is opgave 1 van de routekaart die uw raad in 2019 heeft vastgesteld. De vernieuwing van het voorzieningenhart is een belangrijk vliegwiel voor de overige 4 opgaven van de routekaart en één van de fundamenten voor het behouden en versterken van de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de verschillende buurten in de wijk Wijchen-Zuid.

De gebiedsvisie vormt het ruimtelijk basisconcept voor de verdere planvorming van het voorzieningengebied in Wijchen-Zuid. De gebiedsvisie is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldig en meerjarig proces met de partners en stakeholders waaronder inwoners van Wijchen-Zuid, ondernemers, de eigenaar van het winkelcentrum Rialto, Talis, Kans & Kleur, de Eerste Stap, zorgondernemers waaronder ZZG Zorggroep, het Wijkcentrum en MeerVoormekaar. Met het vaststellen van de gebiedsvisie heeft de gemeenteraad ook budget vrijgemaakt om de volgende fase op te starten: het maken van een masterplan. Op 20 december 2022 (zaaknummer 97025) en op 4 april 2023 (zaaknummer 112355) hebben we u geïnformeerd over het feit dat het proces meer tijd en een tussenstap vergt. Dit hebben wij ook mondeling toegelicht tijdens de raadsvergadering van 28 september 2023**.**

In deze tussenstap zijn nadere uitgangspunten en aanbevelingen opgehaald voor het masterplan. Deze zijn gebaseerd op onderzoek, inventarisatie en op inbreng van bewoners van Wijchen-Zuid en andere betrokken partijen in lijn met het participatieplan. Met deze beslisnota vragen we u hier een besluit over te nemen. Op basis hiervan kunnen we het masterplan gaan maken. Daarna start de planologische procedure en vervolgens kunnen we afspraken maken over de realisatie. Na elke stap vindt besluitvorming plaats door de gemeenteraad.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
4 apr 2023	Informatienota Hart van Zuid – Participatieplan en vervolgproces Masterplan voorzieningenhart, zaaknummer 112355.
20 dec 2022	Informatienota Hart van Zuid – Tussenstap Masterplan voorzieningenhart, zaaknummer 97025. Het proces om te komen tot een masterplan vraagt meer tijd en een tussenstap.
24 febr 2022	Detailhandelsstructuurvisie gemeente Wijchen en toekomstvisie centrum Wijchen, zaaknummer 54571.
21 okt 2021	Vastelling ‘Gebiedsvisie Hart van Zuid’ als ruimtelijk basisconcept voor de verdere planvorming van het voorzieningenhart in Wijchen Zuid en te starten met de vervolgfase van de planvorming (masterplanfase), zaaknummer 58762.
22 apr 2021	Informatienota Stand van zaken Hart van Zuid-Voorzieningenhart: de nieuwe eigenaar van het winkelcentrum zet het plan voort (Z/20/55782).
26 sept 2019	Beslisnota Hart van Zuid – Voorzieningenhart: een nadere verdiepingsslag is nodig voor de gebiedsvisie (Z/19/35611).
26 sept 2019	Beslisnota Hart van Zuid – Routekaart: betrokken partijen formuleren in de routekaart ‘Toekomst Hart van Zuid’ vijf hoofdopgaven voor een toekomstbestendige wijkontwikkeling. (Z/19/33984).

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
31 jan 2019	Informatienota Stand van zaken Hart van Zuid (19/2/22682): de wijkonderzoeken leveren een schat aan informatie (verkenningsverslag, wijkenquête en nulscenario voorzieningen).
21 dec 2017	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 apr 2017	Informatienota Hart van Zuid: eerste verkenning mogelijkheden (Z/17/2/3441).

Gewenst resultaat
Reële en gedragen uitgangspunten en aanbevelingen voor het op te stellen masterplan voor het voorzieningenhart Hart van Zuid. Dit draagt bij aan een bruisend en vitaal voorzieningenhart voor Wijchen-Zuid als één van de fundamenten voor het behouden en versterken van de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de verschillende buurten in Wijchen-Zuid.

Argumenten

1.1 Het document Uitgangspunten & Aanbevelingen Masterplan Voorzieningenhart Hart van Zuid is het richtinggevend kader voor het masterplan
De belangrijkste onderdelen zijn:
- Een MFA campus, bestaande uit een integraal kindcentrum met een school en kinderopvang
- Een huis van de wijk met wijkcentrum en sportzaal
- Een gezondheidscentrum
- Extra winkelruimte
- Extra woningen, waaronder zorgwoningen voor ouderen
- Een opnieuw ingerichte aantrekkelijke en groene openbare ruimte

In het document Uitgangspunten & Aanbevelingen is opgenomen wat vanuit inhoudelijke functies en ruimtelijke gebiedsinrichting het richtinggevend kader is voor de uitwerking van het masterplan. De opgenomen maten en oppervlaktes zijn gebaseerd op de huidige situatie en inzichten en zorgvuldig en in samenspraak met betrokken partijen tot stand gekomen. Het blijft mogelijk dat door voortschrijdende inzichten nog aanpassingen volgen. Onderstaand een korte toelichting op de belangrijkste onderdelen:

<u>MFA-campus</u>
De nieuwbouw van Zuiderpad heeft hoge prioriteit in het IHP-onderwijs. De scholen van 't Palet en Boskriek zijn samengegaan in Het Zuiderpad. Nu zijn de kinderen nog verdeeld over twee gebouwen. Dat is niet gewenst voor de uitstraling en samenwerking als één school. De huidige gebouwen zijn aan vervanging toe. Het is de wettelijke zorgplicht van de gemeente om een nieuw schoolgebouw te realiseren voor het Zuiderpad. In het Integraal Huisvestingsplan onderwijshuisvesting van 2020 is dit als hoge prioriteit opgenomen. Het integraal kindcentrum vormt samen met het huis van de wijk en de sportzaal de MFA-

campus. De argumenten voor de MFA-campus zijn verder toegelicht onder punt 2.1 tot en met 2.4.

Gezondheidscentrum
Er is behoefte aan praktijkruimte voor gezondheidszorg in de wijk. Steeds meer zorg verschuift van de tweede naar de eerste lijn. Door het steeds meer delegeren van taken van ziekenhuizen naar huisartsen, de uitbreiding van personeel en de veranderende zorgvraag van de patiënt zijn meer vierkante meters nodig. We hebben daarom met de gezamenlijk huisartsen afgesproken dat we in elke nieuwe wijkontwikkeling ruimte voor een gezondheidscentrum meenemen. Bovendien vinden we het belangrijk om de zorg dichtbij in de wijk te behouden.
Wij zijn in gesprek met de zorgverleners die momenteel in het plangebied gevestigd zijn. Zij hebben aangegeven welke ruimtebehoefte zij hebben. Dit is verwerkt in de uitgangspunten en aanbevelingen.

Uitbreiding supermarktoppervlak (dagelijkse winkelsector)
Door de verwachte groei van het aantal inwoners ontstaat er extra marktruimte voor de dagelijkse winkelsector. Omdat naar verwachting deze extra ruimte in de praktijk geheel of grotendeels ingevuld zal worden als supermarktruimte, wordt in deze nota verder gesproken over supermarktoppervlak in plaats van 'dagelijkse winkelsector'. Deze marktruimte willen we invullen in Wijchen-Zuid. Qua afmetingen zorgen we ervoor dat het een echt winkelcentrum voor de wijk blijft, zodat we een goede balans houden met het centrum van Wijchen. De argumenten voor de uitbreiding van het supermarktoppervlak zijn verder toegelicht onder punt 3.1 tot en met 3.4.

Extra woningen
We werken aan diversiteit in woningaanbod. We streven naar een meer gedifferentieerd woningaanbod dan in de huidige situatie. Dit is in lijn met de (nieuwe) woonvisie en opgave 3 uit de routekaart. We willen - naast de sociale zorgwoningen - koopwoningen toevoegen in het betaalbaar- en middensegment, en huurwoningen in het middensegment.

Aantrekkelijke en groene openbare ruimte
Het amendement 'integrale groenvisie' is verwerkt in het document Uitgangspunten & Aanbevelingen. Uw raad heeft dit amendement in oktober 2021 aangenomen. Ook uit de bewonersparticipatie blijkt dat inwoners van Wijchen-Zuid veel waarde hechten aan groen. In het masterplan ontwerpen we een openbare ruimte waarin de groenbeleving een belangrijk onderdeel is en houden we rekening met het amendement 'integrale groenvisie'. Daarnaast conformeren we ons vanzelfsprekend aan het vigerende beleid voor inrichting van de openbare ruimte, waaronder de parkeernormering. De gevraagde groenvisie voor geheel Wijchen-Zuid wordt via een separaat traject opgepakt in het nieuw op te stellen groenbeleidsplan.

2.1 De combinatie van inhoudelijke doelen vertaalt zich het best in een campus-concept met twee gebouwen
Door het project Hart van Zuid doet zich de unieke gelegenheid voor om inhoudelijke doelen van de maatschappelijke organisaties optimaal op elkaar af te stemmen. In het integraal kindcentrum (IKC) wordt gewerkt aan een doorlopende leerlijn voor de kinderen. De wijkactiviteiten en sport hebben een belangrijke ontmoetingsfunctie voor bijvoorbeeld eenzame ouderen of jongeren uit de wijk. Alle organisaties zien meerwaarde in samenwerking en daardoor meer te kunnen bieden voor de wijk Wijchen Zuid. Deze combinatie van inhoudelijke doelen

vertaalt zich het best in twee gebouwen. Eén voor het wijkcentrum en de sportzaal en één voor de basisschool, de kinder- en peuteropvang en de BSO. Ruimtelijk gezien staan de gebouwen met de ingangen naar elkaar toe, zodat er een MFA campus ontstaat. Tussen de gebouwen is een aantrekkelijk plein. Zo is het ook makkelijk om elkaar te ontmoeten. Met deze gebruikscombinatie stimuleren we inhoudelijke samenwerking en gezamenlijk ruimtegebruik, waardoor er minder vierkante meters nodig zijn.

2.2 *Een integraal kindcentrum met één pedagogisch concept*
Kans en Kleur en De Eerste Stap willen in Hart van Zuid een integraal kindcentrum realiseren met één pedagogisch concept gericht op de behoefte van de kinderen en gezinnen in de wijk. Samenwerking met andere maatschappelijke partners in de wijk is, in de nieuwe voorziening samen met wijkcentrum en sport, goed gefaciliteerd en biedt daardoor een meerwaarde.

2.3 Een huis van de wijk, van en voor iedereen
In de wijkcentra in Wijchen creëren we maatschappelijke meerwaarde op het gebied van sport, cultuur, recreatie, welzijn, (gezondheids-) zorg en kwetsbare groepen. Hiervoor houden we de accommodaties in stand.
Ons doel is om mét inwoners en organisaties te komen tot een divers aanbod van activiteiten dat bijdraagt aan een prettig leefklimaat in Wijchen-Zuid. In Wijchen-Zuid speelt, ten opzichte van andere wijken in Wijchen, een grotere zorgvraag door verschillende problematieken. Professionals (waaronder onderwijzend personeel, jongerenwerkers, leefbaarheidscoaches en sociaal maatschappelijk werkers) spelen een belangrijke rol om hierbij te ondersteunen. Door samenwerking met andere professionals kunnen zij een afgestemd aanbod bieden. Het huis van de wijk zal bijdragen aan de fysieke en organisatorische verbinding tussen wijkbewoners en professionals (zowel onderling als in combinatie).

2.4 Een fysieke koppeling van de sportzaal aan het wijkcentrum is belangrijk voor de exploitatie en het aantrekken van jongeren naar het wijkcentrum
In de gebiedsvisie is als uitgangspunt opgenomen dat de sportzaal fysiek zou worden gekoppeld aan het integraal kindcentrum. Hierover is een voortschrijdend inzicht ontstaan, mede ingegeven door werkbezoeken aan vergelijkbare voorzieningen. Geconcludeerd is dat de sportzaal onderdeel moet uitmaken van het wijkcentrum. Sport trekt namelijk jongeren aan die ook als vrijwilliger een rol kunnen vervullen. En bezoekers van de sport zorgen voor een hogere bezetting en afname in het wijkcentrum. Voor het functioneren van de school heeft dit geen nadelige consequenties.

3.1 We hebben duidelijkheid nodig over de hoeveelheid supermarktoppervlak (dagelijkse winkelsector) in Wijchen-Zuid om verder te kunnen met de gebiedsontwikkeling 'voorzieningenhart Hart van Zuid'
De fysieke realisatie van de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid zal wellicht nog enkele jaren op zich laten wachten, maar komt nu in de cruciale fase van het masterplan. Dat betekent dat belangrijke keuzes moeten worden gemaakt met het gestelde doel voor ogen: een aantrekkelijk en toekomstbestendig voorzieningenhart. Vanzelfsprekend hangen verschillende keuzes, zoals de hoeveelheid supermarktoppervlak (verdeeld over een of twee supermarkten), samen met veel andere zaken die spelen in onze gemeente. Bovendien moet er worden geanticipeerd op de toekomst. Dit vraagt om bestuurlijke kracht en lenigheid en is niet eenvoudig. Om verder te kunnen is er duidelijkheid nodig over de aard en omvang van de toekomstige functies in het voorzieningenhart, zoals de hoeveelheid supermarktoppervlak. Wij hebben daarvoor een besluit van uw raad

nodig over de maximale uitbreiding van het supermarktoppervlak, om te kunnen komen tot een realistische uitwerking van het masterplan. Uitgaande van het door de raad vastgestelde kader, vormt dit masterplan uiteindelijk de 'vertaling' in een ruimtelijk ontwerp met een uitbreiding van de bestaande supermarkt en/of toevoeging van een tweede supermarkt. Bij de uitwerking van het masterplan wordt vanzelfsprekend ingezet op een realistisch en haalbaar plan vanuit zowel het perspectief van de ruimtelijke mogelijkheden als vanuit het perspectief van een goede balans in de detailhandelsstructuur van Wijchen. Daarbij vormt de eerder vastgestelde DSV het uitgangspunt waarmee is bepaald dat het voorzieningenhart in Wijchen-Zuid een wijkwinkelcentrum betreft wat in goede balans functioneert met de andere wijkwinkelcentra en met het (hoofd)winkelcentrum van Wijchen.

3.2 Het inwoneraantal van Wijchen groeit en daardoor ontstaat er marktruimte voor extra supermarktoppervlak

Bureau Companen heeft een analyse gemaakt van de verwachte groei van het inwoneraantal. Als de huidige woningbouwplannen zijn gerealiseerd, is het inwoneraantal van gemeente Wijchen volgens Companen toegenomen tot circa 44.400 in 2030 en circa 45.500 in 2035. Dat was bij de vaststelling van de detailhandelsstructuurvisie (DSV) in 2022 nog niet voldoende duidelijk. Zoals aangegeven in de DSV ontstaat er bij een dergelijke groei van het inwoneraantal voldoende marktruimte om vierkante meters supermarktoppervlak toe te voegen in de kern Wijchen. Het rapport van Bureau Companen is als bijlage bij deze beslisnota gevoegd.

3.3 *Uit objectieve analyse blijkt dat een eventuele extra supermarkt het beste past in Wijchen-Zuid*

Ruimtelijk adviesbureau BRO heeft onderzoek gedaan naar wat de meest geschikte locatie is in Wijchen om een eventuele extra supermarkt toe te voegen. BRO heeft daarin een brede en objectieve afweging gemaakt. Naast de detailhandels-structuur is hierbij ook gekeken naar aspecten als leefbaarheid, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Hart van Zuid blijkt de meest geschikte locatie. Het rapport van BRO is als bijlage bij deze beslisnota gevoegd.

Bureau DTNP (die ook de DSV heeft opgesteld) adviseert om bij de uitbreiding van de winkelruimte in Wijchen-Zuid te blijven zorgen voor een goede balans tussen het centrum van Wijchen en de wijkwinkelcentra er omheen. Om die balans te behouden adviseert DTNP een omvang te hanteren van in totaal maximaal 2.900 m2 winkeloppervlak. Dit is opgebouwd uit de huidige omvang van de Jumbo van circa 1300 m2 plus een maximale uitbreiding van 1.600 m2 winkelvloeroppervlak. Het advies van DTNP is als bijlage bij deze nota gevoegd.

3.4 Het college wil economische ordening of een schijn daarvan voorkomen

DTNP adviseert verplaatsing van de Aldi van wijkwinkelcentrum Hof van Achterlo naar Hart van Zuid als voorkeursscenario. Dit scenario is tevens meegenomen in de bijgevoegde locatiestudie van BRO. Het college stelt zich terughoudend op ten aanzien van deze aanbeveling van DTNP. Het college wil niet actief sturen op verplaatsing van ondernemers binnen de gemeente.

4.1 Een onderzoek naar behoud van de appartementen Hoogmeer vinden we nodig vanuit een verantwoorde financiële exploitatie

Bij vaststelling van de gebiedsvisie in oktober 2021 was onze verwachting dat een neutrale gemeentelijke grondexploitatie mogelijk zou zijn. Door de recente economische ontwikkelingen en de daarmee samenhangende kostenstijgingen en

waardeontwikkeling van gebouwen blijkt dit niet (meer) mogelijk. Deze ontwikkelingen zijn niet specifiek voor Hart van Zuid, maar spelen een rol bij veel andere ruimtelijke ontwikkelingen binnen en buiten onze gemeente. Wij zien het behoud van appartementengebouw Hoogmeer als belangrijkste optie om mogelijk een substantiële financiële verbetering te realiseren. Daarom gaan we als eerste stap bij het maken van het masterplan onderzoeken of we ook een goed plan kunnen maken met behoud van het appartementencomplex.

5.1 Er is € 490.000,- aan voorbereidingskrediet nodig voor onderzoek en het maken van het masterplan

Naast ambtelijke planbegeleiding van de projectmanager en inbreng vanuit de diverse beleidsafdelingen, maken we kosten voor onder meer een stedenbouwkundig ontwerper, een landschapsarchitect, een verkeerskundige en planeconomische en juridische adviseurs. Het projectteam met daarin de genoemde deskundigen, zal gedurende de looptijd van de masterplanfase van circa 10 maanden het masterplan tot stand brengen. En het conceptplan in lijn met het participatieplan voorleggen aan de partners en andere stakeholders waaronder de inwoners van Wijchen-Zuid.
In het masterplan wordt een stedenbouwkundig model opgenomen met daarin de verschillende functies, de parkeeroplossing, een schetsontwerp inrichtingsplan en een visie op de beeldkwaliteit als kader voor architecten voor de gebouwontwerpen. Het masterplan is tevens het kader voor de grondexploitatie en de financiële afspraken met de partners. De financiële berekening in de vorm van een grondexploitatie is ook onderdeel van de masterplanfase.
Ter verbeelding van het plan worden in het masterplan dwarsdoorsneden, materiaalsuggesties, driedimensionale beelden en een maquette gemaakt zodat er een realistisch beeld ontstaat van het nieuwe voorzieningenhart. De gebouwontwerpen en de architectuur van de gebouwen behoren niet tot het masterplan. Het masterplan zal uiteindelijk ter besluitvorming worden aangeboden aan de gemeenteraad, tezamen met een voorstel om de planologische voorbereiding (o.a. omgevingsplan) in gang te zetten en de realisatie van de gebiedsontwikkeling verder ter hand te nemen (marktbenadering).

Tegenargumenten en risico's

1.1 Niet alles kan

In het document Uitgangspunten & Aanbevelingen zijn veel ambities opgenomen. Deze gaan over gebouwen en over een goede verblijfskwaliteit in de openbare ruimte. Bij het maken van het masterplan worden zoveel mogelijk ambities ingepast. Het is mogelijk dat daarbij keuzes gemaakt moeten worden die enigszins op gespannen voet staan met de uitgangspunten en aanbevelingen.

1.2 Parameters zijn (nog) niet in beton gegoten

De in de uitgangspunten en aanbevelingen opgenomen maten en oppervlaktes zijn gebaseerd op de huidige situatie en inzichten en zorgvuldig tot stand gekomen. Het blijft mogelijk dat door voortschrijdende inzichten nog aanpassingen volgen. Zo is bijvoorbeeld de omvang van het schooldeel (Zuiderpad) gebaseerd op de meest actuele leerlingenprognoses (2023) en interpretatie daarvan voor het Zuiderpad. Het kan zijn dat deze nog wijzigen in de loop van de komende jaren. Dit kan tot een kleinere of grotere ruimtevraag leiden.

3.1 De 'werkgroep DSV en toekomstvisie centrum' heeft minder vertrouwen in het tempo van de inwonergroei zoals door het college voorgesteld en maakt zich

zorgen over het effect op andere winkelcentra in Wijchen als in Hart van Zuid een extra supermarkt wordt toegevoegd.
Natuurlijk weten we nu nog niet precies wanneer alle nieuwe woningen de komende jaren klaar zijn. Maar dát ze er komen, daar hebben we alle vertrouwen in. En om aan te sluiten bij de behoefte van al deze nieuwe inwoners, is het goed om extra supermarktoppervlak toe te voegen. Dat doen we niet voor vandaag of morgen, maar voor een lange termijn. Daarom moeten we keuzes gaan maken. In Wijchen-Zuid moeten we echt aan de slag met een nieuwe school en een nieuw wijkcentrum. Dit biedt kansen om het voorzieningenhart in zijn geheel toekomstbestendig te maken. In vergelijking met de rest van Wijchen is er in Zuid minder supermarktaanbod. Dat maakt het een logische keuze om hier extra supermarktoppervlak toe te voegen door uitbreiding van de bestaande supermarkt en/of door toevoeging van een extra supermarkt. We zorgen er in beide scenario's wel voor dat het qua afmetingen echt een winkelcentrum voor de wijk blijft, zodat we een goede balans houden met het centrum van Wijchen. Dat doen we in lijn met het advies van DTNP. Dit is in ambtelijk en bestuurlijke overleggen met de werkgroep besproken. Daarnaast is er ook contact geweest met de lokale supermarktondernemers over de strekking van het voorliggende voorstel.

4.1 *Door recente economische ontwikkelingen verwachten we dat een kostenneutrale gebiedsontwikkeling niet mogelijk is.*
We voorzien voor dit project momenteel een tekort vanwege de economische ontwikkelingen en de daarmee samenhangende kostenstijgingen en waardeontwikkeling van gebouwen. Bij de verdere uitwerking richten we ons erop om het financiële tekort nog te verkleinen, zodra we de plannen concreter gaan invullen. Toekomstige economische ontwikkelingen kunnen daarbij een positief of negatief effect hebben. Zie verdere toelichting onder 'financiële gevolgen'.

4.2 *Behoud van Hoogmeer heeft mogelijk gevolgen voor de beschikbare ruimte voor nieuwbouwwoningen.*
De ruimte is beperkt en de openbare ruimte is een belangrijk onderdeel van een aantrekkelijk en bruisend voorzieningenhart. Als Hoogmeer blijft staan kunnen er naar verwachting minder nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd dan nu opgenomen in de uitgangspunten en aanbevelingen. Daartegenover staat dat de 34 appartementen Hoogmeer worden gehandhaafd. Daarmee blijft het totale aantal woningen naar verwachting aansluiten bij de uitgangspunten en aanbevelingen.

4.3 *Een gebiedsontwikkeling kent altijd risico's*. *We willen risico's vooraf in beeld brengen en beheersbaar maken*
Het is aan ons als college om deze te herkennen en zoveel mogelijk te beheersen met behoud van een kwalitatief goed plan. Daarom zal een risicoanalyse onderdeel uitmaken van de masterplanfase.

Financiële gevolgen
Bij vaststelling van de gebiedsvisie in oktober 2021 was onze verwachting dat een neutrale gemeentelijke grondexploitatie mogelijk zou zijn. Door de recente economische ontwikkelingen en de daarmee samenhangende kostenstijgingen en waardeontwikkeling van gebouwen blijkt dit niet (meer) mogelijk. We zien dit bij meer projecten. Het op basis van kengetallen geraamde tekort bedraagt circa € 6 mln. Wij zien het behoud van appartementengebouw Hoogmeer als belangrijkste optie om een substantiële financiële verbetering te realiseren. Als de 34 appartementen Hoogmeer kunnen worden behouden levert dit een verbetering op van naar verwachting circa € 3 mln. Daarmee resteert nog steeds een tekort. Pas bij realisatie van het masterplan kan het bedrag preciezer worden

geraamd. Dit hangt ook samen met de economische ontwikkelingen de komende jaren. Deze kunnen positief of negatief effect hebben.

Bij de verdere uitwerking richten we ons erop om het financiële tekort nog te verkleinen, zodra we de plannen concreter gaan invullen. Toekomstige economische ontwikkelingen kunnen daarbij een positief of negatief effect hebben. Daarnaast blijven we inzetten op het werven van extra middelen door subsidies. Wij gaan er op basis van de huidige kennis en inzichten vanuit dat we met de hiervoor genoemde maatregelen en inzet het tekort niet (volledig) kunnen oplossen. Dit betekent dat de inzet van maatschappelijke middelen waarschijnlijk noodzakelijk is om de gebiedsontwikkeling 'Hart van Zuid' mogelijk te maken. Na realisatie van het masterplan zal er een meer betrouwbare raming beschikbaar zijn. De gemeenteraad kan op basis hiervan haar afweging maken. Hierbij kan eventueel gedacht worden aan inzet van de 'risicoreservering grote projecten'. Deze reserve is eerder in de begroting opgenomen voor ruimtelijke projecten waarvan de financiële haalbaarheid als gevolg van de economische ontwikkelingen onder druk is komen te staan. De gebiedsontwikkeling Hart van Zuid is daar, met de voorlopige cijfers, een voorbeeld van.

Naast de grondexploitatie is in de meerjarenbegroting ook een bedrag opgenomen voor de realisatie van het maatschappelijk vastgoed (integraal kindcentrum, wijkcentrum en sportzaal). Door de economische ontwikkelingen is ook daar een indexering van kosten nodig. Dit wordt meegenomen in de perspectiefnota 2024.

Voor de totstandkoming van het masterplan is vanaf 2017 tot en met het besluit in oktober 2021 gefaseerd een totaalbudget van € 445.500,- beschikbaar gesteld waarvan € 24.500,- aan subsidie. Dit budget is nagenoeg geheel gebruikt per 1 januari 2024. Een aanvullend krediet is daarom nodig.

Voor de masterplanfase (inclusief het onderzoek naar het mogelijk behoud van Hoogmeer) is, inclusief de planbegeleiding en de ontwerp- en advieskosten, een aanvullend voorbereidingskrediet nodig van € 490,000,-.

Communicatie
We informeren de betrokken partners en stakeholders waaronder inwoners van Wijchen-Zuid over de voortgang van het project via de Klankbordgroep Hart van Zuid, de nieuwsbrief, en onze online kanalen.
De bewoners van het appartementencomplex Hoogmeer zijn na het collegebesluit geïnformeerd over het mogelijke onderzoek naar een plan met behoud van hun woongebouw.

Inwonersparticipatie
We werken volgens het participatie- en communicatieplan dat eerder aan uw raad is voorgelegd. Op basis van dit plan is geparticipeerd door partners en stakeholders waaronder de inwoners van Wijchen-Zuid. In het voorjaar van 2023 is een enquête op straat uitgevoerd en is een inloopbijeenkomst geweest. Een samenvatting van de opbrengst hiervan is opgenomen in het document Uitgangspunten & Aanbevelingen. Ook voor de komende fase volgen we de lijn uit dit plan. We betrekken de samenwerkingspartners en inwoners bij het maken van het masterplan.

Uitvoering of Vervolgstappen
Na het besluit van uw raad, gaan wij in gesprek met betrokken (markt)partijen, waaronder de huidige eigenaar van het winkelcentrum, over een passende verdeling van het extra supermarktoppervlak. Vervolgens vragen we een stedenbouwkundig bureau om

het masterplan te gaan maken met als eerste stap, een onderzoek naar mogelijkheden tot behoud van het gebouw Hoogmeer.

We verwachten na circa 12 maanden na voorliggende besluit het masterplan aan uw raad te kunnen voorleggen. Het masterplan kan dan naar verwachting 2e kwartaal 2025 aan uw raad worden aangeboden. Wij leggen u dan het masterplan ter vaststelling voor, inclusief de financiële exploitatie en de vervolgstappen. Daarna start de planologische procedure en kunnen we afspraken maken over de realisatie. Na elke stap vindt besluitvorming plaats door de gemeenteraad.

Tijdens de komende masterplanfase blijven we scherp op de ontwikkelingen in de financiële exploitatie. Als er tussentijds inzichten ontstaan die aanleiding geven om uw raad te informeren, of een besluit te vragen, dan zullen wij dat doen.

Geheimhouding:
Niet van toepassing

Bijlagen:
- Hart van Zuid, Uitgangspunten & Aanbevelingen door SVP d.d. 29 februari 2024
- Ontwikkeling inwonertal Wijchen in de komende jaren door Companen d.d. 1 juni 2023
- Wijchen, locatiestudie extra supermarkt van BRO d.d. 28 februari 2024
- Advies kaders tweede supermarkt in Hart van Zuid Wijchen door DTNP d.d. 22 januari 2024
- Programma voor een nieuwe ontmoetingsplek in Wijchen-Zuid door Spectrum in opdracht van MeerVoormekaar d.d. 23 november 2023
- Randvoorwaarden maatschappelijke functies Wijchen Zuid door Complan d.d. 15 december 2023

Voorstel
Advies

- Team Economie
- Team Wonen
- Team SPA
- Team WOS
- Strategisch communicatieadviseur
- Financieel consulent

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**

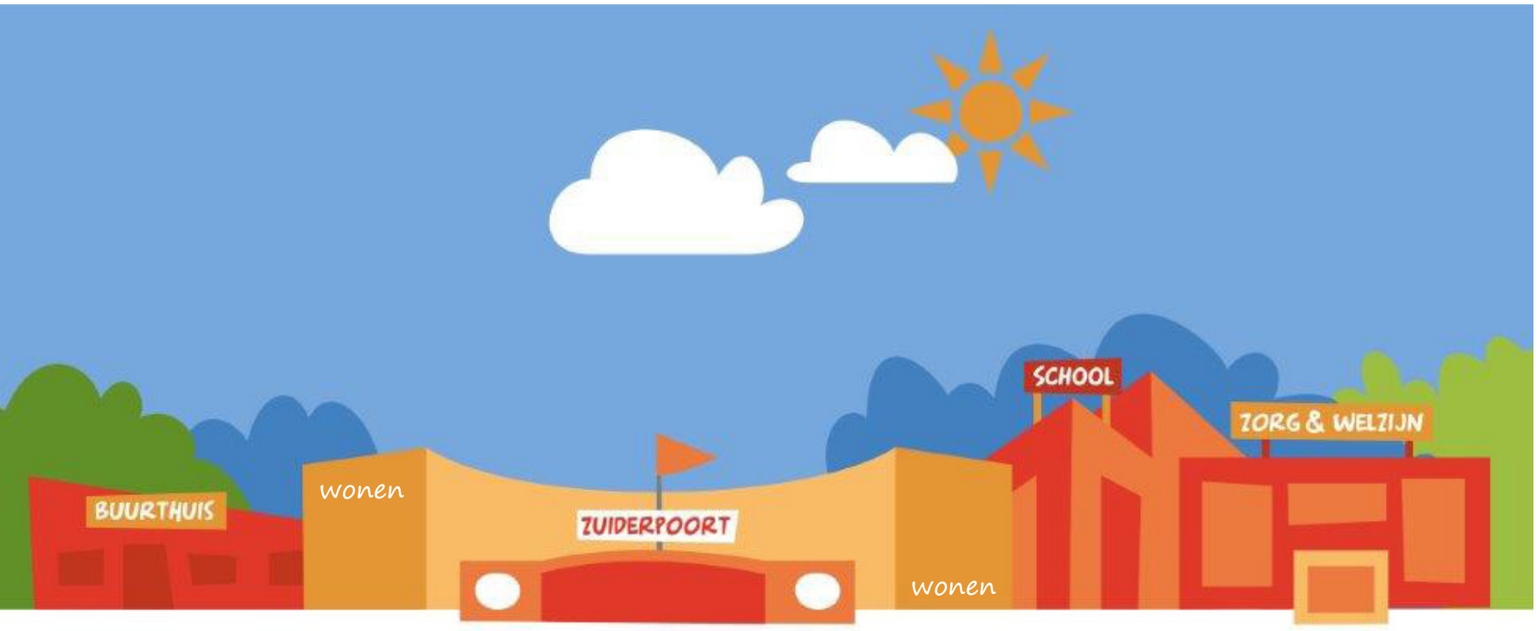
Bronnenlijst 25

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

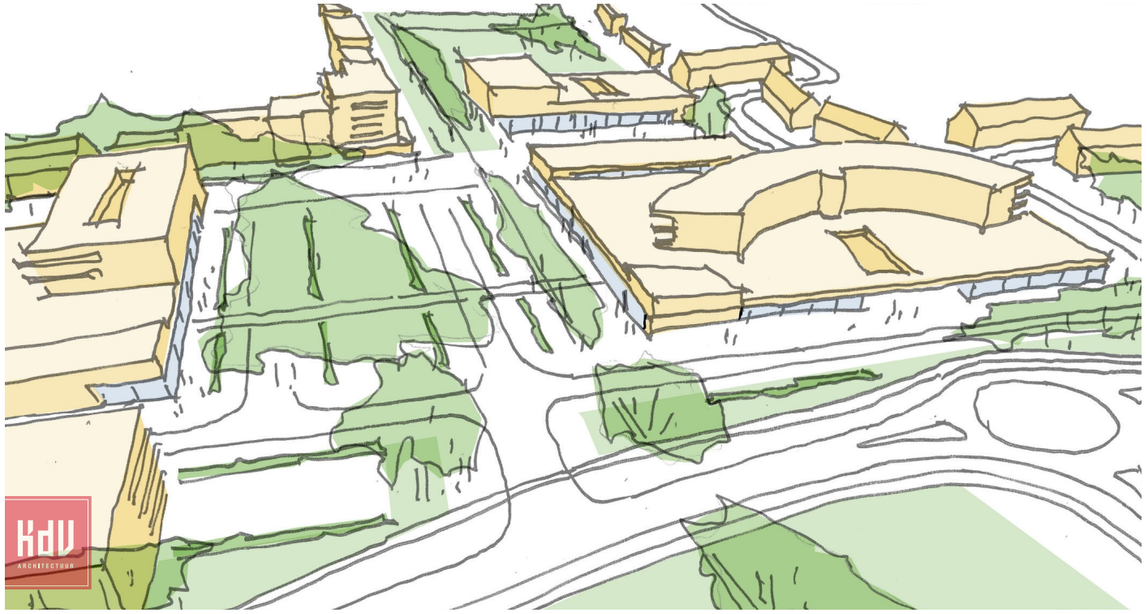
Tenminste twee forse ingrepen zijn noodzakelijk om het introverte en rommelige karakter van het centrum om te buigen tot een uitnodigend centrum dat verbindingen maakt, synergie tot stand brengt, en het centrum een identiteit en uitstraling geeft. De stedenbouwkundige structuur moet transparant en open 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.

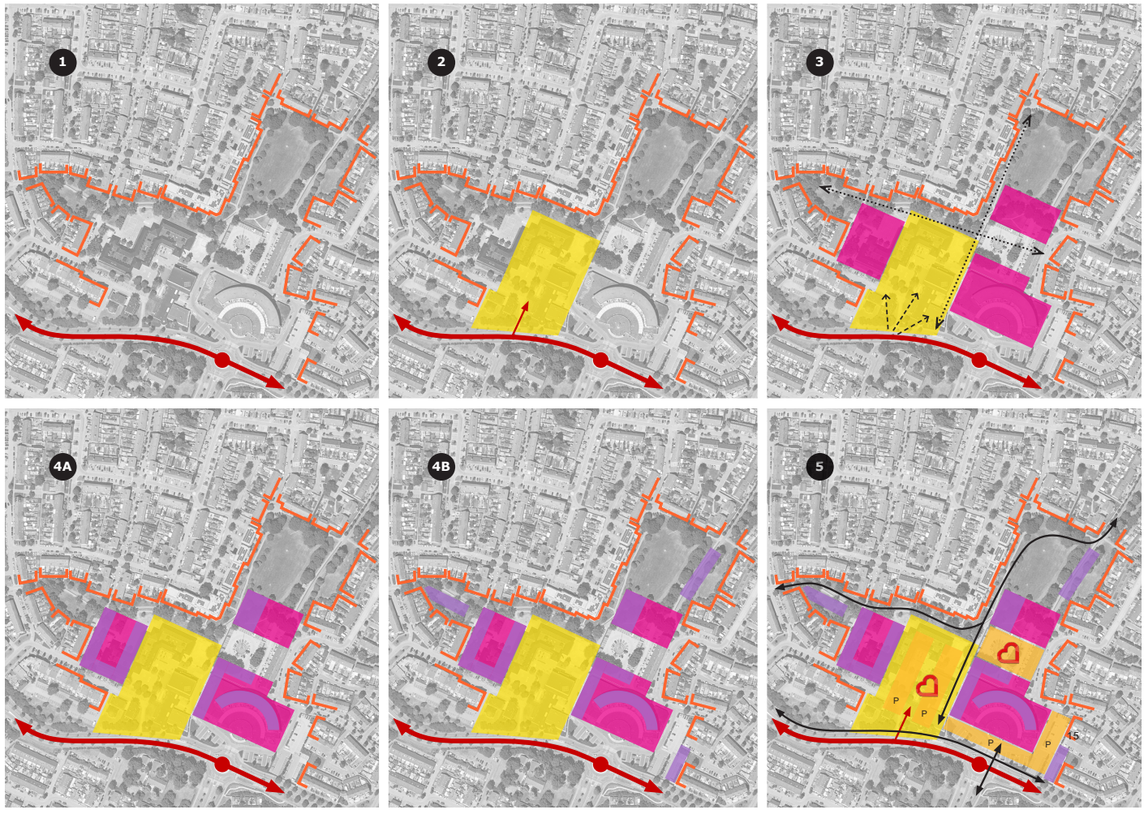
Gemaakte keuzes

- 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.

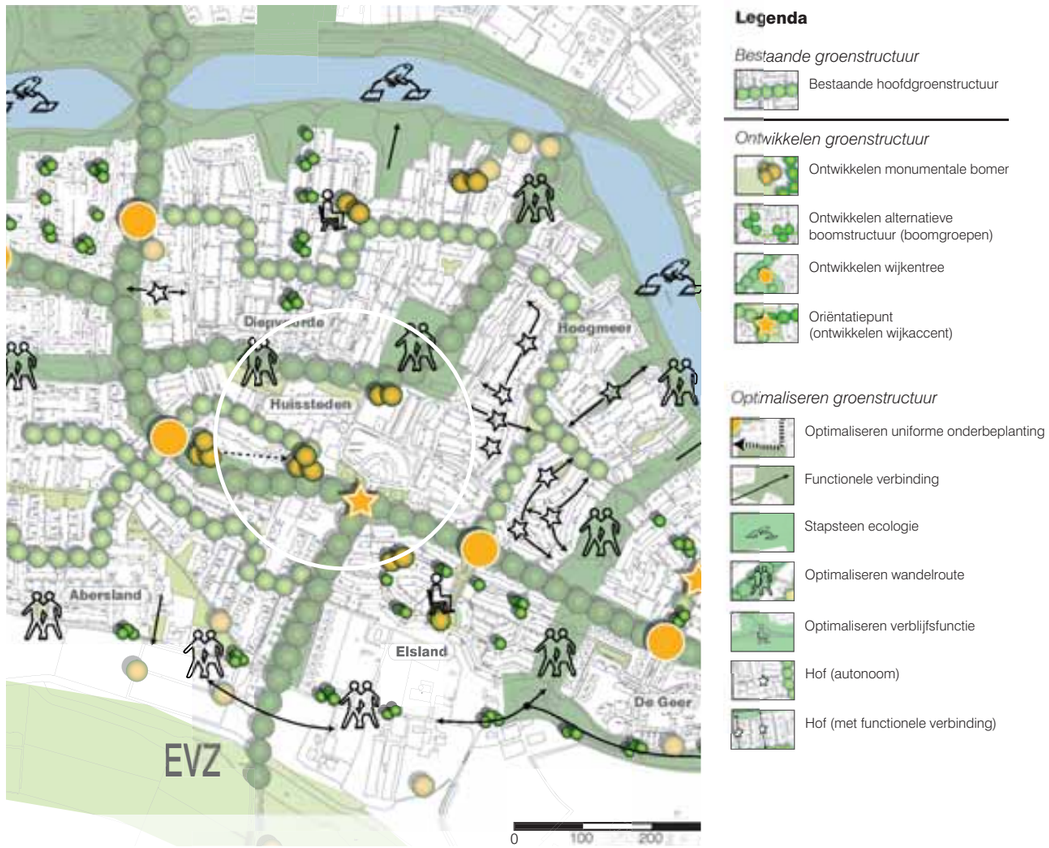
* De genoemde oppervlakken zijn theoretisch bepaalde circa-maten en/of aantallen, gebaseerd op de huidige inzichten. Bij inpassing in het masterplan en bij het ontwerpen van gebouwen in een latere fase kunnen maten afwijken.

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

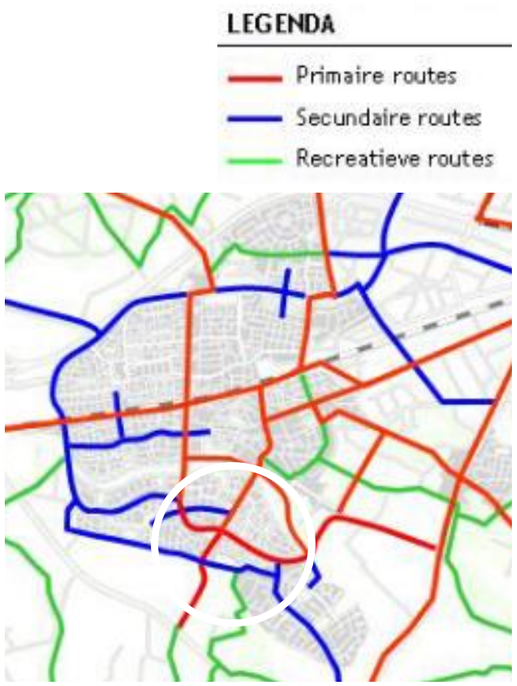
De rotonde bij de Zuiderdreef is niet voldoende zichtbaar vanaf de aanvoerwegen. Er is onderzoek nodig naar een passende en veilige verkeersontsluiting van het nieuwe voorzieningenhart vanaf de Zuiderdreef.

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.

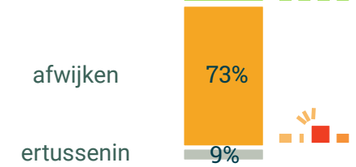
Identiteit winkelcentrum

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

Programma voor een nieuwe Ontmoetingsplek In Wijchen-Zuid

23 november 2023



"Een Huis van de wijk, van en voor iedereen"

In opdracht van:

Inhoudsopgave

1. Algemeen 5
   - 1.1 Achtergrond en aanleiding 5
   - 1.2 Huidige situatie 5
   - 1.3 Visie gemeente Wijchen 5
   - 1.4 Onderzoek 6
   - 1.5 Trend, ontwikkelingen en kansen 7

2. Doelstellingen en Uitgangspunten 8
   - 2.1 Algemeen 8
   - 2.2 Samenwerking 8
   - 2.3 Uitgangspunten 9

3. Beschrijving gebruikers nieuwe ontmoetingsplek 10
   - 3.1 Vaste huurders 10
   - 3.2 Frequente gebruikers 10
   - 3.3 Activiteiten wijkvereniging 11
   - 3.4 Gebruikers Sportzaal 11

4. Ruimten en faciliteiten nieuwe ontmoetingsplek 12
   - 4.1 Entree 12
   - 4.2 Ontmoetingsruimte 12
   - 4.3 Keuken 12
   - 4.4 Berging keuken 12
   - 4.5 De activiteitenzaal – grote zaal 12
   - 4.6 Sanitair 13
   - 4.7 Vergaderruimten 13
   - 4.8 Creatieve ruimte/ techniekloka al 13
   - 4.9 Kassa/beheerdersruimte 13
   - 4.10 Opslag/bergruimte 13
   - 4.11 Technische ruimte 13
   - 4.12 Werkkast 14
   - 4.13 Verkeersruimte 14
   - 4.14 Sportzaal 14
   - 4.15 Kleedruimte 14
   - 4.16 Buitenruimte 14

5. Overige functionele eisen 15
   - 5.1 Duurzaamheid en energieverbruik 15
   - 5.3 Situering/ Buitenterrein 15
   - 5.3 Toegankelijkheid 15
   - 5.4 Vertaling in vierkante meters 15

6. Beeldverwachting 16

Bijlage: Onderzoek poster Hart van Zuid

1. Algemeen

1.1 Achtergrond en aanleiding

Het project 'Hart van Zuid' onderzoekt hoe Wijchen-Zuid en het voorzieningencentrum Hart van Zuid een prettige woon- en leefomgeving blijft voor de komende dertig jaar. Een fijne omgeving waar het ook in de toekomst prettig wonen en leven is. Waar inwoners elkaar ontmoeten, winkelen, zorg kunnen krijgen en naar school kunnen gaan. Het is belangrijk dat mensen zich thuis voelen.
Hart van Zuid is een gezamenlijk project van inwoners, Stichting Kans & Kleur, Wijkvereniging Wijchen Zuid, Ondernemersvereniging en winkelcentrum Zuiderpoort, Rialto, Woningcorporatie Talis, kinderopvang De Eerste Stap, ZZG Zorggroep, MeerVoormekaar en gemeente Wijchen.
Op 21 oktober 2021 heeft de gemeenteraad akkoord gegeven op de gebiedsvisie. In deze gebiedsvisie staan de plannen voor een nieuw, vitaal en bruisend voorzieningen hart in Wijchen-Zuid.
Dit document beschrijft het inhoudelijk concept en Programma voor de nieuwe ontmoetingsplek. Dit Programma is opgesteld door Spectrum in opdracht van Stichting MeerVoormekaar en afgestemd met de gemeente en betrokken organisaties.

1.2 Huidige situatie wijkcentrum

De wijk Wijchen-Zuid kent op dit moment één wijkcentrum. De beherende organisatie van het wijkcentrum is Wijkvereniging Wijchen Zuid. Het wijkcentrum Wijchen Zuid is een verouderd en gesloten gebouw met een bargedeelte, grote zaal en zes kleinere ruimten. Daarnaast is er een aparte ruimte (het voormalig Stiltecentrum) die alleen van buiten af te betreden is. De sportzaal die aan het wijkcentrum verbonden is heeft een eigen ingang. De gemeente beheert en verhuurt deze sportzaal.

Momenteel wordt het wijkcentrum actief gebruikt. Jaarlijks bezoeken zo'n 25.000 mensen het wijkcentrum vanuit heel Wijchen. De inwoners van de wijk maken weinig gebruik van het wijkcentrum; niet iedereen voelt zich er thuis. De activiteiten die de verschillende verenigingen organiseren zijn vooral gericht op recreatieve competitie. Er is echter ook behoefte aan activiteiten voor de gezelligheid, waarbij iedereen welkom is.

Het bestuur van de Wijkvereniging Wijchen Zuid heeft geen behoefte aan een nieuw wijkcentrum. Zij ziet liever dat het huidige gebouw wordt opgeknapt, en het een wat opener karakter krijgt. Ook wil het bestuur het activiteitenaanbod meer afstemmen op de behoefte van de inwoners van Wijchen-Zuid.

1.3 Visie gemeente Wijchen

In de wijkcentra in Wijchen creëren we maatschappelijke meerwaarde op het gebied van sport, cultuur, recreatie, welzijn, (gezondheids-) zorg en kwetsbare groepen. Hiervoor houden we de accommodaties in stand.

Wij zien Wijchen als één verzorgingsgebied voor activiteiten. Alle wijkcentra en MFA's zijn hiermee bovenwijkse voorzieningen. In wijkcentrum Zuid bijvoorbeeld komt 85% van de gebruikers van elders. Clubs/verenigingen uit Wijchen die ruimte nodig hebben kunnen in heel Wijchen gehuisvest worden, ongeacht hun herkomst. Voor de toekomst van Wijchen Zuid is de wijkvereniging bereid om het activiteitenaanbod meer af te stemmen op de behoefte van de inwoners. Hierdoor ontstaat ruimte voor nieuwe activiteiten.

Het doel van ons beleid in het sociaal domein is om mét inwoners en organisaties te komen tot een compleet aanbod van activiteiten dat bijdraagt aan een prettig leefklimaat. We stimuleren het meervoudig en gezamenlijk gebruik van accommodaties. Liefst zodanig dat de gebruikers elkaar inhoudelijk versterken.

Daarnaast speelt in Wijchen Zuid, ten opzichte van andere wijken in Wijchen een grote zorgvraag door verschillende problematieken in de wijk. Vanuit die extra 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 de MFA campus.

1.4 Maatschappelijke voorzieningen in Wijchen Zuid

In het voorzieningenhart zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen te vinden. Dit zijn naast het wijkcentrum ook een sportzaal, basisschool Zuiderpad locatie Huissteden, kinder- en peuteropvang en een BSO.

Door het project Hart van Zuid doet zich nu de unieke gelegenheid voor om inhoudelijke doelen van de maatschappelijke organisaties optimaal op elkaar af te stemmen. Voor het aantrekken van vrijwilligers en jongeren is de combinatie wijkcentrum sportzaal faciliterend. De basisschool en BSO werken intensief samen vanuit een gezamenlijk pedagogisch concept in de vorm van een IKC (Integraal kindcentrum). Samen in een gebouw is een hiervoor een voorwaarde.

MFA campus

Deze combinatie van inhoudelijke doelen vertaalt zich het best in twee gebouwen. Eén voor het wijkcentrum en de sportzaal en één voor de basisschool, de kinder- en peuteropvang en de BSO. Ruimtelijk gezien staan de gebouwen dicht bij elkaar met de ingangen naar elkaar toe, zodat er een MFA campus ontstaat. Gebruikers kunnen elkaar makkelijk bereiken. Tussen de gebouwen is een klein intiem plein, wat het eenvoudig maakt om van het ene naar het andere gebouw te lopen. Zo is het ook makkelijk om elkaar te ontmoeten. Met deze gebruikscombinatie stimuleren we inhoudelijke samenwerking en gezamenlijk ruimtegebruik, waardoor er minder vierkante meters nodig zijn. Ook is het qua beheer praktisch beter te organiseren en blijft inhoudelijke samenwerking goed uitvoerbaar.

De wijk Wijchen Zuid is een wijk waar ieder op zichzelf leeft, wel contact heeft met buren maar geen (maatschappelijke) activiteiten met elkaar organiseert. Vergeleken met andere wijken in Wijchen is de zorgvraag meer en complexer. Vanuit professioneel oogpunt is samenwerking op het gebied van (eerstelijns)zorg en maatschappelijke partijen gewenst. In de toekomstige uitwerking van het gebied is aandacht nodig voor het positioneren van zorgpartijen in de nabije omgeving van de MFA Campus.

Wijkcentrum Wijchen Zuid

Voor het nieuwe wijkcentrum in Wijchen Zuid is het van belang, om niet alleen een aantrekkelijk programma te hebben, maar ook een manager/verbinder, die er voor zorgt dat de gebruikers goed met elkaar omgaan. Hij/zij zorgt er ook voor dat er steeds nieuwe gebruikers/sportclubs zich verbinden aan de sportzaal en het wijkcentrum. Gemeenschappelijk ruimtegebruik (het bundelen van het maatschappelijk dienstenaanbod) komt in harmonie tot stand en is duurzaam van aard. Daarnaast is het belangrijk dat er een verbinder/wijkmanager is die inwoners naar het wijkcentrum leidt, door ze op het bestaan ervan en de activiteiten te attenderen.

Ook in de toekomst is het wijkcentrum beschikbaar voor verschillende soorten huurders. Denk hierbij aan niet-commerciële huurders die bijdragen aan onze beleidsdoelen. We bouwen, mits ze exploitatie-technisch en inhoudelijk qua aanbod voor de wijk iets toevoegen, ook voor huurders die (mogelijk) bijdragen aan onze beleidsdoelen en door de markt betaald worden. Hiervoor hanteren we verschillende tarieven.

Sportzaal

Er is nu een sportzaal in het voorzieningenhart met een hoogte van 7 meter. Wijchen heeft een sporthal, Arcus, waar wedstrijden op topsportniveau gehouden worden. In het programma van eisen voor het wijkcentrum en de sportzaal gaat het vooral om sporten op recreatief niveau. Dit geldt ook voor de clubs die er zitten. Die kunnen prima wedstrijden houden in deze zaal. Een sporthal is niet nodig.

Investering

Voor de maatschappelijke functies in het voorzieningenhart is een schatting gemaakt van een investering van € 13 – €15 miljoen, prijspeil 2023.

1.5 Onderzoek

In opdracht van MeerVoormekaar heeft HAN University of Applied Services in de periode september 2022 tot januari 2023 drie verschillende onderzoeksactiviteiten uitgevoerd om inwoners van Wijchen-Zuid te horen. Te weten:

- Afnemen van de Leefplekmeter door tweedejaars studenten in Diepvoorde, Huissteden, Hoogmeer en Elsland (N= 129).
- Afnemen van de Leefplekmeter door tweedejaars studenten in Abersland, Oude Laan, Kronenland en De Weertjes (N= 50).
- Verdiepend onderzoek naar ontmoetingsplek Wijchen-Zuid om de sociale cohesie in de wijk te stimuleren, door vierdejaars studenten.

Bovenstaande onderzoeken zijn terug te vinden op de website: Documenten | Hart van Zuid | Gemeente Wijchen. Hier is ook het verslag terug te vinden van de excursie langs voorbeelden van wijkcentra in Uden en omgeving.
Daarnaast zijn er diverse verdiepende gesprekken gevoerd met het bestuur van de wijkvereniging, de inwoners van Wijchen-Zuid en de verschillende stakeholders, waaronder de school, Stichting MeerVoormekaar, Talis, Driestroom en ZZG Zorggroep.

1.6 Trends, ontwikkelingen en kansen

Vergrijzing en migratie zullen alleen maar toenemen en er is een transitie van de zorg gaande. Deze ontwikkelingen moeten meegenomen worden in de keuze van het activiteitenaanbod, de gebruikers en daarmee bij de inrichting van de nieuwe accommodatie.

Vergrijzing speelt een grote rol in de wijkcentra. Ouderen blijven steeds langer thuis wonen en zoeken hun hulp steeds dichterbij. Wijkcentra spelen hier steeds meer op in door gerichte zorg aan te bieden, via spreekuren van bijvoorbeeld een verpleegkundige of fysiotherapeut. Voor ouderen moeten meer verschillende activiteiten komen. Omdat wijkcentra steeds meer multifunctioneel ingericht worden, kunnen zalen voor meerdere doeleinden gebruikt worden. Bijvoorbeeld een evenementenzaal ombouwen tot een gymzaal of fysioruimte en een kantoorruimte inzetten voor een inloopkamer van een huisarts.

Voor wijkcentra is het lastig om jonge gezinnen te betrekken. Een kans voor een nieuw wijkcentrum is om activiteiten van school naar het wijkcentrum te halen. Zo kan de school of de BSO de sportzaal van het wijkcentrum gebruiken en kunnen er kinderfeestjes georganiseerd worden in het wijkcentrum. Zo ontmoeten ook ouders elkaar en leren ze ook het wijkcentrum kennen. Om op deze manier de kinderen en de ouders te betrekken wordt het wijkcentrum toegankelijker voor deze doelgroep. Ook is het denkbaar om een bibliotheek of pakketpunt in het wijkcentrum te huisvesten, met de bedoeling dat meer mensen in het wijkcentrum komen.

Het wijkcentrum moet zorgen voor het thuisgevoel, waar inwoners niet alleen de consument zijn maar ook echt mee gaan doen. Zodat het een plek wordt waar inwoners graag naar toe gaan, ze andere inwoners kunnen ontmoeten en samen alledaagse dingen kunnen doen.

2. Doelstellingen en Uitgangspunten

2.1 Algemeen

De nieuwe ontmoetingsplek is gericht op samen leven en samen doen. Het is de centrale ontmoetingsplek voor sociale verbondenheid. Het biedt inwoners de mogelijkheid andere buurtbewoners te ontmoeten, dat is een van de middelen om zelf- en samenredzaamheid te stimuleren.

Een belangrijke succesfactor voor de nieuwe ontmoetingsplek is aansluiting zoeken bij de lokale behoeften en levenswijzen van de wijk. Met de verschillende onderzoeken en gesprekken is goed in kaart gebracht wat de inwoners van Wijchen-Zuid nodig hebben om door middel van de nieuwe ontmoetingsplek de sociale cohesie in de wijk te stimuleren.

Samengevat hebben de inwoners behoefte aan een ontmoetingsplek, van en voor de wijkbewoners, dat goed toegankelijk en bereikbaar is voor iedereen. Waar iedereen welkom is, voor jong en oud en voor mensen van alle culturele achtergronden. Een plek waar je makkelijk in- en uit loopt. De functies van de nieuwe ontmoetingsplek mogen divers zijn;

- **Ontmoeting, recreatie en sport:** activiteiten gericht op ontspanning, gezelligheid en ontmoeten.
- **Vorming en educatie:** overdragen van kennis of vaardigheden voor persoonlijke of maatschappelijke ontwikkeling.
- **Cultuur en creativiteit:** activiteiten gericht op kunst en cultuur (culturen samenbrengen en leren van elkaar).
- **Dienstverlening en voorlichting:** bevorderen van zelfredzaamheid door het geven van informatie, advies, dienstverlening en verwijzen naar andere instanties.
- **Sociale ondersteuning**: activiteiten gericht op de (geestelijke)gezondheid en waar men op een laagdrempelige manier terecht kan voor gerichte hulpvragen (vraagstukken samen oplossen in de wijk, samen met de bewoners).

Als specifieke voorbeelden zijn genoemd: samen koken om zo verschillende culturen samen te brengen, kook/maaltijdvoorziening voor ouderen (maar ook bijvoorbeeld voor de school/BSO). Sportactiviteiten in het gebouw om verschillende leeftijdsgroepen te verbinden. Een moestuin om samen groenten te verbouwen. En voor gerichte ondersteuning aan doelgroepen bijvoorbeeld een spreekuur waar ouderen terecht kunnen met vragen over zorg, financiën of digitalisering.

2.2 Samenwerking

Multifunctionaliteit is een randvoorwaarde voor de nieuwe accommodatie. Met diverse functies en activiteiten in een gebouw ontstaan ontmoetingen tussen verschillende groepen mensen. Samenwerking is essentieel voor het succes van de nieuwe accommodatie. Met als kanttekening dat er een goede aansluiting is op de behoeften en levenswijzen van de wijk. Nu nog is er grote afhankelijkheid van de bereidheid van de partijen om zich op dit moment te committeren aan of eigenaarschap te nemen voor een nieuw te bouwen accommodatie.

Multifunctionaliteit moet vooral gezocht worden in samenwerking met sportverenigingen, de basisschool en de structurele gebruikers/huurders. Vooral de combinatie met sport wordt als het meest kansrijk gezien. Sportverenigingen kennen doorgaans verschillende leeftijdscategorieën, met name ook veel jongeren. Via sportverenigingen komen verschillende doelgroepen in 'huis', dat voor kruisbestuiving kan zorgen: vrijwilligers die zich inzetten voor de sport, willen zich wellicht ook voor andere activiteiten inzetten.

Dergelijke verdere en versterkte samenwerking zorgt ervoor dat het wijkcentrum als ontmoetingsplek door nieuwe doelgroepen wordt 'ontdekt'. Wanneer het wijkcentrum meer gebruikt en bezocht wordt zal ook de omzet ervan stijgen. Hierbij is het wel van belang dat de sportzaal volledig geïntegreerd wordt in de accommodatie.

2.3 Uitgangspunten

Voor de MFA Campus:

1. Een MFA campus als één integraal inhoudelijk concept, bestaande uit 2 gebouwen: het Integraal kind centrum 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 beheersmatig los te koppelen. Hierdoor functioneren ze, in de praktijk, als afzonderlijke gebouwen zonder overlast van elkaar.
2. Een Integraal kind centrum 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 speelterrein buiten.
3. Kinderopvang De Eerste Stap met 2 groepen kinderdagopvang (KDV), 1 combigroep peuterspeelzaal/buitenschoolse opvang (BSO), 3 groepen buitenschoolse opvang.
4. De MFA campus heeft een prominente plek, duidelijk zichtbaar in de wijk en is van verschillende kanten bereikbaar voor voetgangers en fietsers
5. Met een centraal plein, zonder andere verkeersstromen, als verbinder voor wijkactiviteiten en activiteiten waar kind centrum en wijkcentrum in participeren. NB: Dit zijn niet de speelterreinen van de school en kinderdagopvang.
6. Een eigen plek, die voldoende 'los' ligt van de commerciële functies
7. Compacte, alzijdige gebouwen in 2 bouwlagen
8. Diverse speel- en verblijfsgebieden aan meerdere zijden van de gebouwen
9. Zelfstandig gebruik van het integraal kind centrum, wijkcentrum en sport.
10. Avondgebruik: wijkcentrum, sport en delen van het integraal kind centrum
11. Fiets parkeren nabij gebouwen. Ruimte voor scootmobiels nabij het wijkcentrum
12. Terras bij het wijkcentrum

Voor de nieuwe accommodatie wijkcentrum en sportzaal zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. Een wijkcentrum dat **een actieve rol speelt in de leefbaarheid** en sociale cohesie van de wijk Zuid, maar ook ruimte biedt aan wijk overstijgende initiatieven.
2. **Diversiteit:** een plek van en voor alle inwoners in de wijk.
3. **Een voorziening die het hart vormt** van het ontmoeten en eventueel sportbeleving mogelijk maakt;
4. Een **goede samenwerking** tussen (mogelijke) betrokken partijen; welzijnsorganisatie, gemeente, sportverenigingen, wijkvereniging etc.
   Denk hierbij ook aan duurzame constructies waarbij vrijwilligers veel kunnen doen, maar niet alles (het wordt steeds lastiger vrijwilligers te vinden). Een verbindende aanjager is een vereiste.
5. **Multifunctioneel gebruik**: het bundelen van het maatschappelijk dienstenaanbod, waarmee op een efficiëntere manier gebruik wordt gemaakt van ruimte.
6. **Toegankelijkheid:** zowel de fysieke toegankelijkheid (ook voor scootmobiels en dergelijke), als de financiële toegankelijkheid. Dat betekent bijvoorbeeld betaalbare consumpties en activiteiten voor de bezoekers.
7. **Duurzaamheid:** kies voor duurzame bouw in verband met de hoge energiekosten.
8. Een **fysieke koppeling** tussen de nieuwe **ontmoetingsplek** en de **sportzaal**.

3. Beschrijving gebruikers nieuwe ontmoetingsplek

Dit hoofdstuk is een beschrijving van de verenigingen en organisaties die in ieder geval gebruik willen maken van de nieuwe ontmoetingsplek. In het huidige wijkcentrum organiseren zij al tal van activiteiten voor verschillende doelgroepen. Onderstaand is het overzicht van de huidige huurders/gebruikers.

3.1 Vaste huurders

Het wijkcentrum hebben twee vaste huurders[1] die permanent een ruimte huren in het wijkcentrum, namelijk:

- Unique Child/Breincentrum huurt een ruimte van ongeveer 70 m2, https://www.uniquechild.nl/
- De Turkse gemeenschap huurt een ruimte waar zij hun eigen activiteiten organiseren.

3.2 Frequente gebruikers

Het wijkcentrum kent een aantal verenigingen die zeer regelmatig een ruimte huren van het wijkcentrum zoals:

- Bridgeclub BZR 1x per week ongeveer 100 personen
- Seniorenorkest 1x per week ongeveer 30 personen
- Schaakvereniging "het Kasteel" ongeveer 20 personen
- Djembé lessen 1x per week ongeveer 20 personen
- Blijf-Fit met Thai-lessen 1x per week
- Tai Chi Chuan 1x per week ITCCA – School voor Tai Chi Chuan
- Dweilorkest "Ut Kapelleke"
- MeerVoormekaar (Gym/Yoga) 2x per week
- Yoga@Work 1x per week
- Kindertheater Bombari 1x per week
- Buurtzorg 1x per week
- Verbindingstafel https://wijwijchen.nl/berichten/wat-is-de-verbindingstafel
- Narcotics Anonymous 1x per week https://www.na-holland.nl
- Stichting Veteranen gemeente Wijchen met hun Veteranencafé 6 tot 10x per jaar https://veteranenwijchen.nl
- Dia di Bandera - Vlag dag Curaçao 1x per jaar https://www.curacaovoorjou.nl/over/cultuur/dia-di-bandera-vlag-dag-curacao

Bovenstaande verenigingen hebben aangegeven dat zij ook op de nieuwe ontmoetingsplek gebruik willen maken van de aanwezige ruimten. Daarnaast worden ruimten incidenteel verhuurd aan huurders die de ruimten gebruiken om diverse activiteiten te organiseren voor de bewoners van Wijchen-Zuid en Wijchen. Goed om te weten: zowel Stichting MeerVoormekaar als Talis hebben aangegeven geen vaste ruimte te willen betrekken in de nieuwe accommodatie. Zij huren straks ruimten zoals ze dat nu ook doen wanneer dat nodig is voor activiteiten/vergaderingen.

[1] In een later stadium moet overleg plaatsvinden of de deze huurders ook een ruimte kunnen krijgen in de nieuwe ontmoetingsplek, zij hebben deze wens wel uitgesproken. Nu dragen deze huurders ongeveer € 9.000,- bij op jaarbasis. Dit is een grote bron van inkomsten.

3.3 Activiteiten wijkvereniging

De wijkvereniging organiseert verschillende activiteiten variërend van 10 tot 150 personen. Bijvoorbeeld:

- sinterklaasbijeenkomst
- carnaval
- senioren/kinderbingo
- kinderdisco
- kaartmiddag en kaartavond
- tiffany workshops
- tekenen en schilder workshops
- dansmiddagen
- feestmiddag voor gebruikers wijkcentrum
- ontbijten en brunches
- kookcafé mannen
- talentencarrousel home - talentencarrousel
- muziekstudio
- diverse lezingen
- burendag
- kledinginzamelactie/beurs

In de bar van het wijkcentrum staan twee biljarts waar de hele dag door intensief gebruik van wordt gemaakt. In de middag zijn vier biljartteams zeer actief aanwezig en in de avond zes. Het is de verwachting dat er meer teams komen omdat op andere locaties geen mogelijkheid is om deze sport te beoefenen. Biljarters willen ook graag een plaats krijgen in de nieuwe ontmoetingsplek.

3.4 Gebruikers Sportzaal

Hieronder zijn de huidige gebruikers van de sportzaal opgesomd. Per kalenderjaar kan dit wisselen, het is goed wanneer er meer vaste gebruikers gezocht worden.

- basisschool
- batmintonclub
- gymsport
- kinderopvang
- zaalvoetbal
- korfbalverenigingen
- volleybalvereniging
- badmintonvereniging
- free-running
- senioren gymclub

4. Ruimten en faciliteiten nieuwe ontmoetingsplek

Dit hoofdstuk is een beschrijving van de ruimten die in de nieuwe ontmoetingsplek moeten komen. Voor alle ruimten geldt dat het mogelijk moet zijn deze flexibel en multifunctioneel in te zetten. Er is een onderscheid tussen ruimten voor ontmoeten en de sportzaal. De sportzaal moet makkelijk met de ruimten voor ontmoeten verbonden kunnen worden.

Het ruimteprogramma is als bijlage toegevoegd.

4.1 Entree

De hoofdentree is herkenbaar en kan door iedereen gebruikt worden. Er is voldoende ruimte voor bezoekers om zich even te oriënteren en te wachten op anderen. In de hal is een digitaal mededelingenbord. De hal is ook de plek voor een (mobiele) garderobe. Meestal worden jassen meegenomen naar de ruimte waar de activiteit plaatsvindt. Daarom zijn er op meerdere plekken kleine garderobes, bij de activiteitenzaal is een grotere (mobiele) garderobe.

4.2 Ontmoetingsruimte

De ontmoetingsruimte is het gezellige trefpunt in de nieuwe ontmoetingsplek; de blikvanger bij binnenkomst. Het is een laagdrempelig toegankelijke plek waar inwoners terecht kunnen voor een praatje, drankje en hapje. Er is een zitgedeelte, een intieme en gezellige huiskamer sfeer. En er is gelegenheid voor (kook)groepen om samen te eten. De ruimte beschikt over een bar en faciliteiten om te kunnen darten en biljarten, zowel in verenigingsverband als recreatief. De ruimte waar twee biljarttafels staan kan afgesloten worden door een schuifwand. Zo staan de tafels bij niet-gebruik niet in het zicht en kan de ontmoetingsruimte in gebruik blijven als er competitie biljart wordt gespeeld. De ontmoetingsruimte staat in verbinding met de activiteitenzaal. Om maximale synergie in ruimtegebruik te behalen, moeten de ontmoetingsruimte en activiteitenzaal als één ruimte gebruikt kunnen worden bij grote activiteiten.

4.3 Keuken

De keuken biedt mogelijkheden om naast eenvoudige (lunch)maaltijden en snacks, ook maaltijden voor grotere gezelschappen te bereiden. De keuken moet ook gebruikt kunnen worden door vrijwilligers die met deelnemers willen koken, en ook geschikt zijn voor maaltijdvoorziening voor ouderen. Ook de school/BSO moet de keuken kunnen gebruiken (denk ook aan uittrekbare opstapjes onder de keuken). De exacte keukeninrichting wordt tijdens de ontwerpfase in overleg met betrokken participanten bepaald. In eerste instantie wordt in ieder geval gedacht aan een keukeninrichting met kookplaat, friteuse, oven/magnetron, vaatwasser en koelkast. De keuken staat in verbinding met de ontmoetingsruimte en heeft een aparte toegang om te bevoorraden.

4.4 Berging keuken

Een afsluitbare opslagruimte is in nabijheid van de keuken en vanuit daar toegankelijk. Deze opslagruimte bevat ook een koel-vriescel.

4.5 De activiteitenzaal - grote zaal

Alle activiteiten van verenigingen en andere organisaties vinden hoofdzakelijk plaats in de activiteitenzaal. De grote zaal staat in verbinding met de ontmoetingsruimte. De activiteitenzaal bestaat uit verschillende compartimenten en kan naargelang de omvang van de activiteit die er plaatsvindt vergroot of verkleind worden. De maximum capaciteit van de activiteitenzaal is 150 personen. De verschillende compartimenten kunnen ook gelijktijdig gebruikt worden. De activiteitenzaal heeft twee toegangen. Het beperken van geluidsoverdracht tussen de verschillende

compartimenten is hierbij een aandachtspunt, evenals het klimaat in de af te scheiden ruimten. Onderdeel van de activiteitenzaal is een podium die ook toegankelijk is voor mindervaliden.

Voor de activiteitenzaal is het van belang dat deze beschikt over:
- basis multimedia systemen: geluidsinstallatie, beamer(s) en schermen;
- goede akoestiek, de ruimte moet geschikt zijn voor (live) muziekavonden;
- voldoende aansluitpunten om licht en geluid bij grotere activiteiten te kunnen uitbreiden;
- een aangrenzende bergruimte voor stoelen, tafels, podiumdelen en voor de gebruikers (bijv. sport, school, muziekvereniging) aan de zaal.

Het multifunctioneler inrichten van de activiteitenzaal en de ontmoetingsruimte leidt tot minder behoefte aan aparte cursus- en vergaderruimte.

4.6 Sanitair

Het sanitair omvat één centrale toiletgroep met een gescheiden dames- en herengedeelte en een minder validen toilet. Deze toiletvoorziening is zowel voor de medewerkers als de bezoekers. Daarnaast is er een toiletgroep voor de sportzaal, die ook in gezet kan worden bij grotere bijeenkomsten. Het aantal toiletten is conform de richtlijnen van het bouwbesluit.

4.7 Vergaderruimten

Diverse organisaties gebruiken de ontmoetingsplek voor vergaderingen c.q. bijeenkomsten. Het aantal deelnemers varieert van circa 2 tot 20 personen. Uitgangspunt is dat de vergaderruimten in synergie worden gerealiseerd. Hiermee bedoelen we dat vergaderingen in bijvoorbeeld een deel van de grote zaal gehouden kunnen worden. Het is wenselijk dat er (naast de vergadermogelijkheden in de grote zaal) in ieder geval twee aparte vergaderruimten beschikbaar zijn. Voor het goed kunnen functioneren van de organisaties die bijvoorbeeld consulten of spreekuren houden - zoals sociaal raadslieden, verpleegkundigen, formulierenbrigade is een aparte spreekkamer/kantoor nodig, waar administratief werk verricht en vertrouwelijke gesprekken gevoerd kunnen worden.

4.8 Creatieve ruimte/ techniekloka al

Voor creatieve activiteiten (schilderen, maak-activiteiten) en ook voor technische activiteiten is er een aparte ruimte. De ruimte is geschikt voor max. 20 personen, inclusief voldoende opbergmogelijkheid voor materialen. De ruimte is voorzien zijn van wasbakken, krachtstroom en een bakoven.

4.9 Kassa/beheerdersruimte

Het kantoor voor beheerder/conciërge heeft toezicht op de hoofdentree en is tevens te gebruiken als kassa bij evenementen.

4.10 Opslag/bergruimte

Er is voldoende opslagruimte rekening houdend met het flexibele en multifunctioneel gebruik van de ruimten. De opslagruimten hebben voldoende capaciteit voor verschillende verenigingen/organisatie, zijn afsluitbaar en makkelijk te bereiken vanuit de gang.

4.11 Technische ruimte

In de technische ruimte is alle techniek gehuisvest. Het definitieve oppervlakte en de situering worden later bepaald.

4.12 Werkkast

Voor de opslag van schoonmaakmaterialen is in de accommodatie een werkkast beschikbaar. Deze is voorzien van een uitstortgootsteen met koud en warm water. Er is voldoende plek voor het plaatsen van de benodigde schoonmaakapparatuur en – middelen.

4.13 Verkeersruimte

De verbindingen tussen de verschillende ruimten is verdeeld in eventueel afsluitbare (nader te bepalen) zones.

4.14 Sportzaal

De ontmoetingsruimte heeft een directe verbinding met de sportzaal. De sportzaal is ook via een eigen entree toegankelijk wanneer de ontmoetingsruimte gesloten is. Het is wenselijk dat er vanuit de ontmoetingsruimte zicht is op de sportvloer. De sportzaal is toegankelijk vanuit de kleedkamers en vanuit de gang. De opslagruimte voor de speel-/sporttoestellen is alleen toegankelijk vanuit de sportzaal. Bij grote evenementen kan de sportzaal door het openen van schuifwanden bij de rest van het gebouw betrokken worden. De sportzaal moet volgens normen van NOC/NSF over een vrije hoogte van minimaal zeven meter beschikken.

4.15 Kleedruimte

Twee aparte kleedruimten met aparte toiletgroep, die laatste is ook bruikbaar voor de gehele accommodatie bij grotere bijeenkomsten.

4.16 Buitenruimte

Grenzend aan de ontmoetingsruimte beschikt de nieuwe ontmoetingsplek over een buitengedeelte waar een terras opgesteld kan worden (wenselijk is deels een overkapping), waar ruimte is voor ontmoeting (met bankjes), maar ook voor de ontwikkeling van een buurt(moes)tuin.
Aangrenzend aan de sportzaal is een buitenruimte gewenst - die in verbinding staat met het terras - voor diverse buitensport activiteiten zoals beach volleybal en enkele bewegingstoestellen die voor meerdere doelgroepen inzetbaar zijn. De binnen- en buitenruimte staan met elkaar in verbinding, zodat men makkelijk in- en uit loopt. In de nabijheid zijn voldoende fietsstallingen en is een aantal scootmobielplekken met overkapping aanwezig.

5. Overige functionele eisen

5.1 Duurzaamheid en energieverbruik

Gemeente Wijchen heeft de wens om een energiezuinig gebouw te ontwikkelen, bij voorkeur energieneutraal. Dit heeft grote invloed op het ontwerp en dan met name voor de verhouding gevel- en vloeroppervlak. De toe te passen materialen moeten hoogwaardig, duurzaam en onderhoudsarm zijn.

5.2 Situering/ Buitenterrein

De nieuwe ontmoetingsplek is goed bereikbaar voor valide en mindervalide bezoekers. Bij de situering van de nieuwe ontmoetingsplek is voldoende aandacht besteed aan de sociale veiligheid. Bijvoorbeeld door te voorzien in goede verlichting van zowel de toegangswegen als de ontmoetingsplek zelf, een overzichtelijke inrichting, alternatieve vluchtroutes en inbraak- en vandalismebestendigheid.

5.3 Toegankelijkheid

Het gebouw is goed toegankelijk voor:

- veel en diverse gebruikers tegelijk
- kinderen en ouderen
- mindervaliden
- bezoekers van evenementen en binnensport
- hulpdiensten
- onderhoud en vervanging van technische installaties

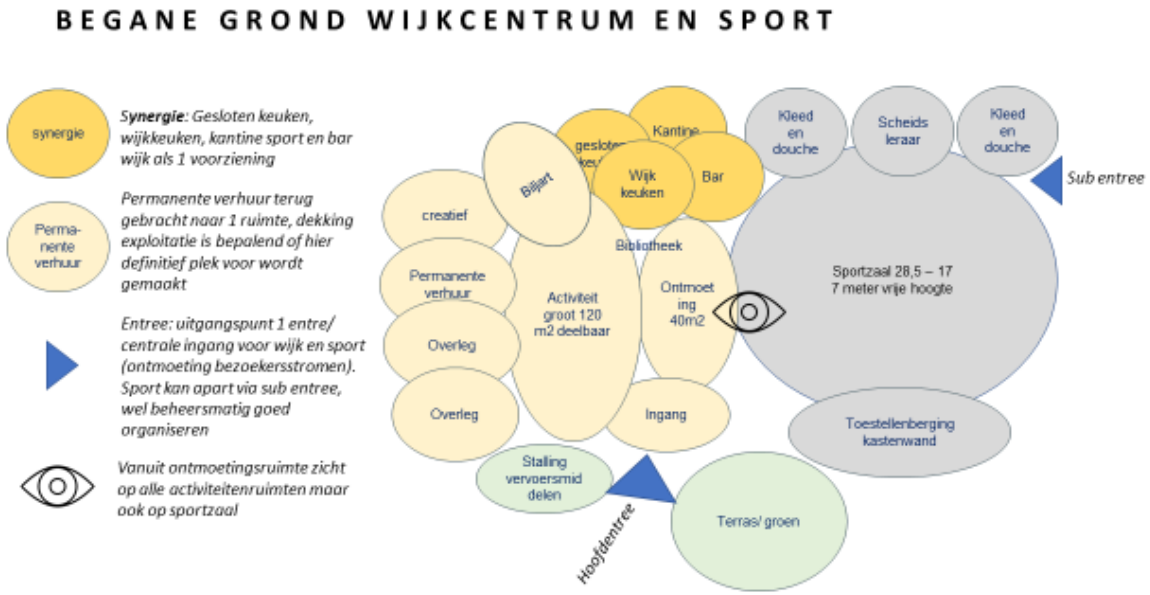
De toegankelijkheid voldoet aan de 'Richtlijnen toegankelijkheid indoor sportaccommodaties' van Stichting Special Heroes en vanzelfsprekend ook aan de eisen van het Bouwbesluit en is getoetst aan de eisen zoals omschreven in de ITS (Integrale Toegankelijkheid Standaard (basis).

5.4 Vertaling in vierkante meters

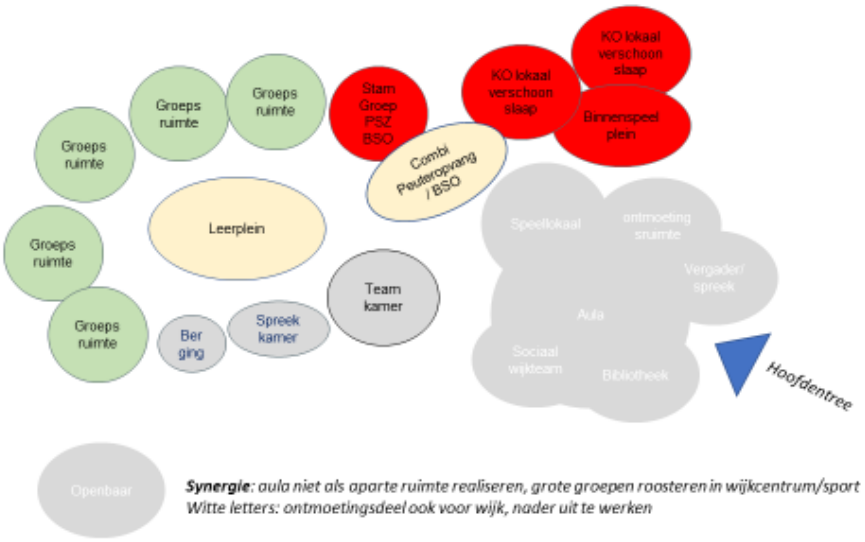
Voor de functies Integraal Kindcentrum Wijkvoorziening en sport is geïnventariseerd hoeveel vierkante meters nodig zijn.
In opdracht van de gemeente Wijchen heeft Complan hiervoor een ruimtestaat opgesteld. Voor het wijkcentrum en sport, is de visie en de ruimten, zoals gedefinieerd in dit document, hiervoor leidend geweest.

Visuele vertaling ruimtegebruik wijkcentrum en sportzaal en IKC



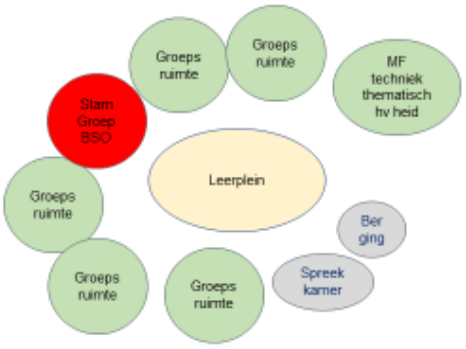


BEGANE GROND INTEGRAAL KIND CENTRUM

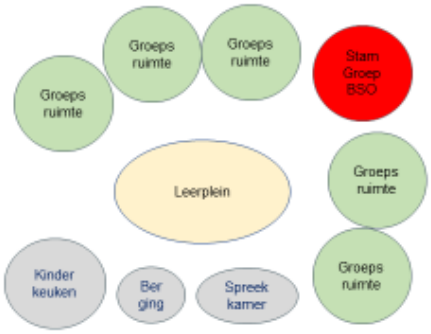


***Synergie**: aula niet als aparte ruimte realiseren, grote groepen roosteren in wijkcentrum/sport*
Witte letters: ontmoetingsdeel ook voor wijk, nader uit te werken

VERDIEPING INTEGRAAL KIND CENTRUM



Middenbouw

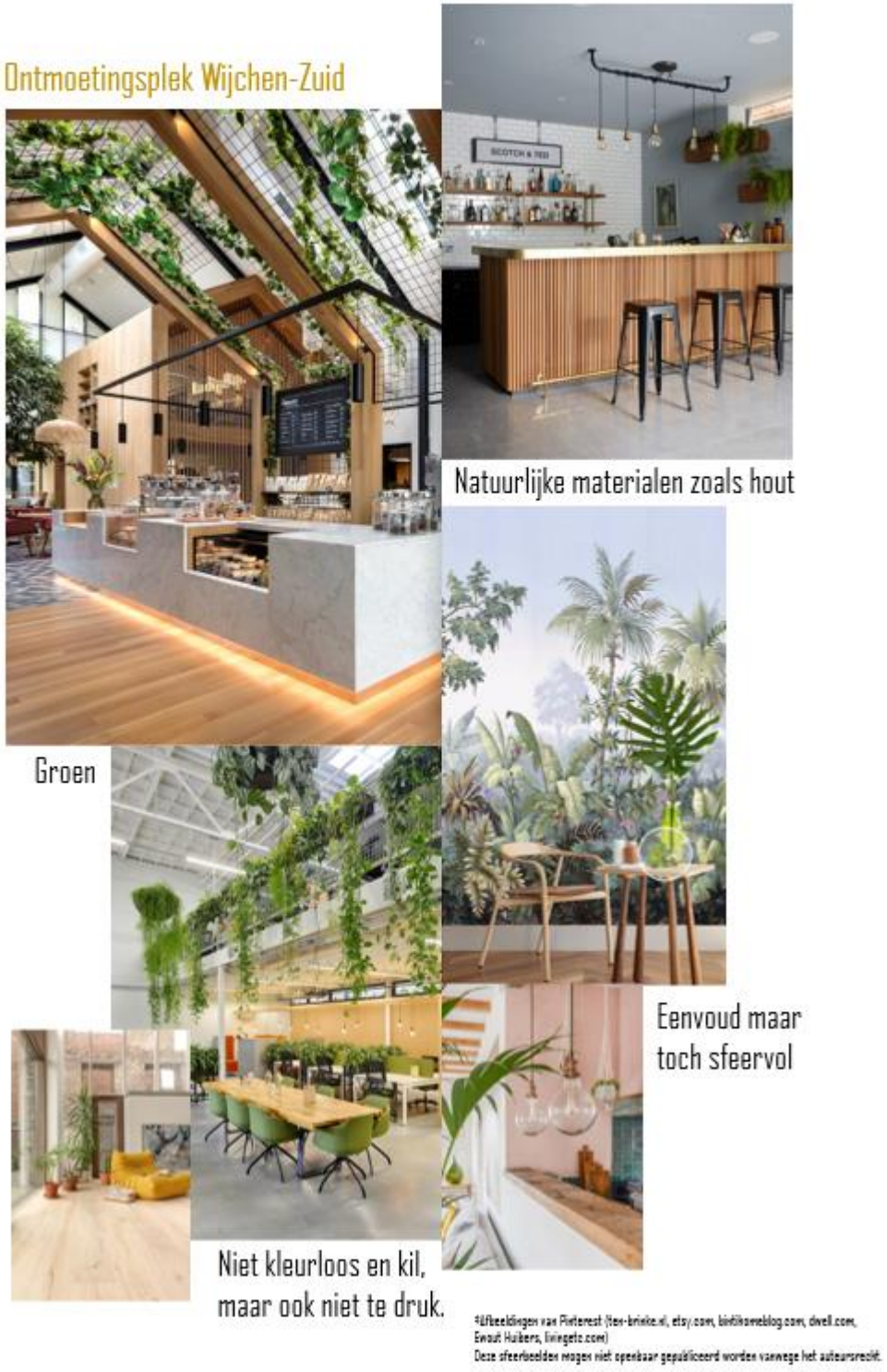


Bovenbouw

6. Beeldverwachting

De nieuwe ontmoetingsplek vraagt een goede inpassing in het voorzieningenhart. Vanuit verschillende partijen zijn de volgende aspecten meerdere keren genoemd:

- open, vriendelijk en goed zichtbaar
- aantrekkelijke, transparante buitenkant, met heldere contouren
- binnen en buiten ontmoeten loopt door elkaar; verbinding
- gebruik van natuurlijke materialen; hout, groen (minder steen/beton)
- krachtig maar ook speels
- niet kleurloos en kil, maar ook niet te druk
- veel toetreding van daglicht
- eenvoud maar toch sfeervol


Ontmoetingsplek Wijchen-Zuid
Natuurlijke materialen zoals hout
Groen
Eenvoud maar toch sfeervol
Niet kleurloos en kil, maar ook niet te druk.
*Afbeeldingen van Pinterest (ten-brinke.nl, etsy.com, binfiksweblog.com, dwell.com, Ewout Huibers, livingetc.com)
Deze sfeerbeelden mogen niet openbaar gepubliceerd worden vanwege het auteursrecht.

Ontmoetingsplek Wijchen-Zuid





Krachtig maar ook speels
met kleuraccenten en een knipoog





Eenvoud maar toch sfeervol



Stroom in Lent

Niet kleurloos en kil,
maar ook niet te druk.



Veel daglichttoetreding

*Afbeeldingen van Pinterest (bijzonderplekje.nl, coalesse.com, behance.net, gritsandgrids.com, designmilk.com, retaildesignblog.net)
Deze sfeerbeelden mogen niet openbaar gepubliceerd worden vanwege het auteursrecht.

Ontmoetingsplek Wijchen-Zuid

Veel daglichttoetreding



Binnen en buiten staan in verbinding



Open, vriendelijk en goed zichtbaar







Groen

*Afbeeldingen van Pinterest (Dayscreative.com, behance.net, estliving.com, purenow.com)
Deze afeerbeelden mogen niet openbaar gepubliceerd worden vanwege het auteursrecht.

Ontmoetingsplek Wijchen-Zuid

binnen en buiten staan in verbinding





Aantrekkelijke, transparante buitenkant, met heldere contouren





Open, vriendelijk en goed zichtbaar



natuurlijke materialen zoals hout







*Afbeeldingen van Pinterest (Designboom.nl, architectenweb.nl, lakoloko.es, azuremagazine.com, dezeen.com)
Deze sfeerbeelden mogen niet openbaar gepubliceerd worden vanwege het auteursrecht.

Bijlage:

ONDERZOEKSPOSTER HART VAN ZUID

Gedurende een periode van 20 weken, is er een onderzoek uitgevoerd naar de wensen van de bezoekers van wijkcentrum Wijchen Zuid. Wat zijn de wensen van de mensen van Wijchen Zuid?

Auteurs
Michèle Weber, Marieke Kuipers, Lize Merema en Lisa Utsma

HAN_UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

MEER VOORM EKAAR



INTRODUCTIE

Wijkcentrum Hart van Zuid is van plan om binnen nu en een aantal jaar, een nieuw wijkcentrum neer te zetten, maar hoe moet dit nieuwe wijkcentrum er uit gaan zien?
Wat zijn de wensen van de huidige bezoekers?

Om deze reden is er een onderzoek gestart naar de wensen van de bezoekers van het wijkcentrum in Wijchen Zuid. Op deze manier kan er zo goed mogelijk worden gekeken naar hoe de huidige bezoekers worden gemotiveerd om terug te blijven komen en wordt er geluisterd naar de wensen van de mensen.

Door middel van een kennismakingsposter (afb. 2), is er een korte introductie over het onderzoek gegeven en hebben wij ons voorgesteld. Op deze manier is er geprobeerd om de drempel tot interactie te verlagen en goed in gesprek te kunnen met de bewoners.

DOEL

Wat zijn de wensen van de mensen van Wijchen Zuid?

METHODE

Door middel van een onderzoek dat bestaat uit verschillende componenten wordt er een zo volledig mogelijk beeld gegeven van de wensen van Wijchen Zuid. Er is een ideeën box gevormd waar mensen anoniem hun ervaringen en wensen achter kunnen laten, maar daarnaast is er door de onderzoeksgroep ook deelgenomen aan verschillende activiteiten om zo op een interactieve manier het gesprek aan te gaan met de bezoekers en zo achter de wensen te komen.

RESULTATEN

Na de bezoeken aan het wijkcentrum en het opzetten van de ideeën box, is er een aantal resultaten teruggekomen.

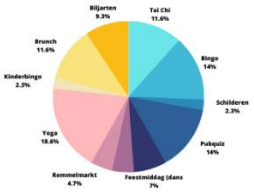
Vanuit de ideeën box zijn er ongeveer 50 ingevulde kaartjes verzameld, maar daarnaast zijn er ook gesprekken gevoerd met de bezoekers, die hebben geleid tot onderstaande cirkeldiagrammen (cirkeldiagram 1 en 2).

Er zijn 16 nieuwe activiteiten genoemd, die gewenst worden in het nieuwe wijkcentrum. Daarnaast worden de bestaande activiteiten ook gezien als leuke activiteiten en willen de bezoekers deze ook graag terug zien.

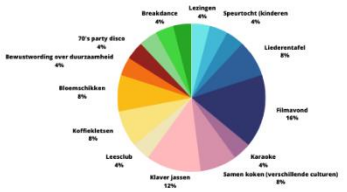
ANALYSE

Met de gevonden informatie uit het onderzoek, zijn de volgende cirkeldiagrammen vorm gegeven. Er zijn veel activiteiten met een hoge tevredenheid, aangezien de bezoekers deze wensen te behouden (cirkeldiagram 1).

Daarnaast zijn er ook veel nieuwe activiteiten naar voren gekomen, die gewenst zijn in het nieuwe wijkcentrum (cirkeldiagram 2).



Cirkeldiagram 1: Bestaande activiteiten die behouden moeten worden



Cirkeldiagram 2: Nog niet bestaande activiteiten die gewenst zijn

CONCLUSIE

Volgens de resultaten zijn er zeker wensen voor nieuwe activiteiten, die gemist worden. Daar tegenover staat wel, dat de bestaande activiteiten ook gewenst zijn en dat deze niet plaats moeten maken voor de nieuwe activiteiten.

Het is wenselijk om een middenweg te vinden tussen de bestaande activiteiten en de nieuwe activiteiten om zoveel mogelijk bezoekers van het wijkcentrum tevreden te stellen.



Afb. 1: Kaartje voor de ideeën box



Afb. 2: Kennismakingsposter

complan memo

project	**Randvoorwaarden maatschappelijke functies Wijchen Zuid**
aan	**Gemeente Wijchen**
t.a.v.	**Mireille Uhlenbusch**
van	**Maurice Koolen**
datum	**15-12-2023**

projectnummer	23.004
onderwerp	**Randvoorwaarden maatschappelijke functies en globaal ruimteprogramma Voorzieningencluster Wijchen Zuid.**
referentie	231215 Mem ruimteprogrWZ03
status	definitief

Inleiding

Met het document “Voorzieningenhart Wijchen – randvoorwaarden maatschappelijke functies” (zie bijlage 2) heeft de gemeente Wijchen gevraagd om input te leveren over de maatschappelijke functies en randvoorwaarden, die in het plan Hart van Zuid meegenomen dienen te worden. Deze memo is uitgewerkt als antwoord op (alle aspecten uit) dat document en dient als input voor de Nota uitgangspunten Hart van Zuid.
In deze memo treft u de randvoorwaarden aan die betrokken organisaties en eindgebruikers belangrijk vinden voor de uitwerking van de maatschappelijke functies, op de volgende aspecten:

- Clustering (relatie met andere functies en samenwerking tussen organisaties);
- Situering in de wijk
- Uitstraling ontwerp (i.r.t. herkomst van de bezoekers/gebruikers, en hoe zij bij het Hart van Zuid kunnen arriveren).
- Dag- en avondgebruik
- Overige voorzieningen buiten.

Ruimteprogramma

Bij deze memo is een globaal ruimteprogramma uitgewerkt, zie Bijlage 1. In dit ruimteprogramma is de informatie opgenomen over de gewenste omvang van de voorzieningen (aantal leerlingen, kindplaatsen respectievelijk aantal beoogde activiteitenruimten en beoogde omvang sportvoorzieningen).
Voor het wijkgedeelte kan dit ruimteprogramma gezien worden als bijlage bij het “Programma voor een nieuwe Ontmoetingsplek in Wijchen-Zuid” van 23 november 2023 (in opdracht van MeerVoorMekaar) dat separaat wordt aangeleverd.
Voor het kindcentrum (basisonderwijs en kinderopvang) is gebruik gemaakt van uitgangspunten die met Kans & Kleur (onderwijs) en De Eerste Stap (kinderopvang) zijn geformuleerd voor een ander project, te weten MFA

West. Net als in MFA West is het de bedoeling om een Integraal Kindcentrum te realiseren, waarin de school en de kinderopvang inhoudelijk met elkaar samenwerken.
Het betreft een globaal ruimteprogramma, gebaseerd op de uitgangspunten die nu bekend zijn. Voor de planvorming dient in komende fasen nader afstemming met de betrokken organisaties plaats te vinden. Onder andere over de opzet van het kindcentrum en de gebouwstructuur en -voorzieningen die daaraan ondersteuning moeten bieden. En ook bijvoorbeeld voor de sportzaal, waarvan de afmetingen nu zijn uitgewerkt, maar waarvan het concept (traditioneel, De Nieuwe Gymzaal, ASM-model, etc) nog onderzocht dient te worden.

Clustering (samenwerking)

De gemeente Wijchen en de partners streven naar een voorzieningencluster in Wijchen Zuid, dat bestaat uit twee delen:

- Een Integraal kindcentrum, waarbij school en kinderopvang inhoudelijk (pedagogisch) en ruimtelijk samenwerken.
- Een integraal wijkcentrum en sportzaal samen. In lijn met de huidige situatie wordt ook in de nieuwe situatie beoogd dat het wijkcentrum een rol speelt in beheer van de wijkruimten én de sportzaal.

Het streven van deze partijen is niet om deze twee delen te combineren tot één integraal MFA voor Wijchen Zuid.

Situering in de wijk

Het voorzieningencluster ligt centraal in de wijk op een zichtbare plek met een duidelijk stedenbouwkundig adres. Het kindcentrum, het wijkcentrum en de sportzaal hebben elk een zichtbare entree. De sportzaal is met name overdag via het wijkcentrum benaderbaar, maar met name ’s avonds ook via een eigen entree.
De twee gebouwen zijn gelegen aan een gezamenlijk, intiem voorplein voor het kindcentrum en wijkcentrum/sporthal met een verblijfsfunctie (geen verkeersruimte), zodat een campusachtige setting ontstaat.
Dit voorplein heeft meerdere functies:

- Plein als verbinder voor wijkactiviteiten en activiteiten waar kindcentrum en wijkcentrum in participeren. Daartoe is het plein meervoudig inzetbaar
- Ontmoetings- en verblijfskwaliteit: voor (potentiële) bezoekers van de wijk- en sportvoorzieningen, voor ouders en verzorgers van de kinderen van het kindcentrum, voor halen/brengen. Daartoe is voldoende ruimte voor groepen, los van wandel-, fiets- en autoroutes
- Buitenruimte voor kindcentrum en wijkcentrum als aanvulling op de ‘eigen terreindelen’, die met name bij grotere activiteiten kan worden aangewend.

Het voorzieningencluster heeft een eigen plek, die voldoende ‘los’ ligt van de commerciële functies. Ook ligt het voorzieningencluster voldoende vrij van circulatiewegen (routes voor fiets en auto) zodat de verblijfsfunctie van het voorplein geborgd is.

Uitstralingen, ontwerp en gebouwvorm (pedagogische visie)

De nieuwbouw wordt ontworpen als een compact gebouw in 2 bouwlagen, waarbij de locatie ruimte moet bieden aan een redelijk diepe gebouwvorm, wat nodig is gezien de opzet van (groeps)ruimten rondom een plein en activiteitenruimten rondom een ontmoetingsruimte.
Het voorzieningencluster heeft een alzijdig ontwerp in twee bouwlagen. De functies op de eventuele verdieping dienen afgestemd te worden met de gebruikers waarbij de ruimten en voorzieningen voor de jongere kinderen op de begane grond gesitueerd moeten worden. Voor het wijkcentrum dient ook tenminste een deel

van de ruimte op de begane grond gesitueerd te worden, zodat ook minder validen zelfstandig aan activiteiten kunnen deelnemen. Het gehele gebouw voldoet aan de eisen van integrale toegankelijkheid.

De diverse speel- en verblijfsgebieden zijn aan meerdere zijden van het gebouw/de gebouwen gesitueerd met op elk terreindeel delen met bezonning en met schaduw.
De toegang vanuit de wijk is voor voetgangers en fietsers mogelijk vanaf diverse zijden (leerlingen, ouders en overige bezoekers komen uit de gehele wijk). Voor de benadering per auto kan dit vanuit veiligheid bewust voor één of enkele plekken gekozen worden. Dit dient niet per sé direct aansluitend op het terrein van het kindcentrum gesitueerd te zijn, maar een goed ontwerp dient veilig in-/uitstappen en oversteken mogelijk te maken.

Dag- en avondgebruik

De volgende delen van het gebouw zijn wat betreft entree (afsluiten/ontsluiten, inbraak- en brandveiligheid), klimaat, verlichting en facilitaire ruimten (schoonmaak, sanitair, keukens of pantry's) zelfstandig te gebruiken:

- Schooldeel
- Kinderopvangdeel
- Wijkdeel
- Sportdeel

Avondgebruik is het meest voorkomend in het wijk- en sportdeel. Daarnaast dient het mogelijk te zijn het speellokaal en de aula van de school voor avondactiviteiten te gebruiken, waarbij de overige delen van het kindcentrum afgesloten blijven.

Overige voorzieningen buiten

Het kindcentrum heeft diverse speelgebieden en voldoende ruimte voor fietsparkeren op of direct grenzend aan het eigen terrein. Het wijkcentrum heeft ruimte voor een terras. Samen hebben zij een voorplein aangrenzend aan het 'eigen terrein'.
Aanvullend op deze voorzieningen is er een wens voor de volgende voorzieningen die bij voorkeur in het openbare gebied in de wijk, op loopafstand van het voorzieningencluster worden gerealiseerd:

- een jeu-de-boules baan,
- een beachvolley/voetvolley veld,
- zitmogelijkheden (bankjes, picnictafels, o.i.d.)

Bijlagen

Bijlage 1 – Globaal ruimteprogramma maatschappelijke functies Hart van Zuid
Bijlage 2 – Uitvraagdocument Voorzieningenhart Wijchen – randvoorwaarden maatschappelijke functies (SVP, mei 2023)

Separaat aangeleverd:
Bijlage – Programma voor een nieuwe Ontmoetingsplek in Wijchen-Zuid (MeervoorMekaar, 23 november 2023)

Bijlage 1 – Globaal ruimteprogramma maatschappelijke functies Hart van Zuid

Opdrachtgever:	**Gemeente Wijchen**
Project:	**Voorzieningencluster Wijchen Zuid**
Adres:	n.t.b.
Versie:	03, definitief
Datum:	15-dec-23

KADERSTELLING gebouw

	Zuid, kinderopvang Groepsaanduiding	aantal groepen	aantal kindplaatsen per groep	basis opp.	toeslag	m2 bvo	m2 bvo	Opmerkingen
	kinderdagopvang	2	16	112	100		212	Verticale groep 16 kinderen, min 3,5 m2 per kind; toeslag voor basis (wasruimte, opslag e.d.)
	combi peuterwerk/bso	1	20	70	60		130	Groep 20 kinderen, min 3,5m2 per kind, toeslag voor basis
	buitenschoolse opvang	3	22	231	150		381	Stamgroep 22 kinderen, min 3,5m2 per kind, toeslag voor basis
	Elders: tiener-bso	*2*	*24*	*84*	*40*		*124*	*elders*
	Totaal, kinderopvang						**723**	*excl. tiener-bso*

	Zuiderpad, basisschool Groepsaanduiding	aantal kinderen	norm	vaste voet	toeslag	m2 bvo	m2 bvo	Opmerkingen
	onderwijs	400	5,03	200		2.212		uitgangspunt voor PvE is 400 leerlingen stabiel, zijnde 17 groepen (incl. 1 speellokaal)
	Totaal, onderwijs						**2.212**	

	Sportzaal Groepsaanduiding	aantal zaaldelen	norm	vaste voet	toeslag	m2 bvo	m2 bvo	Opmerkingen
	Gymzaal	1				780	780	Advies afd. sport: sportvloer-oppervlakte 17 x 28,5 m2 hanteren (groter dan gymzaal t.b.v. onderwijs én sportverenigingen) en vrije hoogte 7 m
	Totaal, gymzaal						**780**	

	Wijkvereniging Wijchen-West Groepsaanduiding	aantal zaaldelen	norm	vaste voet	toeslag	m2 bvo		Opmerkingen
	diverse ruimten voor ontmoeting						800	basis Programma voor een nieuwe Ontmoetingsplek in Wijchen-Zuid, 23 nov 2023
	Totaal, wijkvereniging						**800**	
	TOTAAL (bvo)						**4.515**	in 2 bouwlagen te realiseren

Opdrachtgever: **Gemeente Wijchen**
Project: **Voorzieningencluster Wijchen Zuid**
Adres: n.t.b.
Versie: 03, definitief
Datum: 15-dec-23

GLOBAAL RUIMTEPROGRAMMA Gebouw

Uitgangspunten:
- gezamenlijk/mf ruimtegebruik school-kinderopvang en wijk-gymzaal vergelijkbaar met opzet ruimteprogramma MFA West
- gezamenlijk ruimtegebruik school-kindeorpvang met wijk-gymzaal **niet** toegepast, omdat dit mogelijk gescheiden gebouwen worden

Voorz.cluster Zuid, kinderopvang — Kader: 80 kindplaatsen
ruimteprogramma — 723 m2 bvo

nr.	Sector/afdeling	Ruimte	#	Opp (m2 fno)	Opp tot (m2 fno)	BG	1eV	Opmerkingen
k1	kinderdagopvang	groep, 16 kinderen	2	56	112			verticale groep 16 kinderen, min 3,5 m2 per kind
k2	kinderdagopvang	slaapkamer	6	7	42			
k3	kinderdagopvang	verschonen	1	12	12			3x4m; dubbele verschoontafel (250 x 75cm), combi met 3 toiletten voor kinderen, 2 wasbakken; direct zicht naar groepsruimte vice versa; gelegen tussen 2 groepsruimten
k4	kinderopvang	pantry in groepsruimte kdv	2	4	8			
k5	peuteropvang/buiten-schoolse opvang	combi peuteropvang/buitenschoolse opvang, 20kinderen	1	70	70			
k6	kinderdagopvang	verschonen	1	6	6			2 x3m; verschoontafel 150 x 75 cm, combi met 2 kindertoiletten, 1 wasbak; zicht naar groepsruimte vice versa
k7	peuteropvang/buiten-schoolse opvang	speelruimte nabij groepen	1	52	52			binnenspeelplein, combi met onderwijs
k8								
k9	algemeen	teamkamer	1	50	50			combi met onderwijs
k10	algemeen	pantry bij teamkamer	1	6	6			combi met onderwijs
k11	sanitair	toilet, personeel	1	2	2			combi met onderwijs
k12	algemeen	tochtportaal (entree)	1	4	4			combi met onderwijs, onderbouw
k13	algemeen	tochtportaal (entree)	1	4	4			combi met onderwijs, middenbouw
k14	buitenschoolse opvang	stamgroep	3	77	231			
k15	algemeen	(open) keuken, met deels kinderhoogte	1	12	12			combi met school
k16	algemeen	werkruimte	1	12	12			werkruimte met 2 werkplekken (manager kinderopvang), naast directie school
k17	sanitair	toilet, kinderen 0-4	5	0	-			combi met verschoonrumte, opgenomen in opp. verschoonruimte
k18	sanitair	toilet, kinderen 4-12	12	3	36			combi met onderwijs
k19	sanitair	toilet, personeel	1	2	2			combi met onderwijs
k20	facilitair	berging, voedsel	1	4	4			
k21	facilitair	berging	1	4	4			
k22	facilitair	berging / wasruimte (wasmachine/droger)	1	6	6			aansluitingen wasmachine, droger
k23	facilitair	buggyruimte/garderobe	1	6	6			
k24	facilitair	berging, bso	1	12	12			buitenberging, inpandig, dus meegerekend in gebouwoppervlakte
k25	facilitair	berging, buitenmaterialen	1	16	16			buitenberging, inpandig, dus meegerekend in gebouwoppervlakte
k26	facilitair	berging, elektrische bakfiets/bolderkarren	1	16	16			dubbele buitendeur; buitenberging, inpandig, meegerekend in gebouwopp.
k27								
		+/+ correctie mf			-54			MF-gebruik met onderwijs (80% onderwijs - 20% kinderopvang)
		+/+ correctie mf			-53			MF-gebruik met onderwijs (60% onderwijs - 40%buitenschoolse opvang)
		subtotaal (fno)			**618**			796 m2 bvo

	Voorz.cluster Zuid, basisonderwijs			Kader:	400	kinderen		
	ruimteprogramma				2.212	m2 bvo	excl. bso	
nr.	**Sector/afdeling**	**Ruimte**	**#**	**Opp (m2 fno)**	**Opp tot (m2 fno)**	**BG**	**1eV**	**Opmerkingen**
o1	onderwijs	groep, onderbouw (groep 1-2)	4	52	208			
o2	algemeen	speel-/werkplein, onderbouw	1	52	52			combi met po/bso
o3	algemeen	werk-/overlegruimte	1	12	12			werkruimte voor 4 kinderen of 2 volwassenen
o4	pantry	pantry	1	4	4			plus: per groepsruimte: pantry bestaande uit wasbak met dubbele onderkast
o5	kinderdagopvang	garderobe, kinderen	4	2,5	10			
o6	sanitair	toilet, kinderen, onderbouw	6	3	18			
o7	sanitair	toilet, personeel	1	2	2			combi met po/bso
o8	facilitair	berging	1	16	16			
o9	algemeen	tochtportaal (entree)	1	4	4			combi met po/bso
o10	onderwijs	groep, middenbouw (groep 3-4)	4	52	208			
o11	algemeen	speel-/werkplein, middenbouw	1	52	52			
o12	algemeen	werk-/overlegruimte	1	12	12			
o13	pantry	pantry	1	4	4			
o14	kinderdagopvang	garderobe, kinderen	4	2,5	10			
o15	sanitair	toilet, kinderen, middenbouw	6	3	18			combi met bso
o16	sanitair	toilet, personeel	1	2	2			
o17	facilitair	berging	1	16	16			
o18	algemeen	tochtportaal (entree)	1	4	4			
o19	onderwijs	groep, middenbouw (groep 5-6)	4	52	208			
o20	algemeen	speel-/werkplein, middenbouw	1	56	56			
o21	algemeen	werk-/overlegruimte	1	12	12			werkruimte voor 4 kinderen of 2 volwassenen
o22	pantry	pantry	1	4	4			
o23	kinderdagopvang	garderobe, kinderen	4	2,5	10			
o24	sanitair	toilet, kinderen, middenbouw	6	3	18			combi met bso
o25	sanitair	toilet, personeel	1	2	2			combi met po/bso
o26	facilitair	berging	1	16	16			
o27	algemeen	tochtportaal (entree)	1	4	4			
o28	onderwijs	groep, bovenbouw (groep 7-8)	4	52	208			
o29	onderwijs	multifunctionele ruimte (techniek, thema, handvaardigheid)	1	56	56			
o30	algemeen	werkgebied, bovenbouw	1	24	24			combi met gang
o31	algemeen	werk-/overlegruimte	1	12	12			werkruimte voor 4 kinderen of 2 volwassenen
o32	pantry	pantry	1	4	4			
o33	kinderdagopvang	garderobe, kinderen	4	2,5	10			
o34	sanitair	toilet, kinderen, bovenbouw	6	3	18			
o35	sanitair	toilet, personeel	1	2	2			
o36	facilitair	berging	1	16	16			

nr.	Sector/afdeling	Ruimte	#	Opp (m2 fno)	Opp tot (m2 fno)	BG	1eV	Opmerkingen
o37	algemeen	kinderkeuken	1	12	12			combi met kinderopvang
o38	algemeen	ontmoetingsruimte	1	24	24			
o39	algemeen	aula/activiteitenruimte groot	1	100	100			
o40	algemeen	berging meubilair	1	32	32			
o41	algemeen	podium	1	0	-			in aula
o42	algemeen	bibliotheek	1	0	-			in aula
o43	algemeen	speelzaal + berging	1	90	90			
o44	algemeen	teamkamer	1	50	50			combi met po/bso
o45	algemeen	pantry bij teamkamer	1	6	6			combi met po/bso
o46	algemeen	toilet, personeel	1	2	2			
o47	algemeen	werk-/overlegruimte directie	1	16	16			werkplek + 4-persoons overlegtafel, naast manager kinderopvang
o48	algemeen	werk-/overlegruimte	1	14	14			werkplek met overlegplek (druppel) 2 personen aan bureau
o49	algemeen	werk-/overlegruimte voor o.a. IB'er, Teamleider	1	12	12			werkplek met overlegplek (druppel) 2 personen aan bureau
o50	algemeen	concierge/beheerder	1	12	12			
o51	algemeen	buitenberging	2	16	32			buitenberging, inpandig, dus meegerekend in gebouwoppervlakte
o52	algemeen	toilet, miva BG	1	5	5			1 per verdieping
o53	algemeen	toilet, miva verdieping	1	5	5			1 per verdieping
o54	algemeen	werkkast	1	3	3			1 per verdieping
o55	algemeen	werkkast	1	3	3			1 per verdieping
o56	algemeen	algemene berging	1	12	12			nabij cluster directie/manager kinderopvang
o57	algemeen	ict-berging incl. patchkast	1	12	12			

+/+ correctie mf	-14	MF-gebruik met kinderopvang (80% onderwijs - 20% kinderopvang)
+/+ correctie mf	-35	MF-gebruik met kinderopvang (60% onderwijs - 40% kinderopvang)
+/+ correctie mf		
subtotaal (fno)	**1.725**	2.222 m2 bvo

	Sportzaal			Kader:	1	zaaldeel			
	ruimteprogramma				557	m2 bvo			
nr.	**Sector/afdeling**		**Ruimte**	**#**	**Opp (m2 fno)**	**Opp tot (m2 fno)**	**BG**	**1eV**	**Opmerkingen**
g1	sport		zaal	1	484,5	485			sportvloer 28,5 * 17 m2 (conform opgave gemeente afd. sport), vrije hoogte 7,0 m ivm type sportverenigingen (o.a. volleybal en badminton)
g2	sport		foyer	0	0	-			voorzien in wijkcentrum
g3	sport		kleedkamers, douche/wasruimte	2	40	80			
g4	sport		kleedkamer/scheidsrechter, docent	1	10	10			
g5	sport		ehbo-ruimte	0	6	-			
g6	sport		miva-toilet	1	4	4			
g7	sport		wedstrijdleiding	0	6	-			
g8	sport		technische ruimte	1	12	12			
g9	sport		beheerdersruimte	0	6	-			voorzien in wijkcentrum
g10	sport		algemene berging	1	6	6			
g11	sport		toestelberging	1	40	40			
g12	sport		toeschouwersruimte/tribune	0	0	-			
g13	sport		werkkast	1	4	4			
g14	sport		kastenwand voor verenigingen, school, kinderopvang	1	4	4			combineren met berging; kastenwand 4m2 voor individuele spullen, met 8 boxen van 1x1x1m.
g15	sport		etnreeportaal	1	4	4			zelfstandige entree / avondentree
			subtotaal (fno)			**649**			778 m2 bvo

	Wijkcentrum **ruimteprogramma**			Kader: 800 m2 bvo					
nr.	**Sector/afdeling**		**Ruimte**	**#**	**Opp (m2 fno)**	**Opp tot (m2 fno)**	**BG**	**1eV**	**Opmerkingen**
w1			entree	1	24	24			tochtportaal incl. digitaal info-bord en mobiele garderobe (nis)
w2			ontmoetingsruimte	1	40	40			
w3			biljart	2	28	56			als annex of nis, in open verbinding met ontmoetingsruimte; plaasingruimte 530x415cm per tafel; uitgaande van 2x tafel van 230x115 cm + 'stootruimte' rondom, aanvullende zitruimte daaromheen
w4			activiteitenruimte groot	1	120	120			vrije hoogte 5,5m i.v.m. muziek-activiteiten. Ruimte als 'doos in doos' vanwege geluidintensieve activiteiten.
w5			berging meubilair	1	32	32			
w6			activiteitenruimte klein	0	32	-			
w7			creatieve ruimte / techniekruimte	1	32	32			
w8			vergader-/overlegruimtes	2	16	32			
w9			Vaste verhuur 1 / Unique Child - Breincentrun	1	70	70			
w10			Vaste verhuur 2 / Turkse gemeenschap	1	70	70			
w11			bar	1	18	18			
w12			keuken, gesloten deel achter bar	1	12	12			
w13			wijkkeuken, groepsdeel	1	24	24			
w14			beheerdersruimte	1	12	12			
w15			berging	2	16	32			
w16			berging	1	24	24			bergingenwand of opdeelbare berging (met delen per vereniging/club)
w17			toiletten	4	2	8			heren: 2 toiletten, 2 urinoirs, wasbak
w18			toiletten	4	2,5	10			dames: 4 toiletten, wasbak
			toilet miva	1	5	5			
w19			werkkast	1	4	4			
w20			tochtportaal	1	4	4			naar buitenterrein
w21			buitenberging	1	16	16			
			subtotaal (fno)			**621**			

					800	m2 bvo
TOTAAL	bruto/netto:					
	Totaal (fno), excl. gymzaal		**2.964**	3.818	3.818	
	- Verkeersruimte	15,0%	445			
	- Constructie-oppervlakte	12,0%	409			
	Totaal (fno) gymzaal		**649**	778	778	
	- gymzaal: bruto/netto 1,2	20,0%	130			
	Totaal (bvo)		**4.596**	4.596	4.596	m2 bvo
	- excl. terreinfuncties					
	FOOTPRINT					
	Totaal (fno), functies begane grond excl. gymzaal		***2.606***			
	- Verkeersruimte	*15,0%*	*391*			
	- Constructie-oppervlakte	*12,0%*	*360*			
	Totaal (fno) gymzaal		***649***			
	- gymzaal: bruto/netto 1,2	*20,0%*	*130*			
	Totale FOOTPRINT (bvo)		***4.135***	*bouwvlak (huidige bestemmingsplan): ca. …. m2*		
	- excl. terreinfuncties					

Opdrachtgever: **Gemeente Wijchen**
Project: **Voorzieningencluster Wijchen Zuid**
Adres: n.t.b.
Versie: 03, definitief
Datum: 15-dec-23

GLOBAAL PROGRAMMA terrein

nr.	Funtie		Voorziening	#	Opp m2	Opp tot m2		Opmerking
	Ontmoeting- en spelen							
Tos1	kdv		speelgebied kinderopvang 0-2 jarigen	1	112	112		7 m2 netto speelterrein per leerling; oriëntatie op de zon, met delen schaduw; let op: norm is minimaal 3 m2 per kind, dit wordt in de praktijk als krap ervaren
Tos2	po		speelgebiedpeuteropvang 2-4 jarigen	1	112	112		7 m2 netto speelterrein per leerling; oriëntatie op de zon, met delen schaduw; let op: norm is minimaal 3 m2 per kind, dit wordt in de praktijk als krap ervaren
Tos3	kdv		speelgebied kinderopvang 2-4 jarigen	1	112	112		7 m2 netto speelterrein per leerling; oriëntatie op de zon, met delen schaduw; let op: norm is minimaal 3 m2 per kind, dit wordt in de praktijk als krap ervaren
Tos4	bso		speelgebied bso	0	0	-		gebruiken speelgebieden van het onderwijs
Tos5	onderwijs		speelgebied groepen 1/2	1	200	200		verhard/onverhard, direct grenzend aan groepsruimten
Tos6			zandbak en speeltoestel	1	40	40		
Tos7	onderwijs		speelgebied groepen 3-4-5	1	200	200		
Tos8	onderwijs		speelgebied groepen 6-7-8	1	200	200		
Tow1	wijk		terras	1	90			terras wijkebouw 40 personen
Toa1	inpassing		toegang, groen, paden, restgebied	976	0,15	146		15% van netto speelterrein t.b.v. toegang, groen en ruimtelijke inpassing
Toa2	objecten		kunst, straatmeubilair, ..	0				n.v.t. als extra oppervlakte
			wens voor beweegvoorzieningen in de nabijheijd: jeu-de boules veld, beachvolleybal, voetvolley, beweegtoestellen.					
			subtotaal			**1.122**		
	Fietsparkeren							
Tf1	kinderen		fietsparkeren	180	1,2	216		gebruiks-schatting: 45% van schoolkinderen
Tf2	ouders		fietsparkeren, ouders	86,4	1,2	104		gebruiks-schatting: max 20% van ouders kdv en onderwijs (gelijktijdig)
Tf3	bezoekers		fietsparkeren bezoekers	0	2,25	-		op andere tijden dan 'piek ouders', dus reeds voorzien
Tf4	personeel		fietsparkeren personeel	19	1,2	23		gebruiks-schatting: 50% van personeel (gelijktijdig) met de fiets, 14 + 24 arbeidsplaatsen
Tf5	e-bikes		parkeerplaats + laadpunt	0	1,2	-		n.t.b. of dit aanvullend gewenst is
Tf6	brom/snorfietsen		parkeerplaatsen	0	2,4	-		n.t.b. of dit aanvullend gewenst is
Tf7	parkeerruimte		scootmobielen	10	2,1	21		In/uitmanouvreren 2,10x1m. Netto parkeerruimte 0,5x1m.
			subtotaal			**363**		

Totaal			**1.486**	terrein excl. autoparkeren
Gebouw (footprint) + inpassing gebouw	5%	**Totaal**	**4.341**	(bvo gebouw + % t.b.v. inpassing op terrein*)
Gebouw + inpassing gebouw + terrein		**Totaal**	**5.827**	(bvo gebouw + % t.b.v. inpassing op terrein*) + terrein (excl. autoparkeren)

*) **Geen oppervlakte opgenomen voor uitbreiding in de toekomst**

Buiten perceel								
Parkeren auto's								
			PARKEREN o.b.v. CROW-norm; matig stedelijk, parkeernorm 'max', behoefte incl. dependance Blauwe Hof 4006					
Tp1	kdv, po/bso		parkeerplaatsen	11,2	25	280		0,8 per arbeidsplaats; 14 arbeidsplaatsen
Tp2	onderwijs		parkeerplaatsen	16	25	400		1 per leslokaal
Tp3	halen/brengen		parkeerplaatsen	4	25	100		gelijktijdig?
Tp5	gymzaal		parkeerplaatsen	7,8	25	195		2,0 per 100 m2 bvo, gelijktijdig?
Tp4	wijkcentrum		parkeerplaatsen	8,0	25	200		2,0 per 100 m2 bvo, gelijktijdig?
Tp6	kiss/ride		kiss&ride	0	25	-		aantallen opgenomen in parkeerplaatsen kdv, po/bso en onderwijs
Tp7	miva		parkeerplaatsen	1	35	35		
Tp8	algemeen		leveranciers	1	25	25		
Tp9	algemeen		hulpdiensten	0	45	-		n.t.b. of dit aanvullend gewenst is
			aantal parkeerplaatsen, afgerond	49		**1.235**		

Bijlage 2 – Uitvraagdocument Voorzieningenhart Wijchen – randvoorwaarden maatschappelijke functies (SVP, mei 2023)

Voorzieningenhart Wijchen-Zuid, Randvoorwaarden Sociaal maatschappelijke functies

School:

- Vierkante meters BVO gebouw
- Vierkante meters BVO buitenruimte
- Aantal groepen / leerlingen voor het bepalen van de parkeerbehoefte auto en fiets
- Pedagogische visie (voor zover die de gebouwvorm bepalen kan)
- Relatie met overige functies?
- Samenwerking? IKC, KC, MFA…?
- Waar komen de kinderen vandaan? Bepaalde buurt, of van alle richtingen?
- Welke uitstraling?
- Avondgebruik?

KDV:

- Vierkante meters BVO gebouw
- Vierkante meters BVO buitenruimte
- Aantal groepen / kinderen voor het bepalen van de parkeerbehoefte
- Pedagogische visie (voor zover die de gebouwvorm bepalen kan)
- Relatie met overige functies?
- Samenwerking? IKC, KC, MFA…?
- Waar komen de kinderen vandaan? Bepaalde buurt, of van alle richtingen?
- Welke uitstraling?
- Avondgebruik?

Sport:

- Vierkante meters BVO gebouw
- Afmetingen zaal
- Meer dan een gymzaal?
- Buitenruimtes?
- Welke uitstraling?
- Aantal personen en evt. bezoekers (?) voor het bepalen van de parkeerbehoefte auto en fiets
- Relatie met overige functies?
- Samenwerking? IKC, KC, MFA…?
- Avondgebruik?

Buurtcentrum:

- Vierkante meters BVO gebouw
- Vierkante meters BVO buitenruimte
- Welke activiteiten (is er extra hoogte nodig?)
- Welke activiteiten (avond, dag?)
- Welke uitstraling?
- Aantal personen en evt. bezoekers (?) voor het bepalen van de parkeerbehoefte auto en fiets
- Relatie met overige functies, zoals winkelcentrum
- Samenwerking? IKC, KC, MFA…?

Algemeen:

- Grondeigendom huidige situatie
- Fasering? Bijvoorbeeld eerst nieuwbouw voordat bestaande gebouwen afgebroken kunnen worden?
-

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	1 juni 2023
PROJECTNUMMER	296.103
OPDRACHTGEVER	Gemeente Wijchen

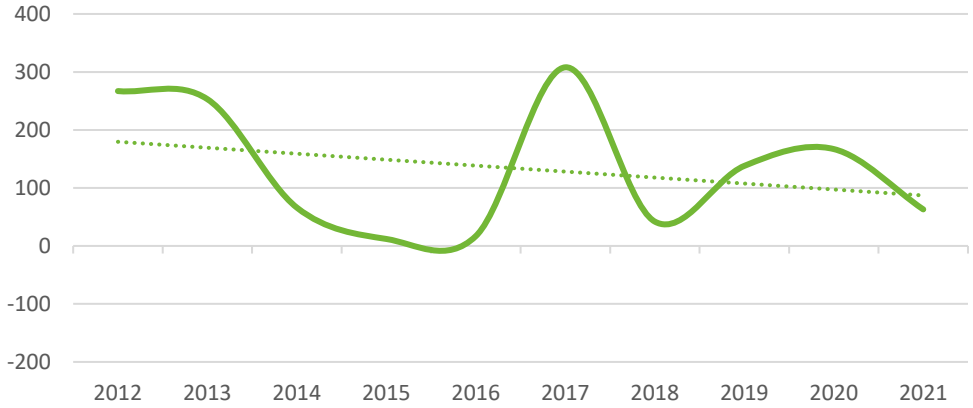
Ontwikkeling inwonertal Wijchen in de komende jaren

1.1 Inleiding

De gemeente Wijchen staat voor belangrijke keuzes rond het nieuwe voorzieningenhart in Wijchen Zuid. Om een goede keuze te maken over toe te voegen winkelaanbod, is inzicht nodig in de ontwikkeling van het inwoneraantal in de gemeente Wijchen. Er zijn voor de komende jaren veel woningbouwplannen in Wijchen. De mate waarin het toevoegen van woningen ook leidt tot een toename van het aantal inwoners in de gemeente is bepalend voor de plannen met het winkelaanbod in Wijchen. Companen is gevraagd in beeld te brengen wat de te verwachten ontwikkeling van het inwonertal is bij het realiseren van de huidige planvoorraad. Dit onderzoek geeft inzicht in de potentiële effecten van de planvoorraad op het inwonertal. Het is geen onderbouwing voor de omvang of samenstelling van de planvoorraad.

1.2 Ontwikkeling van de woningvoorraad in de afgelopen jaren

Figuur 1: Gemeente Wijchen. Jaarlijkse (netto) ontwikkeling van de woningvoorraad 2012-2021.



Bron: CBS Statline.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

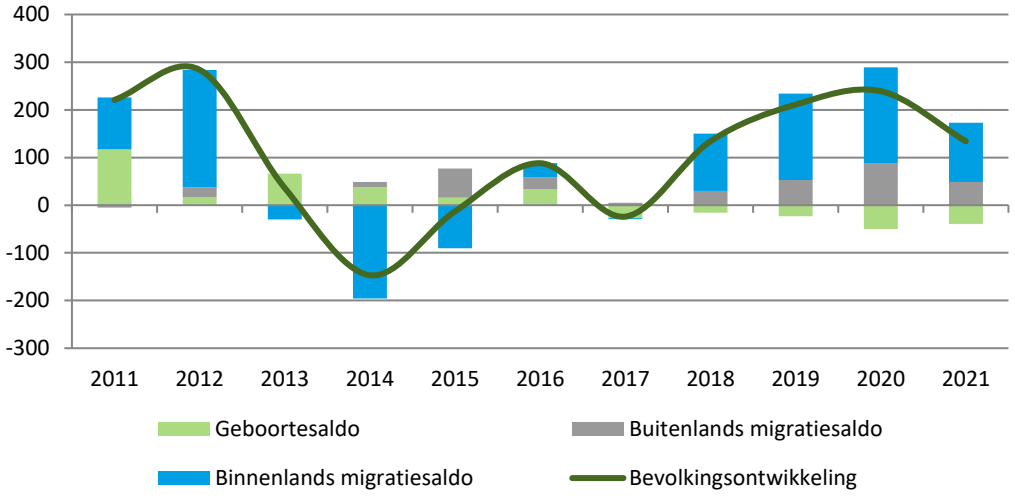
www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

- De laatste tien jaar is de omvang van de woningvoorraad in Wijchen elk jaar toegenomen. Het aantal woningen dat er jaarlijks bijkwam fluctueerde. In 2012, 2013 en 2017 werden naar verhouding veel woningen toegevoegd, in andere jaren waren het er minder.
- Gemiddeld werden in de periode 2012 tot en met 2021 zo'n 150 woningen per jaar toegevoegd. Over de hele periode ging het om 1.106 koopwoningen, 153 sociale huurwoningen en 177 particuliere huurwoningen, samen 1.436 woningen.

1.3 Bevolkingsontwikkeling

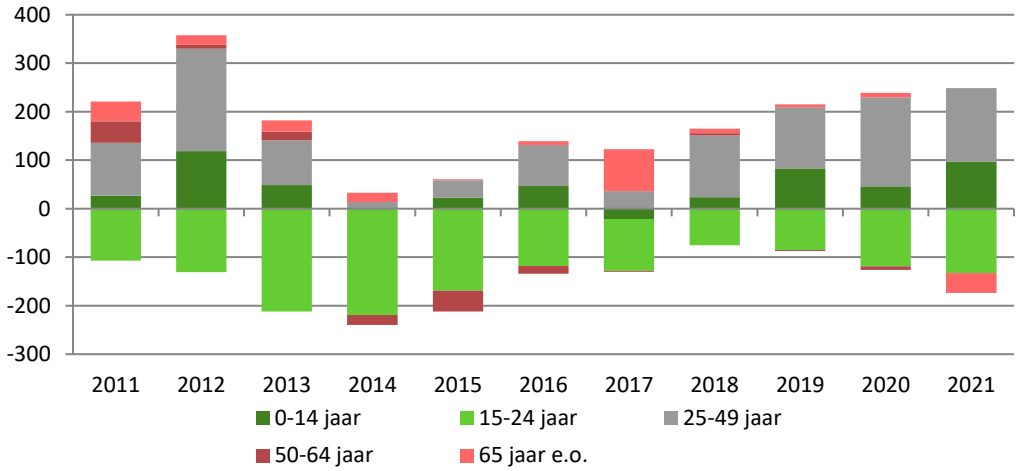
Figuur 2: Gemeente Wijchen. Bevolkingsontwikkeling 2011-2021.



Bron: CBS Statline

- De bevolkingsontwikkeling in Wijchen hangt voornamelijk samen met het binnenlandsmigratie saldo. De bevolking groeit doordat meer mensen zich vestigen uit andere Nederlandse gemeenten dan er vertrekken.
- Het buitenlandsmigratiesaldo nam de afgelopen jaren licht toe en draagt meer bij aan de bevolkingsontwikkeling dan tien jaar geleden.
- Het geboortesaldo nam af (gevolg vergrijzing) en is inmiddels negatief.

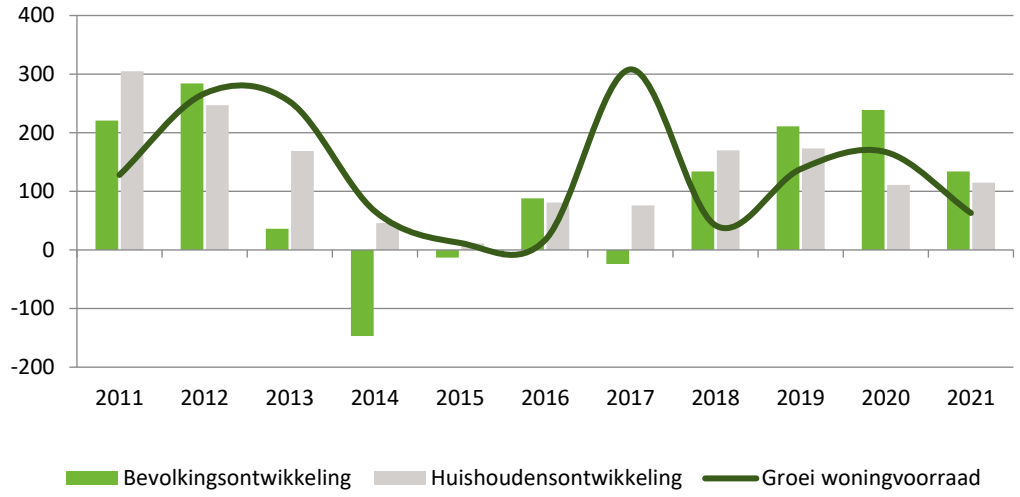
Figuur 3: Gemeente Wijchen. Migratiesaldo naar leeftijd, 2011-2021.



Bron: CBS Statline

- Wijchen trekt veel personen in de leeftijd van 25-49 jaar en personen in de leeftijd tot 15 jaar. Deels gaat het om gezinnen, deels om paren en alleenstaanden.
- Jongeren in de leeftijd van 15 tot en met 24 jaar verlaten de gemeente per saldo het meest. Zij trekken vaak weg om te gaan studeren of werken in de stad; een deel van hen komt in een volgende levensfase weer terug.

Figuur 4: Gemeente Wijchen. Ontwikkeling van de woningvoorraad vergeleken met bevolkings- en huishoudensontwikkeling.



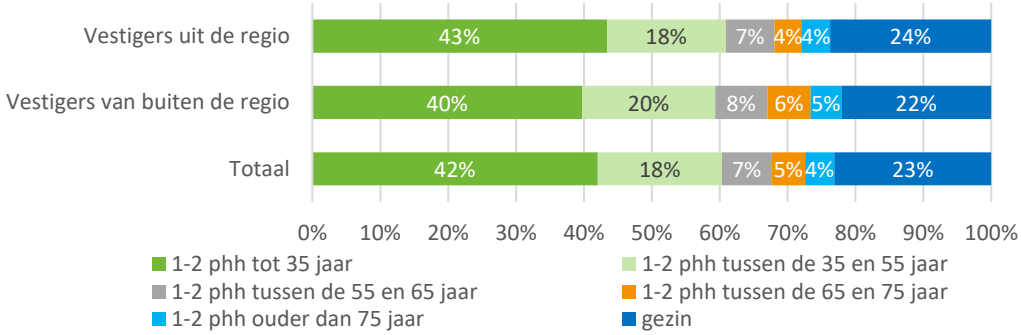
Bron: CBS Statline

- De groei van de woningvoorraad loopt iets voor de huishoudensontwikkeling. Dit komt mogelijk door een verschil tussen het moment van gereed melding van de bouw en in gebruik name door huishoudens of in de administratieve verwerking van deze gegevens. In 2017 is bijvoorbeeld een piek te zien in de ontwikkeling van de woningvoorraad, terwijl de huishoudensgroei pas in 2018 en 2019 tot stand kwam.
- Gezien over de totale periode van 2011 tot en met 2021 groeide het aantal huishoudens in Wijchen even hard als de woningvoorraad (factor 1). In vergelijking met de woningvoorraad

groeide de bevolking van Wijchen minder hard (factor 0,8). Het aantal inwoners groeide dus minder hard dan het aantal woningen/huishoudens. Dit hangt samen met huishoudensverdunning door vergrijzing. Er komen naar verhouding steeds meer kleine huishoudens, waardoor het aantal huishoudens harder groeit dan het aantal inwoners. De instroom van grotere huishoudens van buiten de gemeente compenseert de huishoudensverdunning binnen de gemeente niet.

Wie vestigen zich in Wijchen?

Figuur 5: Gemeente Wijchen. Profiel van vestigers in de gemeente naar huishoudtype, 2011-2021.



Bron: CBS Microdata.

- De groep huishoudens die zich van buiten de gemeente in Wijchen vestigen bestaat voornamelijk uit jonge huishoudens en gezinnen. Dit profiel verschilt niet veel tussen vestigers uit de regio Arnhem-Nijmegen en vestigers van buiten de regio. Een van de redenen dat het aandeel jonge huishoudens groot is, is dat in de leeftijd tot 35 jaar veel verhuisd wordt. Deze groep is meer foot loose dan oudere huishoudensgroepen.

Tabel 1: Gemeente Wijchen. Vestiging en vertrek (personen) naar richting, 2011-2021.

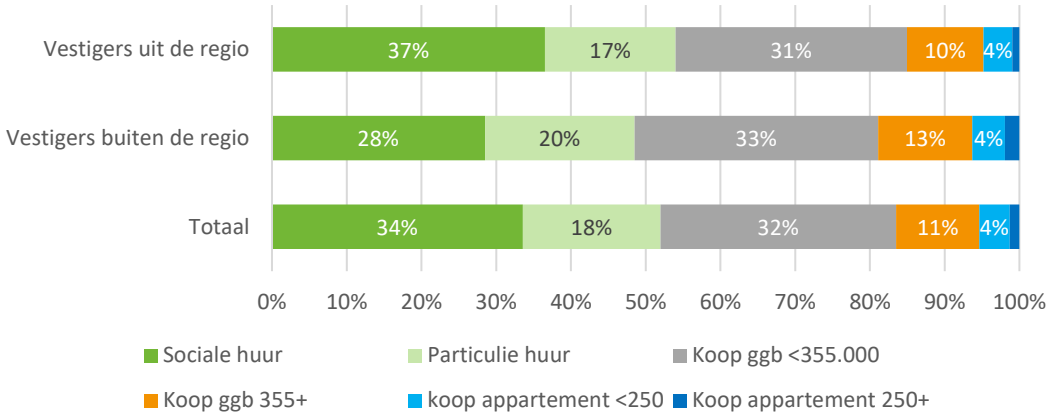
	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
Nijmegen	5.198	4.698	500
Land van Cuijk	812	1.045	-233
Beuningen	1.196	988	208
Heumen	549	564	-15
Arnhem	476	501	-25
Druten	440	467	-27
Oss	360	375	-15

Bron: CBS Statline.

- Wijchen trekt per saldo veel mensen uit Nijmegen en Beuningen, en verliest per saldo mensen aan de gemeente Land van Cuijk.

Welke woningen betrekken vestigers?

Figuur 6: Gemeente Wijchen. Betrokken woningen door vestigers in de gemeente, 2011-2021,



Bron: CBS Microdata.

- Ruim een derde van de vestigers in Wijchen (34%) betrekt een sociale huurwoning.
- Nog eens bijna een vijfde (18%) betrekt een particuliere huurwoning. De particuliere huursector is een belangrijke sector voor vestigers, van de hele woningvoorraad in Wijchen is 7% een particuliere huurwoning.
- Bijna de helft van de vestigers betrekt een koopwoning, vaak een grondgebonden koopwoning.

1.4 Bevolkingsprognose

Op 1 januari 2022 had Wijchen 41.344 inwoners. Samen vormden zij 17.927 huishoudens[1].

Tabel 2: Gemeente Wijchen. Huishoudens- en bevolkingsprognose Gelderse variant Primos (Trend), 2022 tot 2040.

	2022 t/m 2030	2031 t/m 2035	2036 tot 2040	Totaal 2022 tot 2040
Huishoudens	+1.230	+145	-30	+1.345
Bevolking	+955	+130	-125	+960

Bron: Provincie Gelderland.

- Volgens de Gelderse variant van de Primos prognose 2022 neemt de bevolking in Wijchen in de periode tot en met 2030 toe met 955 en in de periode 2031 tot en met 2035 met nog eens 130 inwoners. Daarmee stijgt de bevolking volgens de prognose naar 42.299 inwoners in 2030 en 42.429 inwoners in 2035. In de periode 2036 tot 2040 neemt het inwonertal volgens deze prognose iets af (-125).
- De huishoudensgroei is volgens de Primos prognose groter dan de groei van het aantal inwoners. Dit betekent dat in deze prognose het aantal kleine huishoudens naar verhouding

[1] Bron: CBS Statline

sterk toeneemt. Dit is een ontwikkeling die in belangrijke mate samenhangt met de vergijzing van de inwoners van de gemeente.

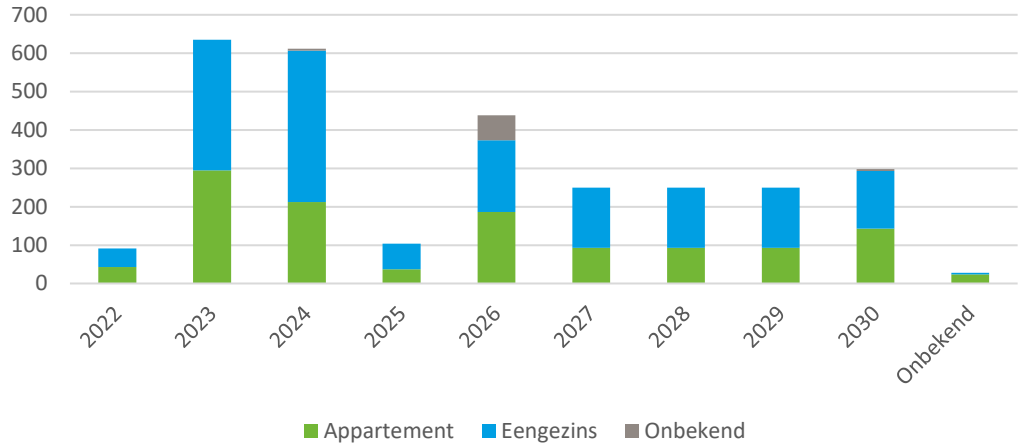
De bevolking groeit of krimpt door de verhouding tussen geboorte en sterfte, door het binnenlands migratiesaldo en door het buitenlands migratiesaldo. De Gelderse variant van Primos laat zien:

- een toenemend sterfteoverschot in de komende periode;
- een stabiel positief buitenlands migratiesaldo;
- een gemiddeld positief binnenlands migratiesaldo voor de periode dat er woningbouwplannen zijn.

1.5 Woningbouwplannen

De autonome ontwikkeling van de bevolking in Wijchen en de trendmatige ontwikkeling van de migratie zijn de basis voor de Gelderse variant van de Primos prognose 2022. De omvang en samenstelling van het woningbouwprogramma zijn per saldo bepalend voor het aantal inwoners dat naar de gemeente kan verhuizen in de komende jaren. Daarbij moet uiteraard worden aangetekend dat plannen voor woningbouw alleen tot ontwikkeling worden gebracht als er marktvraag is.

Figuur 7: Gemeente Wijchen. Woningbouwplannen (hard + zacht) naar jaartal start bouw en woningtype, 2023 - 2035



Bron: Planningslijst gemeente Wijchen, februari-maart 2023.

- In totaal bestaat de planvoorraad in Wijchen uit plannen voor 2.956 woningen (harde + zachte plannen):
  - 1.220 appartementen
  - 1.661 eengezinswoningen
  - 75 typologie nog onbekend
- De harde planvoorraad (29% van totale planvoorraad) betreft plannen voor 863 woningen:
  - 311 appartementen
  - 552 eengezinswoningen

- De Woondeal-afspraak voor Wijchen is dat in de periode tot en met 2030 netto 2.060 woningen worden toegevoegd. De planvoorraad omvat in beginsel 130% van plancapaciteit die nodig is voor de Woondeal-afspraken. Inmiddels is de plancapaciteit zelfs iets hoger dan dat.
- De gemeente gaat ervan uit dat van de bestaande plannen er 2.275 worden opgeleverd in de periode tot en met 2030 en de overige woningen in de periode 2031 tot en met 2035.
- Het tot ontwikkeling brengen van 2.275 woningen in de periode tot en met 2030 betekent dat in deze periode jaarlijks 285 woningen gerealiseerd moeten worden. De afgelopen periode werden jaarlijks gemiddeld zo'n 150 woningen aan de voorraad toegevoegd.

Woningbouwplannen in Primos

Voor de vertaling van bevolkings- en huishoudensprognoses van regio's naar individuele gemeenten baseert ABF zich ook op woningbouwplannen. Hierbij wordt gekeken naar de verwachte netto toevoegingen (nieuwbouw – sloop). Voor de gemeente Wijchen rekent Primos met de volgende basisinvoer:

- 2022 t/m 2030
  - Nieuwbouw: 1.335
  - Netto toevoegingen: 1.205
- 2022 tot 2040
  - Nieuwbouw: 1.745
  - Netto toevoegingen: 1.420

In de Primos prognose wordt dus gerekend met een **lager woningbouwprogramma** dan de meest actuele lijst van de gemeente Wijchen. Dit betekent dat als alle plannen in Wijchen tot ontwikkeling zouden worden gebracht, er zich in potentie meer mensen van buiten de gemeente vestigen dan de Gelderse variant van Primos 2022 laat zien.

1.6 Mogelijk effect van de grotere planvoorraad op de inwonersontwikkeling

- Er zijn voor de komende jaren dus plannen voor zo'n 2.950 woningen in Wijchen. Als al deze plannen tot ontwikkeling worden gebracht, groeit Wijchen in de periode tot en met 2035 sterker dan de Gelderse variant van de Primos prognose 2022 laat zien.
- Als we de plannen met een onbekende typologie verhoudingsgewijs toewijzen aan de categorieën eengezinswoningen en appartementen, worden er op basis van de huidige planvoorraad in potentie 1.700 eengezinswoningen en 1.250 appartementen gebouwd in Wijchen.
- De planvoorraad waar in de Primos prognose mee is gerekend, bestaat uit 900 eengezinswoningen en 520 appartementen, samen plannen voor 1.420 woningen. Voor de periode tot en met 2030 gaat het om plannen voor 1.205 woningen. Het verschil tussen de in Primos gehanteerde planvoorraad en de actuele planvoorraad van de gemeente ziet er als volgt uit:

	Planvoorraad in Primos		Actuele planvoorraad gemeente		Verschil	
	t/m 2030	t/m 2035	t/m 2030	t/m 2035	t/m 2030	t/m 2035
Eengezinswoningen	760	900	1.310	1.700	+550	+800
Appartementen	445	520	965	1.250	+520	+730
Totaal	**1.205**	**1.420**	**2.275**	**2.950**	**+1.070**	**+1.530**

- De plus in de planvoorraad ten opzichte van Primos zorgt voor extra vestigers in de gemeente. De huishoudensgrootte van de vestigende huishoudens is daarbij bepalend voor het inwonertal waar het om gaat. We rekenen in Wijchen met een gemiddelde huishoudensgrootte van 3,8 personen bij gezinnen en van 1,5 personen bij kleine huishoudens (1- en 2-persoonshuishoudens). De gezinsgrootte komt in Wijchen overeen met het landelijke gemiddelde, de huishoudensgrootte van kleine huishoudens is in Wijchen kleiner dan gemiddeld (landelijk: 1,8 personen; bron: CBS).
- We gaan er bij het berekenen van het potentiële effect van het ontwikkelen van de woningbouwplannen op het toekomstige inwonertal vanuit dat appartementen worden betrokken door kleine huishoudens (alleenstaanden en paren). Eengezinswoningen worden betrokken door zowel kleine huishoudens als gezinnen. We baseren ons voor de verhouding hiertussen op de woonwensen en het daadwerkelijke verhuisgedrag van verschillende typen huishoudens zoals dat is bepaald voor het regionale woningmarktonderzoek. Daaruit blijkt dat 60% van de eengezinswoningen wordt betrokken door een klein huishouden en 40% door een gezin. Volgens deze verhouding leidt het toevoegen van 550 eengezinswoningen tot 1.350 extra inwoners en leidt het toevoegen van 520 appartementen tot 800 extra inwoners. Dit betekent een plus ten opzichte van de ontwikkeling volgens Primos van 2.150 inwoners in de periode tot en met 2030. Voor de periode tot en met 2035 zijn dit 3.100 inwoners. Mogelijk ligt het aantal inwoners iets hoger omdat het minder waarschijnlijk is dat alleenstaanden een eengezinswoning betrekken. In de praktijk zullen het doorgaans paren zijn als een klein huishouden een eengezinswoning betrekt.
- De groei van het inwonertal tot en met 2030 volgens Primos bedraagt 955 (bij het realiseren van een bouwprogramma van netto 1.205 woningen), afgerond 950 inwoners. Het effect van huishoudensverdunning door het ouder worden van de bevolking is daarin duidelijk zichtbaar; Primos rekent met per saldo een gemiddelde woningbezitting van 0,8 voor de 1.205 extra woningen. Voor de periode tot en met 2035 groeit de bevolking volgens Primos met 1.100 inwoners.
- De totale groei van het aantal inwoners in Wijchen bij volledige realisatie van de woningbouwplannen bedraagt daarmee bij de beschreven uitgangspunten bij benadering 950 + 2.150 = 3.100 inwoners in de periode tot en met 2030. Voor de periode tot en met 2035 zijn dit 1.100 + 3.100 = 4.200 inwoners. Daarmee komt het inwonertal dan uit op 44.440 in 2030 en 45.540 in 2035.

1.7 Samenvattende conclusies

- De afgelopen jaren werden er in de gemeente Wijchen jaarlijks gemiddeld zo'n 150 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Het aantal inwoners groeide naar verhouding minder hard dan de woningvoorraad. Dit komt omdat huishoudens kleiner werden; er wonen gemiddeld minder mensen in een woning.

- Wijchen groeit door de toestroom van huishoudens uit andere gemeenten en uit het buitenland. Met name de binnenlandse migratie is belangrijk voor de groei.
- Huishoudens die zich in Wijchen vestigen zijn vaak jonge kleine huishoudens en gezinnen.
- Volgens de Gelderse variant van de Primos prognose 2022 neemt het aantal inwoners in Wijchen in de periode tot en met 2030 toe met ongeveer 950 en in de periode tot en met 2035 met ongeveer 1.100.
- In totaal bestaat de planvoorraad in Wijchen uit plannen voor zo'n 2.950 woningen. Dit betreft zowel harde als zachte plannen.
- Van de bestaande plannen worden naar verwachting 2.275 woningen in de periode tot en met 2030 opgeleverd en 680 woningen in de periode 2031 tot en met 2035.
- Het tot ontwikkeling brengen van 2.275 woningen in de periode tot en met 2030 betekent dat in deze periode jaarlijks 285 woningen gerealiseerd moeten worden.
- De Gelderse variant van Primos 2022 houdt rekening met een planvoorraad voor 1.420 woningen, waarvan 1.205 in de periode tot en met 2030. Dit is aanmerkelijk lager dan de actuele planvoorraad van de gemeente Wijchen. Dat betekent dat Primos uitgaat van een lagere bevolkingsgroei dan op basis van de actuele planvoorraad mag worden verwacht *als de planvoorraad in ontwikkeling wordt gebracht in de in deze notitie beschreven fasering*.
- De plus in de planvoorraad ten opzichte van Primos zorgt, als alle plannen tot ontwikkeling komen, potentieel voor extra vestigers in de gemeente. De groei van het inwonertal tot en met 2030 bedraagt volgens Primos afgerond 950 inwoners en tot en met 2035 afgerond 1.100 inwoners. De plus ten opzichte van de ontwikkeling volgens Primos door de grotere planvoorraad bedraagt afgerond 2.150 inwoners tot en met 2030 en 3.100 inwoners tot en met 2035. De totale groei van het aantal inwoners in Wijchen bij volledige realisatie van de woningbouwplannen bedraagt daarmee bij de beschreven uitgangspunten bij benadering 950 + 2.150 = 3.100 inwoners tot en met 2030. Voor de periode tot en met 2035 zijn dit 1.100 + 3.100 = 4.200 extra inwoners. Daarmee komt het inwonertal dan uit op 44.440 in 2030 en 45.540 in 2035.



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Wijchen, locatiestudie extra supermarkt

Definitief-concept

BRO

colofon

projectnaam
Wijchen, locatiestudie extra supermarkt

datum
28 februari 2024

projectnummer
P06566

opdrachtgever
Gemeente Wijchen

BRO
projectleider
DGo

projectteam
KtB

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO



Inhoudsopgave

1 Aanleiding 4

2 Visie op de opgave (advies) 5
2.1 Balans in de boodschappenstructuur 5
2.2 Conclusies van de analyse 6
2.3 Conclusies locatie-onderzoek 7
2.4 Advies en overwegingen 8

3 Vraag/aanbod-analyse 10
3.1 Trends in boodschappen doen 11
3.2 Demografische ontwikkeling 13
3.3 Dagelijks aanbod Wijchen 15
3.4 Reistijd naar supermarkten 16
3.5 Ontsluiting van Wijchen in relatie tot de dagelijkse boodschappenstructuur 17
3.6 Ontwikkeling centrum Wijchen 18

4 Sociaaleconomische analyse 19
4.1 Spreiding inwoners naar leeftijd 20
4.2 Ontwikkeling door de jaren 21
4.3 Netto arbeidsparticipatie 22
4.4 Inkomensniveau naar buurt 23
4.5 Doelgroepenanalyse 24
Wijchen Noord 24
Wijchen Centrum 24
Wijchen Zuid 24
Alverna 24

5 DPO 26
5.1 DPO dagelijkse aanbod gemeente Wijchen 27

6 Locatiestudie 28
6.1 Inleiding locatiestudie 29
6.2 Toelichting op afwegingscriteria 29
6.3 Wijchen Centrum 30
6.4 Hart van Zuid 31
6.5 Hof van Achterlo 32
6.6 Wijchen winkelcentrum Noord (Tunnelweg) 33
6.7 Locatie Wijchen West 34
6.8 Alverna 35
6.9 Wijchen Zuidoost 36

Bijlage 1 - Nadere beschrijving Whize-segmenten

1 Aanleiding

Gemeente Wijchen is bezig met de integrale vernieuwing van het Voorzieningenhart ‘Hart van Zuid’ als onderdeel van een bredere wijkontwikkeling. Deze ontwikkeling duurt nog ruim 6 jaar. Voor deze ontwikkeling is in 2021 een gebiedsvisie vastgesteld. Als volgende stap wil gemeente een masterplan opstellen. Eén van de kaders van het masterplan is het passend oppervlak aan supermarkten dat in ‘zuid’ mogelijk is. Daarvoor heeft de gemeente bij de totstandkoming van de Detailhandelsstructuurvisie (hierna: DSV) enkele onderzoeken laten uitvoeren (zie blauw kader). In februari 2022 is door de gemeenteraad besloten dat er (vooralsnog) geen distributieve uitbreidingsruimte (marktruimte) was voor een extra supermarkt. Het bouwtempo van de woningen en de ontwikkeling van het online-aandeel waren redenen om nog geen besluit te nemen. Gezien de planstatus van de woningbouwplannen en de aanhoudende vraag naar woningen in Wijchen, is het aannemelijk dat de extra woningen op termijn gebouwd worden. De daarmee samenhangende groei van het inwonertal zorgt voor extra consumentendraagvlak. Daarmee komt er (op termijn) extra distributieve ruimte (marktruimte) voor supermarkten. Mogelijk kan er een supermarkt landen in Hart van Zuid, maar ook andere locaties behoren tot de mogelijkheden. Omdat nu keuzes gemaakt moeten worden voor het voorzieningenhart in zuid, wil gemeente onderzoeken wat de meest geëigende plek is voor een extra supermarkt in Wijchen. De gemeente vraagt daarom om een advies en locatie-afwegingskader voor een extra supermarkt op basis van ruimtelijke en sociaaleconomische criteria (zie ook volgende hoofdstuk). Het doel is dat gemeente Wijchen een weloverwogen afweging maakt of en waar supermarktversterking nodig is. Voorliggend rapport voorziet hierin.

Meerwaarde van supermarkten

Supermarkten voorzien in de eerste levensbehoeften en zijn relevante trekkers voor voorzieningencentra. Gezonde concurrentie tussen supermarkten is goed voor de marktnivellering en de innovatie. Te sterke concurrentie kan echter leiden tot omzeteffecten of zelfs verdringing van supermarkten én tot ruimtelijke effecten op **consumentenverzorging** en de **voorzieningenstructuur**. Een locatie-onderzoek voor een supermarkt is daarom per definitie breder dan enkel een dpo[1]. We geven dit weer in Figuur 2 (volgende pagina).

Achtergrond en kaders

Het op te leveren onderzoek bouwt voort op de volgende chronologische stukken, waarvan de **DSV** het hoofddocument is:

- Wijchen, Distributief Onderzoek Supermarkten, december 2021, door BSP in opdracht van gemeente Wijchen uitgevoerd. De conclusie is dat er richting 2030 voldoende distributieve uitbreidingsruimte ontstaat voor een extra supermarkt in Wijchen. De globale locatiescan concludeert dat Hart van Zuid de beste plek is voor de nieuwe supermarkt.
- **Detailhandelsstructuurvisie gemeente Wijchen**, januari 2022, door DTNP. De conclusie is dat er eventueel en pas op termijn distributieve uitbreidingsruimte ontstaat voor een extra supermarkt. Voor Hart van Zuid volstaat één supermarkt.
- Effectenanalyse 2de supermarkt Hart van Zuid, januari 2022, door DTNP. Deze memo concludeert dat een tweede supermarkt meerwaarde heeft voor Hart van Zuid, maar dat het plan ook negatieve effecten zal hebben op de andere voorzieningencentra. De mate van effecten is o.a. afhankelijk van de snelheid van de woningbouw (extra consumentendraagvlak). Ook het te kiezen supermarktscenario speelt mee (verplaatsing bestaande supermarkt uit een bepaald centrum, of nieuwvestiger).

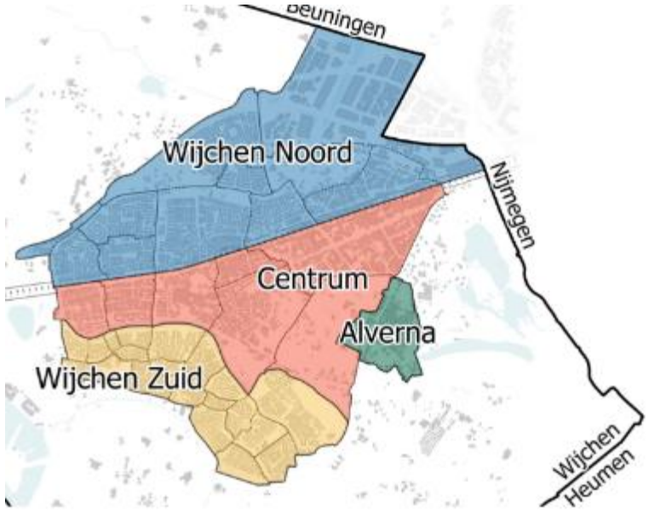
Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk staat het advies. Dat hoofdstuk geeft de visie van BRO op een goede boodschappenstructuur, de samenvatting van de analyse, de conclusie van de locatie-afweging en ons advies. De onderbouwing en de analyses staan in de hoofdstukken (3-6) die daarop volgen.

Uitgangspunten en methodiek

De aanbod- en leegstandscijfers zijn gebaseerd op **Locatus** gegevens met als downloaddatum januari 2023.

- Als uitgangspunt voor de contouren is de **winkelgebiedsafbakening van Locatus** gehanteerd.
- Het aantal inwoners is gebaseerd op CBS, Primos en data van gemeente Wijchen (2022). Bij aanvang van het onderzoek waren dit de meest recente bevolkingscijfers. De bevolkingsprognose is afkomstig van Companen 2023.
- BRO sluit aan bij het verzorgingsgebied uit het BSP-rapport 2021.



Figuur1: Verzorgingsgebied/gebiedsindeling voor dit onderzoek

[1] Distributie Planologisch Onderzoek

2 Visie op de opgave (advies)

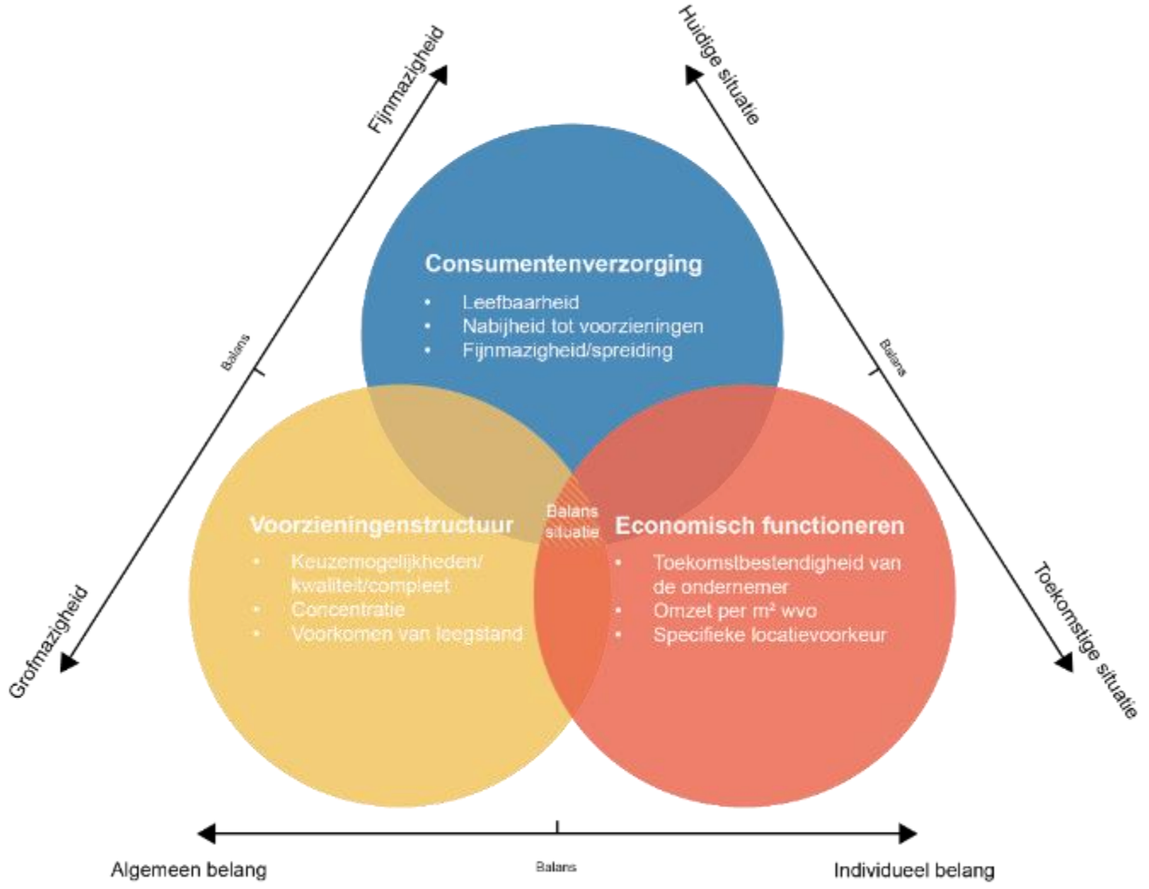
2.1 Balans in de boodschappenstructuur

Figuur 2 geeft de balans in de boodschappenstructuur weer. Dit is een beproefd schema. Bij dit schema zijn de drie samenhangende hoofddoelen van de structuur relevant, weergegeven in de bollen. Te veel nadruk op het ene doel, kan leiden tot een conflict met een ander doel. Uitgangspunt is het streven naar een goede balans tussen de hoofddoelen:

1. **Consumentenverzorging**: de behoefte van inwoners in en bezoekers van Wijchen staat centraal. Een goede spreiding en nabijheid van boodschappenaanbod leidt tot een goede leefbaarheid. Daarmee hangt ook kwaliteit samen, zoals keuzemogelijkheden, gemak en comfort. Je moet als consument iets te kiezen hebben.
2. **Voorzieningenstructuur**: dit bepaalt de keuzemogelijkheden, diversiteit, kwaliteit en compleetheid van het aanbod. Dit is idealiter aanwezig in winkelgebieden, zodat voorzieningen van elkaars aantrekkingskracht profiteren (combinatiebezoek). Versterking van het ene voorzieningencentrum **kan** leiden tot afzwakking van het andere centrum.
3. **Economisch functioneren**: ondernemers moeten economisch goed kunnen functioneren. Dat wordt mede bepaald door de omzet per m² wvo en hangt sterk samen met specifieke locatie-eisen. Relevant voor Wijchen is de afweging voor de meest optimale supermarktlocatie, i.r.t. de woningbouwfasering en bevolkingsgroei. Dat verkleint eventuele kans op omzeteffecten of zelfs verdringingseffecten op andere supermarkten.

Naast de hoofddoelen toont Figuur 2 nog drie andere dimensies (soms spanningsvelden) waar balans nodig is:

- **Grofmazig versus fijnmazig**: te veel versnippering van voorzieningen en voorzieningencentra (fijnmazigheid) kan leiden tot slecht functionerend aanbod. De supermarkten en de centra concurreren dan te sterk met elkaar. Te veel concentratie (grofmazigheid) kan leiden tot grote



Figuur 2: Balans in de boodschappenstructuur

maar weinig voorzieningencentra. In dat geval moeten consumenten ver reizen (met de auto) wat de leefbaarheid aantast.

- **Algemeen versus individueel belang**: het is de taak van de overheid om de consumentenverzorging en de voorzieningenstructuur te borgen. Echter is ook het individueel belang relevant. Relevant voor Wijchen is dat de eventuele nieuwe supermarkt voldoende aantrekkingskracht heeft om te renderen (locatie-eisen).
- **Huidige versus toekomstige situatie:** bij de balans in de boodschappenstructuur is soms vernieuwing nodig om het evenwicht te herstellen en de structuur toekomstbestendig te maken.

2.2 Conclusies van de analyse

Navolgend geven een bondige samenvatting van het analysedeel (zie voor de onderbouwing hoofdstukken 3-5). Dit deel levert de input voor de locatie-afweging. Hierin houden we de hoofddoelen van figuur 2 aan als uitgangssituatie.

- **Gemeentelijk beleid**: de detailhandelsstructuurvisie (2022) concludeert dat er eventueel en pas op termijn distributieve uitbreidingsruimte ontstaat voor een extra supermarkt. Parallel is een adviesmemo[2] opgesteld die aangeeft dat de distributieve uitbreidingsruimte voor een extra supermarkt in Wijchen mede afhankelijk is van de woningbouwprognose (zie blauw kader hoofdstuk 1).
- **Woningbouwprognose:** Inmiddels is het aannemelijk dat de extra woningen op termijn gebouwd gaan worden. Richting 2030 neemt het inwonertal van Wijchen toe van circa 41.500 nu naar circa 44.600 in 2030[3]. Dat levert aanvullend consumentendraagvlak om het supermarktaanbod uit te breiden (zie ook par. 3.2).
- **Een DPO-benadering**[4] is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod voor de branche supermarkten. Uit de DPO-benadering van de DSV blijkt dat er richting 2030 aanzienlijke distributieve uitbreidingsruimte is, uitgaande van de verwachte groei van het inwonertal. De uitbreidingsruimte is voldoende voor de inpassing van een nieuwe supermarkt, aldus de DSV. Dit biedt kans voor een gerichte versterking van het supermarktaanbod in Wijchen (zie ook hoofdstuk 5).
- Uit **trends en ontwikkelingen** blijkt dat supermarkten continu innoveren om aantrekkelijk te zijn. Een moderne maatvoering passend bij het concept en een goede parkeervoorziening zijn essentieel. De online verkoop neemt al jaren toe maar dit gaat tot heden niet ten koste van fysieke supermarkten. Supermarkten blijven een belangrijke rol spelen in winkelgebieden (zie ook par. 3.1).
- **De vraag- en aanbodanalyse** geeft inzicht in de consumentenverzorging en de voorzieningenstructuur:
  - **Consumentenverzorging**: de supermarkten liggen tamelijk verspreid over de kern. Wel heeft deelgebied Wijchen Zuid, enkel een Jumbo-supermarkt. In Wijchen Zuid is de supermarktdekking minder goed dan in andere delen van Wijchen. Inwoners van Zuid hebben minder keuze en moeten gemiddeld iets verder reizen. Toch kan het merendeel van de inwoners van Wijchen Zuid binnen 10 minuten fietsen een supermarkt bereiken. Vanuit de consumentenverzorging is het daarom niet ruimtelijk noodzakelijk om een supermarkt op een solitaire locatie mogelijk te maken (zie ook par. 3.3 en 3.4).
  - **Voorzieningenstructuur:** het juiste supermarktplan op de juiste plek kan een centrum versterken. Tegelijkertijd kan daardoor een ander centrum verzwakken. Hoe groot eventuele omzeteffecten zijn is afhankelijk van de uitgangspositie en het profiel van de andere centra ten opzichte van het te versterken centrum. Het Centrum van Wijchen is het belangrijkste centrum van de gemeente en heeft zowel een functie voor boodschappen als recreatief winkelen en verblijven. Het centrum van Wijchen trekt bezoekers uit heel de kern. Bij een eventuele supermarkontwikkeling elders in Wijchen kan dit leiden tot effecten. Het centrum van Wijchen heeft echter een redelijke uitgangspositie. Het winkelaanbod is in aantal zaken al jaren redelijk stabiel. De leegstand is eveneens stabiel en daarbij beperkt in vergelijking met soortgelijke centra[5]. Het centrum heeft daarbij relatief groot en een gevarieerd aantrekkelijk supermarktaanbod. De conclusie is dat een supermarktontwikkeling elders, het centrum van Wijchen niet of nauwelijks aantast (zie ook par. 3.5). Wel een aandachtspunt voor het centrum is dat er ‘her en der’ wat voorzieningen van matige kwaliteit verschijnen. Dit is echter een ontwikkeling die overal in Nederland speelt en staat los van de eventuele extra supermarkt in Wijchen.
- **Sociaaleconomische analyse en Whize doelgroepen:** supermarkten hebben sociaaleconomische meerwaarde. Zij voorzien in de eerste levensbehoeften, hebben een belangrijke ontmoetingsfunctie en creëren lokaal werkgelegenheid. Vanuit de sociaaleconomische situatie en de Whize-doelgroepanalyse (zie par. 4.5) hebben de buurten rondom Hart van Zuid de minst gunstige sociaaleconomische uitgangssituatie. Het gemiddeld inkomen is het laagst[6]. Op basis van Whize-leefstijlen blijkt dat vooral in Wijchen Zuid en in mindere mate Wijchen Noord er behoefte is aan een discountsupermarkt (zie ook hoofdstuk 5).

[2] Gemeente Wijchen. Effectenanalyse 2de supermarkt Hart van Zuid, januari 2022, door DTNP.
[3] Gemeente Wijchen. Ontwikkeling inwonertal Wijchen in de komende jaren concept, juni 2023 door Companen.
[4] DPO staat voor Distributie Planologisch Onderzoek. De Benadering is opgesteld door adviesbureau DTNP in de Detailhandelsstructuurvisie 2022).
[5] Centrale winkelgebieden van kernen met 30.000-50.000 inwoners.
[6] Ook de buurten in Wijchen Noord hebben een gemiddeld lager inkomen, maar hier wonen meer ouderen zonder inkomen.

2.3 Conclusies locatie-onderzoek

Richting 2030 ontstaat er distributieve uitbreidingsruimte voor supermarkten, als gevolg van de beoogde woningbouw en de groei van het inwonertal en consumentendraagvlak (zie voorgaande paragraaf). De gemeente Wijchen kan deze distributieve marktruimte gericht inzetten door versterking van een centrum of gebied met een extra supermarkt. Daarbij is balans in de boodschappenstructuur (figuur 2) het uitgangspunt. Een extra supermarkt moet economisch renderen. Voorwaarde hiervoor is dat alle locatie-eisen op orde zijn. Ook moet een supermarkt bijdragen aan de consumentenverzorging (boodschappen op acceptabele afstand) en de voorzieningenstructuur. Een supermarkt moet meerwaarde bieden voor het winkelcentrum en tegelijkertijd andere winkelcentra niet wezenlijk aantasten. Tabel 1 is een indicatief locatie-afwegingskader. Dit schema combineert de locatie-behoeften (eisen) van de nieuwe supermarkt met de eventuele ruimtelijke effecten op de consumentenverzorging en voorzieningenstructuur. Een uitgewerkte versie van onderstaande afwegingsmatrix per centrum en de ruimtelijke criteria staat in hoofdstuk 6.

De afwegingsmatrix geeft een integraal beeld. De matrix beoordeelt concrete winkelcentra, maar ook twee zoekgebieden (West en Zuidoost).
In de matrix zijn de verschillende planlocaties individueel, maar ook ten opzichte van elkaar getoetst op ruimtelijke criteria. Zie bijvoorbeeld het criterium ‘combinatiebezoek andere voorzieningen’. In principe leidt een supermarkt in ieder centrum tot meer combinatiebezoek, maar in het ene centrum is dit aanzienlijker dan in het andere. Daarbij zijn sommige criteria relevanter dan andere. Uitgangspunt is uiteraard dat het plan niet tot wezenlijke omzeteffecten of zelfs tot verdringingseffecten mag leiden. **De**

Tabel 1: Indicatieve locatie-afwegingsmatrix

Hoofddoel	Variabele	Centrum Wijchen	Hart van Zuid	Hof van Achterlo	Wijchen Noord	Wijchen West	Alverna	Zuidoost
Economisch functioneren supermarkten (locatiebehoefte supermarkt)	Toekomstbestendigheid nieuwe supermarkt	+/-	+	-	-	+/-	-	-
	Beschikbaarheid van panden/gronden	-	+/-	-	-	+	+/-	+/-
	Complexiteit project	-	+/-	-	-	+/-	-	+/-
	Verwervingskosten	-	+/-	+/-	-	+/-	-	+
	Parkeren[7]	+/-	+/-	+	+/-	+/-	-	+
	Verkeersafwikkeling	-	+	+/-	-	+	+	-
	Zichtbaarheid en zichtrelaties	+	+/-	+/-	+/-	+/-	+	-
Consumentenverzorging (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op omgeving, vanuit leefbaarheid[8]	+/-	+	+/-	+/-	+	+	+/-
	Afstand tot andere supermarkten	-	+	-	+/-	+/-	+/-	+/-
	Supermarktdichtheid omgeving (m² per 1.000 inwoners)	-	+	-	-	+/-	+/-	+/-
Voorzieningenstructuur (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op voorzieningencentrum, vanuit uitgangspositie voorzieningencentrum	+/-	+	-	+/-	+/-	+/-	-
	Combinatiebezoek andere voorzieningen	+	+	+/-	+	-	+/-	-
	Ruimtelijke kwaliteit van inpassing supermarkt	+/-	+/-	+	+/-	+/-	+/-	+/-
	Omzeteffecten op andere centra	+/-	+/-	-	-	-	-	-
Totaal oordeel		-	+	-	-	+/-	+/-	-

[7] Hiervoor heeft onze planoloog een eerste inschatting gemaakt.
[8] Onze stedenbouwkundige is hierbij betrokken om een inschatting te maken voor wat betreft de ruimtelijke inpassing i.r.t. leefbaarheid.

matrix is nadrukkelijk indicatief en niet maatgevend. Omwille van overzichtelijkheid is gekozen voor de volgende eenvoudige beoordeling:

- Groen = positie, telt voor +1 in eindtotaal.
- Geel = beperkt/neutraal telt neutraal in eindtotaal.
- Rood = negatief, telt voor -1 in eindtotaal.

Het eindtotaal is de meest voorkomende beoordeling[9].

Hart van Zuid meest reële optie voor extra supermarkt

De conclusie van de matrix is dat Hart van Zuid de meest reële locatie is voor een extra supermarkt:

- Vanuit **economisch functioneren** en locatie-eisen heeft deze locatie perspectief. Hoewel er een complexe gebiedsontwikkeling nodig is, kan er wel een moderne reguliere supermarkt met parkeervoorziening worden gerealiseerd. Daarbij is er economisch perspectief voor de supermarkt, vanwege het beperkte supermarktaanbod in Wijchen Zuid. Er is een groot 'eigen' consumentendraagvlak, dat bovendien toeneemt door de woningbouwontwikkeling in Huurlingsedam en Hart van Zuid zelf.
- **Vanuit de consumentenverzorging** is daarom Wijchen Zuid en meer specifiek Hart van Zuid een logische plek voor een extra supermarkt. Dit biedt perspectief om het winkelcentrum en de directe omgeving integraal te vernieuwen. Vanuit leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit is dit nodig. De buurten rondom Hart van Zuid hebben een matige sociaal-economische uitgangssituatie. Door de renovatie van Hart van Zuid krijgt het wijkcentrum een impuls als ontmoetingscentrum.
- **Vanuit de voorzieningenstructuur** is een extra supermarkt eveneens reëel. Het wijkcentrum heeft een upgrade nodig en juist in Hart van Zuid draagt een extra supermarkt wezenlijk bij aan het perspectief als wijkcentrum. Er is namelijk een wezenlijk aantal verszaken. Dat versterkt dit centrum als boodschappencluster en stimuleert het combinatiebezoek tussen de supermarkten en de andere winkels. Het centrum verstevigt zijn verzorgingsrol voor heel Wijchen Zuid.

Andere centra of zoekgebieden zijn niet of minder geschikt voor een extra supermarkt

De andere winkel- of zoekgebieden zijn niet of minder geschikt voor een extra supermarkt. Navolgend geven we per locatie de voornaamste argumenten:

- **In het centrum van Wijchen** is vooral de ruimtelijke inpassing van een extra supermarkt problematisch. Er zijn geen panden direct beschikbaar en daarbij moet de supermarkt als bronpunt dichtbij de parkeervoorziening liggen. De meerwaarde van een extra reguliere supermarkt voor het centrum is daarbij beperkt. Er zijn al drie reguliere en één speciale supermarkt. Centrum Wijchen heeft een redelijke tot goede uitgangspositie. Er is geen wezenlijke noodzaak voor versterking met een extra supermarkt.
- **In het Hof van Achterlo** voegt een extra supermarkt eveneens weinig toe, omdat het centrum in de huidige vorm met 2 reguliere supermarkten al te groot lijkt voor zijn verzorgingsfunctie. Deelgebied Wijchen Noord heeft relatief veel supermarktaanbod. De extra supermarkt in Hof van Achterlo zou sterk concurreren met de aanwezige supers en zal een deel van de besteding uit andere wijken moeten halen. Dat is problematisch vanwege de matige autobereikbaarheid. Een extra supermarkt zal matig functioneren.
- **Voor winkelgebied Wijchen Noord (Tunnelweg)** geldt grotendeels hetzelfde als Hof van Achterlo. Een extra supermarkt zal moeten concurreren met aanwezige supermarkten in dit deelgebied van Wijchen en zou eveneens een deel van de besteding van buiten de wijk moeten halen. Dat lijkt niet realistisch vanwege de matige autobereikbaarheid.
- **Locatie West:** in dit deelgebied komen in totaal circa 1.300 woningen, wat leidt tot circa 2.800 nieuwe bewoners[10]. Dat is te weinig consumentendraagvlak voor een 'eigen' reguliere supermarkt. De supermarkt zou dan veel besteding vanuit andere wijken moeten halen. Dat is mogelijk wanneer de supermarkt aan de doorgaande weg wordt gerealiseerd. In dit geval zijn echter ook de effecten op de omliggende centra groter omdat bestedingen verschuiven. Vooral nabijgelegen winkelcentra zoals Hof van Achterlo en Hart van Zuid kunnen hieronder leiden.
- **Locatie Alverna:** Alverna is een kleine kern. De kern met circa 1.600 inwoners had tot voor kort een buurtsupermarkt. Het gebied heeft te weinig consumentendraagvlak voor een eigen reguliere supermarkt. De supermarkt zal veel besteding uit andere deelgebieden moeten halen wat zorgt voor omzeteffecten op o.a. Hart van Zuid en Wijchen Centrum.
- **Zuidoost:** hiermee bedoelen de buurt Huurlingsedam en de buurten ten zuidwesten van het Wijchens Meer (zie ook figuur 12). In beginsel kan het totale gebied van 5.500 inwoners voldoende 'eigen' consumentendraagvlak vormen voor een reguliere supermarkt, mits de inwoners in dat gebied overwegend daar de boodschappen doen. Dit lijkt echter onrealistisch. Het Wijchens Meer vormt een barrière tussen de zuidwestelijke buurten en de Huurlingsedam. Ook is de verkeersafwikkeling problematisch en zal het plan effect hebben op o.a. Hart van Zuid en Centrum Wijchen.

2.4 Advies en overwegingen

Ruimtelijke effecten beperkt bij supermarktversterking

Uit de voorgaande paragraaf blijkt dat een extra supermarkt in Hart van Zuid de meest optimale locatie is qua ruimtelijke criteria. Dit winkelgebied neemt aanzienlijk toe in aantrekkelijkheid. Dat kan effecten hebben op an-

[9] In het geval er sprake is van een gelijke score heeft BRO hier een waardeoordeel aan gekoppeld.
[10] Uitgaande van gemiddelde huishoudensgrootte in 2030 van 2,17.

dere centra. BRO verwacht echter niet dat deze versterking wezenlijk effect zal hebben op de supermarkten in de ondersteunende centra Wijchen Noord en Hof van Achterlo. Zij hebben primair een boodschappenfunctie voor de omliggende buurten en dat verandert niet bij versterking van Hart van Zuid. Het centrum van Wijchen trekt wel besteding vanuit heel Wijchen. Een versterking van Hart van Zuid kan daarom effect hebben op Wijchen centrum. BRO verwacht echter dat dit effect beperkt zal zijn. Mogelijk zal Hart van Zuid wat meer bestedingen en bezoekers ombuigen van centrum Wijchen naar Hart van Zuid. Dit effect zal echter beperkt zijn en deels of volledig gecompenseerd worden door het groeiende inwonertal. Dit is afhankelijk van het te ontwikkelen supermarktscenario. Het kan bijvoorbeeld een volledig nieuwe supermarkt zijn, of een verplaatsing van een bestaande supermarkt in Wijchen. We lichten een aantal scenario's toe.

Scenario 1: Nieuwe supermarktspeler in Hart van Zuid

In dit scenario komt er een nieuwe supermarkt bij. Dit kan bijvoorbeeld een speler zijn die nog niet in Wijchen aanwezig is. Vanuit distributief oogpunt is scenario 1 te motiveren. Er ontstaat richting 2030 (en verder) voldoende consumentendraagvlak en distributieve uitbreidingsruimte voor de toevoeging van een nieuwe supermarkt in de kern Wijchen. Een argumentatielijn is dat vanuit distributief oogpunt een wezenlijke versterking van het supermarktaanbod zelfs nodig is om een passend niveau van voorzieningen te houden in Wijchen. BRO verwacht mede vanwege de distributieve uitbreidingsruimte dat eventuele omzeteffecten of zelfs ruimtelijke effecten (verdringing) beperkt en aanvaardbaar zijn in zowel de kern als specifiek centrum Wijchen. Toch kunnen er altijd enige omzeteffecten optreden bij omliggende supermarkten. In dit scenario zijn de eventuele omzeteffecten op andere supermarkten verhoudingsgewijs wat groter dan bij de volgende scenario's. Er komt immers een nieuwe supermarkt bij met een eigen omzetclaim en klantenkring. Voor de ontwikkelaar is dit doorgaans echter wel een relatief eenvoudig scenario. Er hoeft immers geen supermarkt te worden verplaatst, wat leidt tot meer complexiteit van het project.

Scenario 2: Verplaatsende supermarkt in Wijchen

In dit scenario verplaatst een reguliere supermarkt naar Hart van Zuid. In dit scenario zijn de omzeteffecten op andere supermarkten beperkter dan bij scenario 1. Om de volgende ruimtelijke overwegingen komt enkel de Aldi in Hof van Achterlo hiervoor in aanmerking:

- Hof van Achterlo is het enige ondersteunende winkelcentrum waar twee reguliere supermarkten aanwezig zijn. Het deelgebied Wijchen Noord heeft relatief veel supermarktaanbod. Hierdoor functioneren de supermarkten naar verwachting redelijk maar mogelijk niet optimaal.
- Bij een verplaatsing komt er meer evenwicht in de structuur. De deelgebieden Wijchen Noord en Zuid krijgen beiden 2 reguliere supermarkten.
- Een verplaatsende supermarkt leidt tot kleinere omzeteffecten op andere supermarkten, dan een volledige nieuwe supermarkt. De supermarkt heeft immers al een bestaande klantenkring. In scenario 2 zijn de effecten op andere supermarkten in zowel de kern als centrum Wijchen daarom kleiner dan in scenario 1.
- De Jan Linders-supermarkt in Hof van Achterlo is vervangen door de door formule Albert Heijn, die ook eigenaar is van de locatie.
- Het is mede daarom logisch dat niet Albert Heijn maar Aldi verplaatst naar Hart van Zuid. Discounter Aldi sluit qua profiel ook goed aan bij de leefstijlen van de inwoners van Wijchen Zuid en is onderscheidend t.o.v. de aanwezige Jumbo-supermarkt.
- In Hof van Achterlo kan Albert Heijn door de verplaatsing van Aldi een moderne supermarkt realiseren. Het is denkbaar dat de Albert Heijn iets groter wordt dan de voormalige Jan Linders, zodat Albert Heijn ook haar discountassortiment kan aanbieden. Ook zou een deel van de ruimte kunnen worden ingezet voor een dagwinkel zoals een bakker. Uitgangspunt is dat Hof van Achterlo voldoende aantrekkelijk blijft.

Scenario 3: Geen ontwikkeling op dit moment

In dit scenario vindt er geen ontwikkeling plaats. Dan zijn er sowieso geen omzeteffecten op supermarkten in de kern en centrum Wijchen.

Negatief is dat de nodige vernieuwing van Hart van Zuid op losse schroeven staat. De inwoners van Wijchen Zuid blijven dan weinig keuze hebben in supermarktaanbod en zullen verder moeten rijden voor aanvullend supermarktaanbod. Gelet op de matige uitgangspositie van Hart van Zuid en de omliggende buurten is het denkbaar dat Hart van Zuid op termijn verder verschraalt als boodschappencentrum. Bijvoorbeeld wanneer de bakker of slager sluiten en er andere voorzieningen zoals belwinkels voor terugkomen. In dat geval zouden steeds meer bezoekers uitwijken naar elders, waardoor het centrum in een neerwaartse spiraal komt.

Advies BRO

Met de groei van Wijchen is er distributieve ruimte voor de toevoeging van een extra supermarkt. Vanuit de locatiematrix blijkt dat Hart van Zuid de beste plek is. Dit kan zowel een nieuwe supermarkt (scenario 1) als een verplaatser zijn (scenario 2). Het advies van BRO is dat zowel scenario 1 als 2 (verplaatsing Aldi) te overwegen zijn. In beide scenario's zijn de ruimtelijke effecten naar verwachting beperkt en aanvaardbaar, maar in scenario 2 is het risico op omzeteffecten kleiner dan in scenario 1. Het derde scenario (niets doen) is eigenlijk geen reële optie. Er ontstaat immers distributieve uitbreidingsruimte voor een gerichte versterking van het supermarktaanbod. Uit voorliggend onderzoek blijkt het belang voor een versterking van Hart van Zuid. In de DSV staat dat één supermarkt voor Hart van Zuid in beginsel volstaat. Als gemeente Wijchen ervoor kiest om Hart van Zuid te versterken met een supermarkt, is dat wel in lijn met de algemene doelen van de DSV. Namelijk een goede en evenwichtige consumentenverzorging en vitale voorzieningencentra. Daarbij is ook oog voor de eventuele effecten en positie van centrum Wijchen en de andere centra. Uit voorliggend rapport blijkt namelijk dat een versterking van Hart van Zuid nodig is voor een gebalanceerde en toekomstbestendige winkelstructuur, passend bij het consumentendraagvlak. Dat zijn relevante beleidsdoelen en ambities uit de DSV. Verder onderbouwt voorliggend rapport ook waarom specifiek op Hart van Zuid een versterking nodig is en juist minder in de andere winkelgebieden en zoekgebieden. Adviesbureau BSP kwam eind 2021 tot dezelfde conclusie (zie hoofdstuk 1).

3 Vraag/aanbod-analyse

In dit hoofdstuk staan de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de dagelijkse voorzieningensector. Daarmee samenhangend is inzicht gegeven in het huidig en toekomstig draagvlak (demografische ontwikkeling), het huidig winkelaanbod, de kwaliteit en spreiding van het winkelaanbod.



3.1 Trends in boodschappen doen

Figuur 3 toont belangrijke supermarkttrends. Aan de hand daarvan gaan we in op de voornaamste trends en ontwikkelingen.

Behoefte fysieke supermarkten, ondanks online

- Ondank de groei van online blijft er behoefte aan fysieke supermarkten. Hoewel de groei van online doorzet gaat dit tot heden niet ten koste van de bestedingen in de fysieke winkels.
- De verwachting is dat in 2030 meer mensen online boodschappen doen. Met name **drukke koopkrachtige huishoudens** kopen steeds meer online vanwege gemak en efficiëntie. Flitsbezorgers, maaltijdaanbieders en online supermarkten spelen hier op in. Ook bestaande supermarktformules bieden online bezorging als 'dienst' aan.
- Het **online verdienmodel** is anno 2022 veelal **onrendabel**, maar dit kan mogelijk veranderen als één of enkele partijen een dominante marktpositie verwerven of de bezorgkosten worden doorberekend aan de klant.
- BRO verwacht niet dat meer online oriëntatie zal leiden tot minder behoefte aan winkelruimte, maar wel tot **nieuwe concepten** en **andere ruimtebehoeften**. We zien de trend dat bestaande supermarkten blijven moderniseren om relevant te blijven. Bovendien zullen ook online supermarkten, hybride concepten (online en offline) of andere specifieke concepten fysiek ruimte nodig hebben.



Figuur 3: Overzicht van de belangrijkste supermarkttrends.

Naast schaalvergroting ook schaalverkleining

- Supermarkten werden de laatste jaren steeds groter, passend bij het profiel van de winkel. Zo wordt meer **service, gemak en keuzemogelijkheden** voor de consument geboden. Supermarktformules verschillen qua profiel (zie Figuur 4). Het ideaalbeeld was een reguliere supermarkt, centraal in een groot verzorgingsgebied, goed bereikbaar en gratis parkeren, omringd met andere winkels en voorzieningen.
- De **schaalvergroting** van de laatste jaren is duidelijk zichtbaar in Wijchen. De gemiddelde omvang van een supermarkt is in Wijchen circa 1.100 m² wvo, terwijl dit landelijk rond de 1.000 m² wvo ligt. Wijchen heeft echter geen zeer grootschalige supermarkt.
- De **XL supermarkten of foodmarkten** (vanaf circa 2.500 m² wvo) zijn de laatste jaren in Nederland wel gegroeid, maar de verwachting is dat de rek er wel uit is. Er wordt vooral ingezet op modernisering van bestaande reguliere supermarkten. Hier zal ook in Wijchen de komende jaren de focus liggen.
- Naast schaalvergroting neemt ook het belang van **diversificatie en schaalverkleining** toe. Nieuwe concepten hebben kans van slagen als ze voldoende onderscheidend zijn, een specifiek verzorgingsgebied bedienen en/of specifieke doelgroepen aantrekken. Denk aan kleinschalige supermarkten gericht op verantwoord, duurzaam en biologische producten, minisupers gericht op specifieke groepen zoals de Poolse of Turkse supermarkt of de campus-supermarkt of een kleinere gemakswinkel in de buurt (city-stores).
- Ook de reguliere supermarktformules realiseren zich dat steeds groter niet altijd nodig is. Inzet om **meer kwaliteit en diversiteit** is belangrijker dan puur meer kwantiteit. In sommige gevallen is echter een stukje schaalvergroting nodig om de kwaliteit te kunnen bieden.

Kwaliteit en toekomst van levensmiddelenspeciaalzaken

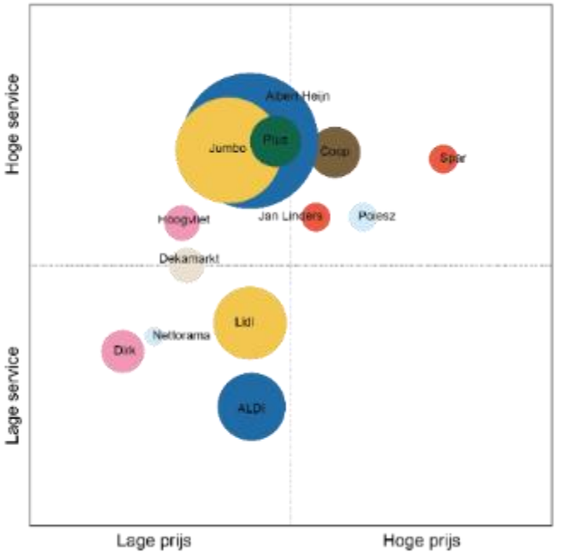
- Het **toekomstperspectief** van de levensmiddelenspeciaalzaken **wisselt**. Met name tijdens de coronajaren (2020, 2021) werd de bakker, groenteboer, slager en polier goed bezocht. Al jaren moeten deze zaken echter concurreren met de grotere supermarkten.
- Kwaliteit en keuzemogelijkheden van een specifieke productgroep, dat is waar de speciaalzaken zich in **onderscheiden**. Ze zitten idealiter dichtbij de supermarkt, omdat de consument graag combinatiebezoeken doet.
- Speciaalzaken kenmerken zich bovendien door **lokaal ondernemerschap**. Dit is enerzijds een kwaliteit, maar anderzijds een risico. Veel winkels met ondernemers op leeftijd hebben geen bedrijfsopvolging. Ook nemen de lasten fors toe (energie, personeel, grondstoffen, etc.). Hierdoor komen ondernemers soms in zwaar weer, met mogelijk sluiting en leegstand als gevolg. De behoefte van de consument aan **kwalitatief hoogwaardig en duurzaam voedsel** neemt wel toe. Hierdoor blijft er markt voor speciaalzaken.

Rol van supermarkt in winkelgebieden blijft groot

- De supermarkten zijn momenteel de belangrijkste publiekstrekkers van buurt-, wijk-, dorps- en stadsdeelcentra. Dit zal in de toekomst zo blijven. Andere voorzieningen profiteren van de aantrekkingskracht via combinatiebezoek. Dit onderstreept het belang van behoud van concentratie van supermarkten in centrumgebieden.
- De grotere supermarkten trekken bovendien steeds meer services naar zich toe. Denk aan het afhaalpunt voor pakketjes, een uitleenpunt of het faciliteren van ontmoetingen. Ook trekken supermarkten steeds meer non-food activiteiten naar zich toe. Reguliere supermarkten worden steeds meer warenhuizen. Dit hangt ook samen met de schaalvergroting. De sociaal-maatschappelijke waarde van de supermarkt wordt daardoor alleen maar belangrijker, evenals de rol en aantrekkingskracht van de supermarkt in een centrumgebied. Dit bepaalt uiteindelijk ook de leefbaarheid van een dorp, buurt of wijk.

Opgaven van middelgrote centra

- In algemene zin hebben middelgrote centra een opgave. Zeker als er sprake is van te veel winkelaanbod met een te weinig onderscheidend karakter. De opgaven en het perspectief verschillen echter sterk per centrum.
- We zien goed draaiende middelgrote centra (zoals Wijchen) wanneer er een gevarieerd en kwalitatief onderscheidend aanbod is ten opzichte van andere centra en het internet. Ook een goede aanvulling van boodschappen en doelgerichte aankopen op recreatief aanbod is hierbij van belang.
- In de meeste centra is de opgave het winkelaanbod beter af te stemmen op de eigen inwoners. Zowel qua omvang als samenstelling. De juiste balans tussen het aanbod in het centrum en het aanbod in de overige centra is hierbij cruciaal.



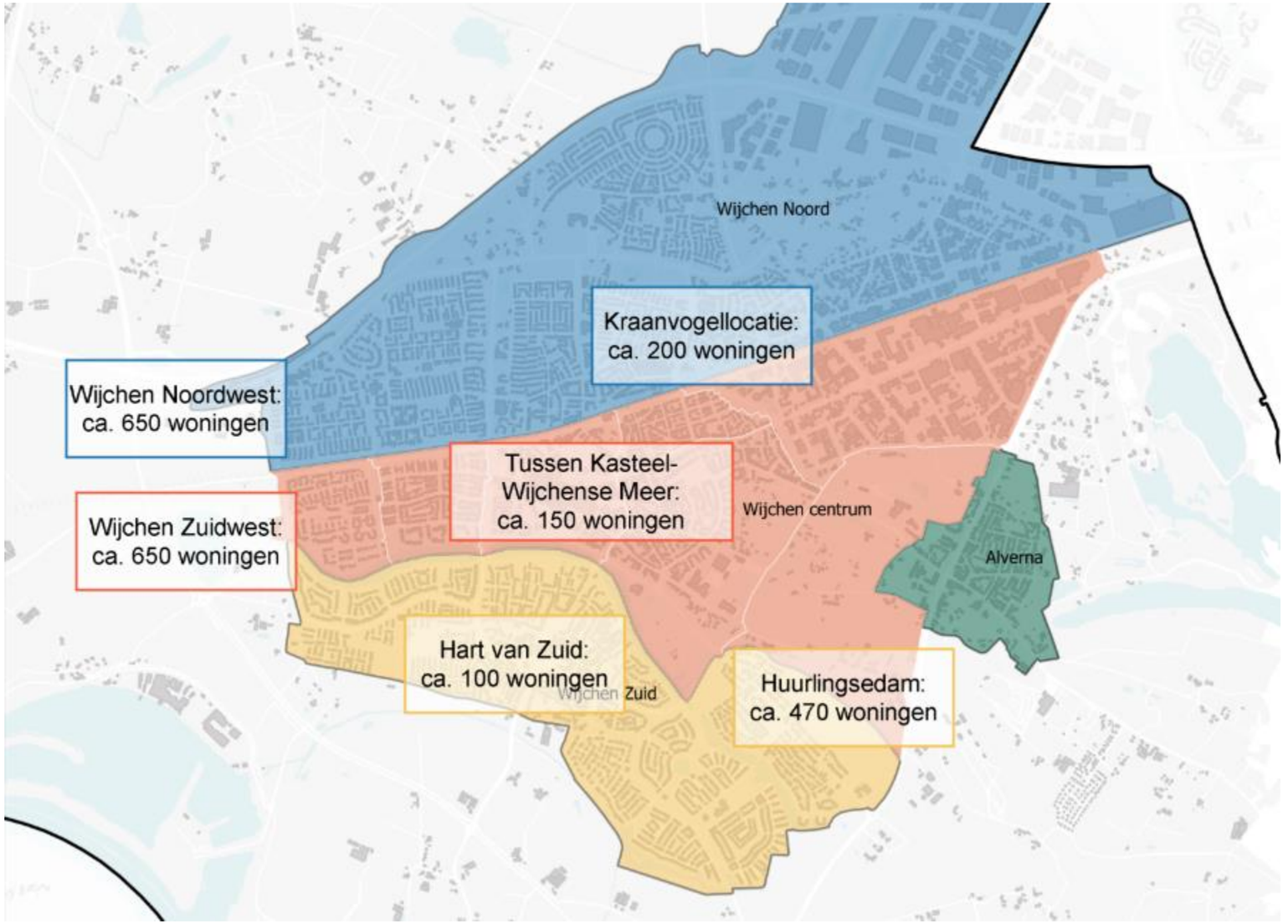
Figuur 4: Segmentatie supermarktformules (o.b.v. meerdere bronnen)

3.2 Demografische ontwikkeling

- Tabel 2 geeft de bevolkingsprognose van de gemeente Wijchen weer voor 2030 en 2035. De berekening houdt rekening met zowel de natuurlijke bevolkingsgroei als de groei door woningbouwplannen.
- De gemeente Wijchen groeit qua inwonertal. Dit komt door een toestroom uit omliggende gemeenten, voornamelijk uit Nijmegen, en het buitenland. Figuur 5 toont de voornaamste woningbouwlocaties.
- Met name jonge en kleine huishoudens vestigen zich in de gemeente (figuur 8 volgende pagina). De meeste vestigers betrekken sociale huur (34%), maar ook het kopen van een grondgebonden woning in Wijchen (32%) is populair (figuur 9 volgende pagina).
- De gemeente heeft tot 2030 een planvoorraad van 2.275 woningen, waarvan 58% eengezinswoningen betreft en 42% appartementen. Tot 2035 neemt de planvoorraad toe tot 2.950 woningen. De verhouding eengezinswoningen/appartementen blijft gelijk.

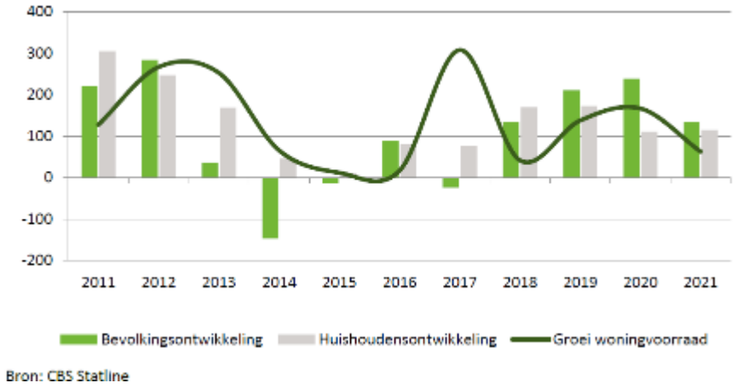
Tabel 2: Bevolkingsprognose (Bron: Companen, juni 2023)

	2030	**2035**
Huidig inwonertal	41.540	41.540
Natuurlijke bevolkings-groei	950	1.100
Extra door woning-bouwplannen	2.150	3.100
Bevolkingsprognose	**44.640**	**45.740**

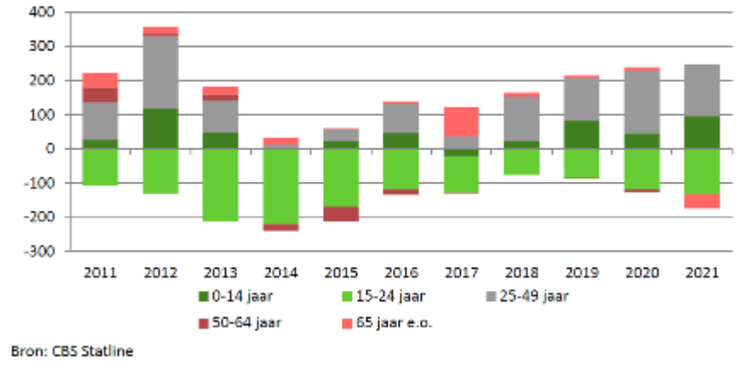


Figuur 5: Woningbouwlocaties in Wijchen[11]

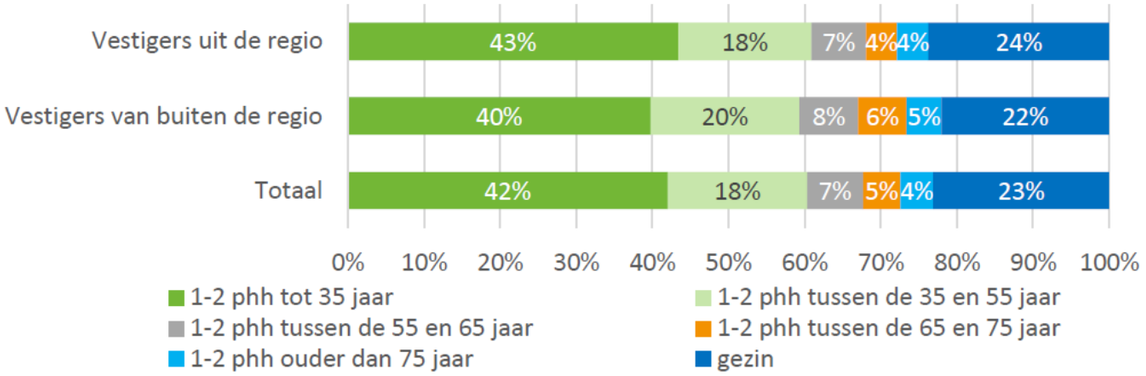
[11] Informatie vanuit gemeente Wijchen en onderzoek Companen 2023.



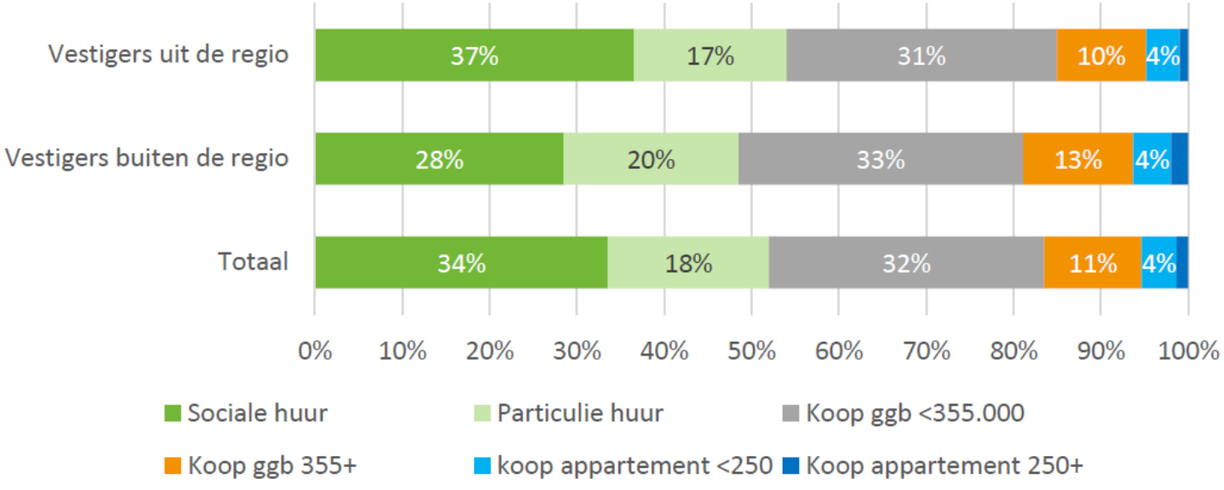
Figuur 6: Ontwikkeling woningvoorraad (Bron Companen, 2023)



Figuur 7: Migratiesaldo naar leeftijd (Bron, Companen, 2023)



Figuur 8: Profiel van vestigers in de gemeente naar huishoudtype, 2011-2021 (Bron: CBS Microdata, bewerking Companen)



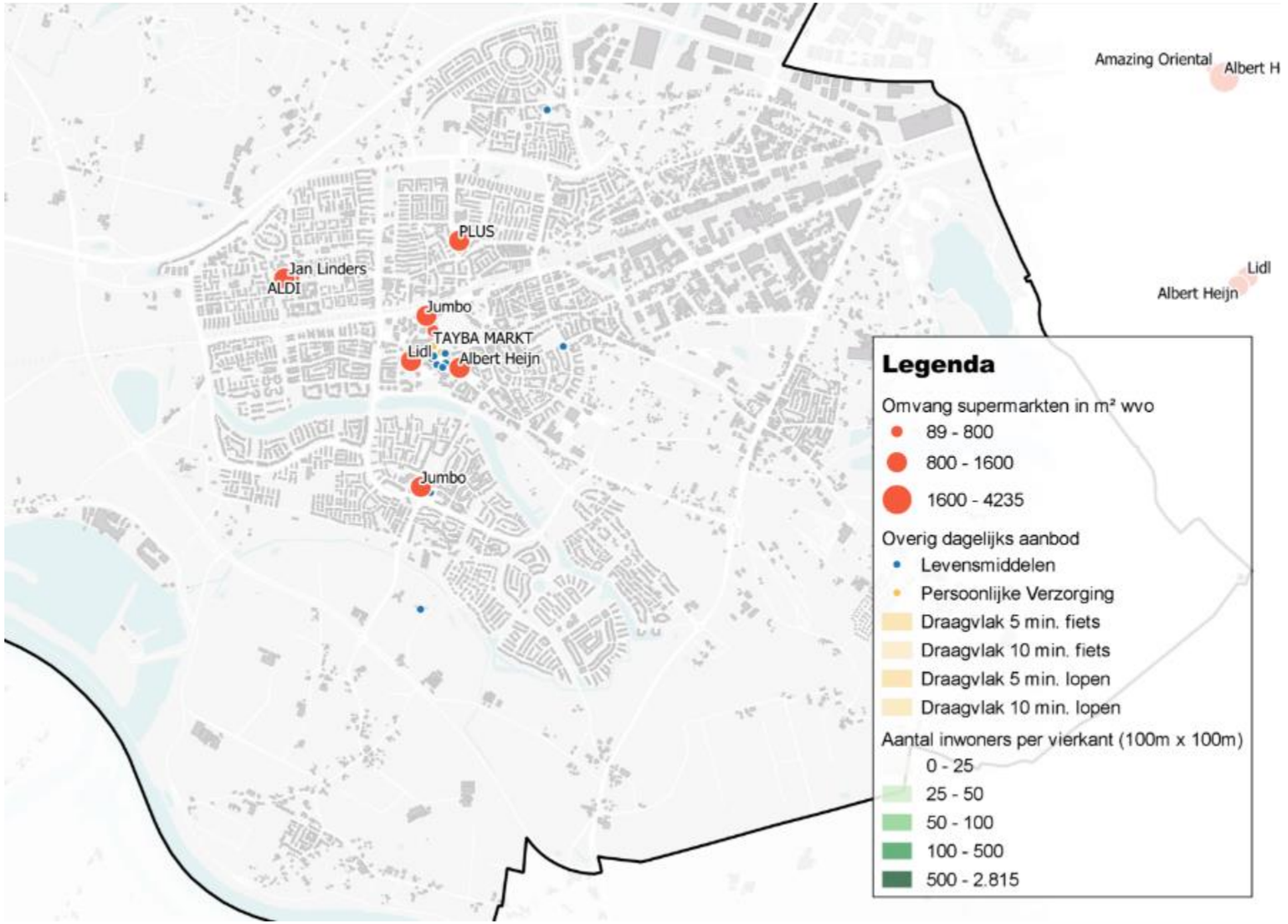
Figuur 9: Betrokken woningen door vestigers in de gemeente, 2011-2021 (Bron: CBS Microdata, bewerking Companen)

3.3 Dagelijks aanbod Wijchen

- Figuur 10 toont de dagelijkse voorzieningen in Wijchen. Te weten: supermarkten (naar grootte), overige levensmiddelenzaken (zoals bakkers en slagers) en persoonlijke verzorging (zoals drogisterijen en parfumeriezaken).
- Wijchen telt sinds het sluiten van de buurtsuper in Alverna 8 supermarkten met een totale omvang van 8.823 m² wvo (zie tabel 3).
- Het totale dagelijks aanbod bestaat uit 42 verkooppunten met een totale omvang van 11.928 m² wvo.
- In het centrum bevindt zich de grootste concentratie overig dagelijks aanbod met 24 speciaalzaken. In de buurt-, wijkcentra zijn naast één of twee supermarkten vaak ook enkele speciaalzaken gevestigd. De grootste concentratie is te vinden in Zuiderpoort met 8 speciaalzaken.
- Er speelt een plan om vanaf 2025 in Bergharen (niet in figuur weergegeven) een kleine buurtwinkel met bakkerij en broeikas voor groente en fruit te realiseren. De winkel wordt gerund door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Tabel 3: Supermarkten in Wijchen (Locatus 2023)

Naam	Straat	Winkelgebied	m² wvo
Albert Heijn	Europaplein	Centrum	1.600
Jumbo	Herenstraat	Centrum	1.375
Jumbo	Zuiderpoort	Zuiderpoort	1.326
AH(voorheen Jan Linders)	Homberg	Overig Wijchen	1.296
Lidl	Touwslagersbaan	Centrum	1.080
Plus	Tunnelweg	Tunnelweg	1.045
Aldi	Homberg	Overig Wijchen	920
Tayba Markt	Spoorstraat	Centrum	181
Totaal wvo			**8.823**

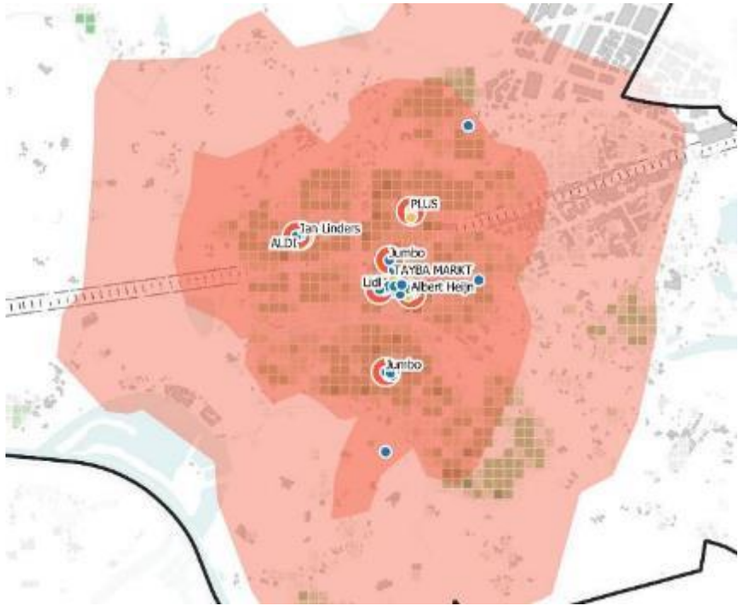


Figuur 10: Dagelijks aanbod in de kern Wijchen (Locatus, 2023)

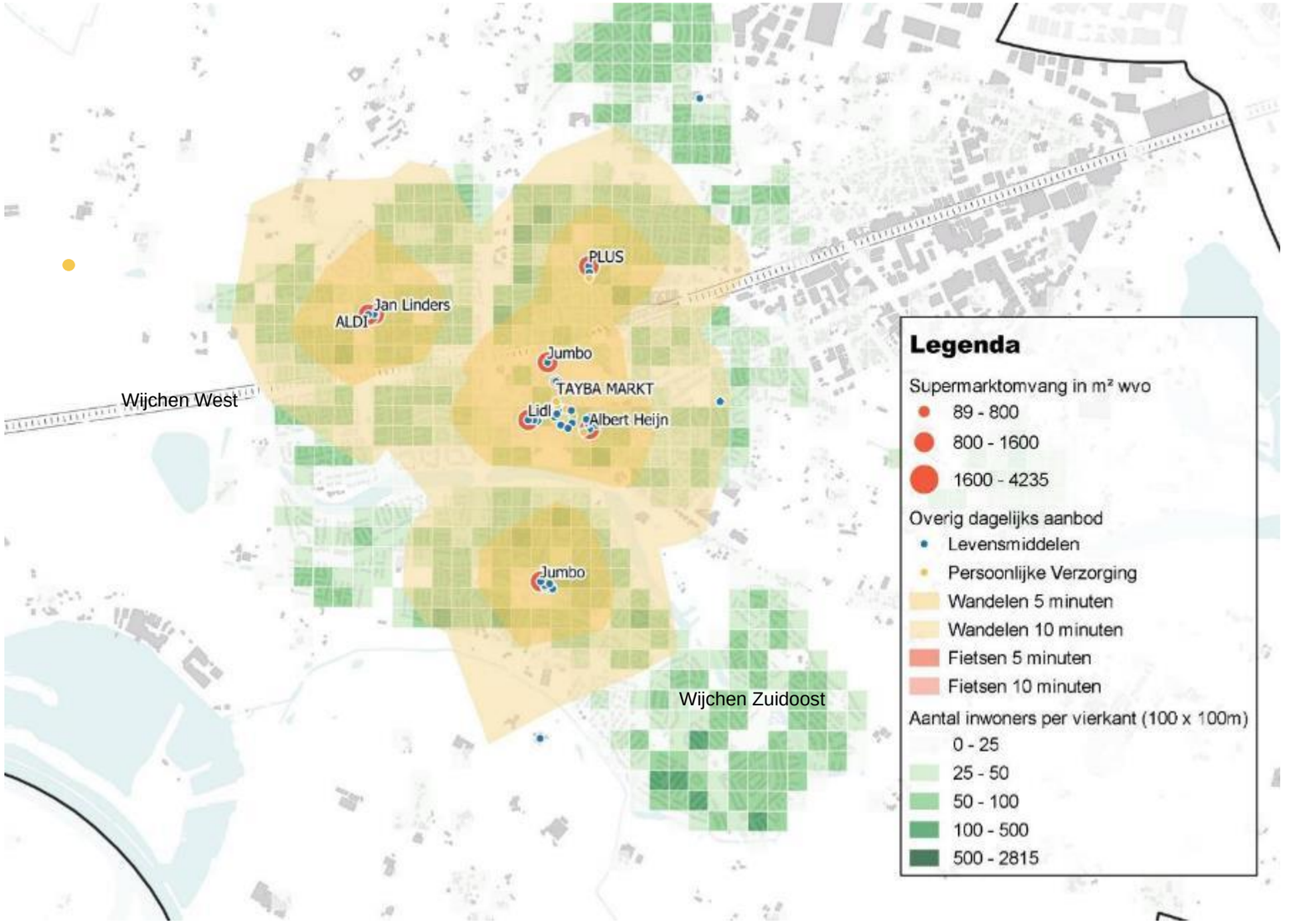
3.4 Reistijd naar supermarkten

Figuren 11 en 12 tonen zowel de spreiding van de inwoners (groene vlakken) als de reistijd naar supermarkten. Figuur 11 toont de fietsafstand, figuur 12 de loopafstand. Uit de figuren blijkt het volgende:

- Het grootste deel van de inwoners in Wijchen heeft binnen redelijke[12] reistijd (zowel met de lopend als per fiets) toegang tot een supermarkt. Wel zijn er gebieden waar de reistijd langer is dan gemiddeld en de keuzemogelijkheden in aantal en typen supermarkten beperkter is, zoals in Woezik Wijchen West, Alverna en Wijchen Zuidoost.
- Door de oogharen bezien is de consumentenverzorging in Wijchen Zuid relatief matig. Er is één supermarkt (Jumbo). Consumenten moeten wat langer reizen dan in Wijchen Centrum of Noord.



Figuur 11: Draagvlak supermarkten Wijchen o.b.v. 5 & 10 minuten fietsen



Figuur 12: Draagvlak supermarkten Wijchen o.b.v. 5 & 10 minuten lopen

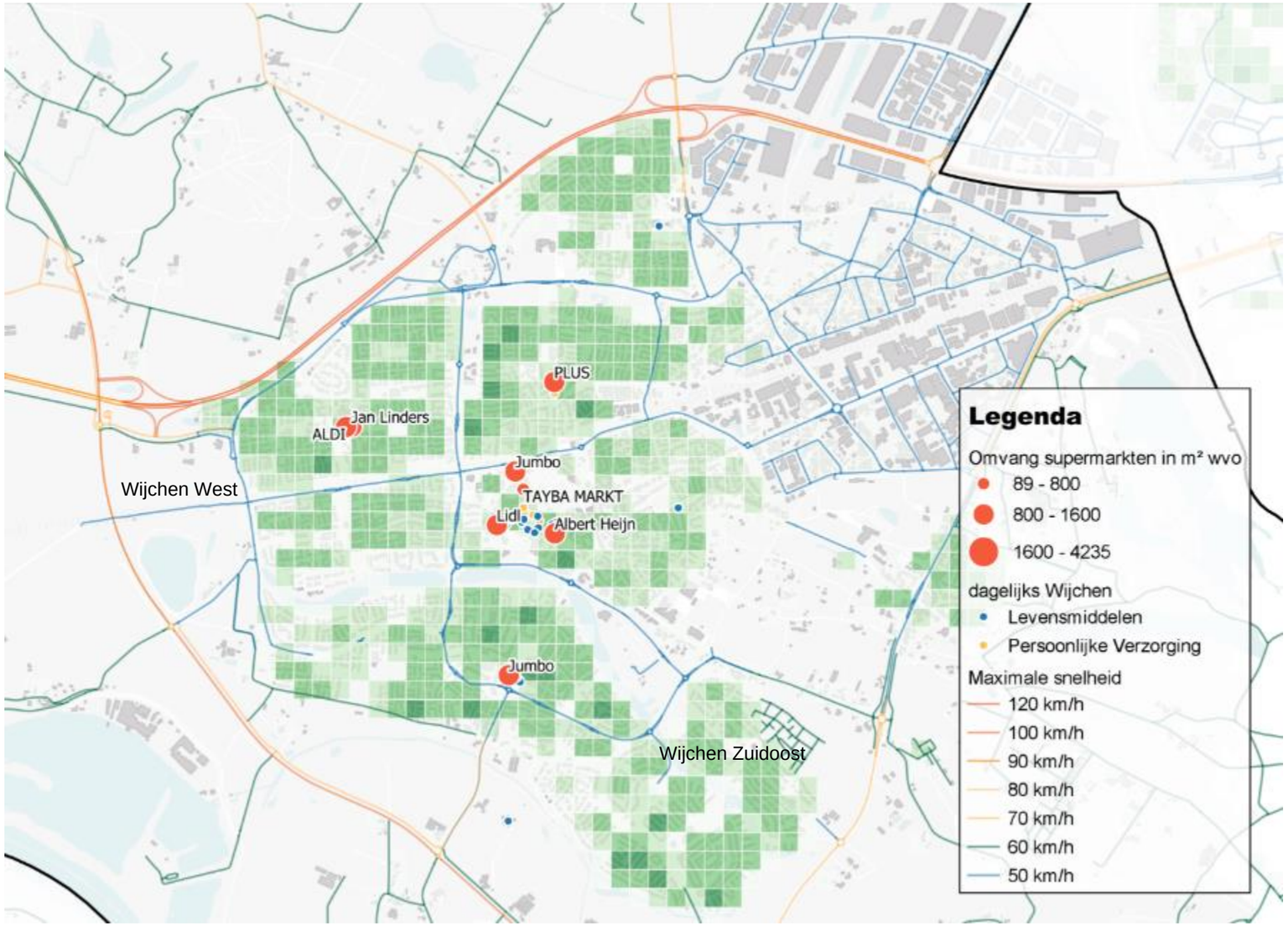
[12] Hiervoor zijn geen uniforme richtlijnen en verschilt per locatie.

3.5 Ontsluiting van Wijchen in relatie tot de dagelijkse boodschappenstructuur

- Wijchen is door zijn locatie nabij Nijmegen goed bereikbaar via het wegennet. De kern is omgeven door de snelwegen A50 (westen), A326 (noorden) en de A73 (Oosten). Aan de Zuidwestelijke en Zuid-oostelijke kant liggen ook nog N-wegen waardoor de kern van alle kanten goed ontsloten is (zie figuur 13).
- De blauwe lijnen in de bebouwde kom geven aan waar auto's 50 km/h mogen rijden (hoofdwegen). Alleen de beide Jumbo's zijn gevestigd aan een hoofdweg.
- De Lidl en Albert Heijn bevinden zich niet aan een hoofdweg, maar wel aan de rand van het centrum. Hierdoor worden combinatiebezoe-ken met de binnenstad gestimuleerd. De overige supermarkten bevin-den zich centraler in de (woon)wijken en zijn daardoor meer gericht op buurtbewoners.
- Sinds de sluiting van de buurtsuper in Alverna moeten de inwoners van de kern hun boodschappen elders doen. Uit tabel 4 blijkt dat de Jumbo Zuiderpoort en Albert Heijn dichtstbijzijnde supermarkten zijn voor hen.

Tabel 4: Afstandsmatrix Alverna naar supermarkten

Naam	Straat	Afstand In Km	Reistijd Auto
Jumbo	Zuiderpoort	3,2	6
Albert Heijn	Europaplein	3,2	6
Jumbo	Herenstraat	3,9	7
Lidl	Touwslagersbaan	3,8	7
Plus	Tunnelweg	3,8	8
Tayba Markt	Spoorstraat	4,0	8
Albert Heijn	Homberg	4,7	10
Aldi	Homberg	4,9	10

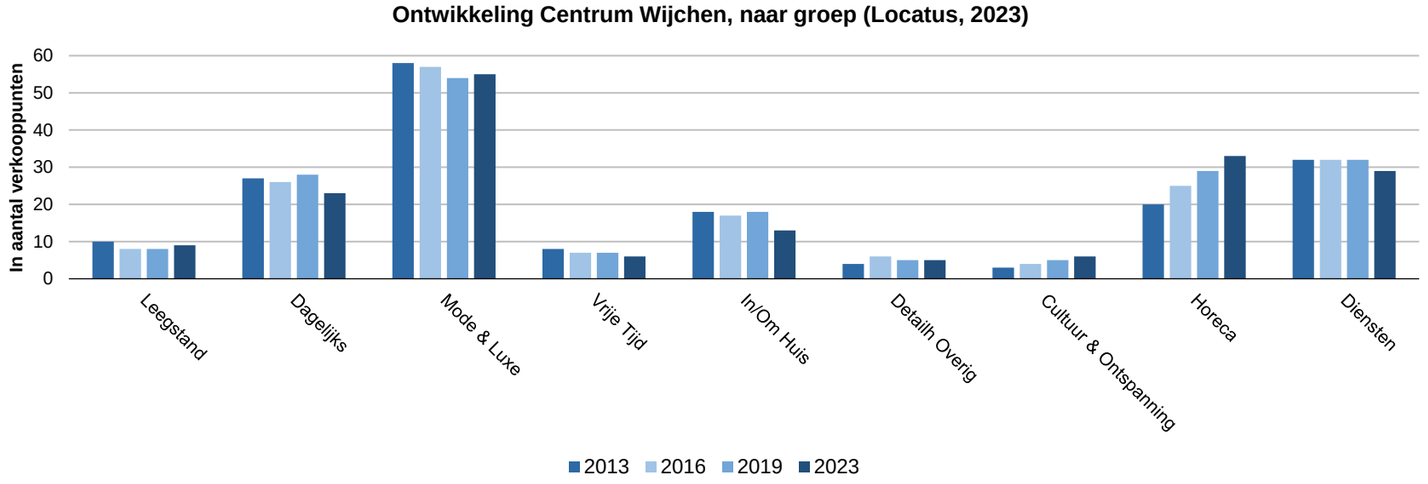


Figuur 13: Dagelijks aanbod in Wijchen in relatie tot spreiding inwoners en ontsluiting auto.

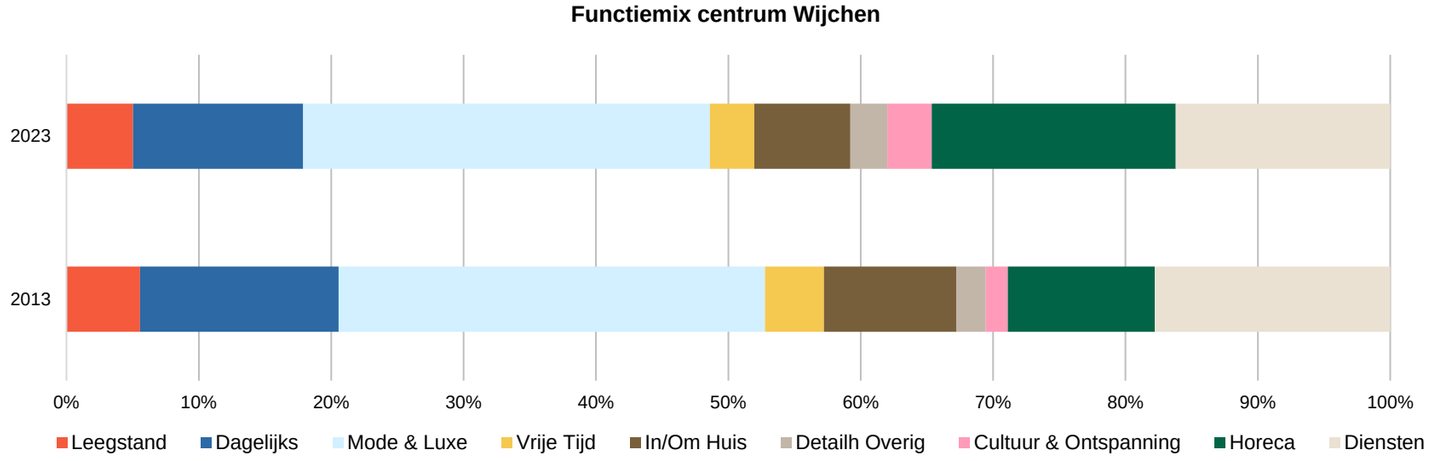
3.6 Ontwikkeling centrum Wijchen

Navolgend gaan we bondig in op de uitgangssituatie van centrum Wijchen, want een extra supermarkt kan effect hebben op centrum Wijchen.

- Figuur 14 laat de stabiele ontwikkeling van het centrum van Wijchen over de afgelopen 10 jaar zien. Hoewel het aantal verkooppunten nagenoeg gelijk is gebleven, zijn er wel verschillen per groep zichtbaar.
- Figuur 15 geeft de functiemix weer in het centrum van Wijchen. Het aanbod dagelijks, mode & luxe, in/om huis en diensten zijn allen licht afgenomen. Hiertegenover staat een toename in horeca. Ook het aanbod cultuur & ontspanning is toegenomen over de jaren. Bovendien is de leegstand ook afgenomen in het centrum.
- De verhouding tussen het aantal winkels in Wijchen centrum versus de ondersteunende boodschappencentra verschoof tussen 2013 en 2023 richting centrum Wijchen en bedraagt circa 82%. In referentiekernen[13] bedraagt dit circa 73%. Conclusie is dat Wijchen relatief veel winkelaanbod in het centrum heeft. Ook heeft centrum Wijchen verhoudingsgewijs meer dagelijks aanbod (in wvo), dan referentiecentra. Dit is ook een indicatie dat de boodschappenfunctie van het centrum er goed voor staat.



Figuur 14: Ontwikkeling Centrum Wijchen, naar groep (Locatus, 2023)



Figuur 15: Functiemix Wijchen Centrum in % van vkp (Locatus 2023).

[13] Kernen met circa 30.000 tot 50.000 inwoners Locatus Retailverkenner.

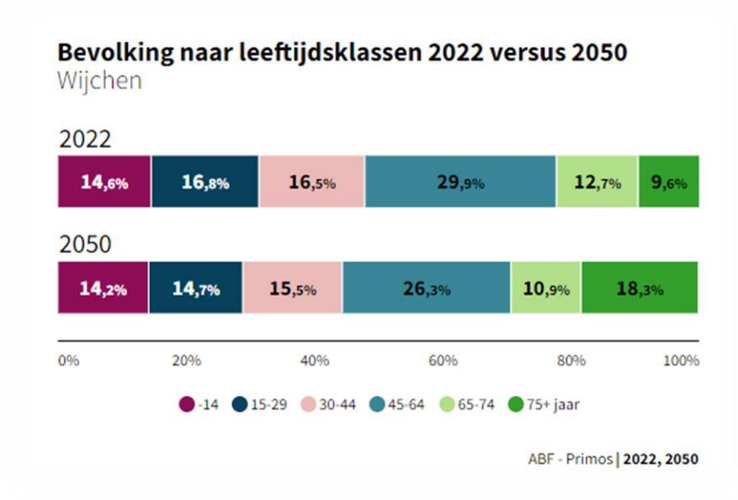
4 Sociaaleconomische analyse

Deze analyse gaat in op de sociaal-demografische en sociaaleconomische situatie van Wijchen en de buurten. We geven o.a. inzicht in leeftijd, arbeidsparticipatie, leeftijd, inkomen en leefstijl.

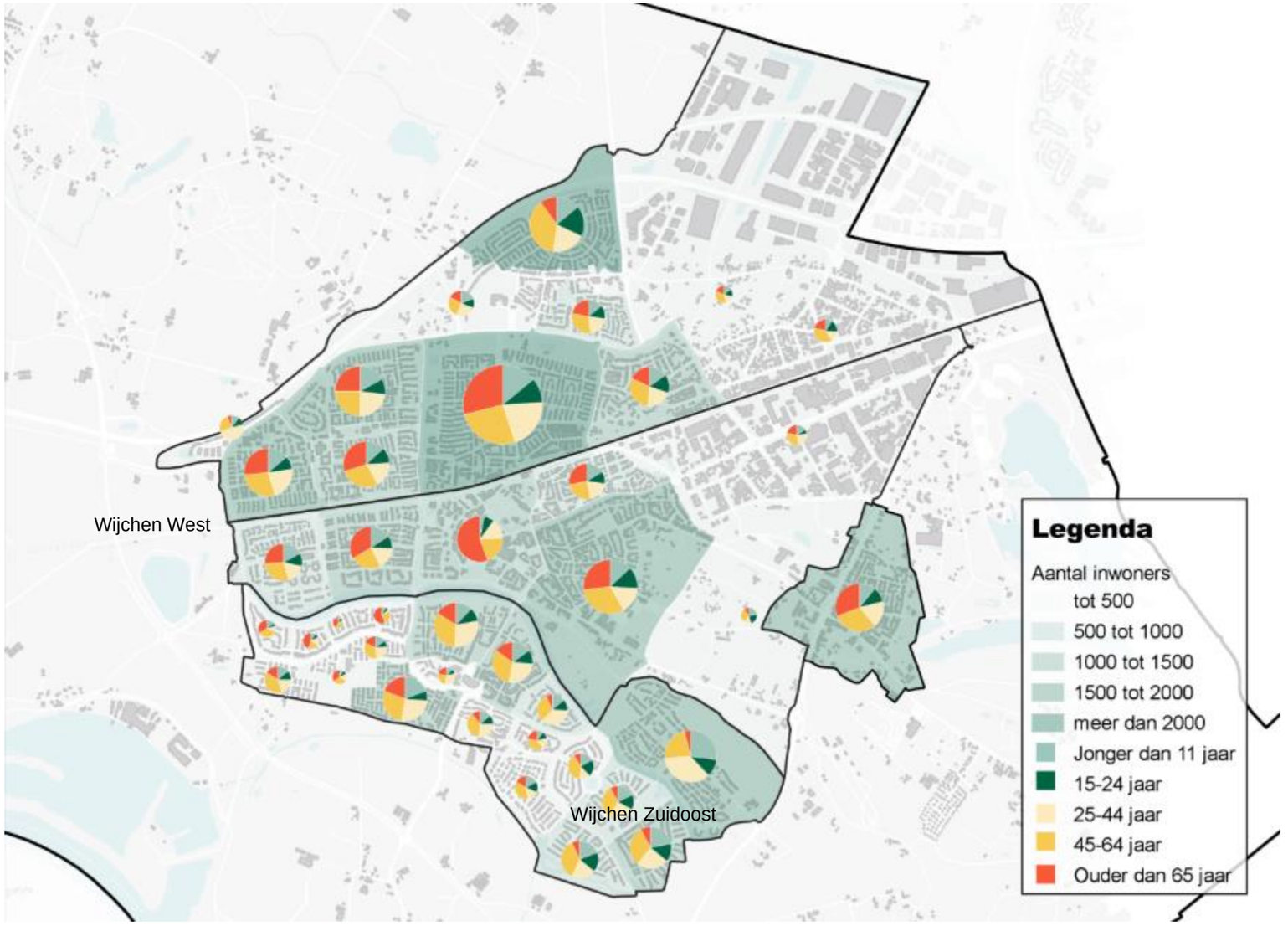


4.1 Spreiding inwoners naar leeftijd

- Figuur 16 geeft de verdeling van de inwoners van gemeente Wijchen over verschillende leeftijdsklassen. Daarnaast wordt een prognose gemaakt voor 2050. Hieruit blijkt dat met name het aandeel 75+ers in de toekomst toeneemt. Alle andere leeftijdsklassen nemen daardoor wat af.
- Figuur 17 toont de spreiding van inwoners over de kern Wijchen. De cirkeldiagrammen schetsen de leeftijdsverdeling over buurten. In en rond het centrum woont verhoudingsgewijs de grootste groep ouderen. Ook wonen in het noordwesten van Wijchen relatief veel ouderen. Bovendien wonen hier veel mensen tussen de 45-64 jaar. Naar verwachting zal een groot aandeel van de extra 75+ers straks in deze wijken woonachtig zijn.
- In Wijchen Zuidoost wonen relatief veel kinderen en is de gemiddelde leeftijd een stuk lager. Een vergelijkbare verhouding wordt verwacht in de nieuwbouwwijken Wijchen-West en Huurlingsedam. Uitgaande van nieuwbouwwijken met relatief veel eengezinswoningen.



Figuur 16: Prognose leeftijdsklassen t.o.v. 2022



Figuur 17: Leeftijd naar buurt (CBS 2021 (meest actueel)

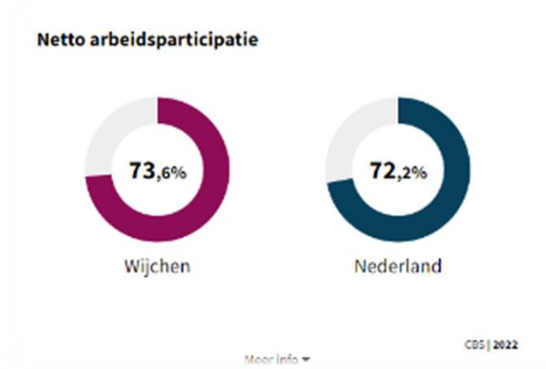
4.2 Ontwikkeling door de jaren

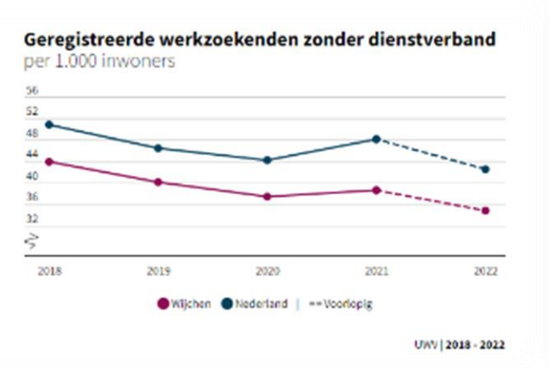
Figuur 18 toont de ontwikkeling van sociaaleconomische status van Wijchen over de afgelopen jaren.

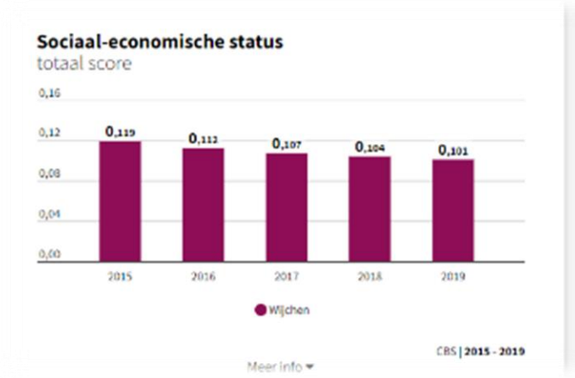
- De sociaaleconomische status in Wijchen is van 2015 tot 2019 licht afgenomen. Arbeidsverleden en financiële welvaart zijn hiervoor de verklarende factoren.
- In de gemeente Wijchen is het aantal banen in 2022 toegenomen met 3% ten opzichte van 2021. Deze groei is gelijk aan het landelijk gemiddelde. Het totaal aantal banen per 1.000 inwoners in Wijchen is wel 11% lager dan het landelijk gemiddelde. Een verklaring hiervoor is dat veel inwoners in Nijmegen werken.
- De netto arbeidsparticipatie in Wijchen is iets hoger dan het landelijk gemiddelde. Daartegenover staat een relatief laag aantal geregistreerde werkzoekenden per 1.000 inwoners.
- Het besteedbaar inkomen per huishouden groeit de afgelopen jaren mee met het landelijk gemiddelde, maar ligt wel iets hoger in Wijchen. Ook het aandeel huishoudens ‘met inkomen dat 4 jaar of langer tot lage inkomensgrens behoort is relatief beperkt in Wijchen. De conclusie is dat Wijchen een gemiddeld kapitaalkrachtigere bevolking heeft dan gemiddeld in Nederland.

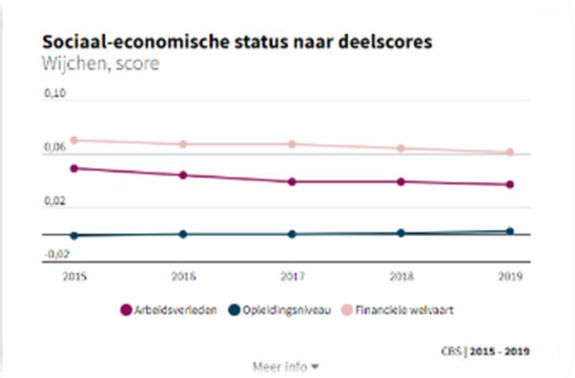
Figuur 18: Sociaaleconomische status gemeente Wijchen (druten-wijchen.incijfers.nl)

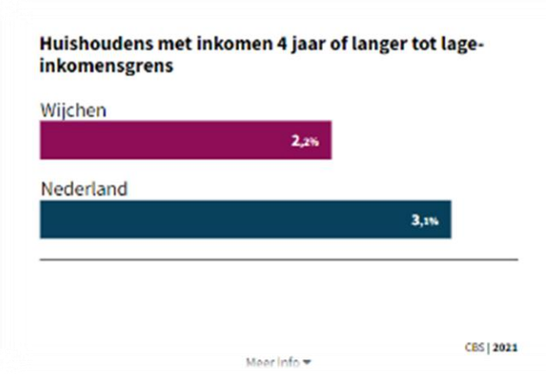


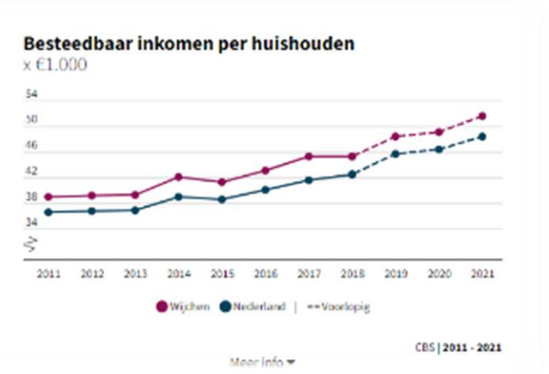






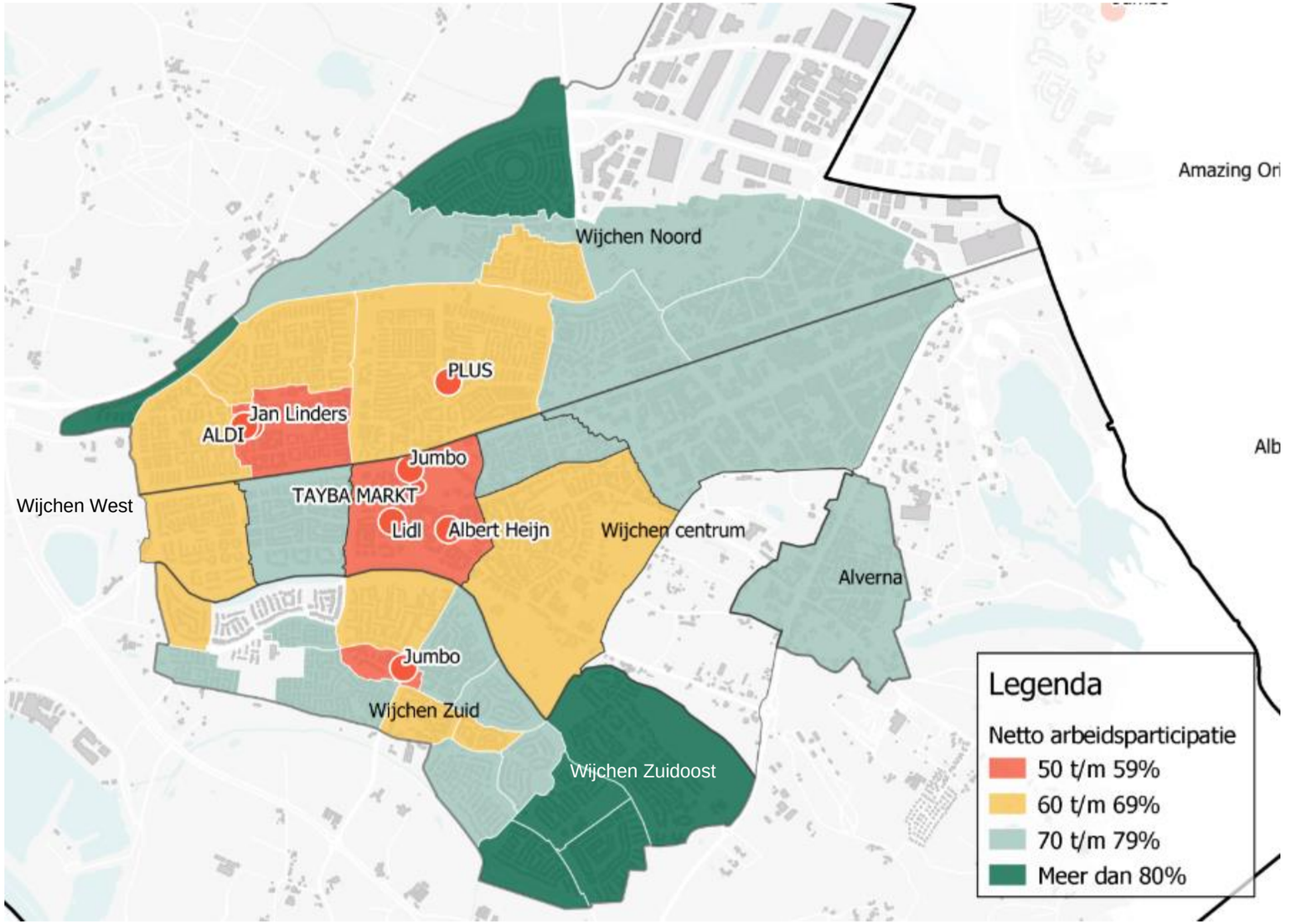






4.3 Netto arbeidsparticipatie

De netto arbeidsparticipatie is het aandeel van de werkzame beroepsbevolking in de bevolking. De gegevens worden gepresenteerd voor de bevolking van 15 tot 75 jaar. Figuur 19 toont de netto arbeidsparticipatie per buurt. In het centrum, Hart van zuid en nabij Hof van Achterlo is de netto arbeidsparticipatie naar verhouding het laagst. In het centrum van Wijchen komt dit door het grote aandeel ouderen. In Hof van Achterlo en Hart van Zuid heeft dit meer sociaaleconomische redenen. In Wijchen Zuidoost en in Woezik is de netto arbeidsparticipatie juist het hoogst. Dit zijn wijken met relatief veel gezinnen met tweeverdieners.



Figuur 19: Netto arbeidsparticipatie (druten-wijchen.incijfers.nl)

4.4 Inkomensniveau naar buurt

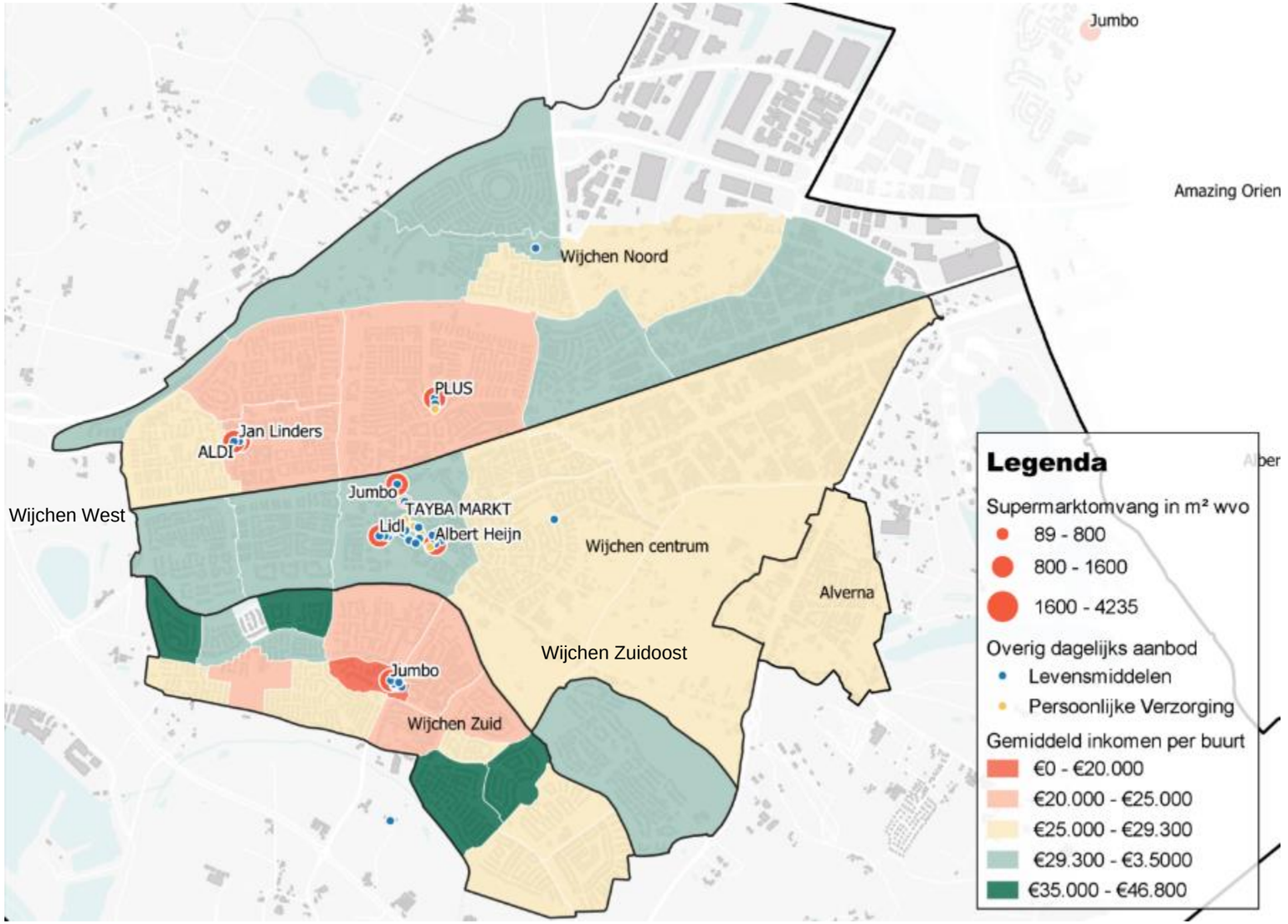
Figuur 20 toont het gemiddelde inkomensniveau op buurtniveau. Het gemiddeld inkomensniveau voor de gehele gemeente is € 29.300. Alle groen gekleurde buurten hebben een bovengemiddeld inkomen. Alle gele en rode buurten zitten (net) onder het gemeentelijk gemiddelde.

- Wat opvalt is dat hoewel de netto participatie in het centrum relatief laag is, het gemiddeld inkomen in de buurt wel bovengemiddeld is.
- In en rondom Zuiderpoort is het gemiddeld inkomen per buurt het laagst ten opzichte van de rest van de kern. Ook de buurten Wijchen Noord, Homberg, Heilige Stoel en Oudelaan scoren relatief laag.
- Op een hoger schaalniveau (zie tabel 5) heeft Wijchen Centrum het hoogste gemiddeld inkomensniveau, gevolgd door Wijchen Zuid, Wijchen Noord en ten slotte Alverna. Dit toont aan dat vooral er in Zuid er grote verschillen tussen de buurten zijn.
- Tabel 5 geeft deze inkomensniveaus weer en de daarbij horende winkelomzet per hoofd van de bevolking aan dagelijkse artikelen. Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde, Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,4.

Tabel 5: Inkomensniveau naar wijk en besteedbaar inkomen dagelijks (Bron CBS 2021)[14]

wijk	Inkomensniveau	Winkelomzet per hoofd dagelijkse art.
Wijchen Noord	€ 26.689	€ 2.563
Wijchen Centrum	€ 28.765	€ 2.635
Wijchen Zuid	€ 28.253	€ 2.620
Alverna	€ 26.104	€ 2.541

[14] Wijchen Zuidoost behoort tot Wijchen Zuid.



Figuur 20: Inkomensniveau naar buurt (CBS 2021, meest actueel)

4.5 Doelgroepenanalyse

Om inzicht te krijgen in het type consument is een Whize-doelgroepenanalyse gemaakt[15] o.b.v. leefstijlen. Dit geeft inzicht in het type inwoners en hun voorkeuren voor verschillende voorzieningen zoals supermarkten (zie ook de toelichting op deze methodiek in bijlage 2. Figuur 21 toont per wijk de twee meest voorkomende doelgroepen/leefstijlen. De kwalitatieve behoefte wordt geanalyseerd door de kwalitatieve behoefte van de inwoners op wijkniveau af te zetten tegen het bestaande aanbod. Op basis hiervan is de match/mismatch geanalyseerd. Er zijn meerdere leefstijlen met een voorkeur voor Albert Heijn en Jumbo. Dat is logisch. Dit zijn ook de voornaamste spelers in supermarktland.

Wijchen Noord

Gezien de grote verscheidenheid aan doelgroepen in Wijchen Noord is de combinatie full-servicesupermarkt en discounter passend. Het huidige aanbod voorziet in kwalitatieve zin.

Wijchen Centrum

Ook hier bevindt zich een grote verscheidenheid aan doelgroepen. Bovendien heeft het centrum een kernverzorgende functie en moet ook rekening gehouden worden met de overige wijken. Er is een ruim, complementair aanbod, met ook een Syrische supermarkt. Het aanbod voldoet in kwalitatieve zin, zowel op wijk- als kernniveau.

Wijchen Zuid[16]

In de beide buurten in de directe omgeving van Hart van Zuid is leefstijl A dominant. Dat is uniek in Wijchen. Deze leefstijl heeft een uitgesproken voorkeur voor een discountsupermarkt. Daarbij is in een aantal westelijke buurten van dit deelgebied leefstijl J dominant. Zij hechten waarde aan een supermarkt met veel verszaken daaromheen (zoals Hart van Zuid heeft). Tegelijkertijd is er vanuit het oosten van het gebied (leefstijl I) vooral behoefte aan een full-service supermarkt (zoals de huidige Jumbo). De conclusie is dat een complementair supermarktcentrum met beide segmenten kwalitatief gezien wenselijk is.

Alverna

In Alverna bevindt zich sinds de sluiting van de buurtsuper geen supermarkt meer. Er is behoefte aan een supermarkt, maar een duidelijke voorkeur op basis van de Whize data is er niet.

[15] Het industriegebied en het gebied buiten de wijken worden niet meegenomen in de analyse omdat het aantal huishoudens te beperkt is.
[16] Hiertoe behoort Wijchen Zuidoost.

A. Voor Dromen en rondkomen is prijs een belangrijk criterium voor de keuze van een supermarkt. Daar komt bij dat acties/aanbiedingen ook sterk bepalend zijn voor de keuze voor een supermarkt. Lidl en Aldi zijn supermarkten die relatief vaak door deze groep worden bezocht.

B. Assortiment, locatie en duurzaamheid zijn voor de groep Jong en hoopvol belangrijke aspecten bij de keuze voor een supermarkt. Consumenten in de categorie Jong en hoopvol gaan doorgaans vaker naar de Albert Heijn voor de dagelijkse boodschappen.

C. Acties/aanbiedingen en de prijs zijn de twee belangrijkste aspecten voor de groep Volks en uitgesproken bij de keuze voor een supermarkt. Lidl is een supermarkt die goed past bij deze doelgroep en relatief vaak bezocht wordt.

D. Bescheiden ouderen hebben een minder duidelijke supermarktvoorkeur. Voor de groep Bescheiden ouderen zijn aspecten als vertrouwd, sfeer en het personeel een stuk belangrijker bij de keuze voor een supermarkt.

E. Deze groep doet zijn boodschappen meestal lopend. Zij houden van biologische producten en kiezen daardoor vaak voor Ekoplaza of Plus.

F. Assortiment en prijs zijn voor de groep Gewoon gemiddeld belangrijke aspecten bij de keuze van een supermarkt. Boodschappen worden doorgaans gedaan bij de bekendere landelijke ketens als Jumbo en Albert Heijn.

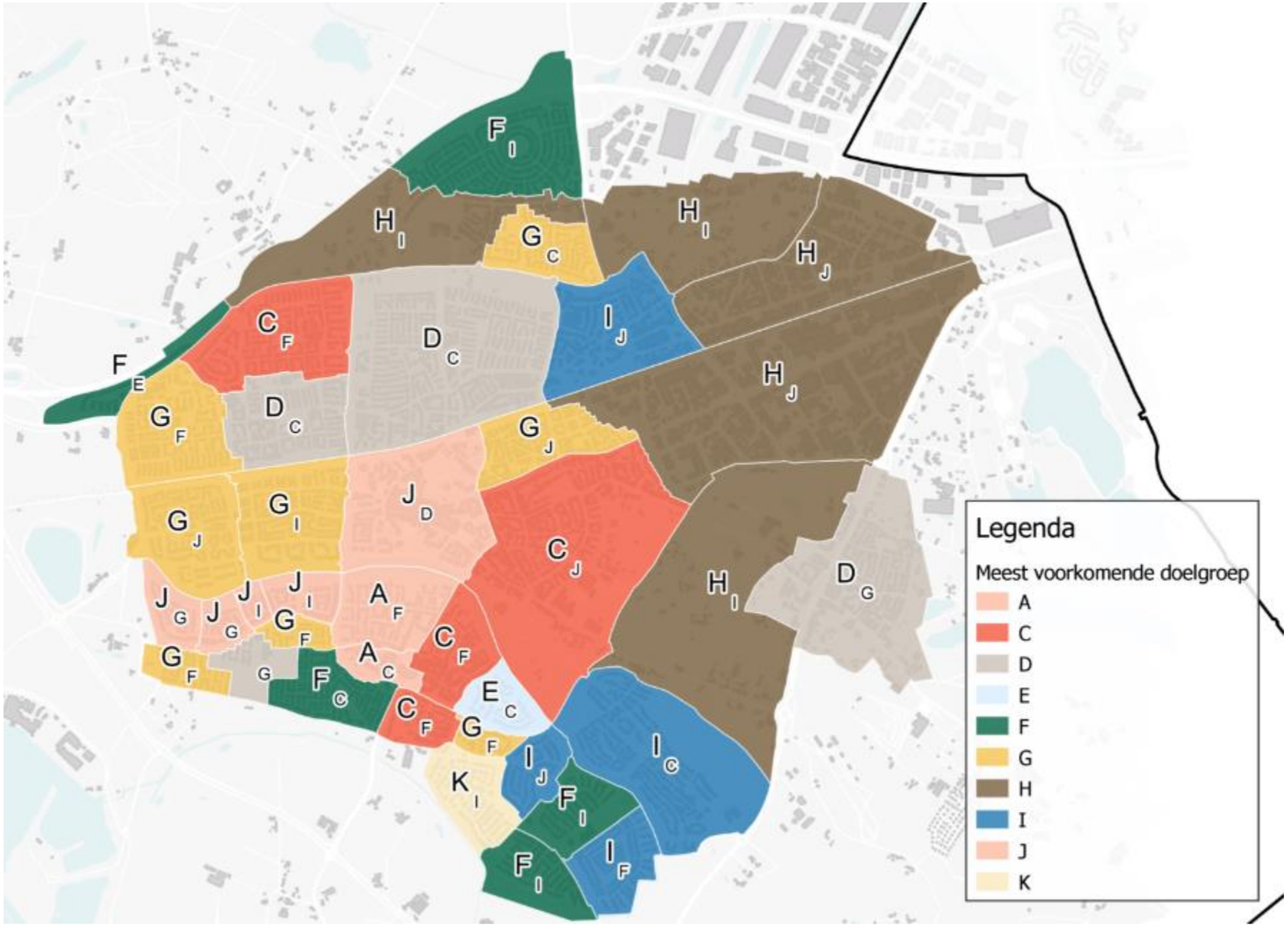
G. De groep Gezellige emptynesters heeft een sterke behoefte aan vertrouwde concepten. Onder deze groep zijn Jumbo en Albert Heijn passende formules.

H. Voor de groep Landelijke vrijheid is niet direct één aspect aan te wijzen wat de doorslag geeft bij de keuze voor een bezoek aan de supermarkt. Een supermarktconcept als Aldi spreekt wel wat meer dan gemiddeld aan.

I. De supermarktvoorkeur van de groep Plannen en rennen wordt voornamelijk bepaald door het assortiment en het aspect of het concept van deze tijd is. De dagelijkse boodschappen worden doorgaans ook gedaan bij de Albert Heijn en Jumbo.

J. Deze groep heeft een wereld aan tijd en kiest daardoor relatief vaak voor de plaatselijke verswinkel. Supermarkten met veel omringende speciaalzaken hebben de voorkeur.

K. Deze groep is heeft het goed voor elkaar en gaat graag voor kwaliteit, ook in de supermarkt. Zie kiezen relatief vaak voor de Albert Heijn.



Figuur 21: Meest voorkomende en de op-1-na meest voorkomende doelgroepen per wijk o.b.v. Whize leefstijlen .

5 DPO

Een DPO-benadering is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod. We gaan in op de DPO-benadering uit de DSV.



5.1 DPO dagelijkse aanbod gemeente Wijchen

De DPO-benadering uit de DSV (zie tabel 6) geeft inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte. BRO kan zich vinden in de uitkomsten van het DPO uit de DSV. De DSV stelt het volgende over de DPO-benadering:

"Uit de som komt voor 2025 kwantitatief gezien enige uitbreidingsruimte naar voren (circa 1.000 m²). Voor de langere termijn hangt de marktruimte in belangrijke mate af van het realisatietempo van de huidige woningbouwambities. Groeit de gemeente Wijchen door tot bijna 45.500 inwoners in 2030, dan ontstaat er ruimte voor het toevoegen van 1.200 à 2.000 m² wvo (komt in omvang overeen met de toevoeging van een supermarkt), blijft het aantal inwoners stabiel tot 2030, dan daalt de marktruimte tot -100 à +600 m² wvo (geen ruimte voor een extra supermarkt). Onze inschatting is dat de lage kant van de bandbreedtes de meest reële aannames zijn."

"Specifiek voor de dagelijkse sector is er qua omvang momenteel een toekomstbestendige marktsituatie; in ieder geval tot 2030 is de huidige omvang 'krap genoeg' om de groei in online winkelen op te kunnen vangen zonder onder de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit te hoeven functioneren. Als gevolg van een mogelijk substantiële toename van de bevolking ontstaat er mogelijk op termijn ruimte voor een extra supermarkt in Wijchen. Het realisatietempo voor de plannen van de grote woningbouwlocaties die tot substantiële groei van het aantal inwoners zullen leiden, is echter nog onzeker. Gelet op deze onzekerheid, in combinatie met de onzekerheid omtrent ontwikkelingen in de winkelmarkt en de bouwsector, én het feit dat winkelontwikkelingen plaatsvinden voor een langere termijn (en niet een korte termijn), acht DTNP het onverstandig om (te) positief te rekenen. Voor de komende jaren adviseert DTNP uit te gaan van het 'zekere' scenario, waarbij sprake is van evenwicht tussen vraag en aanbod (-100 à +600 m² wvo). In het vervolg van deze detailhandelsvisie wordt er ook met dit scenario gewerkt. Daarbij merken we op dat ook voor dit 'zekere' scenario, woningbouw (+700 tot 2030) en dus inspanning nodig is."

Indicatieve marktruimteberekening voor de dagelijkse winkelsector in de gemeente Wijchen*

		2025	2030 (stabiel aantal inwoners)	2030 (snelle groei inwonertal)
a	Aantal inwoners in gemeente Wijchen	41.150	41.150	45.435
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen in Wijchen	€ 2.466 (met 7,5% online)	Effect internet → € **2.266** à € 2.399 (met 10 à **15% online**)	€ **2.266** à € 2.399 (met 10 à **15% online**)
c	Koopkrachtbinding	90%	90%	90%
d	Verwachte winkelomzet verzorgingsgebied (excl. btw) a * b * c	€ 91,3 mln	€ **83,9** à € 88,9 mln	€ **92,7** à € 98,1 mln
e	Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing	10%	10%	10%
f	Totale winkelomzet (excl. btw) d / (1 - e)	€ 101,5 mln	€ **93,2** à 98,7 mln	€ **103,0** à 109,0 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	€ 7.577	€ 7.577	€ 7.577
h	Potentieel winkelaanbod f / g	ca. 13.400 m² wvo	ca. **12.300** à 13.000 m² wvo	ca. **13.600** à 14.400 m² wvo
i	Huidig winkelaanbod	ca. 12.400 m² wvo	ca. 12.400 m² wvo	ca. 12.400 m² wvo
j	Indicatie uitbreidingsruimte h - i	ca. 1.000 m² wvo	ca. **-100** à +600 m² wvo	ca. **1.200** à 2.000 m² wvo

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2021), 'Omzetkengetallen 2020 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Vetgedrukt: de meest waarschijnlijke kant van de bandbreedte, gelet op de recente (ver)snel(de) ontwikkelingen online.

Tabel 6: Indicatieve marktruimteberekening van DSV (Detailhandelsstructuurvisie gemeente Wijchen en Toekomstvisie centrum Wijchen - 20 januari 2022)

6 Locatiestudie

In deze locatiestudie zijn de verschillende planlocaties individueel, maar ook in samenhang getoetst op ruimtelijke criteria.



6.1 Inleiding locatiestudie

In deze locatiestudie zijn de verschillende planlocaties individueel, maar ook in samenhang getoetst op ruimtelijke criteria. Zie bijvoorbeeld het criterium ‘combinatiebezoek andere voorzieningen’. In principe leidt een supermarkt in ieder centrum tot meer combinatiebezoek, maar in het ene centrum is dit aanzienlijker dan in het andere. Dit is uiteraard afhankelijk van het aantal en type aanwezige voorzieningen. De afwegingsmatrix is ingevuld o.b.v. het bureau-onderzoek, een schouw op woensdag 7 juni (tijdens zonnig weer circa 24 graden) en diverse eerder opgestelde studies. We gaan per winkelcentrum uit van een ruimtelijke inpassing van een supermarkt die ons het meest haalbaar lijkt. Uiteraard kunnen er ook andere supermarktscenario’s denkbaar zijn. De uitkomsten van de afwegingsmatrix zijn indicatief en vooral richtinggevend. Omwille van overzichtelijkheid is gekozen voor de volgende eenvoudige beoordeling:

- Groen = positief.
- Geel = beperkt/neutraal.
- Rood = negatief.

Het meest voorkomende oordeel vormt het eindoordeel.

6.2 Toelichting op afwegingscriteria

Navolgend zijn de afwegingscriteria uit tabel 1 toegelicht.

- **Toekomstbestendigheid nieuwe supermarkt:** een nieuwe supermarkt moet kunnen renderen. Zowel de ruimtelijke als ruimtelijk-functionele locatie-eisen moeten op orde zijn. Denk aan voldoende omvang (m² wvo) in een praktische vorm (rechthoek), parkeren en verkeersafwikkeling op orde moet zijn, maar ook dat de supermarkt voldoende ‘eigen’ verzorgingsgebied en consumentendraagvlak heeft (concurrentiepositie).
- **Beschikbaarheid van panden/gronden:** een reguliere supermarkt van circa 1.000 m² wvo heeft circa 1.300 m² bvo nodig (exclusief parkeervoorziening). Dergelijke ruimtes zijn schaars in of nabij winkelgebieden en veelal enkel te realiseren door voorzieningen te verplaatsen. Denk aan winkels, maar bijvoorbeeld ook maatschappelijke voorzieningen zoals een bibliotheek of sporthal. We analyseren of er veel leegstand in het winkelcentrum is of er ‘geschoven kan worden’ met voorzieningen? Ook relevant: zijn er vrije kavels/gronden in de directe omgeving waar een reguliere supermarkt kan landen.
- **Complexiteit van project:** hierbij gaat erom welke ruimtelijke ingrepen nodig zijn. Moeten er bijvoorbeeld voorzieningen worden verplaatst. Is er sprake van veel versnipperd eigendom etc.?
- **Verwervingskosten:** hier gaat het vooral om de te maken kosten. Versnipperd eigendom zorgt doorgaans vooral hogere kosten.
- **Parkeren:** is voor supermarkten essentieel. We letten op de huidige parkeerdruk en maken een inschatting of er veel extra vakken nodig zijn. Hierbij is relevant of de supermarkt wordt ‘ingewisseld’ met andere voorzieningen met parkeernorm. Ook kijken we naar de ligging van de supermarkt t.o.v. de parkeervoorziening. Idealiter ligt de ingang direct in het zicht van de parkeervoorziening en zijn loopafstanden klein (max. 75 meter).
- **Verkeersafwikkeling:** supermarkten moeten goed bereikbaar zijn met meerdere vervoersmiddelen, maar de auto is essentieel. Soms liggen supermarkten midden in de woonwijk en zijn niet goed via doorgaande wegen te bereiken. In dat geval is een supermarkt erg aantrekkelijk van mensen uit de ‘eigen’ wijk maar niet voor mensen uit andere wijken. Sommige wegen zijn daarbij niet geschikt voor veel extra ‘zoekverkeer’ dat een supermarkt oplevert.
- **Zichtbaarheid en zichtrelaties:** bij zichtbaarheid gaat het vooral om de zichtbaarheid van de supermarkt vanaf doorgaande wegen. Zichtrelaties gaan over de relatie tussen de verschillende voorzieningen in een winkelcentrum. Idealiter ligt de supermarkt met de in- en uitgang richting de andere voorzieningen. Dit optimaliseert combinatiebezoek.
- **Meerwaarde supermarkt op omgeving vanuit leefbaarheid**: supermarkten voorzien in de eerste levensbehoeften. Een supermarkt is daarnaast een belangrijke ontmoetingsplaats voor de buurt. Een supermarkt creëert werkgelegenheid, een gemiddelde supermarkt levert al snel circa 150 tot 200 banen op (parttime en fulltime), vooral voor jongeren uit de omgeving. Daarbij is ook het profiel van de supermarkt van belang. In de ene buurt past een discounter bijvoorbeeld beter dan in de andere buurt (zie hoofdstuk 4).
- **Afstand tot andere supermarkten**: hierbij gaat erom of een supermarkt een ‘eigen verzorgingsgebied heeft. Dat genereert immers het consumentendraagvlak.
- **Supermarktdichtheid omgeving (m² per 1.000 inwoners):** dit geeft een indicatie van zowel de concurrentiepositie van de supermarkt als de consumentenverzorging in het gebied. Liggen supermarkten op acceptabele afstand van de inwoners?
- **Meerwaarde supermarkt op voorzieningencentrum vanuit uitgangspositie centrum:** supermarkten zijn (belangrijke (soms de belangrijkste) trekkers van voorzieningencentra. De komst van een extra supermarkt geeft een impuls aan het combinatiebezoek en is veelal een financiële drager voor een algehele renovatie. De totale meerwaarde hangt per centrum af van o.a. de uitgangssituatie van het centrum, de ruimtelijke uitstraling, de mate van combinatiebezoek etc.
- **Combinatiebezoek andere voorzieningen: d**e mate van combinatiebezoek is afhankelijk van het aantal en het type voorzieningen. Boodschappenwinkels en frequent-benodigde niet-dagelijkse winkels (zoals Action, Blokker, Hema) hebben een hoge mate van combinatiebezoek met supermarkten.
- **Ruimtelijke kwaliteit van inpassing supermarkt:** dit is afhankelijk van het planinitiatief. We gaan uit van het meest reële scenario van inpassing.
- **Omzeteffecten op andere centra:** een versterking van het ene centrum kan leiden tot een verzwakking van het andere centrum. Dit verschilt echter per initiatief en is o.a. afhankelijk van de mate van verschuiving van koopstromen, de afstand tot andere centra en de uitgangspositie van de centra. We geven de **kans op** omzeteffecten aan, maar in de ruimtelijke ordening gaat het niet over omzeteffecten maar over de kans op verdringing. (Sluiting van zaken) en de aanvaardbaarheid daarvan.

6.3 Wijchen Centrum

Het centrum van Wijchen is een middelgroot, levendig en druk centrum. Er is een redelijk gevarieerd aanbod met zowel formules als lokaal ondernemerschap. Er is een grote Albert Heijn in de Marktpassage en supermarkt Lidl zit aan andere kant van centrum. Beide supermarkten vormen ankerpunten. Jumbo ligt wat afzijdig. De Marktpassage is wat gedateerd. Er is een redelijk groot niet-dagelijks winkelaanbod met o.a. formules als Open 32, Hunkemöller, Intertoys etc. Tijdens de schouw waren de parkeerterreinen goed gevuld.

Tabel 7: Locatie-afwegingsmatrix centrum Wijchen

Hoofddoel	Variabele	Centrum Wijchen	Beoordeling
Economisch functioneren supermarkten (locatiebehoefte supermarkt)	Toekomstbestendigheid nieuwe supermarkt	+/-	Redelijk, mits goed inpasbaar nabij voornaamste parkeervoorziening (lijkt niet haalbaar).
	Beschikbaarheid van panden/gronden	-	Geen direct beschikbare panden, of gronden (weinig grote leegstaande panden).
	Complexiteit project	-	Groot, veel verschuiving van voorzieningen nodig om ruimte en praktische vorm te creëren. Versnipperd eigendom. Weinig kans voor herlocatie.
	Verwervingskosten	-	Groot. Dure locaties en herlocatie voorzieningen.
	Parkeren[17]	+/-	Lijkt een opgave. Parkeerdruk is al redelijk hoog en neemt toe omdat het aantal parkeerplaatsen in de toekomst met 150 wordt verminderd. Daarbij: supermarkt moet in directe omgeving van parkeervoorziening gerealiseerd worden.
	Verkeersafwikkeling	-	Laden en lossen is vooral de opgave. Tevens is een toename van autoverkeer in het centrum niet wenselijk.
	Zichtbaarheid en zichtrelaties	+	Positief, vanwege de nabijheid van winkels met directe zichtrelatie, maar mits goed ruimtelijk inpasbaar.
Consumentenverzorging (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op omgeving, vanuit leefbaarheid[18]	+/-	Een extra supermarkt heeft niet direct effect op een betere leefbaarheid. Het deelgebied heeft al een gevarieerd supermarktaanbod.
	Afstand tot andere supermarkten	-	Negatief, de supermarkt zal moeten concurreren met het reeds bestaande en sterke aanbod in de nabijheid.
	Supermarktdichtheid omgeving (m² per 1.000 inwoners)	-	Negatief, er zijn reeds veel supermarkten in het deelgebied Centrum Wijchen.
Voorzieningenstructuur (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op voorzieningencentrum, vanuit uitgangssituatie centrum.	+/-	Beperkt/neutraal, centrum is al goed voorzien qua aantal en profiel van aanwezige supermarkten. Extra supermarkt kan zorgen voor (te) hoge parkeerdruk. Centrum Wijchen heeft daarbij een goede uitgangssituatie. Een extra supermarkt is niet noodzakelijk en draagt niet substantieel bij.
	Combinatiebezoek andere voorzieningen	+	Positief. Centrum Wijchen heeft een ruim en gevarieerd aanbod. Optimaal combinatiebezoek is mogelijk mits goed ruimtelijk ingepast.
	Ruimtelijke kwaliteit van inpassing supermarkt	+/-	Beperkt/neutraal. Dit is afhankelijk van de locatie. Laden lossen en looproute naar parkeervoorziening lijken knelpunten.
	Omzeteffecten op andere centra	+/-	Beperkt/neutraal. Extra supermarkt in centrum Wijchen zal niet leiden tot wezenlijk ander boodschappengedrag in de wijken.
Totaal oordeel		-	Zowel beperkt/neutraal als negatief scoren beiden 6 keer. De eindscore is echter negatief. Ruimtelijke inpassing van extra supermarkt lijkt ruimtelijk niet haalbaar en voegt relatief weinig toe. Centrum heeft al een compleet boodschappenaanbod.

[17] Hiervoor heeft onze planoloog een eerste inschatting gemaakt.
[18] Onze stedenbouwkundige is hierbij betrokken om een inschatting te maken voor wat betreft de ruimtelijke inpassing i.r.t. leefbaarheid.

6.4 Hart van Zuid

Hart van Zuid is een zogenaamd naar binnen gekeerd centrum. Aan de binnenzijde oogt het centrum goed verzorgt, maar aan de buitenzijde oogt het wat rommelig (blinde gevels). Het is een weinig overzichtelijk centrum, met drie in/en uitgangen. Dit is ook qua veiligheid niet wenselijk. Er is een groot parkeerterrein aan de achterzijde van het centrum, dat lijkt efficiënter te kunnen worden ingedeeld (meer plekken). Ook zijn er twee kleinere parkeerterreinen aan de voorzijde (zuidzijde).

Er is een verhoudingsgewijs groot dagelijks speciaalaanbod, maar ook een Terstal (kleding) en wat horeca. Er zijn drie woonlagen boven het centrum. Tijdens de schouw (rond lunchtijd) was het redelijk druk in het centrum. Het centrum ligt aan de doorgaande weg Zuiderdreef, waardoor het centrum ook vanuit andere wijken goed bereikbaar is. Er zijn diverse maatschappelijke voorzieningen ten westen van het centrum (basisschool, sporthal en wijkcentrum).

Tabel 8: Locatie-afwegingsmatrix Hart van Zuid

Hoofddoel	Variabele	Hart van Zuid	Beoordeling
Economisch functioneren supermarkten (locatie-behoefte supermarkt)	Toekomstbestendigheid nieuwe supermarkt	+	Sterk eigen consumentendraagvlak, zowel nu als in de toekomst.
	Beschikbaarheid van panden/gronden	+/-	Een grotere gebiedsontwikkeling kan ruimte bieden voor een extra supermarkt. Dit is nog niet zeker. Het op te stellen masterplan zal hier verder op ingaan. Gemeente is eigenaar van grond (geen versnipperd eigendom).
	Complexiteit project	+/-	Minder grote complexiteit dan in sommige andere gebieden. Wel mede afhankelijk van het supermarktscenario.
	Verwervingskosten	+/-	Geen versnipperd eigendom, maar grond moet nog wel worden aangekocht van gemeente.
	Parkeren[19]	+/-	Beperkt/neutraal. Parkeerdruk lijkt nu niet erg hoog, maar lijkt wel een opgave, ook vanwege wens om woningen toe te voegen.
	Verkeersafwikkeling	+	Positief, centrum ligt goed ontsloten aan doorgaande Zuiderdreef en via fietsroute Diepvoorde richting centrum.
	Zichtbaarheid en zichtrelaties	+/-	Neutraal. Centrum is goed zichtbaar vanaf Zuiderdreef. Voor goede zichtrelaties is potentie, mits dit in definitief plan ook goed wordt doorgevoerd.
Consumentenverzorging (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op omgeving, vanuit leefbaarheid[20]	+	Positief, extra supermarkt kan inspelen op specifieke doelgroepen. Vooral discounter gewenst. Extra supermarkt is een belangrijk onderdeel in de beoogde renovatie van het centrum.
	Afstand tot andere supermarkten	+	Positief, andere supermarkten op enige afstand, enkel Jumbo in de nabijheid.
	Supermarktdichtheid omgeving (m² per 1.000 inwoners)	+	Positief, deelgebied Wijchen Zuid heeft relatief weinig supermarktaanbod.
Voorzieningenstructuur (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op voorzieningencentrum, vanuit uitgangspositie winkelcentrum	+	Groot aanbod andere winkels die kunnen profiteren van combinatiebezoek van extra supermarkt. Uitgangssituatie Hart van Zuid, is matig. Ruimtelijke upgrade is wenselijk.
	Combinatiebezoek andere voorzieningen	+	Groot aanbod andere winkels (verszaken) die kunnen profiteren van combinatiebezoek van extra supermarkt.
	Ruimtelijke kwaliteit van inpassing supermarkt	+/-	Neutraal. De ruimtelijke kwaliteit is in potentie groot, mits centrum ook volledig wordt ‘opengebroken’ en commercieel en maatschappelijk programma één geheel wordt.
	Omzeteffecten op andere centra	+/-	In verhouding tot een supermarkt in een ander centrum is het effect op vooral Wijchen Centrum wat groter. Dat komt omdat het centrum een sprong zal maken in aantrekkelijkheid. De verwachting is echter dat deze effecten beperkt zijn en deels of volledig worden gecompenseerd door de groei van het inwonertal en consumentendraagvlak. De omvang van effect is echter afhankelijk van het supermarktscenario (zie ook paragraaf 2.4).
Totaal oordeel		+	De inpassing van een supermarkt lijkt haalbaar, heeft meerwaarde voor de consumentenverzorging en voorzieningenstructuur, waarbij effecten op andere centra aanvaardbaar zijn. Daarbij geeft een sterker centrum met extra supermarkt een sociale impuls aan de buurt.

[19] Hiervoor heeft onze planoloog een inschatting gemaakt.
[20] Onze stedenbouwkundige is hierbij betrokken om een inschatting te maken voor wat betreft de ruimtelijke inpassing i.r.t. leefbaarheid.

6.5 Hof van Achterlo

Dit is een modern supermarktcentrum met 2 supermarkten (Albert Heijn en Aldi). Daarboven zijn drie lagen woonbebouwing. Tijdens de schouw was het niet druk in tegenstelling tot het nabijgelegen winkelcentrum Noord. Het centrum heeft veel dichtgeplakte gevels. Het centrum lijkt wat te groot opgezet. Ook de supermarkten lijken ‘op de groei’ te zijn gebouwd, met ruimte entrees en kassapleinen. Het parkeerterrein aan de achterzijde was grotendeels leeg tijdens de schouw.

Tabel 9: Locatie-afwegingsmatrix Hof van Achterlo

Hoofddoel	Variabele	Hof van Achterlo	Beoordeling
Economisch functione-ren supermarkten (locatie-behoefte supermarkt)	Toekomstbestendigheid nieuwe supermarkt	-	De supermarkt moet concurreren in een wijk met al veel supermarktaanbod, terwijl de toevloeiing vanuit andere wijken beperkt zal zijn.
	Beschikbaarheid van panden/gronden	-	Geen leegstand/direct beschikbare panden. Enkel mogelijk bij verplaatsing sporthal.
	Complexiteit project	-	Grote complexiteit, sloop/nieuwbouw sporthallocatie en relocatie van sporthal naar elders.
	Verwervingskosten	+/-	Sporthal-locatie doorgaans niet zeer dure grond, wel is relocatie nodig en mogelijk moet daar ook grond/vastgoed worden verworven.
	Parkeren[21]	+	Ogenschijnlijk lage parkeerdruk. Parkeerterrein lijkt nog niet aan maximale capaciteit te zitten, dat biedt kans voor toevoegen van (supermarkt)programma.
	Verkeersafwikkeling (auto)	+/-	Centrum ligt centraal in de wijk, maar daardoor niet direct aan Randweg Noord. Goed bereikbaar vanuit de eigen wijk maar matige autobereikbaarheid vanuit andere wijken.
	Zichtbaarheid en zichtrelaties	+/-	Op de sporthal-locatie zijn er directe zichtrelaties met de andere supermarkten, maar centrum niet zichtbaar voor doorgaand verkeer (geen doorgaande weg).
Consumentenverzorging (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op omgeving, vanuit leefbaarheid[22]	+/-	Inwoners Noord zijn met Plus, Albert Heijn en Aldi zowel in kwantitatief als kwalitatief oogpunt al goed voorzien. Extra supermarkt voegt relatief weinig toe voor de consument daar.
	Afstand tot andere supermarkten/centra	-	Er zijn al 2 concurrerende supermarkten in het centrum, ook de Plus ligt redelijk dichtbij.
	Supermarktdichtheid omgeving (m² per 1.000 inwoners)	-	Er is een hoge supermarktdichtheid (veel concurrentie).
Voorzieningenstructuur (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op voorzieningencentrum, vanuit uitgangspositie winkelcentrum	-	Winkelcentrum lijkt met twee supermarkten al ‘te groot’. Weinig bezoekers tijdens schouw en veel lege parkeervakken. Derde supermarkt zou vooral concurreren met Albert Heijn en Aldi. Centrum is redelijk nieuw er is geen noodzaak tot vernieuwing.
	Combinatiebezoek andere voorzieningen	+/-	Er zijn weinig andere voorzieningen. Er zal enkel wat combinatiebezoek zijn tussen de supermarkten onderling.
	Ruimtelijke kwaliteit van inpassing supermarkt	+	Supermarkt zou direct tegenover ingangen andere supermarkten kunnen worden ingepast. Het pand van de sporthal zou daarmee meer betrokken kunnen worden richting de wijk.
	Omzeteffecten op andere centra	-	Derde supermarkt zou matig functioneren en door matige bereikbaarheid niet zorgen voor grote verschuivingen in koopstromen tussen wijken. Wel bestaat kans dat een supermarkt sluit in Hof van Achterlo, waardoor centrum weer 2 supermarkten zou hebben of de Plus in Wijchen Noord onder druk zet en in mindere mate Wijchen centrum.
Totaal oordeel		-	De inpassing van een reguliere supermarkt heeft weinig toekomstperspectief en zal sterk concurreren in dit deelgebied.

[21] Hiervoor heeft onze planoloog een inschatting gemaakt.
[22] Onze stedenbouwkundige is hierbij betrokken om een inschatting te maken voor wat betreft de ruimtelijke inpassing i.r.t. leefbaarheid.

6.6 Wijchen winkelcentrum Noord (Tunnelweg)

Winkelcentrum Noord is een winkelstrip met voorzieningen aan één zijde en parkeren aan beide zijden (dwarsparkeren). Het centrum heeft een redelijke uitstraling. Het was druk tijdens de schouw. De vershal is een bijzondere trekker, waar het druk was. Boven de strip wordt deels gewoond. Aan de noordzijde is nog een strip met wat dienstverleners. Parkeren lijkt redelijk op orde.

Tabel 10: Locatie-afwegingsmatrix winkelcentrum Noord

Hoofddoel	Variabele	Wijchen Noord	Beoordeling
Economisch functioneren supermarkten (locatiebehoefte supermarkt)	Toekomstbestendigheid nieuwe supermarkt	-	Supermarkt zal matig functioneren vanwege reeds ruime supermarktaanbod in de wijk en matige bereikbaarheid vanuit andere wijken.
	Beschikbaarheid van panden/gronden	-	Geen leegstand/panden direct beschikbaar. Mogelijk door plint aan noordzijde in zijn geheel in te zetten voor supermarkt. Centrum ligt niet aan Randweg. Toevloeiing vanuit andere wijken beperkt.
	Complexiteit project	-	Complex door de verschillende gebruikers, verplaatsing van voorzieningen nodig.
	Verwervingskosten	-	Complex door de verschillende gebruikers, verplaatsing van voorzieningen nodig.
	Parkeren[23]	+/-	Bij vervanging van plint, zou de parkeerdruk niet wezenlijk toenemen. In dit scenario lijkt parkeren geen groot obstakel, maar te klein voor moderne supermarkt ca.
	Verkeersafwikkeling	-	Laden en lossen zal problematisch zijn wegens gebrek aan ruimte.
	Zichtbaarheid en zichtrelaties	+/-	Als de 'plint aan noordzijde' voor nieuwe supermarkt wordt ingezet, ontbreken zichtlijnen met andere voorzieningen. Ook zichtbaarheid van doorgaand verkeer beperkt.
Consumentenverzorging (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op omgeving, vanuit leefbaarheid[24]	+/-	Inwoners Noord zijn met Plus en iets verderop Albert Heijn en Aldi zowel in kwantitatief als kwalitatief oogpunt al goed voorzien.
	Afstand tot andere supermarkten	+/-	Inwoners Noord zijn met Plus, en iets verderop Albert Heijn en Aldi zowel in kwantitatief als kwalitatief oogpunt al goed voorzien.
	Supermarktdichtheid omgeving (m² per 1.000 inwoners)	-	Negatief, er is een redelijk hoge supermarktdichtheid.
Voorzieningenstructuur (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op voorzieningencentrum, vanuit uitgangspositie winkelcentrum	+/-	Enkel een kleinschalige supermarkt lijkt mogelijk. De meerwaarde daarvan zou beperkt zijn, wel combinatiebezoek met andere voorzieningen. Centrum heeft een prima uitgangspositie als buurtcentrum met de vershal als bijzondere trekker.
	Combinatiebezoek andere voorzieningen	+	Vooral combinatiebezoek met andere supermarkt en met vershal. Enig combinatiebezoek met andere voorzieningen.
	Ruimtelijke kwaliteit van inpassing supermarkt	+/-	Beperkt/neutraal. Als de 'plint aan noordzijde' voor nieuwe supermarkt wordt ingezet, ontbreken zichtlijnen met andere voorzieningen. Geen wezenlijke ruimtelijke herstructurering (plein etc.).
	Omzeteffecten op andere centra	-	De nieuwe supermarkt zal niet optimaal functioneren, maar zal wel zorgen voor extra concurrentie met andere supermarkten in deelgebied Wijchen Noord. Vooral kans op leegstand in Hof van Achterlo, bij vertrek van supermarkt daar.
Totaal oordeel		-	De inpassing van een reguliere supermarkt lijkt ruimtelijk niet realistisch, voegt weinig toe en zal sterk concurreren in dit deelgebied.

[23] Hiervoor heeft onze planoloog een inschatting gemaakt.
[24] Onze stedenbouwkundige is hierbij betrokken om een inschatting te maken voor wat betreft de ruimtelijke inpassing i.r.t. leefbaarheid.

6.7 Locatie Wijchen West

In het gebied ter hoogte van de Vormerse Plas wordt aan de noord- en zuidzijde een nieuwe woonwijk gerealiseerd met circa 1.300 woningen. Aan beide zijden van het spoor circa 650 woningen. Er komen circa 2.800 mensen te wonen[27]. Dat is te weinig consumentendraagvlak voor een 'eigen' reguliere supermarkt.

Tabel 11: Locatie-afwegingsmatrix locatie Wijchen West

Hoofddoel	Variabele	West	Beoordeling
Economisch functioneren supermarkten (locatiebehoefte supermarkt)	Toekomstbestendigheid nieuwe supermarkt	+/-	Beperkt/neutraal, te weinig eigen consumentendraagvlak in de nieuwe wijk. Er is toevloeiing van elders nodig. Eventueel mogelijk wanneer direct aan de rondweg gesitueerd.
	Fysieke ruimte (kavelomvang)	+	Vermoedelijk ruimte beschikbaar (te maken). Kan wel knelpunt zijn bij woonbebouwing in hoge dichtheden.
	Complexiteit project	+/-	Neutraal, minder complex dan enkele andere locaties. Er kan een modelwinkel worden gerealiseerd, mits het plan daarop wordt aangepast.
	Verwervingskosten	+/-	Relatief eenvoudig, weinig verschillende eigenaren naar verwachting, maar grond moet wel worden aangekocht er is een hoge druk op ruimte in dit gebied.
	Parkeren[25]	+/-	In beginsel is er ruimte voor parkeren. Kan wel een knelpunt zijn bij woonbebouwing in hoge dichtheden.
	Verkeersafwikkeling	+	Goed mits direct aan de Randweg Noord gesitueerd.
	Zichtbaarheid en zichtrelaties	+/-	Zichtbaarheid is goed mits direct aan de Randweg Noord gesitueerd. Supermarkt is autonoom/solitair dus geen zichtrelaties met andere voorzieningen.
Consumentenverzorging (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op omgeving, vanuit leefbaarheid[26]	+	Goed. Nu zijn er nog geen andere boodschappenvoorzieningen. Consumentenverzorging verbetert aanzienlijk voor nieuwe inwoners.
	Afstand tot andere supermarkten	+/-	Redelijk eigen consumentendraagvlak, maar te weinig voor een eigen reguliere supermarkt, ook afstand tot Hof van Achterlo is klein. Veel besteding vanuit andere wijken nodig
	Supermarktdichtheid omgeving (m² per 1.000 inwoners)	+/-	Redelijk eigen consumentendraagvlak, maar te weinig voor een eigen reguliere supermarkt, ook afstand tot Hof van Achterlo is klein. Veel besteding vanuit andere wijken nodig
Voorzieningenstructuur (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op voorzieningencentrum, vanuit uitgangspositie winkelcentrum	+/-	Afhankelijk van de keuze of er een buurtcentrum wordt gerealiseerd, of dat er enkel een solitaire supermarkt komt.
	Combinatiebezoek andere voorzieningen	-	Geen combinatiebezoek, ervan uitgaande dat er enkel een solitaire supermarkt komt.
	Ruimtelijke kwaliteit van inpassing supermarkt	+/-	Aangezien het een nieuwbouwlocatie betreft kan een supermarkt voordelen of nadelen opleveren in relatie tot de directe omgeving en te bouwen wijk. Dit is sterk afhankelijk van het stedenbouwkundig ontwerp.
	Omzeteffecten op andere centra	-	Negatief, vooral de relatie met Hof van Achterlo en Hart van Zuid is relevant. Het nieuwe centrum zal daarmee sterk concurreren.
Totaal oordeel		+/-	Eindoordeel is neutraal, maar dat dit vertekent iets, omdat veel factoren nog onzeker zijn. Een supermarkt zou echter weinig eigen consumentendraagvlak hebben en sterk moeten concurreren met andere centra. Vanuit de consumentenverzorging is een nieuwe solitaire supermarkt op deze plek niet nodig. De inwoners moeten iets verder reizen voor een supermarkt maar dit is wel ruimtelijk aanvaardbaar.

[25] Hiervoor heeft onze planoloog een inschatting gemaakt.
[26] Onze stedenbouwkundige is hierbij betrokken om een inschatting te maken voor wat betreft de ruimtelijke inpassing i.r.t. leefbaarheid.
[27] Uitgaande van gemiddelde huishoudensgrootte in 2030 van 2,17.

6.8 Alverna

Alverna is een kleine kern binnen Wijchen. De kern met circa 1.600 inwoners had tot voor kort een buurtsupermarkt, in het centrumgebied maar deze is gesloten. De winkel werd jarenlang geëxploiteerd door Spar, maar was de laatste openingsjaren zelfstandig. Mede daarom verwacht BRO niet dat er opnieuw een gemakswinkel (kleine supermarkt) zich zal vestigen in Alverna. Ook een grotere reguliere supermarkt lijkt niet reëel. We gaan in onderstaande matrix uit van een scenario dat in Alverna-centrum opnieuw een supermarkt vestigt. Daar zijn immers reeds voorzieningen aanwezig. Een eigen voorzieningencentrum voor Alverna, is gelet op het beperkte consumentendraagvlak geen reële optie.

Tabel 12: Locatie-afwegingsmatrix locatie Alverna

Hoofddoel	Variabele	Alverna	Beoordeling
Economisch functioneren supermarkten (locatiebehoefte supermarkt)	Toekomstbestendigheid nieuwe supermarkt	-	Te weinig eigen consumentendraagvlak in Alverna. Er is toevloeiing van elders nodig, maar de (nieuwe) inwoners van Huurlingsedam zijn meer op Hart van Zuid en Wijchen centrum georiënteerd.
	Beschikbaarheid van panden/gronden	+/-	Enkele panden staan leeg (voormalige buurtsuper en het 'witte huis').
	Complexiteit project	-	Grote complexiteit vanwege de nodige verschuivingen.
	Verwervingskosten	-	Hoge verwervingskosten, versnipperd eigendom.
	Parkeren[28]	-	Parkeervoorziening Heumenseweg lijkt ontoereikend.
	Verkeersafwikkeling	+	Locatie ligt gunstig aan de doorgaande Graafseweg,
	Zichtbaarheid en zichtrelaties	+	Positief, locatie ligt zichtbaar aan de Graafseweg. Zichtrelaties met andere voorzieningen is afhankelijk van ruimtelijke inpassing en verschuiving voorzieningen.
Consumentenverzorging (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op omgeving, vanuit leefbaarheid[29]	+	Inwoners van Alverna moeten nu relatief veel reizen voor een supermarkt.
	Afstand tot andere supermarkten	+/-	Redelijk eigen consumentendraagvlak, maar te weinig voor een eigen reguliere supermarkt. Veel besteding vanuit andere wijken nodig.
	Supermarktdichtheid omgeving (m² per 1.000 inwoners)	+/-	Redelijk eigen consumentendraagvlak, maar te weinig voor een eigen reguliere supermarkt. Veel besteding vanuit andere wijken nodig.
Voorzieningenstructuur (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op voorzieningencentrum	+/-	Beperkt, er zijn relatief weinig voorzieningen die sterk profiteren van de aanwezigheid van een supermarkt. Het centrum heeft geen boodschappenfunctie.
	Combinatiebezoek andere voorzieningen	+/-	Er zijn relatief weinig voorzieningen die sterk profiteren van de aanwezigheid van een supermarkt (geen verszaken bijvoorbeeld).
	Ruimtelijke kwaliteit van inpassing supermarkt	+/-	Dit is afhankelijk van het inpassingscenario.
	Omzeteffecten op andere centra	-	De supermarkt zal weinig besteding uit andere deelgebieden trekken. Wel zijn er enige omzeteffecten te verwachten op Hart van Zuid en Wijchen Centrum.
Totaal oordeel		+/-	Eindoordeel is neutraal, maar dat dit vertekent iets, omdat veel factoren nog onzeker zijn. Een supermarkt zou echter weinig eigen consumentendraagvlak hebben en sterk moeten concurreren met andere centra. Vanuit de consumentenverzorging is een nieuwe solitaire supermarkt op deze plek niet nodig. De inwoners moeten iets verder reizen voor een supermarkt maar dit is wel ruimtelijk aanvaardbaar.

[28] Hiervoor heeft onze planoloog een inschatting gemaakt.
[29] Onze stedenbouwkundige is hierbij betrokken om een inschatting te maken voor wat betreft de ruimtelijke inpassing i.r.t. leefbaarheid.

6.9 Wijchen Zuidoost

Met Wijchen Zuidoost bedoelen we globaal het gebied aangeduid in figuur 12[30]. Het gebied bestaat uit de buurten ten zuidwesten van het Wijchens Meer en de Huurlingsedam die ten noordoosten daarvan ligt. In Wijchen Zuidoost wonen nu circa 5.500 inwoners.

In Huurlingsedam komen circa 470 nieuwbouwwoningen[33]. In beginsel kan het totale gebied van 5.500 inwoners voldoende 'eigen' consumenten-draagvlak vormen voor een reguliere supermarkt, **mits** de inwoners in dat gebied overwegend daar de boodschappen doen. Dit lijkt echter onrealistisch. Het Wijchens Meer vormt een barrière tussen de zuidwestelijke buurten en de Huurlingsedam. De auto-reistijd is relatief groot waardoor inwoners in beide gebieden blijven uitwijken naar elders. Verder zal een nieuwe solitaire supermarkt tot effecten leiden op zowel Hart van Zuid als centrum Wijchen. Daar komen immers minder bezoekers als Wijchen Zuidoost een eigen supermarkt krijgt.

Tabel 13: Locatie-afwegingsmatrix locatie Wijchen Zuidoost

Hoofddoel	Variabele	Zuidoost	Beoordeling
Economisch functioneren supermarkten (locatie-behoefte supermarkt)	Toekomstbestendigheid nieuwe supermarkt	-	Te weinig eigen consumentendraagvlak in Wijchen Zuidoost vanwege de relatief grote onderlinge autoreistijd in het gebied.
	Beschikbaarheid van panden/gronden	+/-	Neutraal, er zijn geen winkelgebieden met beschikbare panden. Wel zijn er in zowel de westelijke buurten als de Huurlingsedam enkele groene weiden, waar in principe een supermarkt inpasbaar is. Bijvoorbeeld aan de Diemewei of aan de Brink. Het is echter de vraag of deze vrije ruimte 'opgegeven' kan worden.
	Complexiteit project	+/-	Neutraal, de complexiteit voor wat betreft aankoop van gronden e.d. is beperkt. Wel is de verkeersafwikkeling problematisch (zie verderop).
	Verwervingskosten	+	De verwervingskosten lijken beperkt (vermoedelijk relatief weinig eigenaren van de weiden).
	Parkeren[31]	+	De parkeervoorziening lijkt op een weide eveneens inpasbaar.
	Verkeersafwikkeling	-	Negatief. Wijchen Zuidoost heeft niet of nauwelijks doorgaande wegen om de verkeersaantrekkelijke werking van een supermarkt te faciliteren (zie ook figuur 13). Ook bevoorrading (vrachtverkeer) is problematisch.
	Zichtbaarheid en zichtrelaties	-	Negatief. De locatie ligt niet aan een doorgaande weg en er zijn geen zichtrelaties met andere voorzieningen.
Consumentenverzorging (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op omgeving, vanuit leefbaarheid[32]	+/-	Neutraal. Inwoners van Wijchen Zuidoost moeten nu relatief ver reizen voor een supermarkt, maar door de barrière van het Wijchens Meer zal dit voor veel inwoners niet veranderen, na vestiging van een supermarkt in Zuidoost.
	Afstand tot andere supermarkten	+/-	Neutraal. De afstand is aanzienlijk, maar gelet op het voorgaande zal een supermarkt in Wijchen Zuidoost te weinig 'eigen' consumentendraagvlak hebben.
	Supermarktdichtheid omgeving (m² per 1.000 inwoners)	+/-	Neutraal, ondanks afwezigheid van supermarkten in omgeving is het eigen consumentendraagvlak gelet op voorgaande beperkt. Daarom is er ook geen toekomstperspectief van een supermarkt.
Voorzieningenstructuur (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op voorzieningencentrum	-	Negatief, er zal vermoedelijk geen boodschappencentrum worden gerealiseerd.
	Combinatiebezoek andere voorzieningen	-	Negatief, er zijn geen andere voorzieningen beoogd.
	Ruimtelijke kwaliteit van inpassing supermarkt	+/-	Neutraal, dit is afhankelijk van het inpassingscenario.
	Omzeteffecten op andere centra	-	Negatief. De nieuwe supermarkt zal er voor zorgen dat er vanuit Wijchen Zuidoost minder bezoekers naar Hart van Zuid en Centrum Wijchen komen.
Totaal oordeel		-	Zowel negatief als beperkt/neutraal scoren beiden 6 keer. Toch is het eindoordeel negatief. In beginsel kan het totale gebied van 5.500 inwoners voldoende 'eigen' consumentendraagvlak vormen voor een reguliere supermarkt, mits de inwoners in dat gebied overwegend daar de boodschappen doen. Dit lijkt echter onrealistisch. Het Wijchens Meer vormt een barrière tussen de zuidwestelijke buurten en de Huurlingsedam. Ook is de verkeersafwikkeling problematisch en zal het plan effect hebben op o.a. Hart van Zuid en Centrum Wijchen.

[30] De buurten: De Gamert, De Meren, De Flier, Diemewei, De Lingert en Huurlingsedam.
[31] Hiervoor heeft onze planoloog een inschatting gemaakt.
[32] Onze stedenbouwkundige is hierbij betrokken om een inschatting te maken voor wat betreft de ruimtelijke inpassing i.r.t. leefbaarheid.
[33] In fase 3 worden 250 woningen gerealiseerd. Deze worden ten tijde van schrijven opgeleverd. In fase 4 komen er nog 220 woningen bij. (gemeente Wijchen.nl projecten Huurlingsedam.

Bijlage 1 - Nadere beschrijving Whize-segmenten

Leefstijlen geven inzicht in het type inwoners en hun voorkeuren voor verschillende voorzieningen. Whize heeft alle ruim 8 miljoen huishoudens in Nederland gesegmenteerd in 59 subsegmenten, die zijn samengevoegd in 11 segmenten. Het resultaat is een classificatie die een duidelijk beeld schetst van de Nederlandse consumenten voor wat betreft hun socio-demografie, levensstijl, cultuur en (koop)gedrag

Figuur 22: Whize doelgroepenomschrijving[34]



[34] Whize is een databron die op postcode (4) niveau inzicht geeft in bepaalde doelgroepen. Per doelgroep is op basis van een landelijke database bekend wat het koopgedrag is, wat de voorkeuren zijn en welke typen winkels deze doelgroepen graag bezoeken.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

datum:	1-3-2024	**opdrachtgever:**	Gemeente Wijchen
projectnummer:	2461.0723	**contactpersoon:**	Dhr. E. van Schipstal
		contactpersoon DTNP:	Dhr. W. Frielink

Advies kaders tweede supermarkt in Hart van Zuid Wijchen

Inleiding

De gemeente Wijchen is samen met woningcorporatie Talis en Rialto, eigenaar van het winkelcentrum Zuiderpoort, bezig met de planvorming voor de (her)ontwikkeling van Hart van Zuid. Hiervoor is medio 2021 een gebiedsvisie opgesteld. In de gebiedsvisie wordt ingezet op twee forse ingrepen: een transparantere en meer open stedenbouwkundige structuur en een herschikking van functies, zodat meer levendigheid ontstaat. Met structurele ingrepen wordt ernaar gestreefd het centrum weer “haar natuurlijke functie als wijkwinkelcentrum voor Wijchen-Zuid” te laten vervullen.

“Door het centrum als het ‘hart van zuid’ te laten functioneren dienen de aanwezige wijkvoorzieningen in het gebied terug te komen. Samen met de uitbreiding met winkels en woningen ontstaat een levendig centrum voor de wijk Wijchen-Zuid. Schoon, mooi en veilig voor wat betreft de gebouwen en openbare ruimte. Compleet, comfortabel en compact voor wat betreft het aanbod aan voorzieningen.” (p. 10).

Supermarkten hebben veel ruimte nodig en zijn logistiek en verkeerskundig ook complex, waardoor het realiseren van een nieuwe supermarkt vaak gepaard gaat met een herontwikkeling van vastgoed. De herontwikkeling van Hart van Zuid ziet de gemeente als een mogelijkheid om te voorzien in de realisatie van een nieuwe supermarkt in Wijchen en om daarmee in Wijchen-Zuid een modern en toekomstbestendig wijkwinkelcentrum te realiseren. Bij de uitwerking van de kaders voor het masterplan Hart van Zuid is daarom uitgegaan van toevoeging van een tweede supermarkt aan het winkelcentrum. De gemeente Wijchen heeft aan DTNP gevraagd, uitgaande van de toevoeging van een tweede supermarkt, te adviseren over de kaders daarvoor.

In deze notitie gaan wij in op:

- De marktruimte voor dagelijks winkelaanbod in Wijchen;
- De ruimtelijk-functionele kaders voor de toevoeging van een tweede supermarkt aan Hart van Zuid;
- Aanvullende gemeentebrede aandachtspunten.

Wat zijn de plannen voor de supermarkt?

Bij het vormen van de eerste plannen heeft de eigenaar de wens uitgesproken om in het nieuwe Hart van Zuid twee supermarkten te realiseren van beide circa 2.200 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Gezamenlijk zou dat uitkomen op circa 4.400 à 4.500 m² bvo. Na diverse overleggen met de gemeente heeft de eigenaar het aantal m² bvo voor de supermarkten bijgesteld naar 3.800 m² bvo, wat voor hen neerkomt op circa 3.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Conform landelijke ervaringscijfers gaat DTNP bij 3.800 m² bvo uit van 2.850 à 3.040 m² wvo.

Achtergrond | Het verschil tussen bruto vloeroppervlak en winkelvloeroppervlak
De totale omvang van een winkel, inclusief bijvoorbeeld magazijn, kantoor, personeelsruimte, emballage en koelcellen, wordt het bruto vloeroppervlak genoemd (afgekort bvo). Het winkelvloeroppervlak (afgekort wvo) is daar een deel van, namelijk het deel dat toegankelijk en zichtbaar is voor de consument die de winkel bezoekt. Magazijnen, personeelsruimten, koelcellen en andere delen van de winkel die de consument niet ervaart, zijn dus géén onderdeel van het winkelvloeroppervlak.

In distributieplanologische berekeningen, detailhandelsvisies en vergelijkbare onderzoeken waarin het consumentengedrag centraal staat, wordt altijd gewerkt met m² winkelvloer-oppervlak. Dat is namelijk het deel dat relevant is voor de consument. In bestemmingsplannen, stedenbouwkundige plannen e.d. wordt juist gewerkt met bruto vloeroppervlak, omdat het daar gaat over de totale ruimtevraag van een ontwikkeling. Dit kan soms tot verwarring leiden, onder andere wanneer onderzoek naar vraagbehoefte vertaald wordt in ruimtelijke plannen.

De verhouding tussen m² bvo en m² wvo verschilt per winkel en is onder andere afhankelijk van de branche, het pand en de formule of onderneming. Voor supermarkten is gemiddeld sprake van een wvo-bvo-verhouding van 75 à 80% (anders geschreven: 1 op 1,25 tot 1,33). Rialto houdt voor Hart van Zuid circa 79%/1:1,27 aan; wij kijken liever naar de gehele bandbreedte.

De 3.800 m² bvo voor supermarkten in Hart van Zuid komt met de normen van Rialto uit op circa 3.000 m² wvo, en met toepassing van de bandbreedte op 2.850 à 3.040 m² wvo.

Huidige supermarktstructuur kern Wijchen

In de kern Wijchen zijn op dit moment acht supermarkten gevestigd, waarvan vier in het centrum (incl. een kleinschalige doelgroepensupermarkt). In het centrum zijn de twee grootste super-markten van Wijchen gevestigd: Albert Heijn, van circa 1.600 m² wvo, en Jumbo, van circa 1.375 m² wvo.

Winkelgebied	Naam	Omvang in m² wvo
Centrum	Albert Heijn	1.600
	Jumbo	1.375
	Lidl	1.080
	Tayba Markt	181
Hof van Achterlo / Homberg	Albert Heijn	1.296
	Aldi	920
Zuiderpoort / Hart van Zuid	Jumbo	1.326
Noord / Tunnelweg	Plus	1.045
Totaal		**8.823**

In de afgelopen paar jaar zijn er behoorlijk veel veranderingen geweest in het lokale supermarkt-landschap, waaronder de recente ombouw van Coop naar Plus in Noord en van Jan Linders naar Albert Heijn in Hof van Achterlo. Bij deze verbouwingen is het winkelvloeroppervlak slechts beperkt gewijzigd.

Marktruimte voor dagelijkse sector

In de detailhandelsstructuurvisie hebben wij eind 2021 een berekening gemaakt van de marktruimte voor de dagelijkse winkelsector in de gemeente Wijchen (zie afbeelding hieronder). Daarin zijn voor 2030 twee scenario's berekend: een scenario met een stabiel aantal inwoners (ca. 41.150) en een scenario met een groei van het aantal inwoners (tot 45.435). Inmiddels is de planvorming voor een aantal nieuwe woningbouwlocaties, waaronder Wijchen-West, in een verder stadium. Hierdoor is het voor de gemeente een uitgangspunt dat deze woningbouw wordt gerealiseerd en bevestigt een onderzoek van Companen[1] dat daarmee een bevolkingsgroei naar 45.435 reëel is. Hiermee wordt dus een onzekerheid die ten tijde van het opstellen van de detailhandelsstructuurvisie nog speelde weggenomen.

Indicatieve marktruimteberekening voor de dagelijkse winkelsector in de gemeente Wijchen*

		2025	2030 (stabiel aantal inwoners)	2030 (snelle groei inwonertal)
a	Aantal inwoners in gemeente Wijchen	41.150	41.150	45.435
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen in Wijchen	€ 2.466 (met 7,5% online)	→ € **2.266** à € 2.399 (met 10 à **15% online**) Effect internet	€ **2.266** à € 2.399 (met 10 à **15%** online)
c	Koopkrachtbinding	90%	90%	90%
d	Verwachte winkelomzet verzorgingsgebied (excl. btw) a * b * c	€ 91,3 mln	€ **83,9** à € 88,9 mln	€ **92,7** à € 98,1 mln
e	Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevloeiing	10%	10%	10%
f	Totale winkelomzet (excl. btw) d / (1 - e)	€ 101,5 mln	€ **93,2** à 98,7 mln	€ **103,0** à 109,0 mln
g	Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	€ 7.577	€ 7.577	€ 7.577
h	Potentieel winkelaanbod f / g	ca. 13.400 m² wvo	ca. **12.300** à 13.000 m² wvo	ca. **13.600** à 14.400 m² wvo
i	Huidig winkelaanbod	ca. 12.400 m² wvo	ca. 12.400 m² wvo	ca. 12.400 m² wvo
j	Indicatie uitbreidingsruimte h - i	ca. 1.000 m² wvo	ca. **-100** à +600 m² wvo	ca. **1.200** à 2.000 m² wvo

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2021), 'Omzetkengetallen 2020 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Vetgedrukt: de meest waarschijnlijke kant van de bandbreedte, gelet op de recente (ver)snel(de) ontwikkelingen online.

Bron: Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Wijchen (2022), p. 17

Uit de marktruimteberekening kwam voor het groeiscenario (blauw-omrand) naar voren dat er 1.200 à 2.000 m² wvo uitbreidingsruimte is voor 2030. Deze bandbreedte is het gevolg van inschattingen voor de ontwikkeling van internetverkopen. In de detailhandelsstructuurvisie heeft DTNP geadviseerd uit te gaan van de lage kant van deze bandbreedte, omdat dat de meest waarschijnlijke kant van de bandbreedte is. BRO stelt in haar rapportage 'Wijchen, locatiestudie extra supermarkt' d.d. 16 oktober 2023 zich te kunnen vinden in de uitkomsten van het DPO uit de DSV.

De berekening hierboven betreft de hele dagelijkse sector en niet specifiek de supermarkt-sector. Dit houdt in dat ook het overige dagelijkse winkelaanbod, zoals bakkers, slagers, groente- en kaasboeren en drogisterijen onderdeel zijn van de berekening. De uitbreidingsruimte van 1.200 m² wvo in 2030 in het groeiscenario betreft dus niet alleen de uitbreidingsruimte voor supermarkten (al staat het in omvang wel gelijk aan de omvang van een moderne supermarkt), maar ook potentieel de uitbreiding van overig dagelijks winkelaanbod. Aanbod in de dagelijkse sector werkt als communicerende vaten: de ontwikkeling van meer supermarkten betekent minder ruimte voor overig dagelijks (vers en drogisterij) en vice versa.

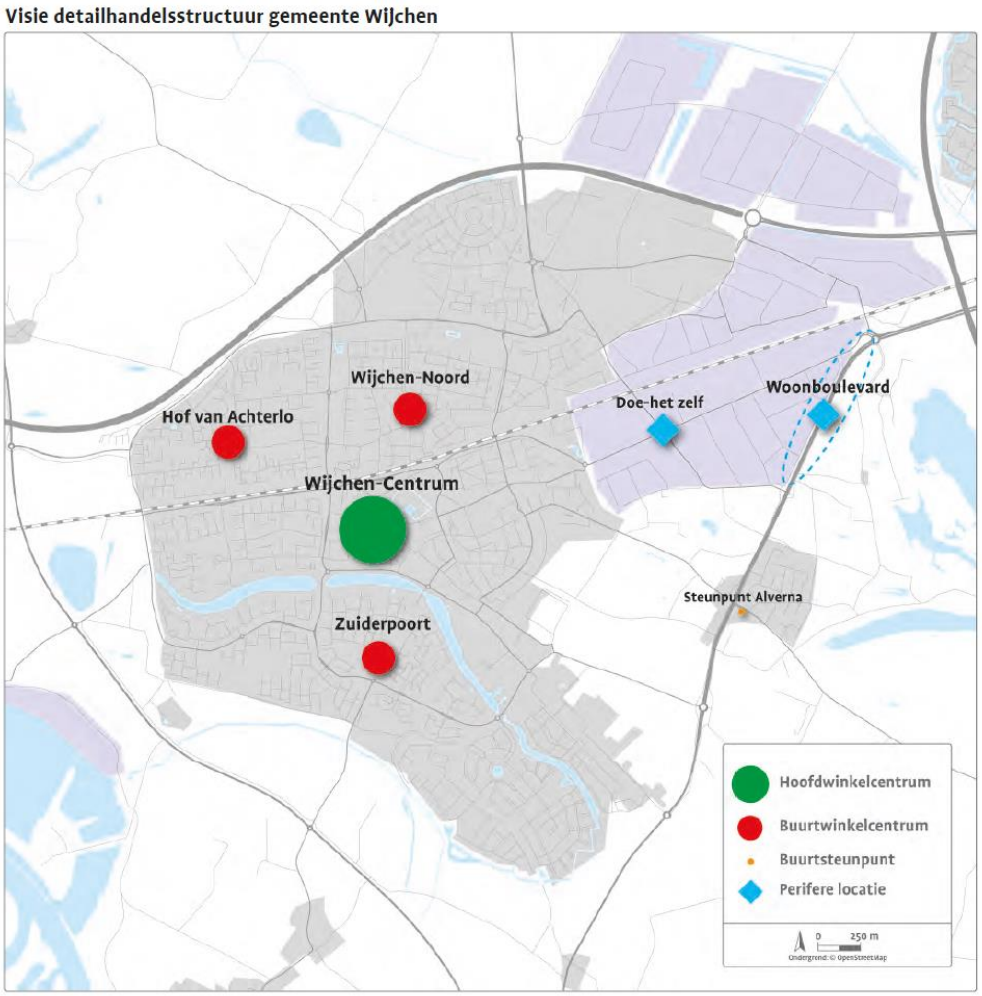
[1] Companen (2023), 'Ontwikkeling inwonertal Wijchen in de komende jaren – Concept'.

Visie op de detailhandelsstructuur

In 2022 heeft de gemeenteraad van Wijchen de 'Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Wijchen en toekomstvisie centrum Wijchen' vastgesteld. Daarin is het gemeentelijke beleid voor spreiding van winkelclusters opgenomen. De kernopgaven die leidend zijn bij de detailhandelsvisie zijn:

1. Een krachtig centrum Wijchen met goede voorzieningen;
2. Het toekomstbestendig houden van winkelgebieden;
3. Mensen verleiden om Wijchen vaker en langer te bezoeken.

Met deze drie kernopgaven is in de visie de keuze gemaakte het primaat bij het centrum van Wijchen te leggen (groen rondje op de kaart hieronder). Aanvullend wordt ingezet op drie gelijkwaardige buurtcentra die primair gericht zijn op dagelijkse winkelaankopen: Zuiderpoort/Hart van Zuid, Wijchen-Noord en Hof van Achterlo (rode rondjes op de kaart).



Bron: Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Wijchen (2022), p. 22

In de detailhandelsvisie is voor Zuiderpoort het volgende opgeschreven:

"Zuiderpoort: een compleet winkelcentrum
In winkelcentrum Zuiderpoort/Hart van Zuid is een compleet winkelaanbod aanwezig met een supermarkt, een totaalpakket verszaken, een drogisterij en fastservicehoreca. Dit aanbod past bij de wijkfunctie die Zuiderpoort vervult voor veel van de buurten ten zuiden van het meer. Het sluit ook goed aan op andere wijkvoorzieningen rondom het winkelcentrum (o.a. sporthal, wijkcentrum, basisscholen). De inzet is om dit diverse aanbod in de toekomst te behouden; een modernisatieslag van het vastgoed is wel gewenst. Vanwege de ondersteunende functie die het winkelcentrum vervult én vanwege de nabijheid van dit hoofdcentrum is één supermarkt van moderne maatvoering (ca. 1.500 m² wvo, dus een beperkte uitbreiding) op deze locatie voldoende." (DSV, p. 23).

Advies over de tweede supermarkt op Hart van Zuid

Met toevoeging van een tweede supermarkt aan Hart van Zuid als uitgangspunt is het belangrijk dat de balans in de Wijchense detailhandelsstructuur, ondanks de verzwaring op Zuid, zoveel mogelijk gewaarborgd blijft. Het centrum staat daarin bovenaan in de hiërarchie (zie detailhandelsstructuurvisie). Dit betekent ook dat het sterkste supermarktaanbod in het centrum van Wijchen gevestigd moet zijn. Dat is in de huidige situatie ook het geval.

DTNP adviseert supermarkten in Hart van Zuid niet groter te laten zijn dan de grootste supermarkt in het centrum. In de detailhandelsvisie is daarom aangegeven dat één supermarkt van moderne maatvoering (ca. 1.500 m² wvo) voldoende is. Dit betreft een richtinggevende uitspraak, bedoeld om een orde van grootte weer te geven. Kleine afwijkingen hierop (+/- 100 m² wvo) veranderen niet de wezenlijke functie van een supermarkt[2]. Als maximale bovengrens adviseren wij derhalve 1.600 m² wvo.

Bij toevoeging van een tweede supermarkt in Hart van Zuid is bij voorkeur sprake van een complementaire supermarkt met primair een wijkverzorgende functie. Een omvang van circa 1.200 m² wvo is daarvoor passend (opnieuw +/- 100 m² wvo).

De twee supermarkten samen zouden in dat geval maximaal 2.900 m² wvo groot zijn (1.600 m² wvo + 1.300 m² wvo). Dit komt nagenoeg overeen met de omvang waar de eigenaar van het winkelcentrum op dit moment voor wil gaan (ca. 3.000 m² wvo) of wat op basis van landelijke normen het winkelvloeroppervlak is van een bruto oppervlak van 3.800 m² (namelijk 2.850 à 3.040 m² wvo).

[2] Het gaat hierbij wel nadrukkelijk om één kleine afwijking per supermarkt. Méérdere kleine afwijkingen leiden wel degelijk tot een significant andere winkel en anders functioneren. Door de oogharen heen betekent dit dus dat circa 1.500 m² wvo gelezen kan worden als 1.400 à 1.600 m² wvo. Echter wordt in de dagelijkse planvormingspraktijk 1.400 à 1.600 m² wvo meestal uitgelegd als 1.600 m² wvo; er wordt vaak naar de bovenkant van bandbreedtes gekeken. Dat is bij een individuele ontwikkeling niet per se erg, maar bij een stapeling van ontwikkelingen kan dit wel wezenlijke gevolgen hebben. Daarom spreken wij liever van ca. 1.500 m² wvo.

Wat betekent deze uitbreiding voor de marktruimte in Wijchen?
Het is reëel ervan uit te gaan dat een supermarkt van 1.600 m² wvo in Hart van Zuid neerkomt op een vergroting van de huidige Jumbo (nu 1.326 m² wvo). Het zou dan gaan om een vergroting van ongeveer 275 m² wvo. De toevoeging van een tweede supermarkt van circa 1.200 m² wvo kan zowel een nieuwe supermarkt in Wijchen zijn, alsook een verplaatsende supermarkt.

Scenario nieuwe supermarkt
Bij het toevoegen van een nieuwe supermarkt in Hart van Zuid is zeker dat aanvullend aan de vergroting van Jumbo 1.200 à 1.300 m² wvo supermarktaanbod in Wijchen wordt toegevoegd. Samen komen deze uitbreidingen van het dagelijkse aanbod in Hart van Zuid neer op de gemiddelde uitbreidingsruimte voor de dagelijkse sector in Wijchen.

In de tabel hieronder (tabel 1a) staat weergegeven wat de zekere toevoegingen betekenen voor de marktruimte in Wijchen in 2030. Daarbij is uitgegaan van de marktruimteberekening voor de dagelijkse sector uit de DSV. In de tabel is, net als in de DSV en op pagina 3 van deze notitie, de door ons meest waarschijnlijk geachte kant van de bandbreedte vetgedrukt. De tabel is verder opgebouwd met overige, meer onzekere toevoegingen aan het dagelijkse aanbod in Wijchen. Dit onderdeel van de tabel is in lichter grijs weergegeven. De cijfers lager in de tabel hebben dus een grotere onzekerheid in zich.

*Tabel 1a Voorstelbare uitbreiding van dagelijks aanbod in Wijchen bij **nieuwe supermarkt in HvZ***

Winkelgebied	Naam	Omvang in m² wvo	Mogelijke nieuwe omvang in m² wvo	Indicatie uitbreiding in m² wvo
		Zekere toevoegingen		
Hart van Zuid	Jumbo	1.326	1.600	+ 300
	+ supermarkt	0	1.300	+ 1.300
Som van zekere toevoegingen				+ 1.600
		*Aanvullende (binnen DSV mogelijke én gewenste) ontwikkelingen**		
Centrum	Lidl	1.080	1.200 à 1.300	+ 100 à 200
	Nieuw dagelijks	0	0 à 450	+ 0 à 450**
Noord / Tunnelweg	Plus	1.045	1.045 à 1.200	+ 0 à 150
Som van alle toevoegingen (zeker en minder zeker)				1.700 à 2.400
Marktruimte 2030 in m² wvo				**1.200** tot 2.000

* Dit zijn de meest waarschijnlijke en conform DSV gewenste ontwikkelingen, maar niet de enige voorstelbare.
** 450 m² wvo betreft een inschatting ten behoeve van deze berekening. 450 m² wvo staat gelijk aan 3 à 4 versspeciaalzaken of 1 à 2 drogisterijen. In theorie kan in bijna het hele centrum van Wijchen dagelijks aanbod worden toegevoegd, doordat het bestemmings-/omgevingsplan dit toestaat.

De ontwikkelingen van Hart van Zuid leiden er dus toe dat alle tot bijna alle marktruimte voor de dagelijkse sector gebruikt wordt. Op dit moment zijn er geen andere uitbreidingswensen of nieuwe toevoegingen in de dagelijkse sector bekend. Dat betekent niet dat die er niet alsnog kunnen komen de komende jaren. Aanvullende ontwikkelingen die binnen de detailhandelsvisie passen en gewenst zijn, zoals beperkte schaalvergroting van supermarkt Lidl in het centrum,

Plus in Noord en eventuele uitbreiding van overig dagelijks aanbod (in welk centrum dan ook), vinden dan plaats in de onzekere bandbreedte van de marktruimteberekening of daarboven.

Scenario verplaatsing supermarkt
Wanneer wordt uitgegaan van verplaatsing van een bestaande supermarkt naar Hart van Zuid kan een andere situatie ontstaan. Gelet op de huidige spreiding van supermarkten over Wijchen en de bijbehorende verzorgingsgebieden is verplaatsing van Aldi in Hof van Achterlo het meest logische, en zelfs enige gewenste, verplaatsingsscenario. Hierover adviseerden wij de gemeente al eerder. Ook BRO komt tot de conclusie dat bij verplaatsing van een bestaande supermarkt de Aldi-vestiging in Hof van Achterlo de meest logische partij is.

Bij verplaatsing van Aldi naar Hart van Zuid zal circa 920 m² wvo (huidige omvang van de supermarkt) 'meegenomen' worden naar Zuid. Verplaatsing betekent naar verwachting een uitbreiding van circa 300 à 400 m² wvo, in plaats van de 1.200 à 1.300 m² wvo bij de realisatie van een nieuwe supermarkt. In dit scenario moet echter ook rekening worden gehouden met de achterblijvende locatie van Aldi. Die kan alsnog gebruikt worden voor dagelijks aanbod. De huidige Albert Heijn Jan Linders kan haar winkel in dit scenario vergroten (met ca. 300 m² wvo naar de maximaal gewenste omvang van 1.600 m² wvo) en de overige winkelruimtes proberen te verhuren (bij 300 m² wvo uitbreiding van Albert Heijn resteert nog circa 600 m² wvo ruimte).

Per saldo betekent verplaatsing van Aldi naar Hart van Zuid en uitbreiding van Jumbo in ieder geval dat zeker is dat 600 à 700 m² wvo supermarkten aan het aanbod in Wijchen wordt toegevoegd. Dan blijft nog enige ruimte over voor andere supermarkten voor gewenste schaalvergroting (bijvoorbeeld Lidl in het centrum of Plus in Noord) of voor toevoeging/ uitbreiding van andere dagelijkse winkels in Wijchen[3], ondanks dat daar op dit moment geen concrete initiatieven voor bekend zijn. Doordat plancapaciteit in Hof van Achterlo beschikbaar blijft (er wordt niet actief gesaneerd), kan de verplaatsing van Aldi echter alsnog neerkomen op het toevoegen van een geheel nieuwe supermarkt aan Wijchen.

In de tabel hieronder (tabel 1b) staat opnieuw weergegeven wat de verschillende soorten toevoegen betekenen voor de marktruimte in Wijchen in 2030. De tabel werkt hetzelfde als de vorige tabel (1a op de vorige pagina).

[3] Die uitbreidingsruimte kan met eventuele vergroting van Albert Heijn in Hof van Achterlo (binnen bestemmingsplan en eigen vastgoed) theoretisch ook al snel gebruikt worden.

*Tabel 1b Voorstelbare uitbreiding van dagelijks aanbod in Wijchen bij **verplaatsing Aldi naar HvZ***

Winkelgebied	Naam	Omvang in m² wvo	Mogelijke nieuwe omvang in m² wvo	Indicatie uitbreiding in m² wvo
		Zekere toevoegingen		
Hart van Zuid	Jumbo	1.326	1.600	+ 300
	Aldi	(920)	1.300	+ 400
Som van zekere toevoegingen				+ 700
		Reëel voorstelbare vergrotingen als gevolg van verplaatsing		
Hof van Achterlo	Albert Heijn	1.296	1.300 à 1.600	+ 0 à 300
	Aldi	920	(1.300 in HvZ)	n.v.t.
	Evt. nieuw vers	0	0 à 600	+ 0 à 600
Som van zekere toevoegingen en reëel voorstelbare vergrotingen				+ 700 à 1.600
		*Aanvullende (binnen DSV mogelijke én gewenste) ontwikkelingen**		
Centrum	Lidl	1.080	1.200 à 1.300	+ 100 à 200
	Nieuw dagelijks	0	0 à 450	+ 0 à 450**
Noord / Tunnelweg	Plus	1.045	1.045 à 1.200	+ 0 à 150
Som van alle toevoegingen				+ 800 à 2.400
Marktruimte 2030 m² wvo				**1.200** tot 2.000

* Dit zijn de meest waarschijnlijke en conform DSV gewenste ontwikkelingen, maar niet de enige voorstelbare.
** 450 m² wvo betreft een inschatting ten behoeve van deze berekening. 450 m² wvo staat gelijk aan 3 à 4 versspeciaalzaken of 1 à 2 drogisterijen. In theorie kan in bijna het hele centrum van Wijchen dagelijks aanbod worden toegevoegd, doordat het bestemmings-/omgevingsplan dit toestaat.

Advies

Beide scenario's overwegend, adviseert DTNP, uitgaande van een tweede supermarkt in Hart van Zuid, in te zetten op verplaatsing van Aldi uit Hof van Achterlo naar Hart van Zuid. Enerzijds biedt dit een structuurverbetering ten opzichte van de huidige situatie, anderzijds is in dit scenario de kans kleiner dat het aanbod in Wijchen te groot wordt.

De verplaatsing van Aldi is vanuit de ruimtelijke structuur de meest logische zet. Wij willen opmerken dat hierbij wel aandacht moet zijn voor eventuele schijn van economische ordening en dat hierom zorgvuldig gehandeld dient te worden.

Aanbevelingen

Belangrijke aanbevelingen voor de verdere planvorming voor Hart van Zuid zijn:

- Het kan zijn dat (zonder dat wij daar aanwijzingen voor hebben) op een gegeven moment bij de planvorming voor Hart van Zuid overwogen wordt de tweede supermarkt een kleinere doelgroepensupermarkten te laten zijn, bijvoorbeeld van 500 à 750 m² wvo. Dit zou gerealiseerd kunnen worden door de omvang van de tweede supermarkt te beperken. Wij adviseren dit niet te doen. Bij het besluit medewerking te verlenen aan een tweede supermarkt in Hart van Zuid hoort wat DTNP betreft ook de keuze voor een complementaire supermarkt met een duurzame omvang van circa 1.200 m² wvo.

Een omvang van 500 of 750 m² wvo is voor veel supermarktpartijen te klein of juist te groot om een moderne supermarkt neer te zetten. Er zijn veel supermarkten in Nederland met een dergelijke omvang, maar dat zijn vaak:

- gedateerde supermarkten die zoeken naar een betere en grotere vestiging, óf
- doelgroepensupermarkten (waarvoor Wijchen-Centrum een logischere locatie is), óf
- supermarkten in kleine kernen, waar het verzorgingsgebied (veel) te klein is voor een supermarkt van circa 1.200 m² wvo, maar door de (geïsoleerde) ligging nog wel ruimte kan zijn voor buurtsupers (zoals in Alverna), óf
- supermarkten in hoogstedelijke omgevingen waar de dichtheid van supermarkten hoog is en de mogelijkheden voor inpassing van grotere supermarkten beperkt zijn.

Van geen van deze situaties is in Wijchen-Zuid en bij Hart van Zuid sprake. Hart van Zuid zal een wijkwinkelcentrum zijn met een goede ontsluiting en ruimtelijke mogelijkheden om twee supermarkten van moderne omvang te realiseren. Dat levert daarmee ook de meest duurzame situatie op.

- Leg de maximale omvang van de supermarkten in Hart van Zuid vast en zorg daarnaast dat bij het verdere ontwerp een balans wordt gevonden met flexibel inzetbaar vastgoed (dusdanig dat winkelunits relatief eenvoudig gesplitst en samengevoegd kunnen worden).
- Ruimtelijke samenhang in het hele centrumgebied van Hart van Zuid is essentieel voor het goed functioneren van de overige winkels en publieksgerichte voorzieningen in het wijkcentrum. De twee supermarkten zullen op zichzelf prima kunnen functioneren, maar de overige voorzieningen hebben de trekkracht van de supermarkten nodig om goed te functioneren. Dit houdt dus in dat de entrees van de supermarkten en de entrees van de andere commerciële voorzieningen in elkaars nabijheid moeten liggen, met een directe zichtrelatie, zeker bij het overige dagelijkse aanbod. Zuiderpoort heeft reeds een goede uitgangspositie met een zeer compleet versaanbod, iets dat in veel andere centra niet meer vanzelf-sprekend is. Goede inpassing van dit aanbod in het vernieuwde centrum is gewenst.

Aandacht blijven houden voor centrum van Wijchen

Tot slot adviseren wij de gemeente Wijchen blijvende aandacht te geven aan het centrum van Wijchen. Hoewel er door de vele woningbouwplannen voldoende marktruimte in Wijchen lijkt te ontstaan voor de toevoeging van een extra supermarkt aan Hart van Zuid, betekent dit niet dat er geen kwantitatieve of kwalitatieve structuureffecten kunnen zijn. Die kunnen optreden, maar de exacte omvang is niet op voorhand te bepalen.

De ervaring leert dat de herontwikkeling van Hart van Zuid veel aandacht en capaciteit bij de gemeente vraagt. Daarom achten wij het des te belangrijker ook nadrukkelijk aandacht aan het centrum van Wijchen te blijven besteden en ook daar te werken aan versterking van het centrumgebied. Het (versneld) uitvoeren van acties uit de toekomstvisie voor het centrum is daarin een eerste stap.

Commissievergadering Wijchen

Dossiernummer	5597
Extern Zaak ID	Z/23/147079
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	16 mei 2024
Agendapunt	7.2
Titel	147079 beslisnota Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028
Organisatieonderdeel	domein Fysieke leefomgeving - team Gebiedsontwikkeling
Eigenaar	Mark, van der, Maajke
Soort nota	Beslisnota
Programma/Paragraaf	P8 Wonen en bouwen
Portefeuillehouder(s) Wijchen	Gerrits, G.W.R. (Geert)

Bijlagen
147079 beslisnota Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028
20240123 Woonvisie Wijchen def

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
College BenW openbaar Wijchen	20 februari 2024
Stukken Agendacommissie Wijchen	1 maart 2024
College BenW openbaar Wijchen	26 maart 2024
Stukken Agendacommissie Wijchen	27 maart 2024
Raad Informatiebijeenkomst openbaar Wijchen	18 april 2024
Commissievergadering Wijchen	**16 mei 2024**
Raad openbaar Wijchen	30 mei 2024

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. De woonvisie 'Wonen in Wijchen - Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028' vast te stellen als richtinggevend kader voor het woonbeleid tot en met 2028.
2. In te stemmen met de vijf ambities voor het richting gevend kader:

· Een toekomstbestendige woningvoorraad

· Nieuwe woningen, passend bij de behoefte

· Versnellen van de woningbouw door slim samenwerken en prioriteren
· Woonaanbod voor alle inwoners
· Leefbare kernen en buurten

3. In te stemmen met de volgende uitgangspunten die als rode draad door de woonvisie heen lopen:
· de kwaliteit van woning en woonomgeving staat voorop;
· aandacht voor de kwaliteiten van de bestaande kernen en buurten;
· zoeken naar mogelijkheden voor inbreiding en transformeren;
· werken aan gevarieerde, gemengde buurten en kernen;
· tempo maken met het bouwen van woningen;
· inspelen op veranderingen in woonwensen en de woningmarkt;
· woningbouw en het inrichten van de woonomgeving gaat op een duurzame manier en is klimaatbestendig.

Openbaar Zaaknummer: Z/23/147079

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028

Datum: 26 maart 2024

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. De woonvisie 'Wonen in Wijchen - Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028' vast te stellen als richtinggevend kader voor het woonbeleid tot en met 2028.
2. In te stemmen met de vijf ambities voor het richting gevend kader:
   - Een toekomstbestendige woningvoorraad
   - Nieuwe woningen, passend bij de behoefte
   - Versnellen van de woningbouw door slim samenwerken en prioriteren
   - Woonaanbod voor alle inwoners
   - Leefbare kernen en buurten
3. In te stemmen met de volgende uitgangspunten die als rode draad door de woonvisie heen lopen:
   - de kwaliteit van woning en woonomgeving staat voorop;
   - aandacht voor de kwaliteiten van de bestaande kernen en buurten;
   - zoeken naar mogelijkheden voor inbreiding en transformeren;
   - werken aan gevarieerde, gemengde buurten en kernen;
   - tempo maken met het bouwen van woningen;
   - inspelen op veranderingen in woonwensen en de woningmarkt;
   - woningbouw en het inrichten van de woonomgeving gaat op een duurzame manier en is klimaatbestendig.

Aanleiding
Wijchen is een woongemeente waar we trots op zijn. Onze inzet op 'goed wonen' in Wijchen heeft de afgelopen jaren zijn vruchten afgeworpen. Met deze inzet gaan we de komende jaren door. Maar we willen meer omdat uitdagingen veranderen, ontwikkelingen niet stilstaan en nieuwe kansen zich voordoen. Belangrijke ontwikkelingen zijn de woningmarkt en de kaders vanuit het Rijk die sterk zijn veranderd sinds de vaststelling van de Woonvisie Thuis in Wijchen uit 2017. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de Woondeal regio Arnhem Nijmegen die voortvloeit uit deze rijkskaders.

We willen wonen in Wijchen ook in de toekomst aantrekkelijk en toegankelijk houden. Hoe we dat voor ons zien, omschrijven we in de nieuwe woonvisie. Die visie is de stip op de horizon, waar we de komende jaren naartoe werken. Veel elementen uit die visie zijn niet nieuw: we gebruiken het Strategisch Kompas en bestaand beleid als vertrekpunt. De woonvisie is ook afgestemd op de ontwerp-omgevingsvisie. En de aanbevelingen uit het DoeMee-onderzoek Wonen, het rekenkamerrapport, zijn meegenomen bij het opstellen van de nieuwe woonvisie.

Proces
Begin 2023 is het proces gestart om te komen tot een nieuwe woonvisie. Uw raad is tijdens een raadsinformatieavond in mei 2023 geïnformeerd over de woonvisie en er is gesproken over verschillende onderwerpen. Deze input is naast de input van inwoners en woonpartners, zie inwonersparticipatie, meegenomen in de uitwerking van de woonvisie.

Visie en ambities
De woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028 zorgt ervoor dat wij kunnen sturen op de huidige en toekomstige ontwikkelingen. In deze woonvisie omschrijven wij hoe we ons de komende jaren inzetten om prettig wonen in onze gemeente voor iedereen mogelijk te maken. De nieuwe woonvisie is gebaseerd op vijf ambities waaruit zeven uitgangspunten zijn afgeleid als richting gevend kader voor de woonvisie. Deze zeven uitgangspunten lopen als rode draad door de woonvisie.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
8-6-2017	Besluit gemeenteraad Woonvisie "Thuis in Wijchen" (17/001086)
20-10-2022	Strategisch kompas Wijchen2035 'De kracht van Wijchen' (22/087361)
24-11-2022	Besluit DoeMee-onderzoek Wonen (22/0741 99)
2-3-2023	Besluit Woondeal 2.0 regio Arnhem Nijmegen (Z/22/098659)

Gewenst resultaat
Een actueel beleidskader op het gebied van wonen, waarmee we kunnen sturen op de lokale woonopgaven om zo goed mogelijk te kunnen voorzien in de woonbehoefte van onze inwoners.

Argumenten
1.1. Met de nieuwe woonvisie stellen wij de belangrijkste opgaven op het gebied van wonen vast
Met de actualisatie van de woonvisie ligt er een nieuw beleidsstuk dat inspeelt op de huidige woonwensen en behoeften van onze inwoners. De woonvisie vormt het kader voor prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen, maar ook voor gemeentelijke verordeningen en nota's op het gebied van wonen.

1.2 Met de nieuwe woonvisie kunnen we sturing geven aan de woonopgaven
Bij vaststelling van de woonvisie beschikken we over een concreet en actueel woonbeleid dat aansluit op de laatste ontwikkelingen en inzichten van de woningmarkt, oftewel een adaptief woonbeleid. Zo kunnen we de juiste acties inzetten en prestatieafspraken maken met de lokale woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen. Zo blijft het ook de komende jaren goed wonen in de gemeente Wijchen.

1.3 De woonvisie sluit aan op lokaal en regionaal beleid
Deze woonvisie geeft verdere invulling aan het speerpunt 'voldoende woningen' uit het Strategisch Kompas, de ontwerp-omgevingsvisie en de Woondeal 2.0.

2.1 De ambities geven sturing aan het woonbeleid
De vijf ambities maken duidelijk waar we ons op richten komende jaren. Dat geeft duidelijkheid voor onszelf, woonpartners en inwoners. Dit is onder andere van belang bij het maken van prestatieafspraken met huurdersorganisaties en woningcorporaties. En bij nieuwe woningbouwontwikkelingen. Her gaat om de volgende vijf ambities:
1. Een toekomstbestendige woningvoorraad
2. Nieuwe woningen, passend bij de behoefte
3. Versnellen door slim samenwerken en prioriteren
4. Woonaanbod voor alle inwoners

5. Leefbare kernen en buurten

3.1 De zeven uitgangspunten vormen de rode draad door de woonvisie
Er zijn zeven uitgangspunten geformuleerd voortvloeiend uit het ingezette beleid van afgelopen jaren en vanuit de verschillende bijeenkomsten. Met deze uitgangspunten werken we aan een aangename woongemeente. Deze uitgangspunten zijn niet (altijd) te koppelen aan één van de geformuleerde ambities maar lopen als een rode draad door de woonvisie en dus door de verschillende ambities heen.
De uitgangspunten van waaruit wij aan een aangename woongemeente werken:

- **Kwaliteit staat in deze woonvisie voorop**. Kwaliteit van woningen (passend bij de behoefte en duurzaam), maar ook van de woonomgeving. We doen nu de goede dingen, om die kwaliteit ook voor de toekomst veilig te stellen.
- We hebben in deze woonvisie, met alle ambities die we hebben, altijd **nadrukkelijk aandacht voor de kwaliteit van de bestaande kernen en buurten**.
- Om aan de grote vraag naar woningen te kunnen voldoen en het groen in ons buitengebied te behouden, zoeken we naar **mogelijkheden voor inbreiding en transformeren**. Dit doen we altijd met aandacht voor de groene en dorpse kwaliteiten die we in de gemeente Wijchen gewend zijn.
- We werken aan **gevarieerde, gemengde buurten en kernen**, met woonmogelijkheden voor iedereen. Dat betekent dat we de juiste woningen op de juiste plekken toevoegen.
- We maken de komende jaren **tempo met het bouwen van woningen**, om het woningtekort terug te dringen.
- We zorgen ervoor dat we **in kunnen spelen op veranderingen in woonwensen en de woningmarkt**. Daarom maken we plannen die aanpasbaar zijn en sturen we bij wanneer dat nodig is.
- Woningbouw en het inrichten van de woonomgeving gaat op een **duurzame manier en is klimaatbestendig**. We houden rekening met de milieukwaliteit en samenstelling van het water- en bodemsysteem. Zo kan ons woonaanbod ook de komende decennia mee.
- De ontwikkelingen op de woningmarkt volgen elkaar snel op. Om deze veranderingen te ondervangen kiezen we ervoor een **stabiele koers** te varen: we weten waar we naartoe willen, en schalen onze inspanningen op of af wanneer de situatie daarom vraagt.

Tegenargumenten en risico's
1.1 De mogelijkheden om te sturen op de woningmarkt zijn niet onbeperkt
De woonvisie beschrijft aan welke knoppen wij als gemeente kunnen draaien. Instrumenten zoals de betaalbaarheidseisen geven ons de mogelijkheid om te sturen bij nieuwbouwtrajecten. Echter, het overgrote deel van de woningen staat er al. Ook blijven afspraken gelden met ontwikkelaars die in het verleden zijn gemaakt op basis van eerder woonbeleid. Daardoor blijven de mogelijkheden voor sturing op de woningmarkt beperkt. Ook liggen de belangrijkste keuzes op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid van de bestaande voorraad bij het Rijk. Bijvoorbeeld het aanpassen van de hypotheekregels, fiscale maatregelen, regulering van de huurprijzen of het klimaatbeleid. Daarnaast is de woningmarkt sterk afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen en keuzes, zoals het rentebeleid van de Europese Centrale Bank.

Financiële gevolgen
De financiële consequenties van de reeds ingezette acties uit de woonvisie zijn waar mogelijk in de begroting verwerkt. Nieuwe voorstellen die zullen voortkomen uit de

woonvisie die financiële gevolgen hebben, zullen ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Communicatie
Na besluitvorming door de raad wordt de woonvisie gepubliceerd op de gemeentelijke website. Ook wordt deze toegestuurd aan de stakeholders die betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van deze woonvisie.

Inwonersparticipatie
Zowel inwoners als woonpartners hebben volop meegedacht en –gedaan om deze woonvisie van input te voorzien. Zo hebben we inwoners in het participatietraject voor het Strategisch Kompas Wijchen 2035 (2022) specifieke vragen gesteld over het thema wonen om de woonvisie van input te voorzien. Ook is een woonavond voor inwoners georganiseerd in het voorjaar van 2023, waar ideeën en opmerkingen zijn opgehaald over thema's die zij belangrijk vonden.
Daarnaast hebben diverse lokale organisaties meegedacht. Tijdens de woonpartners-bijeenkomst in april 2023 hebben woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars en hypotheekadviseurs meegedacht over diverse thema's. Ook zijn de leefbaarheidsgroepen in gemeente Wijchen gevraagd om te reageren op de woonvisie.
Zie ook bladzijde 8-9 van de Woonvisie.

Uitvoering of Vervolgstappen
Na besluitvorming door de raad gaat het college samen met de stakeholders en inwoners aan de slag om uitvoering te geven aan de ambities in de woonvisie. Hiervoor zijn in hoofdstuk 5 'Uitvoering' diverse maatregelen beschreven. Deze maatregelen worden uitgewerkt door het college en waar nodig voorgelegd aan de raad.

Geheimhouding
Niet van toepassing.

Voorstel
Advies
FL Gebiedsontwikkeling
FL Gebiedsinrichting
FL Milieu
FL Energietransitie
SL WMO-jeugd en gezondheid
BSP SPA

Bijlage
1. Wonen in Wijchen – Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028



WONEN IN WIJCHEN

Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028

17 januari 2024

THUIS IN WIJCHEN



Bron: Henk Hulshof Fotografie (2023)

Voor u ligt de nieuwe woonvisie. Hierin geven we een blik op de toekomst van wonen in onze gemeente. De visie biedt een houvast voor de keuzes die we morgen en overmorgen moeten maken.

Naast de flinke nieuwbouwopgave is er ruime aandacht voor bestaande buurten en kernen. Zodat goed wonen in onze gemeente Wijchen mogelijk blijft, ook op de langere termijn. Met respect voor ieders wensen en mogelijkheden. Maar ook met respect voor de kwaliteiten die Wijchen en de omliggende kernen hebben. Zodat iedereen zich hier thuis blijft voelen.

Deze woonvisie is een vervolg op de woonvisie uit 2016. De koers van de vorige woonvisie houden we vast, en we sturen bij waar dat nodig is. De wereld om ons heen is de afgelopen tien jaar behoorlijk veranderd. Dat geldt ook voor onze woonwensen en behoeften.

We zijn niet over één nacht ijs gegaan. We hebben goed gekeken en geluisterd naar ervaringen en inzichten van onze inwoners en professionals. Met gevoel voor de kwaliteiten en het karakter van onze gemeente. Samen hebben we een beeld gevormd van onze toekomst. Met deze woonvisie nodig ik u uit om samen te blijven werken aan een mooie gemeente waarin goed wonen de norm is en waarin iedereen zich thuis voelt!

Geert Gerrits, wethouder Wonen
Januari 2024

INHOUD

02 THUIS IN WIJCHEN

06 SAMENVATTING

07 1. EEN NIEUWE WOONVISIE VOOR WIJCHEN

11 2. WONEN IN WIJCHEN

16 3. VIJF WOONOPGAVEN IN WIJCHEN

28 4. WERKEN AAN PRETTIG WONEN

40 5. MAATREGELEN EN STURING

47 BRONNENLIJST

WONEN IN WIJCHEN

De gemeente Wijchen is een prettige woongemeente voor jong en oud. Een gemeente waar onze inwoners in een groene omgeving met dorpse kwaliteit wonen, maar met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. We zetten ons voortdurend in om woningzoekenden de mogelijkheid te bieden hier prettig te (blijven) wonen.

Daar gaan we de komende jaren uiteraard mee door. Maar de grote opgaven rond wonen vragen ook om nieuwe keuzes en maatregelen. We zetten ons in om de bestaande woningvoorraad verder te verbeteren, en bouwen voldoende woningen voor verschillende doelgroepen.

SAMENVATTING

Dit is de nieuwe woonvisie van de gemeente Wijchen. In deze woonvisie omschrijven wij hoe we ons de komende jaren inzetten om prettig wonen in onze gemeente voor iedereen mogelijk te maken. Deze woonvisie is opgesteld in samenwerking met onze belangrijkste partners op het gebied van wonen. Woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars, en uiteraard onze inwoners.

In deze samenvatting leest u de belangrijkste punten uit onze woonvisie zo beknopt mogelijk weergegeven. Deze punten vindt u in uitgebreidere vorm in hoofdstuk 4. In de andere hoofdstukken van de woonvisie schetsen we de context waarbinnen we dit beleid maakten, geven we een analyse van de woningmarkt, en benoemen we concrete maatregelen waarmee we de komende jaren aan de slag gaan.

RODE DRAAD

De rode draad in deze woonvisie is een verzameling uitgangspunten van waaruit wij aan een aangename woongemeente werken:

- **Kwaliteit staat in deze woonvisie voorop**. Kwaliteit van woningen (passend bij de behoefte en duurzaam), maar ook van de woonomgeving. We doen nu de goede dingen, om die kwaliteit ook voor de toekomst veilig te stellen.
- We hebben in deze woonvisie, met alle ambities die we hebben, altijd nadrukkelijk **aandacht voor de kwaliteit van de bestaande kernen en buurten**.
- Om aan de grote vraag naar woningen te kunnen voldoen en het groen in ons buitengebied te behouden, zoeken we naar **mogelijkheden voor inbreiding en transformeren**. Dit doen we altijd met aandacht voor de groene en dorpse kwaliteiten die we in de gemeente Wijchen gewend zijn.
- We werken aan **gevarieerde, gemengde buurten en kernen**, met woonmogelijkheden voor iedereen. Dat betekent dat we de juiste woningen op de juiste plekken toevoegen.
- We maken de komende jaren **tempo met het bouwen van woningen**, om het woningtekort terug te dringen.
- We zorgen ervoor dat we **in kunnen spelen op veranderingen in woonwensen en de woningmarkt**. Daarom maken we plannen die aanpasbaar zijn en sturen we bij wanneer dat nodig is.
- Woningbouw en het inrichten van de woonomgeving gaat op een **duurzame manier en is klimaatbestendig**. We houden rekening met de milieukwaliteit en samenstelling van het water- en bodemsysteem. Zo kan ons woonaanbod ook de komende decennia mee.
- De ontwikkelingen op de woningmarkt volgen elkaar snel op. Om deze veranderingen te ondervangen kiezen we ervoor een **stabiele koers** te varen: we weten waar we naartoe willen, en schalen onze inspanningen op of af wanneer de situatie daarom vraagt.

VISIE EN AMBITIES

Vanuit deze rode draad hebben we onze visie in vijf thema's onderverdeeld. Binnen deze vijf thema's werken we aan gerichte ambities. Deze ambities sommen we hier op. In hoofdstuk 4 kunt u deze uitgebreider teruglezen:



Ambitie 1: Een toekomstbestendige woningvoorraad

- Inzetten op verduurzaming van woningen
- Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving
- Mogelijkheden creëren voor woningaanpassingen
- Nieuwe woningen toevoegen in de bestaande voorraad



Ambitie 2: Nieuwe woningen, passend bij de behoefte

- Toevoegen van een divers woningaanbod: in ieder geval 2.060 woningen
- Sturen op een betaalbaar programma
- Bouwen aan kwaliteit
- Behouden betaalbaar aanbod
- Inspelen op een veranderende behoefte

Ambitie 3: Versnellen door slim samenwerken en prioteren

- Inzetten op 260 woningen per jaar
- Samenwerken met ontwikkelende partijen en de regio
- Flexwoningen toevoegen



Ambitie 4: Woonaanbod voor alle inwoners

- Passende woonmogelijkheden bieden voor alle doelgroepen
- Slim faciliteren van wonen en zorg/ ondersteuning
- Inzet op gemengde en gevarieerde buurten



Ambitie 5: Leefbare kernen en buurten

- Behouden en versterken van het groene, dorpse karakter
- Versterken van sociale cohesie
- Inzetten op toegankelijke kernen en buurten
- Woonomgeving aanpassen aan het klimaat van morgen

INLEIDING

1. Een nieuwe woonvisie voor Wijchen



Bron: gemeente Wijchen (2023)

INLEIDING

Het is prettig wonen in de gemeente Wijchen. Alverna, Balgoij, Batenburg, Bergharen, Hernen, Leur, Niftrik, Woezik en Wijchen bieden een veelzijdig woonaanbod voor diverse doelgroepen, en voorzieningen en natuur zijn altijd dichtbij. Tegelijkertijd zien we dat er veel uitdagingen op ons afkomen. Er is veel vraag naar extra woningen, de woningvraag verandert, een deel van de woningen moet worden verduurzaamd - om er maar een paar te noemen. Die uitdagingen maken dat we aan de slag moeten blijven om het wonen in Wijchen ook in de toekomst zo prettig mogelijk te maken. Daarvoor is een actuele woonvisie van groot belang. In de woonvisie schetsen we het beleid waarmee we als gemeente de komende jaren aan het thema 'wonen' werken.

We doen dit met de huidige woningvoorraad als vertrekpunt. Verreweg de meeste mensen zullen de komende jaren wonen in woningen die er nu ook al staan. De kwaliteit van die woningen (en de woonomgeving daaromheen) is over het algemeen erg goed. Toch zien we ook een aantal verbeterpunten om onze woningvoorraad nog beter te maken. De sterk gegroeide vraag naar woningen maakt het daarnaast noodzakelijk om meer woningen bij te bouwen. Daarbij is het een uitdaging om die extra woningen ook betaalbaar te maken en houden voor mensen met verschillende inkomens. Een belangrijke randvoorwaarde bij woningbouw is dat we kwaliteit toevoegen. Kwaliteit van de woningen, maar ook kwaliteit aan de openbare ruimte en de leefbaarheid van onze buurten en kernen.

Wonen in perspectief

Wonen is een centraal onderdeel van ons leven. We brengen het grootste deel van onze tijd in of om ons huis door. Omdat wonen zo centraal staat, is het ook onderdeel van veel andere facetten van gemeentelijk beleid. Het raakt aan de openbare ruimte, zorg, parkeren, leefbaarheid, mobiliteit, groen, enzovoorts. We stelden deze woonvisie daarom op in samenspraak met verschillende andere beleidsterreinen. Waar nodig en relevant verwijzen we in deze woonvisie naar aanpalend beleid. In hoofdstuk 2 staan we uitgebreider stil bij de lokale, regionale en landelijke beleidsmatige context waarin deze woonvisie tot stand kwam.

Proces

Deze woonvisie is in samenwerking met onze woonpartners opgesteld. Wij hebben als gemeente veel baat bij de kennis en ervaringen van onze partners en inwoners. Werken aan (blijvend) fijn wonen in onze kernen doen we samen. Het gesprek over de opgaven, kansen en ambities voor wonen in Wijchen voeren wij vaker met onze inwoners. Bij het opstellen van deze woonvisie hebben we dan ook gebruikgemaakt van de waardevolle input die onze inwoners en woonpartners eerder hebben gebracht tijdens bijvoorbeeld de Dorpentoer, de Toekomsttafel Wonen en in een online vragenlijst in het kader van het *Strategisch kompas Wijchen2035*. In april 2023 zaten we opnieuw met onze samenwerkingspartners en onze inwoners aan tafel in het kader van deze nieuwe woonvisie. Op 13 april 2023 gingen we met woningcorporaties, huurdersvertegenwoordiging, makelaars en projectontwikkelaars in gesprek over opgaven en ambities, maar ook over ieders rol en verantwoordelijkheid op het gebied van wonen. Op 17 april 2023 spraken we met inwoners verder over welke keuzes zij zouden maken als ze in de schoenen van de gemeente

stonden. Eenzelfde soort gesprek voerden we met de gemeenteraad in mei 2023. Deze gesprekken vormden - samen met een feitelijke analyse van de woonopgaven in Wijchen - de basis voor dit nieuwe woonbeleid.

Leeswijzer

Deze woonvisie is als volgt opgebouwd: we beginnen in hoofdstuk 2 met het schetsen van de context: we gaan daarbij in op Wijchen in het algemeen en de beleidscontext waartoe deze woonvisie zich verhoudt. Hoofdstuk 3 - de analyse - vormt de achtergrond waarop we deze woonvisie baseren. We analyseren hier vijf belangrijke opgaven voor het wonen in onze gemeente. Hoofdstuk 4 schetst onze visie, en formuleert hieruit ambities waar we de komende jaren mee aan de slag gaan. In het uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 5 zetten we de maatregelen die daarbij horen uiteen. Daarbij gaan we ook in op de samenwerking en rolneming die wij voor onszelf en onze woonpartners zien.



Figuur 1: Woonavond met inwoners (bron: RUIMTEVOLK, 2023)



Figuur 2: Woonavond met inwoners (bron: RUIMTEVOLK, 2023)



Figuur 3: Werksessie met woonpartners (bron: Gemeente Wijchen 2023)

CONTEXT

2. Wonen in de gemeente Wijchen



Bron: gemeente Wijchen (2023)

CONTEXT

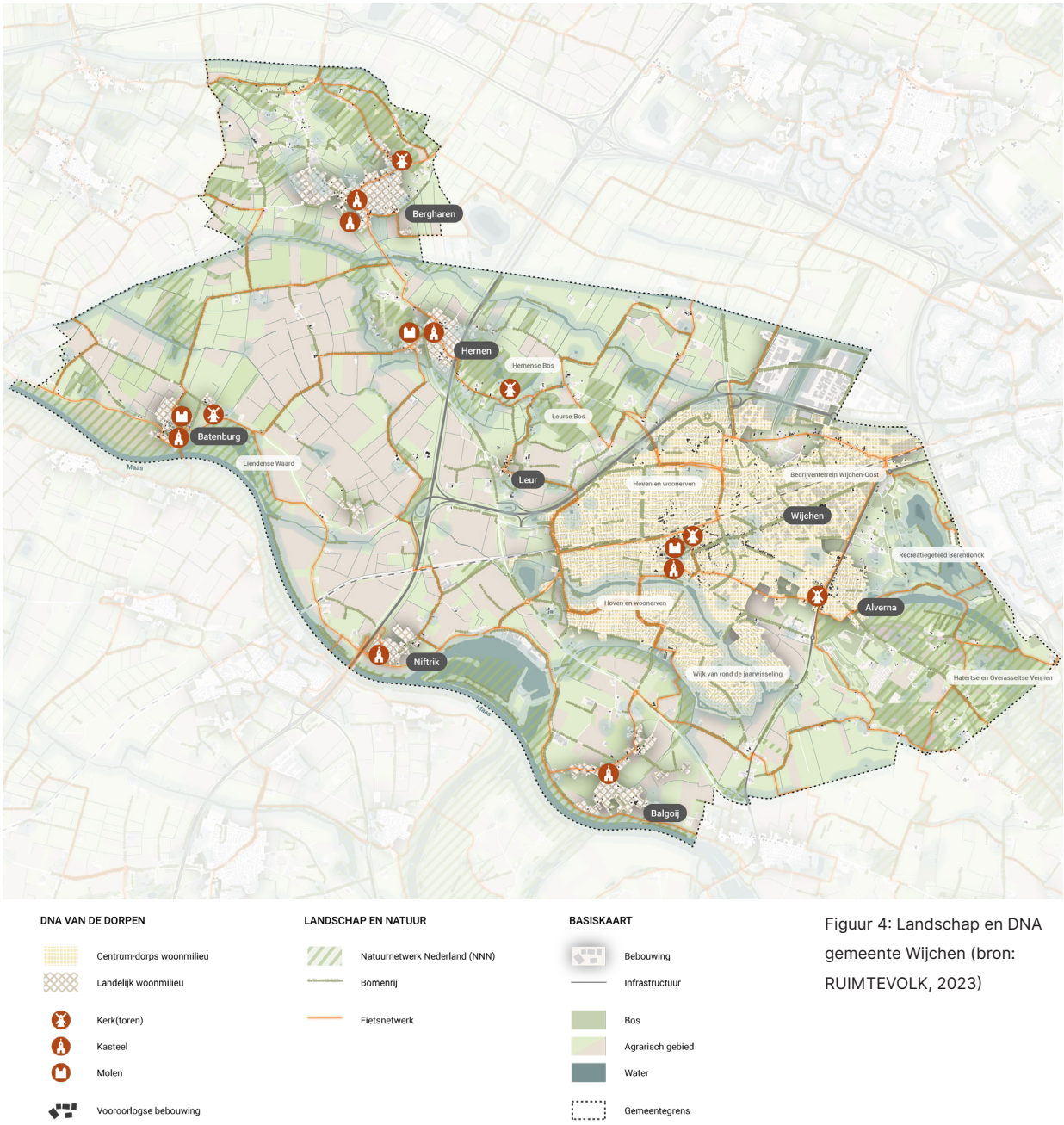
In dit hoofdstuk schetsen we de context waarin we deze woonvisie opstellen. We gaan hiervoor eerst in op de identiteit van de gemeente Wijchen. Vervolgens geven we een overzicht van (beleids)context waarbinnen deze woonvisie valt. Vanzelfsprekend kijken we naar het in 2022 opgestelde Strategisch Kompas voor Wijchen en de relatie met de concept-Omgevingsvisie, de binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen afgesloten Woondeal 2.0 en huisvestingsverordening, en de landelijke dynamiek en bijbehorende kaders en richtlijnen.

2.1 DNA VAN DE GEMEENTE WIJCHEN

Het is prettig wonen in Wijchen. We zijn een dorpse gemeente met stadse allure. Natuur en groen zijn altijd vlakbij, maar dat geldt ook voor veel voorzieningen. Zowel in onze gemeente zelf als in het nabijgelegen Nijmegen. Mensen met een kleine en grote portemonnee kunnen van oudsher in onze gemeente een goede woonplek vinden. Tegelijkertijd spelen er verschillende ontwikkelingen op de woningmarkt. De druk op de woningmarkt is groot en niet voor iedereen blijft wonen even betaalbaar. We zien de bevolkingssamenstelling en daarmee de woonbehoefte sterk veranderen: er komen meer kleine en oudere huishoudens, waardoor de vraag naar kleinere en andere typen woningen toeneemt. Ook verandert onze leefomgeving onder druk van bijvoorbeeld urgente klimaatopgaven. We hebben de afgelopen periode al fors ingezet om als gemeente samen met onze woonpartners deze ontwikkelingen zo goed mogelijk te begeleiden. In deze woonvisie houden we onze doelen en onze huidige inzet tegen het licht en actualiseren we waar nodig. Hierin staat Wijchen niet op zichzelf: we zijn onderdeel van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen waarin we met andere gemeenten samenwerken. Ook sluiten we met deze woonvisie aan op de landelijke dynamiek van nieuwe wet- en regelgeving die in deze nieuwe woonvisie eveneens vragen om een antwoord op lokaal niveau.

Gemeente Wijchen en het DNA van de kernen
Mensen wonen al eeuwen in het gebied dat we nu de gemeente Wijchen noemen. De gemeente Wijchen bestaat uit de kernen Alverna, Balgoij, Batenburg, Bergharen, Hernen, Leur, Niftrik, Woezik, Wijchen en diverse buurtschappen. Er zijn aanwijzingen dat de eerste bewoners hier al in de steentijd hun plek vonden. In de Romeinse tijd woonden er met name rijke Romeinen in de omgeving van Wijchen en Batenburg. De bewoning in de middeleeuwen is nog steeds te zien aan de

kastelen in Wijchen, Hernen en Batenburg. Hun lange geschiedenis zorgt ervoor dat onze kernen een sterk eigen karakter hebben. Daardoor hebben we een gevarieerd aanbod aan woningen en woonomgevingen. Wijchen is het dorpse centrum van onze gemeente. Binnen Wijchen is er een verscheidenheid aan woonwijken. Om het centrum heen liggen de naoorlogse wijken met hun hoven en woonerven. Aan de zuidkant van Wijchen was (voor Huurlingsedam) Kerkeveld de laatste grote uitbreiding van het dorp. De andere kernen in de gemeente hebben een landelijk karakter: ruim opgezet, met veel vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers. Deze plaatsen zijn vaak organisch gegroeid vanuit een historisch lint of een historische kern. Door hun kleine schaal is het landschap in de kern vaak duidelijk beleefbaar. Wonen in onze kernen betekent altijd groen en natuur nabij. Een ideaal landschap om vanuit je woonplek te recreëren. Bossen als het Bergharense Bos, Hernense Bos en Leurse Bos, en waterrijke gebieden als recreatiegebied Berendonck, de Maas en Hatertse en Overasseltse Vennen worden afgewisseld met agrarische landschappen.



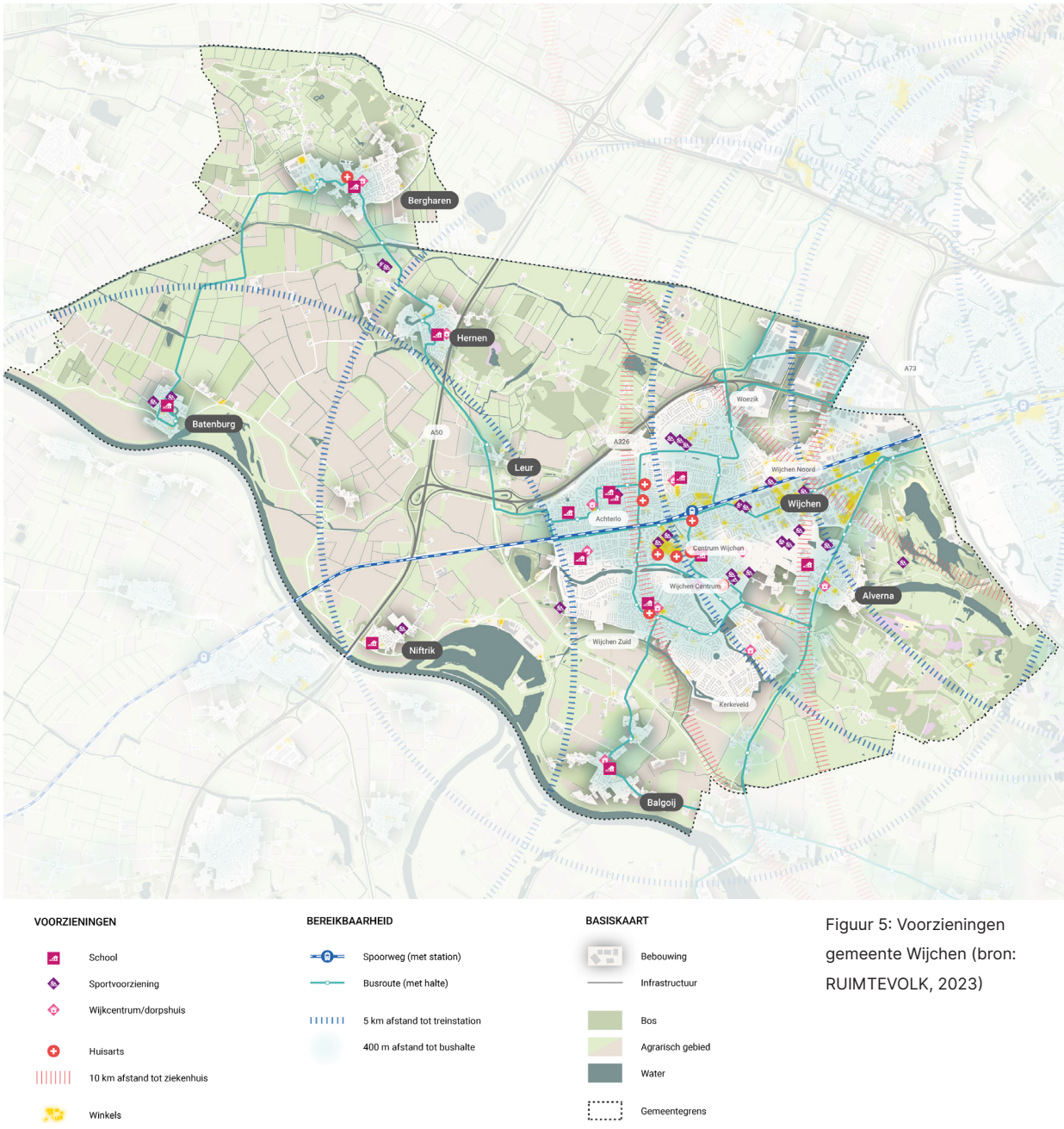
Figuur 4: Landschap en DNA gemeente Wijchen (bron: RUIMTEVOLK, 2023)

Voorzieningen dichtbij
Het voorzieningenaanbod in onze gemeente is over het algemeen goed. Basisscholen zijn altijd nabij en in Wijchen zijn verschillende middelbare scholen te vinden. In bijna alle kernen zijn dorps- of wijkcentra te vinden waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Dat gebeurt ook bij de vele sportverenigingen die onze gemeente rijk is. In de kern Wijchen is een veelzijdig winkel- en horeca-aanbod te vinden. Voorzieningen die niet binnen onze gemeentegrenzen te vinden zijn, kunnen toch dichtbij bezocht worden. De kernen in Wijchen zijn in de meeste gevallen goed verbonden met de regio. Met de trein zijn Nijmegen en Oss vlakbij en via de snelwegen A50, A73 en A326 is ook de bereikbaarheid met de auto uitstekend. De snelfietsverbinding naar Nijmegen wordt veelvuldig gebruikt.

2.2 BELEIDSCONTEXT

Strategisch kompas: Wijchen 2035
Het *Strategisch kompas: Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen'* geeft de visie en koers richting 2035 weer. Daarmee vormt het een belangrijk vertrekpunt voor onze ambities en keuzes in de Omgevingsvisie en in deze woonvisie. Het Strategisch kompas geeft in zes speerpunten richtingen mee als het om wonen gaat:

1. Voldoende woningen: we willen meer woningen realiseren en een divers woningaanbod creëren. Daarmee bieden we woonmogelijkheden voor verschillende doelgroepen en inkomens in onze kernen en wijken.
2. Aantrekkelijke wijken en kernen: woningbouw moet gepaard gaan met het behouden en versterken van het groene, dorpse karakter



Figuur 5: Voorzieningen gemeente Wijchen (bron: RUIMTEVOLK, 2023)

van Wijchen en de kleinere kernen. Dan hebben we het over groen en water, maar ook over het voorzieningenaanbod.

3. Iedereen aan het werk: we willen meer woningen voor jongeren en starters om het tekort aan arbeidskrachten tegen te gaan. Ook zien we dat we nu onvoldoende woonplekken hebben voor internationale werknemers die bij lokale bedrijven werken.
4. Sterke en sociale samenleving: we hebben in Wijchen een sterke en sociale samenleving. Om dat zo te houden, moeten we soms een stapje extra zetten voor inwoners met een zorg- of begeleidingsvraag. Via nieuw woonaanbod, of door meer ondersteuning te bieden of faciliteren.
5. Energieneutraal en fossielvrij: de woningvoorraad vormt een belangrijke schakel in de energietransitie. Woningen moeten worden verduurzaamd. We schakelen over op fossielvrije energiebronnen om huizen te verwarmen en van stroom te voorzien.
6. Krachtige samenwerking: we werken in Wijchen samen aan de opgaven. De gemeente met inwoners, ondernemers en (woon)partners. We kiezen vaker bewust wat we als gemeente zelf doen, en waar we juist samenwerking met andere partijen zoeken. We nemen daarin een regierol: wij schetsen het perspectief op de lange termijn en betrekken andere partners.

Omgevingsvisie
Tijdens het opstellen van deze woonvisie werkten we ook aan de Omgevingsvisie. In deze visie schetsen we hoe de fysieke leefomgeving van de gemeente Wijchen er in 2035 uit ziet. Wonen is een belangrijk onderdeel in deze visie. Net als bij de woonvisie vormt het Strategisch kompas een belangrijk vertrekpunt voor de Omgevingsvisie. Daarmee liggen de woonvisie en Omgevingsvisie in elkaars verlengde. De woonvisie en de Omgevingsvisie zijn op elkaar afgestemd zodat ze elkaar versterken.

Regionale samenwerking in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
We werken als gemeente veel samen met de andere gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen. Zo ook op het gebied van wonen en ruimtelijke ontwikkeling:

- Woondeal 2.0: de regionale doelen op het gebied van wonen hebben we uitgewerkt in de regionale Woondeal. Daarin hebben we als de gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en het Rijk afspraken gemaakt over hoe we tot en met 2030 (versneld) 33.000 woningen gaan bouwen. De Wijchense bijdrage aan deze ambitie bedraagt 2.060 woningen tot en met 2030. Het grootste deel van die woningen (zo'n 1.700) komt op de versnellingslocaties Huurlingsedam en Wijchen-West. Ook maakten we regionaal

AANTAL TE REALISEREN WONINGEN

In het coalitieakkoord *Samen verschil maken* (2022) staat dat er in 10 jaar tijd ongeveer 3.000 woningen toegevoegd worden in de gemeente Wijchen. Met deze woonvisie geven we nadere invulling aan deze ambitie.

We gaan in deze woonvisie uit van een ander aantal woningen dan in het coalitieakkoord staat. Dit doen we omdat we met de regiogemeenten, de provincie Gelderland en het rijk in de Woondeal 2.0 concrete afspraken hebben gemaakt over het aantal te realiseren woningen. Dit zijn er 2.060 in de periode 2023 tot en met 2030 (dit is ook een kortere periode dan de 10 jaar uit het coalitieakkoord). In de Woondeal hebben we ook afgesproken om 30% meer woningen te plannen dan de afspraak om het doorschuiven of afvallen van woningbouwplannen op te vangen. We hebben daarom inmiddels grofweg 2.700 woningen gepland tot en met 2030.

Uitvoering geven aan de woonvisie Wijchen is een dynamisch proces, waarbij je moet kunnen inspelen op kansen en ontwikkelingen. We gaan daarom steeds uit van actuele regionale afspraken, bijvoorbeeld over aantallen te bouwen woningen. Het aantal van minimaal 2.060 woningen is dan ook een momentopname. De komende jaren monitoren we, ook in regionaal verband, de vraagdruk en woningbehoefte. We zoeken de komende jaren naar mogelijkheden om ook na 2030 nieuwe woningen te bouwen, om in 10 jaar op ongeveer 3.000 woningen uit te komen. Ondertussen kijken we samen met de regio ook alweer vooruit naar de periode tot 2040.

afspraken rond gewenste prijssegmenten van nieuwbouw, om een gelijk speelveld te creëren richting ontwikkelende partijen. De doelen en maatregelen uit de Woondeal 2.0 krijgen een plek in deze woonvisie.

- Verstedelijkingsstrategie: de gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen groeien hard. Hoe we die groei in goede banen leiden werken we samen met de Regio Foodvalley uit in de verstedelijkingsstrategie *Meer landschap, meer stad*. In deze strategie worden onder andere richtingen meegegeven voor de ontwikkeling van woonlocaties (met name nabij ov-locaties), de versterking van het landschap en groen, verbeteringen van de regionale verkeersverbindingen en de opwekking van duurzame energie.
- Regioarrangement: het Rijk maakt met alle provincies afspraken over hoe de verschillende ruimtelijke opgaven (waaronder wonen, maar ook bereikbaarheid, landbouw en natuur) binnen de beschikbare ruimte passen. Het Rijk vraagt hiervoor een ruimtelijk voorstel van de provincie. De provincie Gelderland bouwt haar ruimtelijk voorstel vanuit zeven regio's op: één regioarrangement per regio, waaronder de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. In dit regioarrangement landen veel onderdelen uit de regionale Woondeal 2.0 en de verstedelijkingsstrategie.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Er liggen grote opgaven in de woningvoorraad, op de woningmarkt en bij de inrichting van onze ruimte. Daar zijn we in Wijchen niet uniek in: deze opgaven spelen in heel Nederland. Prijzen zijn hoog, woonlasten stijgen, nieuwbouw komt op veel plekken beperkt van de grond en verschillende andere functies (natuur, werken, infrastructuur, water) hebben een plek nodig. Om dit in goede banen te leiden, volgt nieuwe wet- en regelgeving elkaar in rap tempo op. Wet- en regelgeving waar we op lokaal niveau rekening mee moeten houden. Vanuit de rijksoverheid vormt de Nationale Woon- en Bouwagenda een belangrijk vertrekpunt van nieuw beleid. Die agenda bepaalt het beleid op het gebied van onder meer versnelling van woningbouw, betaalbaar wonen en wonen voor diverse doelgroepen. De komende Wet Regie op Volkshuisvesting moet veel beleidsuitgangspunten vastleggen in wetgeving, en stelt concrete eisen aan het gemeentelijk woonbeleid. Met deze woonvisie sluiten we aan op de richtingen die het rijk heeft aangegeven.

Het Rijk besteedt in toenemende mate aandacht aan de opgaven rondom wonen en zorg. De programma's *Een thuis voor iedereen* en *Wonen en zorg voor ouderen* van de Nationale Woon- en Bouwagenda zetten in op het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen. Aandachtspunten zijn een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding, maar ook het inzetten op een gezonde leefomgeving.[1, 2, 3] Als gemeente zoeken we vanzelfsprekend aansluiting bij deze programma's met bijbehorende middelen om aan de eigen lokale behoefte te voldoen en om onze verantwoordelijkheid in de regionale en landelijke opgaven te nemen.

ANALYSE

3. Vijf woonopgaven in Wijchen



Bron: gemeente Wijchen (2023)

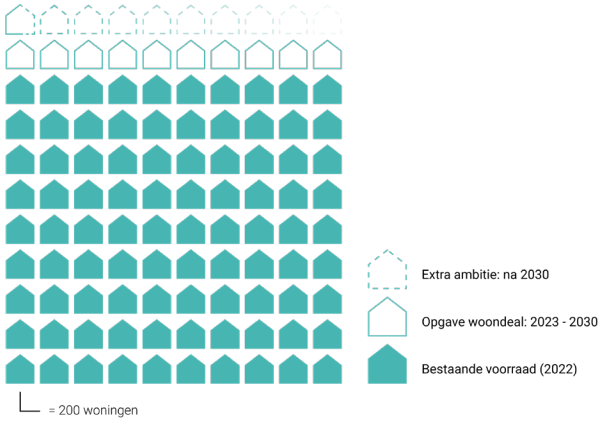
ANALYSE

Er gebeurt veel op de woningmarkt en in onze samenleving. Ontwikkelingen die allemaal invloed hebben op het wonen van de toekomst in de gemeente Wijchen. In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste opgaven op een rij. Hierbij nemen we de bestaande situatie als uitgangspunt en kijken we naar trends en ontwikkelingen om scherp te stellen wat er de komende jaren op ons af gaat komen. Deze trends en ontwikkelingen zijn gebaseerd op verschillende data en (regionaal) onderzoek naar de woningmarkt en woonbehoefte. Deze data en onderzoeken hebben we verder geduid in gesprekken met inwoners, de gemeenteraad en professionele woonpartners. We identificeren vijf belangrijke overkoepelende woonopgaven.

3.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD EN WOONOMGEVING

Voor ons toekomstige woonbeleid is het cruciaal om naar de staat van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving te kijken. Sluiten deze aan bij de woonvraag en woonbehoefte van onze inwoners in de toekomst? Negen op de tien van de benodigde woningen in 2030 staan er op dit moment al. In ons woonbeleid hebben we het dus vooral over al bestaande woningen. Hoe kan deze voorraad het best benut worden?

In 2023 telt onze gemeente in totaal 18.317 woningen. De meeste van deze woningen staan in de kern Wijchen: 83%. Alverna en Bergharen zijn na Wijchen de grootste kernen, met respectievelijk 6% en 4% van de totale voorraad. De overige woningen zijn verspreid over de andere kernen en het buitengebied.[4] Het overgrote deel van de woningen in de gemeente Wijchen is een eengezinswoning (82%).[5] Daarbij is iets meer dan twee derde (68%) van alle woningen in de gemeente in particulier eigendom (een koopwoning). Een kwart van de Wijchense woningvoorraad is een huurwoning in bezit van een woningcorporatie. Dat is lager dan gemiddeld in Nederland. Het aandeel sociale huurwoningen is het grootste in de kernen Wijchen (26%) en Alverna (30%). In de andere kernen is het aandeel sociale huurwoningen lager dan 20%.[5]



Figuur 6: Huidige en toekomstige woningvoorraad gemeente Wijchen (bron: CBS, 2022; Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen, 2023; Straregisch Kompas Wijchen2035, 2022)

Verduurzaming

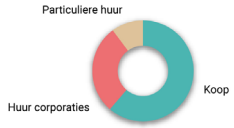
De Wijchense woningvoorraad is relatief energiezuinig in vergelijking met het landelijk gemiddelde. In 2022 had ongeveer 54% van alle woningen in de gemeente een geldig energielabel. Van die woningen heeft 60% een energielabel van B of beter. Dat is meer dan het landelijk gemiddelde van 49%. De redelijk goede energieprestatie van een groot deel van onze woningvoorraad hangt samen met het bouwjaar van woningen. De woningvoorraad in de gemeente Wijchen is relatief jong: bijna een derde van de woningen is na 1990 gebouwd.

Toch speelt er een verduurzamingsopgave voor woningen in onze gemeente. Het grootste deel van de Wijchense woningvoorraad is tussen 1971 en 1990 gebouwd. Een deel van deze woningen, en de woningen uit de periode hiervoor, voldoen wat betreft bouwtechnische kwaliteit en energetische prestaties niet aan de eisen van deze tijd.[6] Zo heeft 8% van de woningen met bekende vastgestelde labels in de gemeente Wijchen een energielabel E of lager.[7] Deze woningen kennen vaak een hoog energieverbruik en zorgen daarmee voor hogere energielasten voor bewoners.

Aanpasbaarheid van de woningvoorraad

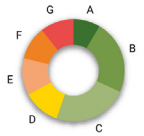
Een andere opgave in onze bestaande woningvoorraad is de geschiktheid van de woningen voor verschillende levensfasen. De combinatie van een vergrijzende bevolking en de ontwikkeling dat inwoners steeds langer thuis wonen zorgt voor een groeiende vraag naar levensloopgeschikte woningen. Dit zijn woningen die geschikt zijn voor mensen die minder mobiel zijn of een fysieke beperking hebben.





Figuur 7: Verdeling woningvoorraad naar eigendom, per dorp en wijk (bron: CBS, 2023)





Figuur 8: Verdeling (vastgestelde) energielabels per dorp en wijk (bron: RVO vastgestelde energielabels, 2022)

Het grootste deel van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Wijchen is op dit moment niet levensloopgeschikt. Wel is een relatief groot aantal van die woningen potentieel aan te passen: zo'n 80%.[8] Deze woningen kunnen in de basis worden aangepast naar de behoeften van minder valide personen. Voorbeelden van aanpasbare woningen zijn woningen met alle basisvoorzieningen (keuken, sanitair en slaapmogelijkheden) op de begane grond, woningen die met een lift te bereiken zijn en woningen waar trapliften in gemonteerd kunnen worden.[9]

Woningsplitsing en transformatie
Woningen in onze gemeente zijn over het algemeen ruim. Met een gemiddelde van 127 m^2 per woning scoort de Wijchense woningvoorraad in landelijk en regionaal opzicht bovengemiddeld qua woonoppervlak.[10] Dit strookt niet altijd goed met de ontwikkeling dat er steeds meer kleine huishoudens komen. Dit betekent dat op termijn het aanbod van ruime woningen niet meer past bij de behoefte van onze inwoners. Dit vertaalt zich naar een opgave (en een kans) om bestaande woningen aan te passen en beter te benutten, bijvoorbeeld door splitsen of woningdelen.

Ook voor ander vastgoed in onze gemeente, zoals kantoren, agrarische bebouwing of maatschappelijk vastgoed, is het onzeker of de invulling van de gebouwen over enkele jaren nog voldoende aansluit bij de behoeften uit de samenleving. Voor functies waar dit niet het geval is liggen mogelijkheden voor transformatie naar wonen.

WARMTETRANSITIE EN LOKALE ENERGIESTRATEGIE

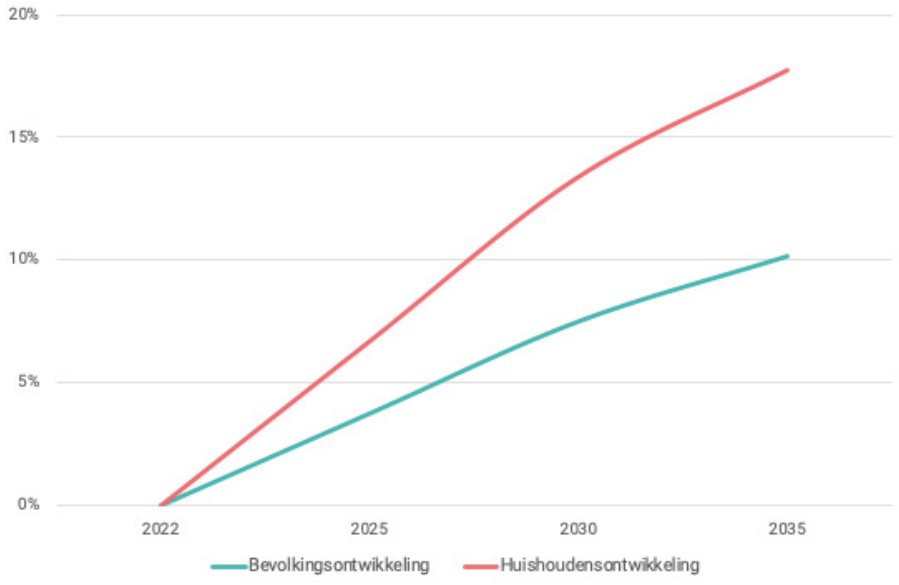
In navolging van het Klimaatakkoord werken we in Wijchen aan de transitie naar een aardgasvrije bebouwde omgeving. Hiermee willen we onze CO_2-uitstoot verminderen en klimaatverandering zoveel mogelijk beperken.[11] Dit betekent dat woningen die momenteel nog aardgas gebruiken over moeten gaan op alternatieve, duurzame warmteoplossingen. Deze opgave staat bekend als de warmtetransitie. De warmtetransitie vraagt grote inzet van woningeigenaren (particulieren en woningcorporaties), de netbeheerder, de gemeente en andere stakeholders.

Op de kortere termijn is het streven uit het Klimaatakkoord dat in 2030 20% van alle gebouwen in onze gemeente aardgasvrij is. In het Warmteplan Wijchen wordt beschreven hoe we de komende jaren toewerken naar een aardgasvrije bebouwde omgeving. Hierbij zien we mogelijkheden in het aardgasvrij-gereed maken van woningen door middel van isolatie, voornamelijk in Wijchen Noord en Valendries. In Wijchen Zuid en het centrumgebied worden daarnaast kansen gezien voor het opzetten van een warmtenet. De keuze voor de warmtebron die een wijk of kern uiteindelijk krijgt, maken we op basis van onder andere het type woning, de dichtheid van de bebouwing en de beschikbare infrastructuur. De uitwerking van de keuzes die we samen met inwoners en stakeholders maken in onze warmtetransitie komt terecht in onze Lokale Energie Strategie, die we in 2023/2024 ontwikkelen.

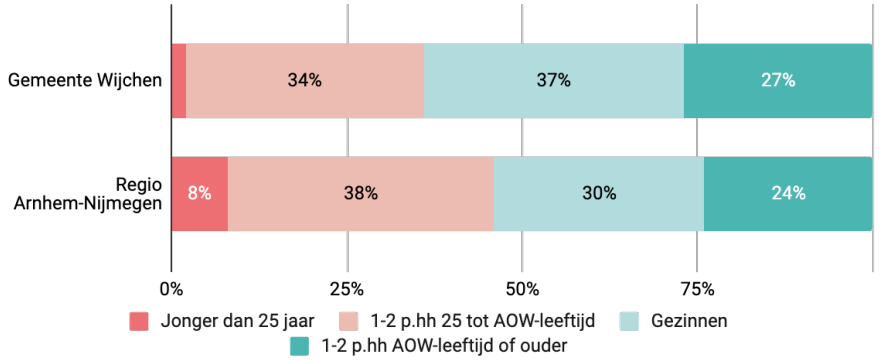
3.2 NIEUWE WONINGEN: VOLDOENDE BETAALBARE WONINGEN

Op 1 januari 2023 telde onze gemeente 41.549 inwoners, verdeeld over 17.927 huishoudens.[12] In de periode 2012 - 2023 nam het aantal huishoudens met ongeveer 6% toe: een toename van zo'n 1.000 huishoudens. Het aantal inwoners groeide in diezelfde periode met ongeveer 600.[13] De groei van meer huishoudens dan inwoners laat de ontwikkeling van huishoudensverdunning zien. Dat betekent dat de huishoudens uit minder personen gaan bestaan: het aandeel gezinnen neemt af ten opzichte van het aantal kleine (vaak oudere) huishoudens. De verwachting is dat deze trend de komende jaren doorzet.

Net als elders in het land verandert die samenstelling in onze gemeente de komende jaren. Huishoudens worden gemiddeld kleiner. Op dit moment wonen er veel gezinnen in Wijchen - zeker ook in vergelijking met de rest van de regio. Dat blijft waarschijnlijk zo, maar het aandeel gezinnen neemt naar verwachting af (net als de afgelopen jaren al gebeurde). Tegelijkertijd groeit het aandeel kleine huishoudens. Door die ontwikkeling verandert ook de woonbehoefte van inwoners in onze gemeente.



Figuur 9: Bevolkings- en huishoudensgroei gemeente Wijchen t.o.v. 2022 (bron: Companen, 2023; Primos2022, bewerking RUIMTEVOLK)



Figuur 10: Verdeling huishoudenstypen gemeente Wijchen en regio Arnhem-Nijmegen. De AOW-leeftijd is aan verandering onderhevig. In deze figuur wordt uitgegaan van een leeftijd boven de 65 jaar (Bron: Companen, 2023, bewerking RUIMTEVOLK)

Diverse woonbehoefte

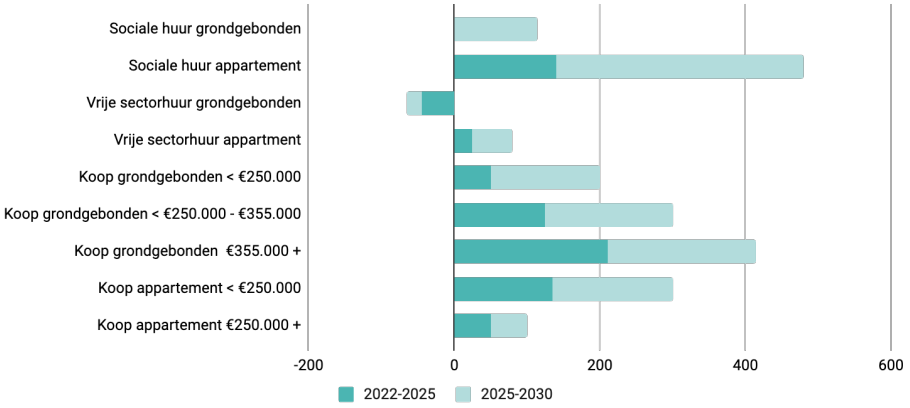
Het regionale woonbehoefteonderzoek biedt een vooruitblik op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen in onze gemeente voor de komende jaren. Het aantal benodigde woningen was uitgangspunt voor de Woondeal 2.0 die gemeenten, provincie en het Rijk in de Groene Metropoolregio sloten. Daarin wordt uitgegaan van een totale opgave in de gemeente Wijchen van minimaal 2.060 extra woningen tot en met 2030. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort. Binnen de 2.060 benodigde woningen bestaat de vraag naar een diverser woningaanbod dan nu in onze gemeente het geval is. Volgens het woonbehoefteonderzoek is het nodig om een veelzijdig extra woningaanbod te creëren. Dat betekent extra aanbod van huur- en koopwoningen, zowel grondgebonden als appartementen en in verschillende prijsklassen.

Vraag naar betaalbaar wonen

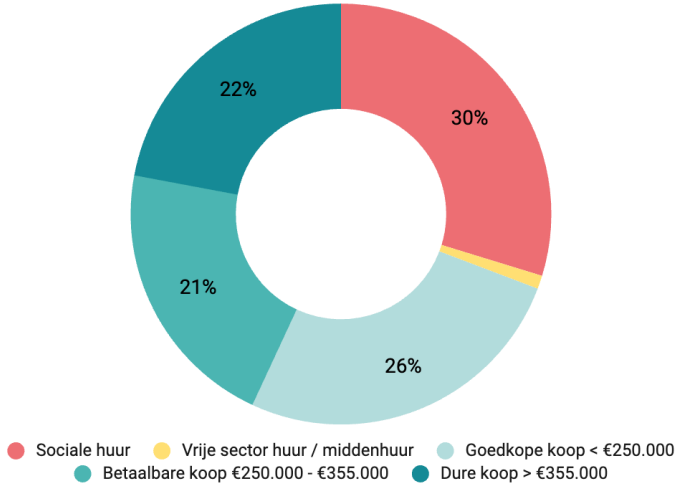
Het grootste deel van de woonbehoefte in de gemeente Wijchen gaat uit naar betaalbare woningen. Van de totale behoefte aan extra woningen richt rond de driekwart zich op het betaalbare segment. Dit is in lijn met de regionale ambitie vanuit de Woondeal 2.0. In detail gaat het om:

- Sociale huurwoningen: 26% tot 30% (dit is onder andere afhankelijk van de inkomensontwikkeling van woningzoekenden)
- Goedkope koopwoningen in de prijsklasse tot €250.000: 26%
- Betaalbare koop: €250.000 tot €355.000: 21%

Binnen de behoefte naar sociale huurwoningen ligt de nadruk op het toevoegen van appartementen en levensloopgeschikte woningen voor ouderen.



Figuur 11: Kwalitatieve woonbehoefte gemeente Wijchen, 2022 t/m 2030. De horizontale as toont per type en prijssegment (prijspeil 2023) het aantal benodigde woningen. (Bron: Companen 2023, bewerking RUIMTEVOLK)



Figuur 12: Prognose van de kwalitatieve woonbehoefte 2022 - 2030 voor de gemeente Wijchen, naar prijssegment (Bron: Companen 2023, bewerking RUIMTEVOLK)

De grootste vraag (53%) binnen de sociale huur ligt in categorie van €575 per maand tot de €647 (de eerste aftoppingsgrens, prijspeil 2023). Maar ook de vraag naar woningen tot €575 per maand is aanzienlijk: deze ligt op zo'n 30%. In de koopsector is er zowel vraag naar grondgebonden woningen als naar appartementen. Bij grondgebonden woningen gaat het met name om woningen in de prijscategorie van €250.000 tot €355.000 en in de categorie boven de €355.000. Wat betreft appartementen ligt de vraag voornamelijk in het segment onder de €250.000. De vraag naar huurwoningen in de vrije sector is beperkt. Deze vraag komt met name vanuit ouderen. Hierbij gaat het dan vooral om appartementen en grondgebonden levensloopgeschikte woningen.

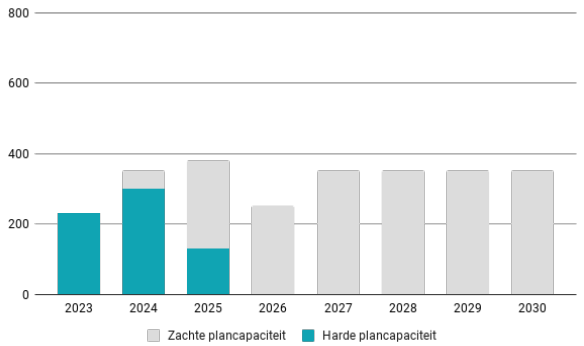
We willen jongeren en starters graag binden aan onze gemeente. Uit het regionaal woonbehoefteonderzoek blijkt dat jongeren in de gemeente Wijchen de voorkeur geven aan een koopwoning. Toch kan ook huur in de vrije sector een oplossing bieden voor deze doelgroep die op de koopmarkt of in de sociale huursector niet aan bod komen.

Er is veel vraag naar betaalbare nieuwe woningen. Tegelijkertijd hebben we de afgelopen jaren te maken gehad met sterk stijgende transactieprijzen van koopwoningen in de bestaande woningvoorraad. In de periode 2015 tot en met 2021 is de gemiddelde vraagprijs van een woning in onze gemeente gestegen met circa 45% naar een gemiddelde van €432.000.[14] Hierdoor komen met name starters op de koopmarkt moeilijk aan bod. Een ander effect is dat de druk op de huurvoorraad toenam, omdat mensen op zoek gingen naar betaalbare alternatieven. Er ligt een uitdaging om nieuwe én bestaande woningen op de langere termijn betaalbaar te houden voor woningzoekenden.

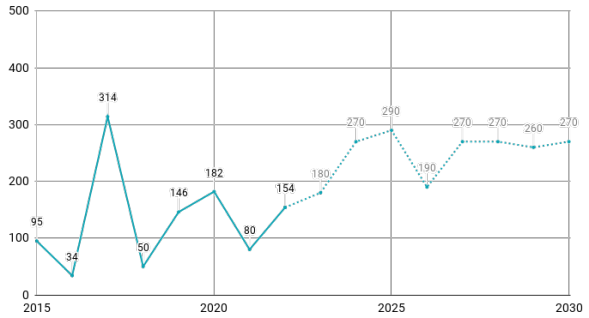
Haalbaarheid en betaalbaarheid
Om starters, alleenstaanden en inwoners met een lager inkomen voldoende kansen te bieden op de woningmarkt ligt er een opgave om het aanbod aan goedkope en betaalbare woningen te vergroten. Zowel in de koop- als in de huursector. Tegelijkertijd zijn de kosten om woningen te bouwen de afgelopen jaren fors gegroeid. Door schaarste aan materialen en personeel, maar ook doordat woningen kwalitatief steeds beter (moeten) worden. Door die gestegen bouwkosten is het voor ontwikkelende partijen moeilijker geworden woningbouwplannen financieel rond te krijgen. Het bouwen van betaalbare woningen is daarbij geregeld de bottleneck. In dit segment is de terugverdiencapaciteit immers het laagst.

3.3 WONINGBOUWPRODUCTIE: VERHOGEN EN VERSNELLEN

Er is de afgelopen jaren veel aandacht geweest voor het op peil brengen van woningbouwmogelijkheden. De woningbouwproductie liep dan ook op schema. Ook richting de nabije toekomst hebben we met de twee grote versnellingslocaties Huurlingsedam en Wijchen-West plek om een groot deel van onze woningbehoefte in te vullen. Het is van belang dat we de plannen op deze locaties concretiseren. Zeker gelet op het feit dat we na 2025 nog weinig "harde plannen" (in bestemmingsplannen vastgelegde plannen) hebben. Daarnaast blijven we voortdurend zoeken naar andere mogelijke locaties met mogelijkheden voor woningbouw.



Figuur 13: Afgesproken aantallen te realiseren woningen en plancapaciteit per jaar, gemeente Wijchen (bron: Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen, 2023)



Figuur 14: Woningbouw in de periode 2015 - 2022 en afgesproken netto productie t/m 2030 voor de gemeente Wijchen. (bron: CBS/BAG 2022; Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen, 2023)

Woningbouwproductie versus woningbehoefte
In de periode 2015 tot en met 2022 hadden we een woningbouwproductie van gemiddeld ongeveer 130 woningen per jaar. Wanneer we in 2030 nog 2.060 woningen willen hebben gerealiseerd, moet de gemiddelde productie omhoog naar 260 woningen per jaar. Dat is bijna een verdubbeling ten opzichte van de afgelopen jaren.

Lastige omstandigheden
Hoewel we de laatste jaren niet hebben stilgezeten wat betreft het opleveren van woningen, zien we uitdagingen om deze nieuwbouwopgave ook daadwerkelijk te realiseren. De omstandigheden rond woningbouw zijn ongunstig. In de eerste plaats door gestegen bouwkosten (door grondstoffenprijzen, maar ook door hogere eisen aan woningen), schaarste aan personeel en stagnerende leencapaciteit bij woningzoekenden. Hierdoor komen de kostprijs van woningen en de financiële mogelijkheden van woningzoekenden verder van elkaar te liggen. Uitstel of zelfs afstel van bouwplannen liggen op de loer. Daarnaast komt nog dat de ruimte voor nieuwbouw beperkt is zolang er geen duurzame oplossing is voor de stikstofproblematiek in Nederland en voor de capaciteitstekorten op het stroomnet. Zowel ontwikkelende partijen als de gemeente hebben last van capaciteitsproblemen, waardoor het lastig is voldoende mensen te hebben om plannen te maken, toetsen en uiteindelijk uit te voeren. Het zijn veel omstandigheden waar we mee te maken hebben, maar waar we als gemeente zeer beperkt invloed op hebben.

3.4 PASSENDE WONINGEN VOOR DE AANDACHTSGROEPEN

Het vinden van passende woonruimte is voor veel doelgroepen lastig. Binnen die doelgroepen zijn er een aantal woningzoekenden die extra aandacht verdienen. Deze aandachtsgroepen zijn ook door het Rijk gedefinieerd. Het gaat (onder meer) om ouderen, andere zorgbehoevenden, arbeidsmigranten, statushouders, woonwagenbewoners en spoedzoekers. In deze paragraaf belichten we de belangrijkste opgaven en beschrijven we de impact die verschillende ontwikkelingen op ons woonbeleid hebben. In onze Woonzorgvisie Wijchen 2021-2025 gaan we specifieker in op het onderwerp wonen en zorg.

Ouderen
Zoals op veel plekken in Nederland krijgen we te maken met een forse vergrijzing. Waar in 2022 een op de tien inwoners van de gemeente Wijchen 75 jaar of ouder was, is dit naar verwachting in 2040 een op de zes inwoners en in 2050 mogelijk een op de vijf. Ook op korte termijn is de vergrijzing in onze gemeente al goed zichtbaar: tussen 2020 en 2030 neemt het aantal 75-plussers naar verwachting toe met zo'n 45% (van 4.365 naar 6.330 inwoners). Wat betreft de spreiding van ouderen binnen onze gemeente, wonen er op dit moment naar verhouding voornamelijk veel 75-plussers in het centrum van Wijchen (zie figuur 16). Tussen 2020 en 2030 groeit het aandeel inwoners van 75 jaar en ouder ook het snelst in het centrum van Wijchen. Daarnaast zijn Homberg en Woezik ook relatief snel vergrijzende buurten.

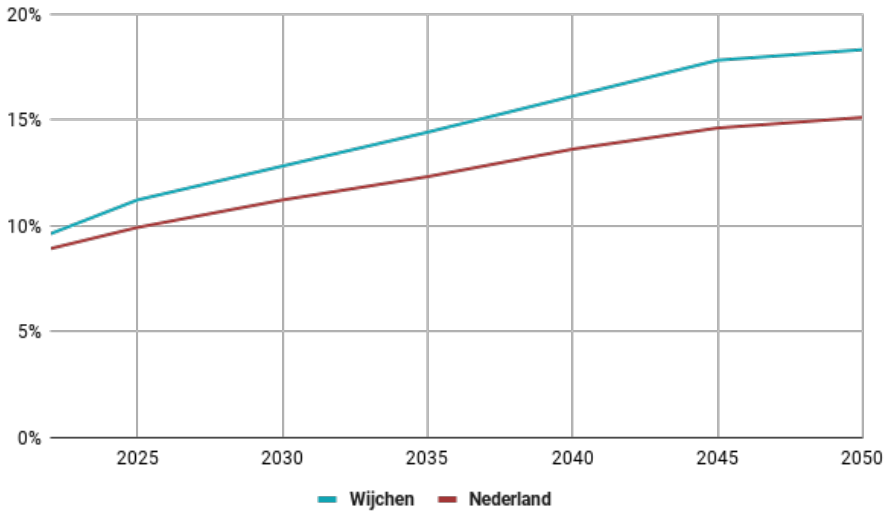
De meeste ouderen kunnen zonder zorg- of ondersteuningsvraag zelfstandig (blijven) wonen, maar door de toename van het totale aantal ouderen neemt de vraag naar zorg toch toe. Veel zorg kan thuis verleend worden. Dit vraagt dan wel om voldoende reguliere woningen die levensloopgeschikt zijn: via nieuwbouw of door aanpassingen van bestaande woningen. Het aanpassen van bestaande

woningen biedt ouderen de mogelijkheid in hun vertrouwde buurt te blijven wonen. Tegelijkertijd vraagt dit om flinke investeringen en is niet elke woning aan te passen. Daarnaast wonen veel ouderen nu in ruime eengezinswoningen - woningen die ook in trek zijn bij startende stellen of gezinnen. Nieuwbouw van geschikte woningen voor ouderen kan doorstroom op gang brengen, waardoor woningen worden vrijgespeeld voor deze doelgroepen. Bij nieuwbouw ligt een opgave in verschillende segmenten: koop, middenhuur en sociale huur. [9]

Geclusterde woonvormen voor ouderen

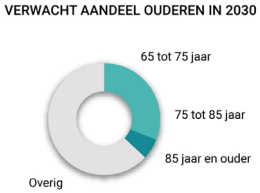
Ook ouderen die zorg aan huis ontvangen, hebben soms behoefte aan woonvormen waar zij in directer contact wonen met hun buren. Denk aan geclusterde woonvormen (collectieve woonvormen waarin mensen gemeenschappelijke ruimtes en/of (zorg) taken met elkaar delen). Naast ouderen met een zorgvraag zullen ook vitalere ouderen vaker kiezen voor een collectieve woonvorm. Hierbij spelen sociale overwegingen zoals het tegengaan van eenzaamheid en het behoud van sociale contacten, maar ook de wens voor regie over de woonsituatie.

Het regionale woonbehoefteonderzoek schat in dat de vraag naar geclusterde woonvormen in de gemeente Wijchen van 980 in 2022 naar 1.650 in 2040 groeit. Daarnaast neemt in deze periode de vraag naar geclusterde wonen mét Wlz-zorg (dus intramurale zorgplekken) toe van 330 naar 370 woningen.



Figuur 15: Verwachte ontwikkeling van het aandeel 75-plussers als percentage van de bevolking in de periode 2022- 2050. (bron: ABF Research - Primos Prognose, 2020)





Figuur 16: Leeftijdsverdeling per kern en buurt in 2030 met nadruk op het aandeel ouderen. (bron: Sinfore in Woonzorgvisie Wijchen 2021-2025, 2021)

Zorg en ondersteuning voor andere doelgroepen
In onze opgave om voldoende, geschikte woonruimte aan te bieden aan inwoners met een zorgvraag gaat het niet alleen om een toename van het aantal senioren met een zorgbehoefte. Het regionaal woonbehoefteonderzoek schetst op (sub-)regioniveau een indicatie van de woonbehoeften van deze doelgroepen.

Uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang of Jeugdzorg
Mensen die uitstromen uit beschermd wonen, de maatschappelijke opvang en jeugdzorg hebben over het algemeen behoefte aan goedkope en betaalbare sociale huurwoningen (al dan niet met ambulante begeleiding). Voor de subregio Nijmegen toont het regionaal woonbehoefteonderzoek een jaarlijkse behoefte van 445 woningen voor deze doelgroep. De kwantitatieve woonbehoefte is in de analyse meegerekend in de totale behoefte aan (sociale huur-)woningen in de regio en de vertaling per gemeente.[15]

Mensen met een lichamelijke of fysieke beperking
Op regionaal niveau biedt het woonbehoefteonderzoek ook informatie over de woonbehoeften van mensen met een verstandelijke of een lichamelijke beperking. Tot 2040 wordt in de Groene Metropoolregio een lichte groei in de woonvraag van mensen met een verstandelijke beperking voorzien, zowel voor de geclusterde woonvorm als in het gespikkeld wonen (zelfstandige woningen, maar in de buurt van een zorgsteunpunt). De totale woonvraag van mensen met een lichamelijke beperking kent richting 2040 ook een lichte groei, waarbij de vraag naar zelfstandige woningen naar verwachting op het huidige niveau blijft.[15]

Internationale werknemers
Internationale werknemers vervullen een belangrijke rol in onze lokale economie. Uit onderzoek in de gemeenten Wijchen en Druten blijkt dat er in 2019 naar schatting 710 internationale werknemers in de gemeente Wijchen woonden.[16] De afgelopen jaren is dat aantal in onze gemeente, net als elders in de regio, toegenomen en ook richting de toekomst ligt er een duidelijke huisvestingsopgave, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Het onderzoek schat in dat er een aanvullende behoefte is van minimaal 130 extra woonplekken tot 2030. Uit het Regionaal woonbehoefteonderzoek 2022 blijkt echter dat in de hele provincie Gelderland het aantal internationale werknemers tot 2030 harder toeneemt dan in het onderzoek uit 2019 werd aangenomen. Dit duidt erop dat het aantal van 130 benodigde woonplekken waarschijnlijk een ondergrens is. Daar komt bij dat een onbekend aantal woonplekken waarschijnlijk op termijn vervangen moet worden: bijvoorbeeld als er sprake is van niet-vergunde woonruimte of kwalitatief onvoldoende huisvesting.

Statushouders
Elke gemeente in Nederland draagt bij aan het huisvesten van statushouders, zo ook Wijchen. De rijksoverheid bepaalt per half jaar hoeveel plaatsen gemeenten aan moeten bieden voor deze doelgroep. Statushouders komen met name in aanmerking voor een sociale huurwoning. Het aantal benodigde woonplaatsen voor statushouders is moeilijk te duiden. In het regionaal woonbehoefteonderzoek wordt voor de subregio Nijmegen voor 2024 een woonbehoefte van 150 (trendmatig scenario) tot 260 (hoog scenario) extra woningen verwacht.

Woonwagenbewoners
Vanuit rijksbeleid hebben wij als gemeente de wettelijke taak om binnen het woonbeleid aandacht te hebben voor goede huisvesting van woonwagenbewoners, onder andere door ruimte te bieden aan voldoende standplaatsen. De uitkomsten uit periodiek uitgevoerd onderzoek naar de behoefte aan standplaatsen op regionaal niveau zijn opgenomen in het Woonbehoefteonderzoek 2022.[15] Momenteel (2023) bevindt zich in de gemeente Wijchen één locatie met 13 standplaatsen en een locatie met 6 stenen woningen op een woonwagenlocatie. Nader onderzoek moet uitwijzen hoe groot de behoefte aan woonwagenstandplaatsen op gemeenteniveau is.

Spoedzoekers
In de gemeente Wijchen hebben we te maken met mensen die om allerlei redenen snel de behoefte hebben aan een (andere) woning. Deze ‘spoedzoekers’ kunnen jongeren zijn, mensen die na een relatiebreuk een nieuwe woning nodig hebben, economisch daklozen die hun woning zijn kwijtgeraakt, enzovoorts. Het is een lastig te definiëren en te kwantificeren groep. Het regionaal woonbehoefteonderzoek schat in dat er in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen zo’n 4.200 spoedzoekers zijn. Welk aandeel daadwerkelijk in de gemeente Wijchen een woning zoekt is vooralsnog niet bekend.

3.5 EEN GEZONDE WOONOMGEVING EN LEEFBAARHEID IN ALLE KERNEN

Wonen gaat over veel meer dan een dak boven het hoofd en 'stenen stapelen'. Goed wonen is onlosmakelijk verbonden met de kwaliteit van de woonomgeving. Wonen in de gemeente Wijchen is voor een belangrijk deel zo prettig, omdat juist die woonomgeving uitstekend is. Daarom is de woonvisie ook onlosmakelijk verbonden met de verdere ontwikkeling van het dorpse en landschappelijke karakter van onze gemeente. Anders gezegd: het bouwen en transformeren van woningen en gebouwen is naast een vastgoedopgave bovenal een integrale gebiedsopgave. Dat betekent dat we bij zowel nieuwbouw als de aanpak van de bestaande woningvoorraad rekening moeten houden met de bestaande ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in de verschillende kernen. We onderscheiden wat betreft woonomgeving en leefbaarheid twee categorieën: een sociale en fysieke.

Sociale woonomgeving
Als we het hebben over sociale woonomgeving hebben we het in de eerste plaats over de manier waarop onze inwoners in hun eigen buurt of dorp met elkaar wonen. Daarbij speelt mee dat we een evenwichtige opbouw van de bevolking willen stimuleren. Dat gaat dan om een evenwicht in leeftijd, huishoudenstype, sociaal-economische positie en een balans tussen maatschappelijke dragers en vragers. Kortom: een inclusieve woonomgeving waar iedereen een plek kan vinden. In de kleine kernen is het daarbij extra van belang om de sociale samenhang die er is te versterken en woonmogelijkheden te bieden aan lokale starters.

Een belangrijke randvoorwaarde voor sociale leefbaarheid is dat inwoners elkaar kunnen ontmoeten en dat zij gebruik kunnen maken van (dagelijkse) voorzieningen. Veel voorzieningen in onze gemeente zijn te vinden in de kern Wijchen. Het centrum van Wijchen kenmerkt zich door een ruim aanbod aan dagelijkse voorzieningen, detailhandel en horeca. Voorzieningen met betrekking tot gezondheid zijn ook voornamelijk in de kern Wijchen te vinden. Onze gemeente kent daarnaast een groot aanbod aan sportvoorzieningen en buurt- en dorpshuizen, verspreid over de verschillende wijken van Wijchen en de andere kernen. Beide typen voorzieningen zijn bij uitstek plekken waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Uit gesprekken met inwoners tijdens de *Dorpentoer Wijchen 2035* werd het op peil houden van het voorzieningenaanbod in de kernen vaak benadrukt als belangrijke opgave.[17]

Fysieke woonomgeving
De fysieke woonomgeving hangt voor een belangrijk deel samen met de sociale. Om ontmoeten mogelijk te maken, is een aangename fysieke woonomgeving van groot belang. Daarbovenop spelen een aantal ontwikkelingen die extra druk leggen op hoe we onze omgeving inrichten.

<u>Gezonde woonomgeving</u>
Voor een gezonde leefomgeving is het van belang om in de woonomgeving voldoende ruimte te maken en houden voor groen en water. Die groene woonomgeving draagt ook bij aan een goede luchtkwaliteit en nodigt inwoners uit om te bewegen en ontmoeten. Als de woonomgeving op een goede manier is ingericht, kan deze bijdragen aan een goede gezondheid van onze inwoners. Een van de factoren daarbij is het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect. Dit effect kan op warme dagen hittestress veroorzaken. Dit betekent dat de luchttemperatuur 's nachts minder daalt, waardoor met name gevoelige bevolkingsgroepen (baby's, kinderen, ouderen) gezondheidseffecten ondervinden.

<u>Waterveiligheid en biodiversiteit</u>
Voor een veilige woonomgeving moeten we in de gemeente Wijchen ook kijken naar de effecten van hevige regen (als gevolg van een veranderend klimaat) en de overstromingskans van de Maas. Die overstromingskans speelt met name in de kernen Balgoij, Niftrik en Batenburg. Maar ook in de andere kernen is het van belang voldoende ruimte te hebben voor het opvangen, vasthouden en afvoeren van water. Dit heeft invloed op waar en hoe we woningen bouwen, maar ook hoe we onze openbare ruimte inrichten. Dit heeft extra urgentie gekregen nu er vanuit het Rijk wordt ingezet op het water- en bodemsysteem als leidend principe in ruimtelijke ontwikkelingen. De regio zet daarnaast in op het uitbreiden van het groen-blauwe raamwerk, waarmee

landschappen, natuurwaarden en cultuurhistorisch erfgoed versterkt moeten worden. Hierbij vormt biodiversiteit een belangrijk uitgangspunt in de inrichting van de leefomgeving. Een hoge mate van biodiversiteit zorgt ervoor dat de natuur weerbaar is tegen ziekten, plagen en beter kan stand houden tegen klimaatverandering.

Nieuwe invullingen buitengebied en werklocaties

Vanuit het Rijk wordt er via het Nationaal Programma Landelijk Gebied ook gewerkt aan de toekomst van het buitengebied in Nederland. Dat heeft ook invloed op hoe wij ons buitengebied inrichten. Een van de voorbeelden hiervan is dat een deel van de agrarische gebieden naar alle waarschijnlijkheid gaat extensiveren. Kleinschalige woningbouw kan een nieuwe invulling zijn voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), als alternatief voor landbouw. Maar ook andere werklocaties in onze gemeente bieden mogelijk ruimte voor woningbouw. Door veranderingen in de economie, schaalvergroting en hogere eisen aan bedrijfsvastgoed raken steeds meer werklocaties gedateerd. Sommige van deze locaties bieden mogelijk kansen voor verdichting door het toevoegen van of transformeren naar woonruimte - al dan niet in combinatie met werkfuncties.



Bron: gemeente Wijchen (2023)



4. Werken aan prettig wonen



Bron: gemeente Wijchen (2023)

VISIE EN AMBITIES

Wijchen is een woongemeente waar we trots op zijn. Onze inzet op ‘goed wonen’ heeft de afgelopen jaren zijn vruchten afgeworpen. Met deze inzet gaan we de komende jaren door. Maar we willen meer. We willen wonen in Wijchen ook in de toekomst aantrekkelijk en toegankelijk houden. Hoe we dat voor ons zien, omschrijven we in deze woonvisie. Die visie is de stip op de horizon, waar we de komende jaren naartoe werken. Veel elementen uit die visie zijn niet nieuw: we gebruiken het Strategisch kompas en bestaand beleid als vertrekpunt. De woonvisie gaat concreter in op de richtingen van de nieuwe omgevingsvisie van de gemeente.

“In 2035 is het goed wonen in Wijchen, omdat de mogelijkheden aansluiten bij de wensen en behoeften van onze inwoners. Er zijn voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners, van jong tot oud. En inwoners hebben volop de mogelijkheid hun eigen woning aan te passen of binnen de gemeente te verhuizen naar een woning die hen past. Er is ruimte voor inwoners met een laag inkomen en met een hoog inkomen. En voor specifieke doelgroepen als ouderen en mensen met een beperking”.

Strategisch kompas: Wijchen2035 ‘De kracht van Wijchen’

RODE DRAAD

In dit hoofdstuk werken we ambities en beleidskeuzes voor de lange termijn uit. Dat doen we vanuit een Rode draad, die onze visie op wonen in Wijchen op hoofdlijnen verwoordt:

De gemeente Wijchen is een prettige woongemeente voor jong en oud. Een gemeente waar onze inwoners in een groene omgeving met dorpse kwaliteit wonen, maar met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. We zetten ons voortdurend in om woningzoekenden de mogelijkheid te bieden hier prettig te (blijven) wonen.

Daar gaan we de komende jaren uiteraard mee door. Maar de grote opgaven rond wonen vragen ook om nieuwe keuzes en maatregelen. We zetten ons in om de bestaande woningvoorraad verder te verbeteren, en bouwen voldoende woningen voor verschillende doelgroepen.

Nader uitgewerkt bestaat de Rode draad uit de volgende uitgangspunten. Deze uitgangspunten liggen ten grondslag aan alle (deel)ambities en maatregelen in de woonvisie:

- **Kwaliteit staat in deze woonvisie voorop**. Kwaliteit van woningen (passend bij de behoefte en duurzaam), maar ook van de woonomgeving. We doen nu de goede dingen, om die kwaliteit ook voor de toekomst veilig te stellen.
- We hebben in deze woonvisie, met alle ambities die we hebben, altijd nadrukkelijk **aandacht voor de kwaliteit van de bestaande kernen en buurten**.
- Om aan de grote vraag naar woningen te kunnen voldoen en het groen in ons buitengebied te behouden, zoeken we naar **mogelijkheden voor inbreiding en transformeren**. Dit doen we altijd met aandacht voor de groene en dorpse kwaliteiten die we in de gemeente Wijchen gewend zijn.
- We werken aan **gemengde en gevarieerde buurten en kernen**, met woonmogelijkheden voor iedereen. Dat betekent dat we de juiste woningen op de juiste plekken toevoegen.
- We maken de komende jaren **tempo met het bouwen van woningen**, om het woningtekort terug te dringen.
- We zorgen ervoor dat we **in kunnen spelen op veranderingen in woonwensen en de woningmarkt**. Daarom maken we plannen die aanpasbaar zijn en sturen we bij wanneer dat nodig is.
- Woningbouw en het inrichten van de woonomgeving gaat op een **duurzame manier en is klimaatbestendig**. We houden rekening met de milieukwaliteit en samenstelling van het water- en bodemsysteem. Zo kan ons woonaanbod ook de komende decennia mee.
- De ontwikkelingen op de woningmarkt volgen elkaar snel op. Om deze veranderingen te ondervangen kiezen we ervoor een **stabiele koers** te varen: we weten waar we naartoe willen, en schalen onze inspanningen op of af wanneer de situatie daarom vraagt.

4.1 EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WONINGVOORRAAD

Wonen in de bestaande kernen en buurten van de gemeente Wijchen is ook in de toekomst prettig. We hebben een goed woningaanbod en houden dat zo. Dat betekent niet dat we stil kunnen zitten. Vanuit de opgaven die we in onze huidige woningvoorraad zien, willen we werken aan de verbetering van bestaande woningen. Dat doen we niet alleen vanuit volkshuisvestelijke opgaven en duurzaamheid, maar ook vanuit leefbaarheid, klimaatadaptatie en wonen en zorg. We geven een impuls aan de kwaliteit van de bestaande woningen, zodat onze (toekomstige) inwoners daar ook de komende decennia op een prettige manier in kunnen wonen. We werken daaraan via de volgende (deel)ambities:

- Inzetten op verduurzaming van woningen
- Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving
- Mogelijkheden creëren voor woningaanpassingen
- Nieuwe woningen toevoegen in de bestaande voorraad

Inzetten op verduurzaming van woningen
De energietransitie vraagt aanpassingen van de bestaande woningvoorraad. De noodzaak om aan de slag te gaan met de verduurzaming van woningen is met de onzekerheid over energieprijzen nog eens gegroeid. In Wijchen willen we, in lijn met het Klimaatakkoord, onze CO2-uitstoot terugbrengen en op termijn energieneutraal worden. Met de lokale warmtetransitie ondersteunen wij het landelijke Klimaatakkoord, het Gelders Energieakkoord (GEA) en helpen we om klimaatverandering te beperken. In lijn met het klimaatakkoord is het streven dat in 2030 20% van de gebouwen aardgasvrij is. Een belangrijk deel van onze ambities op het gebied van verduurzaming staan in het Warmteplan Wijchen: Onze route naar een aardgasvrij Wijchen (2023) geformuleerd. Dit warmteplan wordt geconcretiseerd in de Lokale energiestrategie (LES). In de uitvoering van de woonvisie sluiten we aan op de maatregelen uit het Warmteplan en de LES.

Mogelijkheden creëren voor woningaanpassingen
We willen onze inwoners de mogelijkheid geven zo lang mogelijk comfortabel te wonen op de plek die zij willen - ook als zij fysieke beperkingen of een zorgvraag krijgen. Dat vraagt voor een deel van de woningen om aanpassingen. Het aanpassen van woningen is primair de verantwoordelijkheid van woningeigenaren. Verhuurders (waaronder de woningcorporaties) zijn verantwoordelijk voor de aanpassingen van hun bezit. We zorgen ervoor dat particuliere woningeigenaren weten welke mogelijkheden er zijn om hun woningen levensloopgeschikt te maken. Daarbij zorgen we er aan de gemeente-kant voor dat de eventuele ruimtelijke procedures en benodigde vergunningen voor woningaanpassingen inzichtelijk en op orde zijn. Denk aan het plaatsen van mantelzorgwoningen op eigen terrein. Door ruimte te bieden aan Zorg-voor-elkaar-woningen geven we de mogelijkheid om woonruimte voor een ondersteuner te realiseren, ook als er (nog) geen sprake is van mantelzorg.

Nieuwe woningen toevoegen in de bestaande voorraad
We zetten in op woningsplitsing, woningdelen en transformatie van ander vastgoed naar wonen. Met slim gebruik en herbestemmen van bestaand vastgoed maken we optimaal gebruik van de ruimte en blijft er in onze regio voldoende ruimte over voor groen: natuur en recreatie. We zoeken naar meer mogelijkheden om woningen toe te voegen binnen de bestaande voorraad. Dit doen we in eerste instantie door initiatieven voor woningsplitsing te faciliteren. Daarbij wegen we de positieve kanten van woningsplitsing af tegen de ruimtelijke effecten op de directe woonomgeving - zoals parkeerdruk en een grotere druk op de openbare ruimte. We zoeken de balans tussen de volkshuisvestelijke doelen en de ruimtelijke kwaliteit van wonen in onze bestaande kernen en buurten.

We onderzoeken de mogelijkheden om woningen toe te voegen op plekken die nu een andere bestemming hebben dan wonen. Daarbij is een belangrijke randvoorwaarde dat we de dorpse en

landschappelijke kwaliteiten als leidende principes hanteren: het toevoegen van woonruimte mag niet ten koste gaan van de groene en ruimtelijke kwaliteit van onze kernen.

In het buitengebied werken we in principe mee aan het omvormen van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar woonfuncties, als dat ruimtelijk gezien wenselijk en mogelijk is.

MAATREGELEN
Om onze ambities op het gebied van een toekomstbestendige woningvoorraad te behalen, nemen we de volgende maatregelen. Deze werken we in hoofdstuk 5 verder uit:

A. Inzetten op aanpak Bewust Wonen in gemeente Wijchen
B. Verkennen verruimen mogelijkheden voor woningsplitsing en woningdelen
C. Aansluiten bij actielijnen uit het Warmteplan en de Lokale Energiestrategie
D. Voortzetten bestaande instrumenten toekomstbestendige woningen

4.2 NIEUWE WONINGEN, PASSEND BIJ DE BEHOEFTE

We willen goede woonruimte bieden aan inwoners in elke levensfase, passend bij hun financiële mogelijkheden. Vanuit die visie werken we aan voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners, van jong tot oud, werkend of studerend, voor zowel lokale als regionale woningzoekenden. De woningen die we de komende jaren toevoegen dragen bij aan een divers woningaanbod in onze gemeente, waarmee we nu en in de toekomst beter aansluiten op de woonbehoefte. We zetten in op de volgende sporen:

- Toevoegen van een divers woningaanbod: in ieder geval 2.060 woningen
- Sturen op een betaalbaar programma
- Bouwen aan kwaliteit
- Behouden betaalbaar aanbod
- Inspelen op een veranderende behoefte

Toevoegen van een divers woningaanbod: in ieder geval 2.060 woningen
We bieden een plek voor woningzoekenden, nu en in de toekomst. Dit betekent dat we voldoende woningen moeten hebben voor alle verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Van jong tot oud, van klein tot groot. We zetten daarom in op het toevoegen van in ieder geval 2.060 woningen tot en met 2030. Dat is in lijn met de Woondeal 2.0. We zetten ons met dit aantal woningen in voor lokale woningzoekenden, maar ook voor de regionale woningbouwopgave. We zetten in op een woningbouwverdeling waarbij we met een ruime planvoorraad anticiperen op eventuele planuitval en ook vooruitkijken naar de woonbehoefte op de lange termijn - na 2030. In totaal hebben we op dit moment (juli 2023) plannen voor ruim 3.000 woningen in de planvoorraad staan.

Door de toename van het aantal ouderen en kleine huishoudens verandert de vraag naar woningen. Daarnaast willen we inzetten op het behouden en aantrekken van meer jongeren, om het aantal jongeren en ouderen meer in balans te brengen. Dit vraagt om een ander en diverser woningaanbod dan we nu gewend zijn. In onze kernen staan veel (ruime) eengezinswoningen: bijvoorbeeld rijtjeshuizen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. We verwachten meer vraag naar compactere, levensloopgeschikte of gezamenlijke woonconcepten. Voor ouderen, maar ook voor jongeren. Er zijn de afgelopen jaren verschillende projecten gerealiseerd die uitstekend geschikt zijn voor startende jongeren (zoals het Molenhuis of Young People Living). Dit soort projecten willen we meer toevoegen. Met een diverser woningaanbod zetten we in op gemengde en gevarieerde buurten en kernen. Dit draagt bij aan ontmoetingen en daarmee aan de leefbaarheid. We hebben daarbij ook aandacht voor de juiste locatie: sommige doelgroepen zijn qua woning gebaat bij een centrale locatie (nabij voorzieningen), andere zoeken juist meer rust en ruimte.

Het toevoegen van woningaanbod dat beter bij de vraag past, heeft als bijkomend voordeel dat we mensen verleiden en helpen door te stromen naar een beter geschikte woning - liefst in de eigen buurt. Dit kan bijvoorbeeld gaan om ouderen die nu in een (niet levensloopgeschikte) ruime eengezinswoning wonen, of gezinnen die op zoek zijn naar een ruimere woning. Door deze doorstroming (liefst in de eigen kern of buurt) komt er potentieel aanbod vrij voor andere woningzoekenden.

Sturen op een betaalbaar programma

We zetten in op het realiseren van betaalbare woningen. Een groot deel van de extra woonbehoefte in onze gemeente gaat uit naar het betaalbare segment: sociale huur, middenhuur en koopwoningen tot maximaal €355.000 (betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2023). In lijn met de Woondeal 2.0 willen we dat minimaal twee derde van de woningen in nieuwe plannen in het betaalbare segment valt. Dit betekent dat we in de huursector inzetten op voldoende realisatie van nieuwe sociale huurwoningen en huurwoningen in het middensegment. In de koopsector stimuleren we de ontwikkeling van woningen in een goedkoop segment. Daarbij zetten we ons ervoor in om een substantieel deel van de betaalbare koopwoningen in het segment rond de €200.000 te realiseren. We dagen ontwikkelaars uit om met creatieve ideeën te komen om woningen in dit goedkope koopsegment te realiseren. Hierbij hebben we uiteraard ook oog voor de uitdagingen waar ontwikkelaars voor staan, zoals stijgende bouwkosten en de complexiteit van bouwen op locaties in bestaand verstedelijkt gebied. Per locatie kijken we daarom wat ambitieuze, maar haalbare doelstellingen zijn als het gaat om de realisatie van goedkope koopwoningen.

Om een divers woningaanbod met voldoende betaalbaar aanbod te realiseren, werken we met een woningbouwverdeling die voor alle nieuwe woningbouwprojecten leidend is. We sturen erop dat de percentages uit de woningbouwverdeling op gemeenteniveau gehaald worden en streven ernaar dat dit op projectniveau gebeurt. Als dit in een project door omstandigheden niet mogelijk blijkt, zoeken we naar mogelijkheden om toch tot een haalbaar project te komen: bijvoorbeeld door slimmer te bouwen, compactere woningen te realiseren of voor het parkeren naar maatwerkoplossingen te zoeken.

De woningbouwverdeling sluit aan op afspraken in de Woondeal 2.0 en de vraag naar woningen volgens het Woonbehoefteonderzoek 2022. We actualiseren deze verdeling als nieuwe regelgeving of een nieuw woonbehoefteonderzoek hierom vraagt.

Bouwen aan kwaliteit

Het realiseren van voldoende passende, betaalbare woningen is een belangrijke opgave. We stellen hierbij de randvoorwaarde dat we met woningbouw kwaliteit toevoegen. We zetten in op nieuwe woningen met een hoge kwaliteit. Woningen die duurzaam en klimaatbestendig zijn, die zo veel mogelijk circulair en natuurinclusief gebouwd worden. We stimuleren innovatie die bijdraagt aan duurzame woningbouw. Bij nieuwe woningen worden daken zoveel mogelijk gebruikt voor het opwekken van zonne-energie.

We vinden het belangrijk dat de kwaliteit van het groene, dorpse karakter van onze gemeente behouden blijft. Mede om die reden realiseren we het grootste deel van de 2.060 woningen in de

Segment*	Percentage
Sociale huur	30%
Goedkope koop (tot €250.000) Middenhuur (max. 186 Woningwaardeingsstelsel-punten, tot circa €1.100 per maand - prijspeil juli 2023)	20%
Betaalbare koop (€250.000 tot €355.000)	17%
Totaal betaalbaar	*67%*
Vrije sector	33%
Totaal	**100%**

Tabel 1: Woningbouwverdeling gemeente Wijchen.

*) We zetten in op differentiatie van huur- en koopprijzen binnen deze segmenten

kern Wijchen. In de andere kernen zoeken we ook naar mogelijkheden om woningen toe te voegen, passend bij de schaal van de kern. Dit doen we onder meer om die kernen levendig te houden en bij te dragen aan draagvlak voor voorzieningen In projecten zetten we in op een zo hoog mogelijke kwaliteit van de woonomgeving.

Behouden betaalbaar aanbod
We streven ernaar om een betaalbaar en passend woningaanbod te realiseren voor alle (toekomstige) Wijchense huishoudens. Betaalbaar aanbod willen we ook betaalbaar houden. Daarom zetten we in op het behoud van koopwoningen in het betaalbare segment en op middenhuurwoningen in het middenhuursegment. De gestegen woningprijzen op de koopmarkt maken het met name voor starters op die markt moeilijk om in te stappen. Om de betaalbaarheid ook voor die groep te vergroten, bieden we op dit moment de Starterslening aan. Ook stimuleren we verkenning naar instrumenten zoals erfpachtconstructies en nieuwe financieringsvormen. We verlenen graag medewerking aan het mogelijk maken van dergelijke instrumenten. Met Talis en De Kernen maken we afspraken over de beschikbaarheid van de sociale huur en de middenhuur.

Inspelen op een veranderende behoefte
Hoeveel woningen we na 2030 moeten bouwen, voor wie en waar, is een vraag die we ons de komende jaren moeten blijven stellen. We weten namelijk niet hoe de woningbehoefte er over een aantal jaar uitziet. Woningbouwplannen maken en gebiedsontwikkeling kost tijd, waardoor omstandigheden vaak veranderen tijdens deze processen. We hebben in het verleden al vaak meegemaakt dat de vraag naar woningen verandert - zowel in aantal als in type woningen. Daarom houden we de vinger aan de pols van de woningvraag, bijvoorbeeld via woningmarktonderzoeken en de Regionale Woningmarktmonitor Arnhem-Nijmegen (inclusief driejaarlijkse regionale woonbehoefteonderzoeken). Periodiek kijken we of ons programma nog aansluit op de woonbehoefte en onze realisatie. Zo nodig passen we de woningbouwverdeling aan. Tegelijkertijd willen we met het oog op de veranderlijkheid van de vraag naar woningen ook in onzekere tijden onze woningbouw op gang houden. Als gemeente zorgen we dat we voldoende plannen hebben om bij een aantrekkende economie snel tot realisatie over te kunnen gaan. We bieden flexibiliteit binnen bestemmingsplannen (en met het ingaan van de Omgevingswet het omgevingsplan) om in onzekere tijden in te kunnen spelen op de vraag.

MAATREGELEN
Om onze ambities op het gebied van nieuwe woningen met voldoende betaalbaarheid te behalen, nemen we de volgende maatregelen. Deze werken we in hoofdstuk 5 verder uit:

A. Sturen via een (adaptieve) woningbouwverdeling
B. Maken prestatieafspraken met Talis en De Kernen + huurdersorganisaties
C. Corporaties in positie brengen om sociale huur te realiseren en/of exploiteren
D. Onderzoeken instrumenten realisatie betaalbare woningen
E. Verkennen inzet kwalitatief afwegingskader woningbouw
F. Uitbreiden en toepassen mogelijkheden circulair en natuurinclusief bouwen

ONTWIKKELING EN EXPLOITATIE SOCIALE HUUR

Aansluitend bij de afspraken uit de Woondeal 2.0 werken we er naar toe dat op gemeenteniveau 30% van de woningvoorraad een sociale huurwoning is. Met onze woningbouwverdeling sturen we erop dat nieuwe woningbouwprojecten bijdragen aan dit streven. We hanteren als uitgangspunt dat sociale huurwoningen worden gerealiseerd door één van de actieve woningcorporaties in onze gemeente (Talis en De Kernen).
Door hun sterke verbondenheid met onze gemeente en hun maatschappelijke taak geeft dit een goede garantie dat nieuwbouwwoningen langdurig behouden blijven voor de doelgroep die is aangewezen op het sociale huursegment. Bovendien maken we met de woningcorporaties prestatieafspraken over de leefbaarheid van de woonomgeving en over het gebruik en de kwaliteit van de sociale huurwoningen op het gebied van betaalbaarheid, verduurzaming en toewijzing aan bijzondere doelgroepen.

G. Samenstellen Starterspakket (inzet Starterslening en KoopStart, onderzoeken erfpachtconstructies en nieuwe financiëringsvormen)
H. Selecteren instrumentarium behoud betaalbaarheid woningen (o.a. doelgroepenverordening)
I. Hanteren globale bestemmingsplannen

4.3 VERSNELLEN DOOR SLIM SAMENWERKEN EN PRIORITEREN

Om onze ambitie van minimaal 2.060 woningen te halen, is het van groot belang in te zetten op de versnelling van woningbouw. De tegenwind in de bouwwereld vraagt om extra inzet om projecten van de grond te krijgen en daadwerkelijk tot uitvoering te brengen. Daarvoor hebben we als gemeente onze partners voor woningbouw (woningcorporaties, (particuliere) ontwikkelaars) hard nodig. We werken aan het versnellen van woningbouw via de volgende sporen:

- Inzetten op 260 woningen per jaar
- Samenwerken met ontwikkelende partijen en de regio
- Flexwoningen toevoegen

Inzetten op 260 woningen per jaar
Om het tempo in planontwikkeling en woningbouw te houden en te verhogen naar gemiddeld 250 woningen per jaar, zetten we met name in op de twee grote versnellingslocaties Wijchen-West en Huurlingsedam. Door deze keuze kunnen we de inzet en kennis van de gemeente, provincie en Rijk (vanuit de Woondeal) en ontwikkelende partijen bundelen. Hierdoor kunnen we de snelste meters maken om richting onze ambitie van 2.060 woningen te werken. Tegelijkertijd geven we de mogelijkheid op andere locaties woningen toe te voegen - ook in de kleinere kernen. In de kleinere kernen zal het met name gaan om projecten van beperkte omvang, of bijvoorbeeld CPO-projecten. We gaan uit van een plancapaciteit van 130% ten opzichte van de woningbehoefte. Dit betekent dat we plannen maken voor 30% meer woningen dan onze ambitie. Daarmee zorgen we voor een marge waarmee we eventuele planuitval of uitstel opvangen. Met de plannen die we op dit moment (peildatum juli 2023) hebben voor ruim 3.000 woningen voldoen we hier ruimschoots aan. Om geen middelen en mankracht in te zetten op projecten die niet van de grond komen, monitoren we de voortgang van woningbouwplannen via onze gemeentelijke woningbouwmonitor. Mogelijk schalen we onze inzet af op plannen waar de voortgang achterblijft.

Per 29 juni 2021 hanteren we een planstop, omdat we voldoende plancapaciteit hebben voor de woningbehoefte. Dit betekent dat we in principe geen nieuwe initiatieven voor woningbouw in behandeling nemen, tot er voldoende plannen tot realisatie zijn overgegaan. Bepaalde initiatieven zoals goedkope koop (tot € 200.000), woningsplitsing en huisvesting van bijzondere doelgroepen van de planstop uitgezonderd. We monitoren onze plancapaciteit om te bepalen of de planstop voortgezet of afgeschaft moet/kan worden.

Samenwerken met ontwikkelende partijen en de regio
Woningbouw is een ingewikkeld proces met veel verschillende stappen. De verschillende fases in planvorming en uitvoering maken dat een gemiddeld woningbouwplan tussen de zeven en tien jaar duurt. Een belangrijk deel van die tijd zit in de eerste fase van het ontwikkelen van plannen. We zetten daarom in op vroegtijdige samenwerking met initiatiefnemers voor woningbouw. In die projecten versterken we de huidige goede samenwerking met onze woonpartners - woningcorporaties, bouwers en andere ontwikkelende partijen. We zoeken vanuit de kaders in de woonvisie naar manieren om een zo goed mogelijk, haalbaar plan te realiseren. We maken hierbij gebruik van de ondersteuning, kennis en afspraken uit de Groene Metropoolregio en het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland. Daarnaast werken we aan het globaler maken van woningbouwplannen en bestemmingsplannen (en onder de Omgevingswet omgevingsplannen). Hiermee kunnen we beter inspelen op onverwachte veranderingen op de woningmarkt.

Flexwoningen toevoegen
Een manier om relatief snel nieuwe woningen toe te voegen, kan het realiseren van tijdelijke woningen zijn. Zeker op locaties waar op de lange termijn permanent gebouwd gaat worden, kunnen tijdelijke woningen al een eerste snelle stap zijn in het creëren van meer woonruimte. In de Woondeal 2.0 hebben we afgesproken dat we vooralsnog inzetten op het realiseren van 150 flexwoningen in de gemeente Wijchen voor de periode 2022 - 2030. We maken afspraken met onze woningcorporaties over de realisatie van deze woningen en hun mogelijke aandeel hierbinnen.

MAATREGELEN

Om onze ambities op het gebied van nieuwe woningen met voldoende betaalbaarheid te behalen, nemen we de volgende maatregelen. Deze werken we in hoofdstuk 5 verder uit:

A. Prioriteren van inzet op grootschalige locaties (in eerste plaats Wijchen-West en Huurlingsedam)
B. Monitoren uitvoering woningbouwplannen en onderzoeken bijsturen bij uitblijven realisatie
C. Nader onderzoeken mogelijkheden van flexwoningen en potentiële locaties

4.4 WOONAANBOD VOOR ALLE INWONERS

We vinden het belangrijk dat iedereen die dat wil, prettig in onze gemeente kan wonen. Ongeacht leeftijd, inkomen, woonvoorkeur of gezinssituatie. In een woningmarkt onder druk is dit een uitdaging. Zeker voor verschillende doelgroepen die een zorg- of ondersteuningsvraag of specifieke woonopgave hebben. Voor deze zogenaamde aandachtsgroepen (die vanuit het Rijk gedefinieerd zijn) zetten we ons extra in. We willen dat ook deze doelgroepen op een prettige manier in Wijchen kunnen wonen - waar nodig met ondersteuning vanuit de gemeente of maatschappelijke partners. We streven daarbij naar de situatie naar gevarieerde en gemengde buurten waar alle doelgroepen deel uitmaken van de samenleving. We doen dat via de volgende sporen:

- Passende woonmogelijkheden bieden voor alle doelgroepen
- Slim faciliteren van wonen en zorg/ ondersteuning
- Inzet op gemengde en gevarieerde buurten

Passende woonmogelijkheden bieden voor alle doelgroepen
We willen de verschillende aandachtsgroepen zo goed mogelijk faciliteren in hun woonvraag. Als gemeente dragen wij de verantwoordelijkheid om voldoende geschikte woningen en geschikte woonomgevingen aan te bieden voor deze huishoudens. We investeren daarom in voldoende (nieuwe) woonruimte voor de verschillende aandachtsgroepen. Dit vraagt om voldoende woningen die geschikt zijn voor mensen met een zorg- en ondersteuningsbehoefte. Zo faciliteren en stimuleren we woningeigenaren en verhuurders in het levensloopgeschikt maken van de bestaande woningvoorraad. Ook met nieuwbouw streven naar het vergroten van het aanbod aan levensloopgeschikte woningen. Dat doen we in de eerste plaats om mensen een geschikte woonplek te bieden, maar ook om doorstroom op gang te brengen: als ouderen verhuizen, komen er huizen vrij voor andere woningzoekenden.

Bepaalde locaties lenen zich uitermate goed voor het toevoegen van levensloopgeschikte woningen. Bij deze woningbouwontwikkelingen gaan wij actief met ontwikkelende partijen in gesprek over de mogelijkheden voor levensloopgeschiktheid. Op gemeenteniveau streven we er naar dat de helft van de nieuwbouw levensloopgeschikt is. Ook zetten we ons in voor voldoende passende woonvormen voor arbeidsmigranten, statushouders, woonwagenbewoners en spoedzoekers. We begrijpen daarbij dat

WOONZORGVISIE WIJCHEN 2021-2025

In 2021 stelden wij in samenwerking met de woonzorgpartijen en woningcorporaties een gemeentelijke woonzorgvisie vast. Deze woonzorgvisie is een verdiepend beleidsstuk dat voortbouwt op de ambities voor het onderwerp wonen en zorg zoals deze beschreven staan in de vorige woonvisie. Negen uitgangspunten staan centraal:

1. Het aanbod van wonen en zorg is primair gericht op de vraag van de inwoners van Wijchen, maar we leveren onze bijdrage aan de bovenlokale vraag
2. Samenwerking is noodzakelijk om in de vraag van inwoners te voorzien
3. Langer zelfstandig thuis wonen heeft prioriteit
4. Partijen ontwikkelen tijdig locaties voor uitbreiding of vervangende nieuwbouw voor wonen en zorg
5. Het aanbod is verspreid over de gemeente Wijchen, kleinschalig en verbonden met de wijk of het dorp
6. Inwoners kunnen kiezen uit verschillende aanbieders
7. Zorginstellingen en gemeente zorgen voor passende zorg die van goede kwaliteit is
8. Inwoners zijn ook zelf aan zet om tijdig stappen te zetten
9. Goede inrichting van de fysieke leefomgeving bevordert het welzijn van inwoners

de woonbehoeften van ook deze inwoners divers zijn. Een divers woningaanbod (zie ook thema 4.2) draagt daarom bij aan het bieden van een woonplek voor verschillende doelgroepen. We informeren inwoners over woonmogelijkheden die er zijn.

Slim faciliteren van wonen en zorg/ondersteuning
We zoeken naar woonmogelijkheden die aansluiten op de zorg- of ondersteuningsvraag die mensen hebben. Daarbij hebben we oog voor de grote verschillen in voorkeuren. Sommige inwoners willen graag wonen op een plek die in de buurt is van de juiste zorg en ondersteuning, terwijl anderen de voorkeur hebben om zo lang mogelijk in hun eigen omgeving te kunnen (blijven) wonen. Het invullen van deze diverse woonvraag vraagt om een goede samenwerking met de zorgpartijen, woningcorporaties en maatschappelijke partners. Als gemeente scheppen wij met ons woonbeleid randvoorwaarden om wijkgerichte zorg en ondersteuning zo goed mogelijk te faciliteren. Zo stimuleren we het levensloopgeschikt maken van woningen en levensloopgeschikte nieuwbouw. Ook staan we open voor innovaties in de zorgtechnologie die bijdragen aan het langer thuis wonen. Daarnaast faciliteren we inwonersinitiatieven voor woonzorgconcepten en bieden we met onze regeling ‘Zorg-voor-elkaar woningen’ ruimte om bijgebouwen te gebruiken voor het ontvangen of verlenen van zorg.

Tegelijkertijd benutten we de mogelijkheden voor het clusteren van wonen, zorg en welzijn nabij voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer. Dit maakt het mogelijk om (ambulante) zorg op een efficiëntere manier te leveren. Met nieuwbouw zetten we in op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen en eventueel geclusterde, beschermde of beschutte woonvormen op goed bereikbare locaties nabij bestaande (zorg)voorzieningen.

Inzet op gemengde en gevarieerde buurten
We zien in onze gemeente verschillende doelgroepen die over het algemeen lastiger een geschikte woning kunnen vinden. Hierbij gaat het om doelgroepen zoals, mensen met een verstandelijke beperking en mensen die uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang uitstromen, statushouders en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd vestigen (long stay). We vinden het belangrijk dat deze doelgroepen op een passende wijze gehuisvest kunnen worden in onze kernen en buurten. Hierbij kiezen we zo veel mogelijk voor gemengde en gevarieerde buurten, waarmee we integratie bevorderen en clustering van kwetsbare doelgroepen tegengaan. Dit betekent dat we zowel in de kern Wijchen als in de andere kernen inzetten op het aanbieden van passende woningen. Daarbij hebben we aandacht voor de behoeften van de verschillende doelgroepen, draagkracht van de omgeving en faciliteren we een zachte landing in de buurt. We werken voor de integratie van aandachtsgroepen samen met de woningcorporaties en andere maatschappelijke partners.

MAATREGELEN

Om onze ambities op het gebied van wonen voor alle inwoners (en aandachtsgroepen in het bijzonder) te behalen, nemen we de volgende maatregelen. Deze werken we in hoofdstuk 5 verder uit:

DEFINITIE LEVENSLOOPGESCHIKTE WOONVORMEN

Om te waarborgen dat we de juiste woningen toevoegen voor mensen met een beperkte mobiliteit, hanteren we definities voor levensloopgeschikte woonvormen. We maken daarbij onderscheid tussen grondgebonden woningen en appartementen:

Definitie levensloopgeschikte grondgebonden woning
Een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet)bevinden zich op de begane grond. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk.

Definitie levensloopgeschikt appartement
Een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet)bevinden zich op dezelfde verdieping. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk. Daarnaast zijn woongebouwen voorzien van automatische deuropeners op de deuren naar verkeersruimten. Er is voldoende bereikbare stallingsruimte voor zowel fietsen met een hulpmotor als scootmobielen.

A. Netwerk Wonen en Zorg Wijchen met gemeente, Talis, De Kernen, zorginstellingen en welzijnspartijen nieuw leven inblazen
B. Opstellen beleid huisvesting arbeidsmigranten/ internationale werknemers
C. Huisvesten statushouders
D. Inventariseren benodigde maatregelen voor volkshuisvestelijke opgave voor woonwagenbewoners
E. Inzetten Doorstroomaanpak
F. Actualiseren woonzorgvisie



4.5 LEEFBARE KERNEN EN BUURTEN

Wonen gaat over veel meer dan alleen woningen zelf. De woonomgeving speelt een belangrijke rol in hoe fijn mensen kunnen wonen in onze gemeente. We willen daarom een gevarieerde woonomgeving die bijdraagt aan het woongeluk van onze inwoners en die tegelijkertijd inspeelt op de grote ruimtelijke opgaven waar we voor staan. We behouden en versterken het groen en de ruimte in onze kernen en buurten, om zo bij te dragen aan een leefbare woonomgeving die ook met een veranderend klimaat aangenaam is. Een groene woonomgeving draagt ook bij aan ontmoetings- en beweegmogelijkheden, wat bevorderlijk is voor de sociale samenhang en gezondheid. Randvoorwaarde voor een prettige woonomgeving is dat woonplekken en voorzieningen voor inwoners van alle kernen bereikbaar zijn met verschillende vervoersmogelijkheden. Met de juiste ingrepen kan woningbouw en maatregelen in de woonomgeving bijdragen aan de leefbaarheid in onze kernen en buurten:

- Behouden en versterken van het groene, dorpse karakter
- Versterken van sociale cohesie
- Inzetten op toegankelijke kernen en buurten
- Woonomgeving aanpassen aan het klimaat van morgen

Behouden en versterken van het groene, dorpse karakter
Een belangrijk uitgangspunt is dat we ons groene, dorpse karakter behouden en versterken. Een van de kernkwaliteiten van de gemeente Wijchen is dat we een dorpse woonomgeving met stadse allure hebben. Die kwaliteit willen we vasthouden. Dat is een uitdaging, gelet op de grote ruimtelijke opgaven die op ons afkomen - waaronder dus woningbouw. Het aantal toe te voegen woningen moet bij de schaal van de kern passen. Waar mogelijk kiezen we bij woningbouw voor inbreiding (binnen het bestaand verstedelijkt gebied) boven uitbreiding. Dat geeft ons de mogelijkheid het groen dat onze kernen omringt te behouden. Bij inbreiding zijn we zuinig op ons bestaande groen in de wijk. We kijken bijvoorbeeld naar vrijkomend (maatschappelijk) vastgoed om woningen te realiseren. Inbreiding betekent desalniettemin dat we op sommige plekken compacter of hoger moeten gaan bouwen. De ruimte om woningen te bouwen is immers schaars. Vooral bij nieuwe wijkontwikkeling in de kern Wijchen geven we meer ruimte aan hogere woongebouwen. Hierbij gaan we niet uit van een harde (maximale) hoogtegrens. We kijken op projectniveau wat passend en mogelijk is binnen het huidige karakter van de wijk.

Het behouden en versterken van het groene, dorpse karakter betekent ook dat we goed nadenken over waar we extra woningen toevoegen - en welk type woningen. Uitgangspunt bij deze keuze is dat woningbouw bijdraagt aan het gemengder maken van kernen en buurten, en de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving
We werken aan de verbetering van onze woningen in de bestaande wijken en kernen. Dit pakken we graag samen op met het aanpakken van andere woonopgaven zoals leefbaarheid, de kwaliteit van de openbare ruimte, klimaat en energie. Om deze investeringen als gemeente te kunnen doen, zijn extra middelen nodig. De nieuwbouwopgave van Wijchen biedt de kans om hier financiële middelen voor te vinden. We stellen een Woonfonds voor bestaande wijken in. Dit fonds wordt gevoed met een financiële bijdrage van ontwikkelende partijen van nieuwbouwprojecten op uitleglocaties in onze gemeente. Met dit fonds kunnen we samen met andere partijen, zoals woningcorporaties, investeren in de woonopgaven van bestaande buurten en kernen.

Versterken van sociale cohesie
Onderdeel van het dorpse karakter van Wijchen is de sterke sociale cohesie. Mensen kennen elkaar en bieden elkaar een helpende hand als dat nodig is. Ook voorzieningen als winkels, gezondheidsvoorzieningen, wijk- of dorpscentra, basisscholen en sportverenigingen dragen bij aan de sociale samenhang in onze kernen. Door toenemende vergrijzing en het afnemen van het aandeel gezinnen staan sommige van die voorzieningen echter onder druk. We denken dat woningbouw nabij voorzieningen bij kan dragen aan het in stand houden van een deel van die voorzieningen. Die woningen kunnen een plek bieden aan lokale woningzoekenden, maar ook aan mensen van buiten onze gemeente. Meer mensen zorgt immers voor meer potentiële gebruikers.
Om de sociale cohesie in de buurten en kernen een extra stimulans te geven, willen we de zeggenschap van inwoners over hun eigen woonomgeving vergroten. Daarom ondersteunen we inwonersinitiatieven. Daarnaast geven we ruimte aan woningbouwprojecten in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO): als inwoners hun eigen woningen gezamenlijk vormgeven, wordt hun betrokkenheid met de buurt groter. Het vraagt een actieve rol van de gemeente, om dit soort projecten te faciliteren. Wij hebben daar tot nu toe goede ervaringen mee en zetten onze inzet voort.

Inzetten op toegankelijke kernen en buurten
Een goede bereikbaarheid naar en tussen de kernen en verbinding met omliggende natuur vinden de inwoners belangrijk. In die bereikbaarheid worden fiets, openbaar vervoer en deelvervoer steeds belangrijker. Die ontwikkeling nemen we mee in de (her)inrichting van onze openbare ruimte. Dat betekent dat we meer ruimte geven voor fietsparkeren en hubs voor deelmobiliteit. We zoeken naar mogelijkheden om alternatief vervoer aantrekkelijker te maken ten opzichte van de auto.

Woonomgeving aanpassen aan het klimaat van morgen
We houden rekening met het veranderende klimaat door het voorkomen van hittestress, wateroverlast en droogte en zo creëren we een aangename, groene en gezonde woonomgeving. We volgen hierin de uitgangspunten van het ‘groen-blauwe’ raamwerk uit de verstedelijkingsstrategie van de Groene Metropoolregio. We ontwikkelen waterrobuust en klimaatbestendig zodat we beter voorbereid zijn op extreme periodes van wateroverlast en verdroging. We hebben daarbij meer aandacht voor parken, bomen en biodiversiteit, waarbij we al forse stappen hebben gezet om deze te verbeteren. Daarbij besteden we extra aandacht aan specifiek de meer kwetsbare wijken met kwetsbare inwoners om het gebruik van de leefomgeving, en hiermee beweging en gezond leven, te stimuleren. Hiervoor kunnen we het eerder genoemde fonds voor de bestaande woonomgeving inzetten. Naast de gemeente hebben ook de inwoners zelf een actieve rol in het vergroenen en klimaatbestendig maken van hun woonomgeving. Bijvoorbeeld door meer groen aan te planten in hun tuin. Als gemeente stimuleren en faciliteren we dit met aantrekkelijke acties. Groene voortuinen maken de straten aantrekkelijker. Ze zorgen er daarnaast voor dat overtollig water in de bodem weg kan in plaats van in de riolering.

MAATREGELEN

Om onze ambities op het gebied van leefbare kernen en buurten te behalen, nemen we de volgende maatregelen. Deze werken we in hoofdstuk 5 verder uit:

A. Uitvoeren quickscan geschikte inbreidings- en transformatiemogelijkheden
B. Instellen Woonfonds bestaande wijken
C. Ondersteunen lokale CPO-projecten
D. Betrekken leefbaarheidsgroepen van wijken en dorpen

UITVOERING

5. Maatregelen en sturing



Bron: gemeente Wijchen (2023)

UITVOERING

5.1 SAMENWERKING

Met deze woonvisie schetsen we ons antwoord op de uitdagingen die er de komende jaren op het gebied van wonen op ons afkomen. Met de beschreven ambities en doelen werken we toe naar een gemeente waar het prettig wonen is én blijft. Als gemeente dragen we daarbij onze verantwoordelijkheid binnen de landelijke en regionale volkshuisvestingsopgave: we streven naar het realiseren van voldoende woonruimte, waarbij aandacht uitgaat naar de betaalbaarheid van woningen en de kwaliteit van wonen. We kijken verder dan onze gemeentegrenzen en dragen actief bij in regionale, provinciale en landelijke samenwerkingsverbanden. Hier zetten we in op gezamenlijke kennisontwikkeling en het benutten van instrumenten die kunnen bijdragen aan onze woonopgaven.

We werken de komende jaren hard aan een prettig wonen in de gemeente Wijchen. Dat doen we door de maatregelen in deze woonvisie uit te voeren. Als gemeente hebben we echter maar deels invloed op woningbouw, het functioneren van de woningmarkt en de keuzes van onze inwoners. Projectontwikkelaars en woningcorporaties bouwen de woningen, de woningmarkt is onderhevig aan allerlei economische factoren en nationaal (en internationaal) beleid en onze inwoners maken hun eigen keuzes. Voor het verwezenlijken van onze ambities is de inzet van onze lokale woonpartners en de samenleving daarom onmisbaar. Waar we als gemeente minder directe invloed op hebben, scheppen we in en vanuit deze woonvisie randvoorwaarden voor onze partners op de woningmarkt. Waar nodig sturen we onze kaders bij om te anticiperen op ontwikkelingen zoals nieuwe wet- en regelgeving. Daarbij streven we ernaar om voor alle partijen een betrouwbare partner te zijn. Dit doen we door het maken van heldere afspraken en door duidelijk te communiceren over (nieuwe) kaders en mogelijkheden. Zoals we al eerder hebben uitgesproken: werken aan (blijvend) fijn wonen in onze kernen en buurten doen we samen.

5.2 OVERZICHT MAATREGELEN

In het vorige hoofdstuk hebben we maatregelen benoemd om onze ambities te verwezenlijken. In dit hoofdstuk volgt een uitwerking van de maatregelen die we nemen.

Ambitie 1: Een toekomstbestendige woningvoorraad

A. Inzetten op aanpak Bewust Wonen in gemeente Wijchen
Als gemeente faciliteren we onze oudere inwoners graag om prettig en gezond oud te kunnen worden. Bewustwording over de mogelijkheden en de geschiktheid van de woning is daarbij van groot belang. Onder de noemer ‘Bewust Wonen’ wordt binnen onze gemeente ingezet op het delen van kennis over mogelijke aanpassingen en woontechnologieën die het mogelijk maken comfortabel zelfstandig thuis te wonen. We nemen deze bestaande aanpak onder de loep. Indien nodig zetten we in op

extra maatregelen om het bewustzijn te vergroten, zoals het toegankelijk maken van informatie en het herintroduceren van vrijwillige woonadviseurs.

C. Verkennen verruimen mogelijkheden voor woningsplitsing en woningdelen
We benutten graag de mogelijkheden om zo efficiënt mogelijk met onze bestaande woningvoorraad om te gaan. Op sommige plekken binnen onze gemeente zien we kansen voor het splitsen van woningen als antwoord op de krapte op de woningmarkt. Woningdelen kan mogelijkheden bieden om meerdere huishoudens in één woning te huisvesten. Woningcorporatie Talis heeft hier al goede ervaringen mee. We verkennen de mogelijkheid om regelgeving rond woningsplitsing en -delen verder te versoepelen en dit soort initiatieven aan te moedigen. Vanuit deze ambitie hebben we ervoor gekozen om ondanks de huidige planstop ruimte te (blijven) bieden voor nieuwe kleinschalige initiatieven op het gebied van woningsplitsing.

D. Aansluiten bij actielijnen uit het Warmteplan en de Lokale Energiestrategie
Met ons woonbeleid sluiten we aan op de in het Warmteplan geformuleerde maatregelen. Daarbij staan vier uitgangspunten centraal:

- Focus op ontzorging: woningen verduurzamen is primair de verantwoordelijkheid van woningeigenaren. In het geval van koopwoningen is dat de eigenaar-bewoner, bij huurwoningen de woningcorporatie of andere verhuurder. Niet iedereen is echter (financieel) in staat of bereid om zijn of haar woning te verduurzamen. Om onze inwoners te stimuleren hun woning te verduurzamen en/of isoleren, informeren en ontzorgen we hen. Daarbij werken we zo mogelijk samen met (gespecialiseerde) partners en lokale energieleveranciers.
- Publiekscampagne - Isoleren en besparen stimuleren: het isoleren van woningen is een eerste belangrijke stap naar een toekomstbestendige woningvoorraad. Isoleren levert comfort en besparing op. We starten een informatiecampagne om isoleren te stimuleren. Hierbinnen benadrukken we de benodigde aandacht voor isoleren in relatie tot beschermde diersoorten en de Wet Natuurbescherming.
- Programmatische gebiedsgerichte aanpak: we gaan met prioriteit aan de slag in Wijchen Zuid, het centrum van Wijchen en de wijken in het noordoosten van Wijchen. In die gebieden werken we met inwoners, woningcorporaties en andere (vastgoed)partijen aan warmtenetten en woningisolatie. Waar mogelijk koppelen we deze trajecten aan andere opgaven die in deze gebieden spelen.
- Lokale initiatieven aanmoedigen: steeds meer inwoners kiezen ervoor om zelf, met buren of andere bekenden, aan de slag te gaan met verduurzaming en nieuwe energiebronnen. We gaan inwoners actief stimuleren met eigen initiatieven te komen en ondersteunen deze initiatieven met kennis en middelen als dat nodig is.

E. Voortzetten bestaande instrumenten toekomstbestendige woningen
Inwoners van onze gemeente kunnen op dit moment gebruik maken van verschillende instrumenten om hun woning toekomstbestendig te maken. Dit gaat om het verduurzamen van woningen, maar ook om het levensloopgeschikt maken. We bieden de volgende instrumenten:

- Toekomstbestendig wonen lening (inclusief verzilverlening)
- Energiecoaches
- Energieloket
- Landelijke subsidieregeling: ISDE (Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing)

Als gemeente Wijchen stimuleren we onze inwoners om gebruik te maken van de beschikbare mogelijkheden om de woning te verbeteren en de energielasten te verlagen. Hierbij zetten we in op duidelijke en laagdrempelige informatievoorziening over voorwaarden en ondersteunen we inwoners die vragen hebben. Met onze samenwerkingspartners (zoals de woningcorporaties, of makelaars en welzijnsorganisatie MeervoorMekaar) denken we na over geschikte manieren om informatie over bestaande instrumenten bij onze inwoners te brengen.

Ambitie 2: Nieuwe woningen, passend bij de behoefte

A. Sturen via een (adaptieve) woningbouwverdeling
Samen met ontwikkelende partijen zetten we ons in om tot en met 2030 2.060 woningen toe te voegen. Met onze woningbouwverdeling sturen we, in lijn met landelijke wetgeving en de regionale Woondeal, op de realisatie van voldoende betaalbare woningen binnen deze woningbouwopgave. De gehanteerde percentages in dit overzicht gelden op gemeenteniveau.

De verdeling biedt ruimte voor flexibiliteit. Aan de hand van de woonbehoefte monitoren we de gehanteerde verdeling over de segmenten en de gehanteerde prijspeilen. We actualiseren deze woningbouwverdeling als daar aanleiding voor is (bijvoorbeeld bij een nieuw regionaal woningmarktonderzoek). Ook houden we bij grotere woningbouwprojecten rekening met mogelijke veranderingen in de vraag, door ze gefaseerd uit te voeren.

B. Maken prestatieafspraken met Talis en De Kernen + huurdersorganisaties
Met de woningcorporaties Talis en De Kernen en de huurdersvertegenwoordiging maken we afspraken over de sociale huursector in onze gemeente. Deze prestatieafspraken gaan over de omvang van de sociale huurwoningvoorraad, het huisvesten van

Segment*	**Percentage**
Sociale huur	30%
Goedkope koop (tot €250.000) Middenhuur (max. 186 Woningwaardeingsstelsel-punten, tot circa €1.100 per maand - prijspeil juli 2023)	20%
Betaalbare koop (€250.000 tot €355.000)	17%
Totaal betaalbaar	*67%*
Vrije sector	33%
Totaal	**100%**

*) We zetten in op differentiatie van huur- en koopprijzen binnen deze segmenten

aandachtsgroepen, betaalbaarheid, woonkwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. De gemeentelijke woonvisie is leidend voor het vormen van nieuwe afspraken. Alle betrokken partijen zetten zich in om de geformuleerde afspraken na te komen.

C. Corporaties in positie brengen om sociale huur te realiseren en/of exploiteren
In de forse opgave om voldoende betaalbare huurwoningen te ontwikkelen vinden wij het belangrijk dat betaalbare huurwoningen op de lange termijn beschikbaar zijn voor de doelgroep. Dat geldt in eerste plaats voor sociale huurwoningen, maar ook voor middeldure huurwoningen. We geven daarom de voorkeur aan huurwoningen die door de woningcorporaties verhuurd worden. In de regel realiseren de woningcorporaties deze woningen zelf, maar het kan ook voorkomen dat de woningcorporaties huurwoningen afnemen bij andere ontwikkelende partijen. Als gemeente nemen wij het voortouw om deze partijen te verbinden en heldere afspraken te maken over realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen in woningbouwprojecten. We denken mee met partijen over kansen om verschillende opgaven gelijktijdig aan te pakken en scheppen de juiste randvoorwaarden voor een vruchtbare samenwerking en realisatie van betaalbare huurwoningen.

D. Onderzoeken instrumenten realisatie betaalbare woningen
We sturen op een betaalbaar programma op gemeenteniveau. In de praktijk zal het op sommige locaties (financieel) lastig zijn twee derde van de woningen in het betaalbare segment te bouwen (en 30% sociale huur). We zoeken naar instrumenten om hier een financiële impuls te geven om toch tot realisatie over te kunnen gaan, bijvoorbeeld vanuit de verschillende rijksprogramma's om woningbouw te stimuleren.

E. Verkennen inzet kwalitatief afwegingskader woningbouw
Nieuwe woningen moeten aansluiten bij de ambities en doelen van deze woonvisie. Op kwantitatief gebied sturen we hierop met onze woningbouwverdeling. We vinden het echter ook van belang dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij onze

kwalitatieve ambities op het gebied van onder andere leefbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg. Dit terwijl we plannen ook haalbaar willen houden. Een mogelijke manier om hier keuzes in te maken en de verschillende ambities die we hebben te prioriteren, is een afwegingskader gebruiken. We verkennen de wenselijkheid van het gebruiken van zo'n afwegingskader.

F. Verkennen mogelijkheden circulair en natuurinclusief bouwen
We staan positief tegenover woningbouwontwikkelingen die een koppeling maken met belangrijke opgaven op bijvoorbeeld het gebied van duurzaamheid, klimaat en natuur. Zoals benoemd in ons Strategisch Kompas 2035 streven we daarom naar zo veel mogelijk ruimte voor circulaire en natuurinclusieve bouw in onze gemeente. Binnen de Groene Metropoolregio dragen we daarnaast bij aan regionale afspraken over het versnellen en versterken van biobased en conceptueel circulair bouwen in het kader van toekomstbestendige bouw. We onderzoeken op welke manier we als gemeente ons kunnen inzetten om deze ontwikkeling te faciliteren en stimuleren. Hierbij kijken we onder andere naar mogelijkheden om aanvullende bouwnormen voor woningen op te nemen. Ook brengen we graag goede voorbeelden onder de aandacht, bijvoorbeeld door het uitzetten van een prijsvraag duurzaam bouwen voor marktpartijen.

G. Samenstellen Starterspakket (inzet Starterslening en KoopStart , onderzoeken erfpachtconstructies en nieuwe financiëringsvormen)
Als gemeente juichen we middelen en instrumenten die starters op de Wijchense woningmarkt meer kansen bieden toe. Op dit moment kunnen starters in onze gemeente aanspraak doen op een starterslening en wordt binnen het nieuwbouwproject Huurlingsedam een KoopStart constructie toegepast. We continueren de Starterslening en waar nodig stellen we deze bij. Hiernaast onderzoeken we of erfpachtconstructies en nieuwe financiëringsvormen interessant zijn voor Wijchen. De verantwoordelijkheid voor de verkenning ligt primair bij ontwikkelende partijen en hypotheekverstrekkers. Als gemeente gaan we graag met hen het gesprek aan over mogelijkheden.

H. Selecteren instrumentarium behoud betaalbaarheid woningen (o.a. doelgroepenverordening)
In 2021 is onderzoek uitgevoerd naar mogelijke instrumenten om betaalbare huur- en koopwoningen langdurig beschikbaar te houden voor de bestemde doelgroep. De in beeld gebrachte kansrijke instrumenten onderzoeken we nader op hun toegevoegde waarde en toepasbaarheid. In het bijzonder bekijken we de toepassing van de doelgroepenverordening voor nieuwbouwprojecten. Ook verkennen we de mogelijkheden die de instrumenten zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding en opkoopbescherming kunnen bieden. Deze instrumenten moeten qua inspanning in verhouding staan tot de problematiek. Om de problematiek te meten, monitoren we de opkoop van woningen al een aantal jaar. Tot nu toe heeft dat niet tot een grote noodzaak voor aanvullend instrumentarium geleid.

I. Hanteren globale bestemmingsplannen
Bestemmingsplannen zijn in de regel gedetailleerd en laten weinig ruimte aan interpretatie. Het is echter mogelijk globalere bestemmingsplannen op te stellen. Via open normen in een bestemmingsplan kunnen eisen worden ingevuld door beleidsregels. Dit maakt het mogelijk om gemakkelijker in te spelen op een veranderende context. Het voorkomt immers dat bij gewijzigde omstandigheden een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld - vaak een tijdrovende klus. Het aanpassen van beleidsregels is voldoende. We onderzoeken in een pilot of deze vorm van flexibiliteit in onze praktijk wenselijk is.

Ambitie 3: Versnellen door slim samenwerken en prioriteren

A. Prioriteren van inzet op grootschalige locaties (in eerste plaats Wijchen-West en Huurlingsedam)
Om aan de forse woningbouwopgave te voldoen focussen we ons de komende jaren in eerste instantie op de realisatie van woningbouw op de locaties Wijchen-West en Huurlingsedam. Dit zijn locaties waar een groot deel van onze lokale woningbouwproductie terecht moet komen. De locaties hebben we in de Woondeal vastgelegd als versnellingslocaties. We zetten in op snelle uitvoering en passen hier gerichte middelen voor

toe, waaronder de verkregen rijkssubsidies (vanuit de Woningbouwimpuls en het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport).

B. Monitoren uitvoering woningbouwplannen en onderzoeken bijsturen bij uitblijven realisatie
We vinden het belangrijk dat woningbouwplannen ook binnen aanzienlijke termijn uitgevoerd worden. Met onze gemeentelijke planmonitormonitoren we de voortgang van onze plancapaciteit en bespreken we met initiatiefnemers de voorziene planning van projecten. We streven ernaar om tijdig in gesprek te gaan over mogelijke belemmeringen die zorgen voor het uitblijven van realisatie. Tegelijkertijd anticiperen we op veranderende omstandigheden door te onderzoeken welke (juridische) maatregelen we als gemeente kunnen inzetten wanneer realisatie van plannen uitblijft.
Verkennen mogelijkheden versnelling, flexibiliteit en maatwerk in lokale regelgeving en procedures
Om onze woningbouw ambities te realiseren is de inzet van verschillende partijen vereist. We blijven het gesprek met ontwikkelende partijen voeren, waarbij we ons allen inzetten om vroegtijdig knelpunten in beeld te brengen en gezamenlijk op zoek te gaan naar oplossingen voor belemmeringen. We maken gebruik van kennisdeling en beschikbare middelen op landelijke, provinciale en regionale schaal. Binnen onze gemeentelijke organisatie onderzoeken we de mogelijkheden om onze gemeentelijke kaders en procedures voor ontwikkeling zo gunstig mogelijk te maken, zonder daarbij de aandacht voor kwaliteit uit het oog te verliezen.

C. Nader onderzoeken mogelijkheden van flexwoningen en potentiële locaties
In samenwerking met Talis, De Kernen en projectontwikkelaars geven we de komende periode een concrete invulling aan de opgave om 150 flexwoningen tot en met 2030 binnen onze gemeente toe te voegen. Samen met hen voeren we het gesprek over kansrijke locaties en de inzet van de woningen voor verschillende doelgroepen. We maken daarbij gebruik van de beschikbare middelen op landelijk en provinciaal niveau.

Ambitie 4: Woonaanbod voor alle inwoners

A. Netwerk Wonen en Zorg Wijchen met gemeente, Talis, De Kernen, zorginstellingen en welzijnspartijen nieuw leven inblazen
Voor een goede uitvoering van onze afspraken op het gebied van wonen en zorg is behoefte aan structurele afstemming met de woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstanties. Als gemeente willen we dit gesprek stimuleren door nieuw leven te blazen in het Netwerk Wonen en Zorg Wijchen. Dit netwerk brengt mogelijkheden om op kwantitatief en kwalitatief gebied vraag en aanbod beter in beeld te brengen en kennis uit te wisselen. Het opnieuw opzetten van dit netwerk is afhankelijk van de capaciteit binnen en de keuzes van de gemeentelijke organisatie, en van de capaciteit van betrokken partijen.

B. Opstellen beleid huisvesting internationale werknemers
Met het onderzoek naar arbeidsmigranten en het regionaal woonbehoefteonderzoek hebben we op regionaal en gemeentelijk niveau een beeld van de (toekomstige) huisvestingsopgave van arbeidsmigranten en internationale werknemers. Om in kwalitatieve huisvesting voor deze doelgroep te voorzien zijn duidelijke beleidsmatige kaders en passende maatregelen nodig. We gaan aan de slag met beleid waarin we benodigde aantallen, locatie-eisen/keuzes en kwalitatieve aspecten voor huisvesting meenemen.

C. Huisvesten statushouders
Als gemeente hebben we de wettelijke taak om statushouders in Wijchen een woning te bieden en hen te begeleiden bij hun inburgering en participatietraject. Het grootste deel van de statushouders is aangewezen op een woning in de sociale huursector. Voor de huisvesting van statushouders werken we nauw samen met de woningcorporaties. Talis en De Kernen zetten zich in voor passende huisvesting van deze doelgroep in de sociale huurvoorraad. Samen met deze partijen en welzijnsorganisaties zetten we ons in voor een goede integratie van de doelgroep in de woonomgeving. Daarbij hebben we aandacht voor de (sociale) draagkracht van kernen en buurten.

D. Inventariseren benodigde maatregelen voor volkshuisvestelijke opgave voor woonwagenbewoners
Op basis van regionaal onderzoek naar woonwagenstandplaatsen kunnen we een eerste beeld vormen van de toekomstige behoefte naar extra standplaatsen. We inventariseren de benodigde maatregelen om op gemeentelijk niveau in te kunnen spelen op de huisvestingsvraag van woonwagenbewoners.

E. Inzetten Doorstroomaanpak
Een deel van onze oudere inwoners heeft (op den duur) de wens om te verhuizen naar een passende woning. Soms zitten (financiële) drempels hen in de weg om daadwerkelijk te verhuizen. In de Provincie Gelderland biedt het Actieplan Wonen ondersteuning voor bewoners in een sociale huurwoning in de vorm van het beschikbaar stellen van verhuiscoaches of verhuisvergoeding. Als gemeente Wijchen zetten wij in op duidelijke informatievoorziening over de mogelijkheden. Dit komt ook in onze aanpak Bewust Wonen terug.

F. Actualiseren woonzorgvisie
In 2021 stelden wij in samenwerking met de woonzorgpartijen en woningcorporaties een gemeentelijke woonzorgvisie vast. De woonzorgvisie zoomt specifiek in op de vraagstukken rond wonen en zorg. Daarmee heeft dit beleid veel raakvlakken met de woonvisie. Om de woonzorgvisie weer aan te laten sluiten op het nieuwe woonbeleid, actualiseren we de woonzorgvisie wanneer de looptijd verstreken is. Daarbij zorgen we dat onze nieuwe ambities rond wonen en zorg worden overgenomen.

Ambitie 5: Leefbare kernen en buurten

A. Uitvoeren quickscan geschikte inbreidings- en transformatiemogelijkheden
De ruimte om woningen te bouwen is beperkt. Zeker omdat we ons dorpse karakter en groene landschap zo veel mogelijk willen behouden. Daarom zijn we zuinig op onze ruimte. We willen de juiste dingen op de juiste plek doen. Om uitbreiding in het buitengebied zo veel mogelijk te vermijden (om onze groene omgeving te sparen), proberen we de mogelijkheden voor inbreiding zo veel mogelijk te benutten. Op gemeenteniveau zetten we een onderzoek uit naar mogelijke locaties voor inbreiding en transformatie naar wonen. Randvoorwaarde daarbij is dat we het dorpse en groene karakter van onze kernen willen behouden en versterken. Mede aan de hand van deze scan onderzoeken we hoeveel ruimte we ook buiten huidig bebouwd gebied nodig hebben voor woningbouw.

B. Instellen Woonfonds bestaande wijken
Het aanpakken van de woonopgaven in onze bestaande wijken en kernen vraagt om financiële middelen. Om dit te bekostigen, ontwikkelen we een fonds waarin ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten op uitleglocaties een financiële bijdrage leveren aan de woonkwaliteit van de gemeente. Met deze bijdrage kunnen de benodigde investeringen in de bestaande woonomgeving gefinancierd worden.

C. Ondersteunen lokale CPO-projecten
In de gemeente Wijchen willen we gebruik maken van de kennis en kunde van onze inwoners om innovatieve en vernieuwende woonvormen op te zetten. We bieden ruimte aan collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) in onze kernen. Bijkomend voordeel van deze vorm van ontwikkelen is dat de betrokkenheid met de woonomgeving wordt vergroot. Als gemeente ondersteunen we graag de wooninitiatieven die in de samenleving ontstaan. We nemen een faciliterende rol in, waarbij we inzetten op duidelijke communicatie en heldere processen en procedures.

D. Betrekken leefbaarheidsgroepen van wijken en dorpen
Binnen de gemeente zijn we trots op de sterke identiteit en uitstraling van onze wijk en kernen. Het is belangrijk om goed zicht te hebben op welke behoeften en opgaven er bestaan. Daarom betrekken we leefbaarheidsgroepen van dorpen en wijken bij het ontwikkelen van beleid en plannen. Deze organen helpen ons als gemeente en samenleving om afgewogen keuzes te maken.

BRONNENLIJST

1 Ministerie van BZK (2022). Nationale Woon- en Bouwagenda.
2 Ministerie van BZK (2022). Een thuis voor iedereen.
3 Ministerie van BZK & Ministerie van VWS (2022). Wonen en zorg voor ouderen.
4 BAG/ABF Research (2023). Woningen.
5 Centraal Bureau voor de Statistiek (2022). Kerncijfers wijken en buurten 2022.
6 BAG/ABF Research (2023). Woningen naar bouwjaar.
7 RVO (2022). Woningen naar energielabel.
8 Ministerie van VWS (2016). Aanpasbaarheid woningen 'Langer thuis'.
9 Gemeente Wijchen (2022). Woonzorgvisie Wijchen 2021-2025.
10 BAG/ABF Research (2023). Oppervlakte woningen.
11 Gemeente Wijchen (2023). Warmteplan Wijchen - Onze route naar een aardgasvrij Wijchen.
12 Werkorganisatie Druten Wijchen (2023). Druten-Wijchen in cijfers - Bevolking.
13 Centraal Bureau voor de Statistiek (2022). Bevolking- en huishoudensontwikkeling.
14 Huizenzoeker (2022). Gemiddelde vraagprijs van aangeboden koopwoningen.
15 Companen (2023). Woonbehoefteonderzoek 2022-2040 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.
16 Werkorganisatie Druten Wijchen (2021). Arbeidsmigranten in Wijchen en Druten.
17 Gemeente Wijchen (2022). Verslag dorpentoer Wijchen 2025.

COLOFON

Deze woonvisie is opgesteld door RUIMTEVOLK in opdracht van de gemeente Wijchen. Het copyright van de beelden,kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven.
Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie.

Janneke Rutgers (RUIMTEVOLK)
Koen Klouwen (RUIMTEVOLK)
Judith Hinfelaar (RUIMTEVOLK

November 2023

Gemeente Wijchen

RUIMTE VOLK

Commissievergadering Wijchen

Dossiernummer	5182
Extern Zaak ID	Z/23/135157
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	16 mei 2024
Agendapunt	7.3
Titel	135157 Beslisnota Uitvoering maatregelen Edisonstraat-Einsteinstraat
Organisatieonderdeel	domein Fysieke leefomgeving - team Gebiedsinrichting
Eigenaar	Rouw, Jan
Soort nota	Beslisnota
Programma/Paragraaf	P2 Verkeer en vervoer
Portefeuillehouder(s) Wijchen	Bronkhorst, T. (Twan) van

Bijlagen
135157 Beslisnota Uitvoering maatregelen Edisonstraat-Einsteinstraat
Bijlage 1 Edisonstraat blad 1_240314
Bijlage 2 Edisonstraat blad 2_240314
Bijlage 3 Einsteinstraat_240314
Bijlage 4 Zesweg en Kruising Woeziksestraat_240314

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
College BenW openbaar Wijchen	7 november 2023
College BenW openbaar Wijchen	26 maart 2024
Stukken Agendacommissie Wijchen	19 april 2024
Commissievergadering Wijchen	**16 mei 2024**
Raad openbaar Wijchen	30 mei 2024
Raad openbaar Wijchen	4 juli 2024

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van het definitief ontwerp Edisonstraat-Einsteinstraat (bijlage 1 t/m 4).
2. Een krediet van € 1.177.000 beschikbaar te stellen om de maatregelen in 2024 uit te voeren.
3. De kapitaallasten van € 40.849 per jaar, ingaande 2025 te verwerken in de perspectiefnota 2024 voor integrale afweging.

Openbaar Zaaknummer: Z/23/135157

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Uitvoering maatregelen Edisonstraat-Einsteinstraat

Datum: 23 februari 2024

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Kennis te nemen van het definitief ontwerp Edisonstraat-Einsteinstraat (bijlage 1 t/m 4).
2. Een krediet van € 1.177.000 beschikbaar te stellen om de maatregelen in 2024 uit te voeren.
3. De kapitaallasten van € 40.849 per jaar, ingaande 2025 te verwerken in de perspectiefnota 2024 voor integrale afweging.

Aanleiding
Vanuit economische zaken is in 2021 het initiatief genomen om de verkeerssituatie Edisonstraat-Einsteinstraat in beeld te brengen. Een enquête maakte onderdeel uit van deze verkeerskundige analyse.

Het resultaat hiervan is op 30 augustus 2022 gepresenteerd aan bewoners en ondernemers.
Op deze presentatie zijn ook mogelijke maatregelen besproken om de geconstateerde knelpunten op te lossen. Deze komen samenvattend uit op:

- Een herkenbare en uniforme inrichting van de weg;
- Uniforme inrichting van de openbare parkeervakken;
- Parkeren concentreren aan één zijde van de weg, inclusief mogelijke uitbreiding;
- Uniforme inrichting van de bermen met hagen en bomen, inclusief ruimte voor waterberging, en een door de ondernemers gewenste voetgangersvoorziening;
- Afsluiting Zesweg, om sluipverkeer tegen te gaan.

De aanwezigen konden zich vinden in de verkeersanalyse en mogelijke oplossingen.

De voorgestelde oplossingen, en opgehaalde informatie, zijn vertaald in een voorlopig ontwerp. Dit ontwerp is op 23 januari 2024 gepresenteerd aan bewoners en ondernemers.
Op deze druk bezochte inloopavond, waren de algemene reacties positief. Wel werden er kritische vragen gesteld, en aanpassingen voorgesteld. Deze zijn, waar dat binnen de plannen mogelijk was, verwerkt in het definitief ontwerp.

Het nu uitgevoerde onderzoek is vooruitlopend op het project ‘Vergroening bedrijventerrein Wijchen Oost’, waar de Edisonstraat en Einsteinstraat onderdeel van uitmaken, uitgevoerd.

De aanbevelingen kunnen mogelijk als voorbeeld dienen bij de verdere uitwerking van het project ‘Vergroening bedrijventerrein Wijchen Oost’.
Zie ook Toekomstvisie Wijchen oost.(Actiepunt 7: Veilige Omgeving. Onderzoek doen naar verkeersveiligheid Edisonstraat).

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
07-11-2023	Verkeersonderzoek Edisonstraat-Einsteinstraat Besluit (Z/23/135157)

Gewenst resultaat
Het bevorderen van de verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers door een duidelijk en éénduidig straatbeeld.

Argumenten
1.1 Het voorlopig ontwerp kan uitgewerkt worden naar een definitief ontwerp.
De bewoners en ondernemers hebben in zijn algemeenheid positief gereageerd op het voorlopig ontwerp. Daar waar mogelijk zijn de aangedragen aanpassingen verwerkt.

1.2 Uitbreiding parkeerverbod naar de zijstraten.
De bewoners en ondernemers ondervinden nu al overlast door geparkeerde auto's in de zijstraten van de Edisonstraat. Met de plannen, zoals die nu gepresenteerd zijn, verwachten ze nog meer overlast.
Door het uitbreiden van het parkeerverbod tot bij de eerste inrit, verwachten wij de overlast tot een minimum te beperken. Hierdoor kan er ook beter gehandhaafd worden.

1.3 De Zesweg wordt niet afgesloten.
Voor de afsluiting van de Zesweg bleek (ondanks de gevoerde correspondentie), tijdens de inloopavond toch geen draagvlak te zijn. In overleg met de bewoners wordt hier nu een 30 km/h zone ingesteld. Gelijktijdig hiermee zal voor het hele gebied tussen de Zesweg en Woeziksestraat een 30 km/h zone worden ingesteld. Dit zijn smalle straten, die geen uitstraling hebben van wegen waar 50 km/h gereden mag worden. Hierdoor hoeven er ook geen extra fysieke maatregelen genomen te worden.

Tegenargumenten en risico's
1.1 Enkele ondernemers aan de Edisonstraat hebben aangegeven van mening te zijn dat met de huidige plannen de parkeerproblemen niet worden opgelost.
De huidige parkeerproblemen zijn vooral ontstaan omdat er ondernemers zijn die de benodigde parkeerplaatsen niet op eigen terrein hebben gerealiseerd, of de parkeerplaatsen anders gebruiken (bijvoorbeeld voor opslag). Hierdoor wordt er onder andere door het eigen personeel veel in de berm geparkeerd.
Dit parkeerprobleem is niet helemaal door de gemeente op te lossen. In de huidige plannen worden er ongeveer 15 extra parkeerplaatsen aangelegd, ten opzichte van de huidige officiële parkeerplaatsen in de Edisonstraat. Voor het oplossen van de totale parkeerproblematiek hebben de ondernemers ook zelf een verantwoordelijkheid.

Financiële gevolgen

In de begroting 2024 is de investering aan de Edisonstraat en Einsteinstraat opgenomen als een pm post. Dit voorstel geeft invulling aan deze post.

De investering bedraagt € 1.177.000. Het investeringsbedrag schrijven we af in 68 jaar. De kapitaallasten, ad € 40.849, ingaande 2025 verwerken we via de perspectiefnota 2024. De areaaluitbreiding wordt in de begroting 2025 meegenomen.

Door het krediet niet via een P&C document aan te vragen is het niet mogelijk voor de gemeenteraad om het voorstel integraal af te wegen. We zullen de kapitaallasten opnemen in de perspectiefnota voor integrale afweging.

Communicatie
Het voorlopig ontwerp is op 23 januari 2023 tijdens een inloopavond gepresenteerd aan de bewoners en ondernemers.

Inwonersparticipatie
Op de inloopavond is een toelichting gegeven op het voorlopig ontwerp. Hier lagen ook formulieren waar aanwezigen hun reactie op de plannen konden geven.
Enkele ondernemers hebben aangegeven graag een persoonlijk contact te willen, om over hun specifieke situatie te overleggen

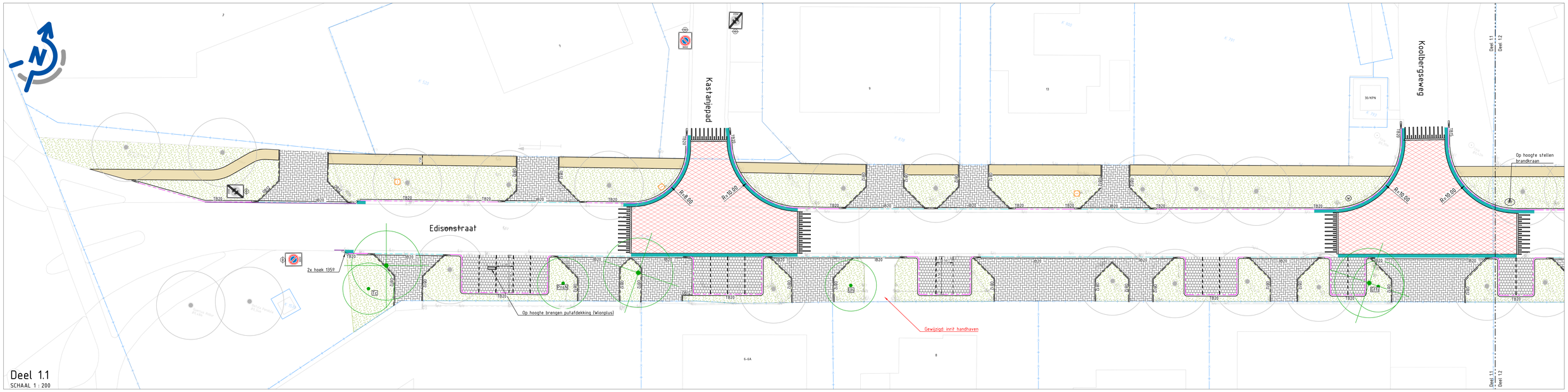
De reacties zijn, waar mogelijk, verwerkt in het definitieve ontwerp.
Na het beschikbaar stellen van de financiële middelen zal, via de website een terugkoppeling geven worden op de gemaakte opmerkingen. Hier zal dan ook het definitief ontwerp op geplaatst worden.

Uitvoering of Vervolgstappen
Na het beschikbaar stellen van de financiële middelen, zal het werk aanbesteed worden. Uitvoering kan dan in 2024 nog opgestart worden.

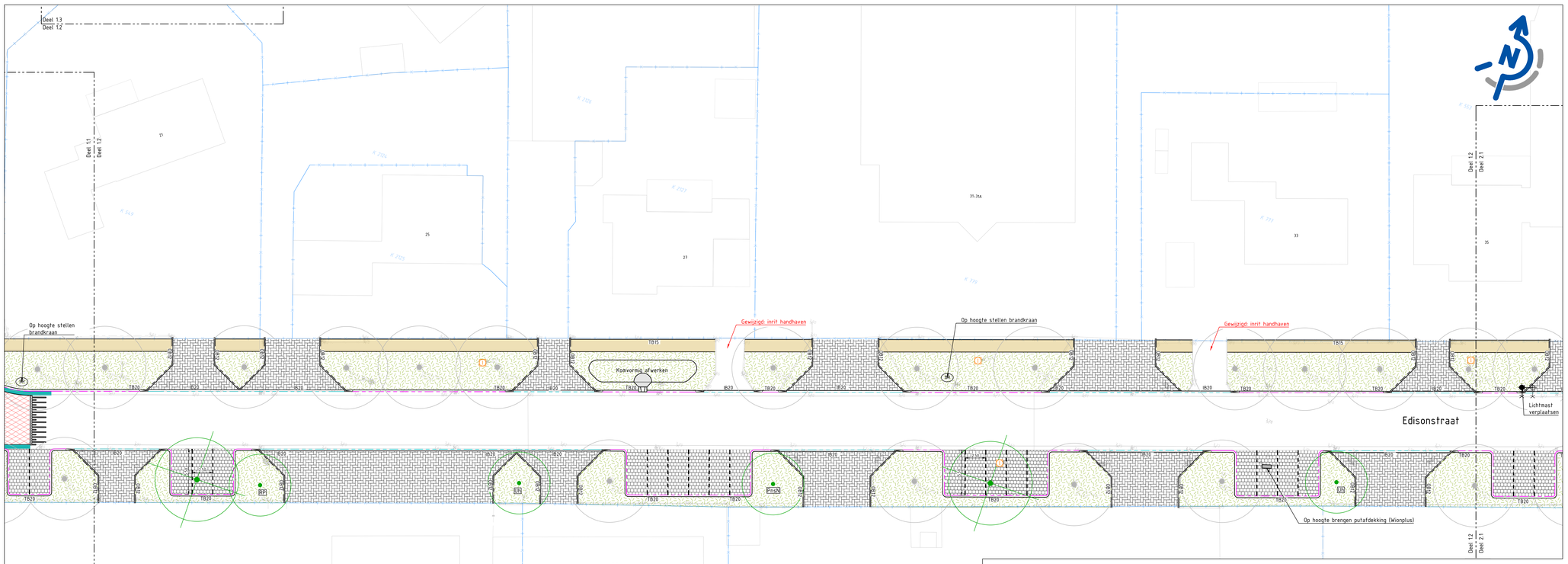
Bij de planning van de uitvoering zullen de ondernemers nauw betrokken worden.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

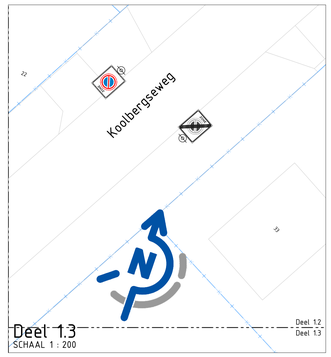
Voorstel
Advies
Team financiën



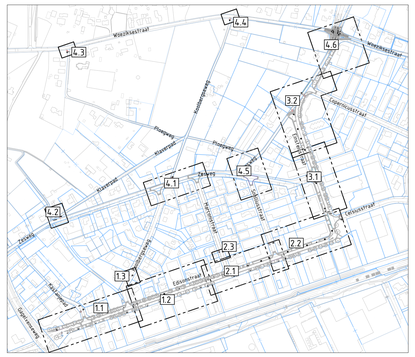
Deel 1.1
SCHAAL 1 : 200



Deel 1.2
SCHAAL 1 : 200



Deel 1.3
SCHAAL 1 : 200



Legenda

- Ondergrond - BGT 08-03-2023
- Ondergrond - Kadastrale kaart 08-03-2023
- Ondergrond - Inmeting 14-03-2023
- OB12 — Opsluitband 120x250 mm , gesteld in beton v.v. steunrug
- TB15 — Trottoirband 130/150x250 mm, gesteld in beton v.v. steunrug
- TB20 — Trottoirband 180/200x250 mm, gesteld in beton v.v. steunrug
- IB20 — Inritband 200x130 mm, gesteld in beton v.v. steunrug
- RWS — RWS band 110/220x250 mm, gesteld in beton v.v. steunrug
- Inritblokkken: 600x300x200mm, gesteld in beton
- Goottegel 150x300 mm gesteld in beton
- Goot 5 strekken betonstraatstenen keiformaat, kleur grijs, gesteld in beton
- Goot 4 strekken betonstraatstenen keiformaat, kleur grijs, gesteld in beton
- Goot 5 strekken straatbakstenen keiformaat, kleur rood, gesteld in beton
- Goot 1 strek betonstraatstenen keiformaat, kleur grijs, gesteld in beton
- Parkeervakscheiding, BSS KF, kleur wit
- Uitstroom richting verlaagde berm:
  - Uitstroomband 600x250 mm, leverancier Struyk Verwo
  - stenen gesteld in beton
- Taludmarkering van thermoplast, lengte 1.90 m. t.b.v schijndrempels
- Lengtemarkering van thermoplast
- Markering figuren van thermoplast
- Vlakmarkering van thermoplast
- Betonstraatstenen keiformaat, dikte 80 mm, kleur grijs, keperverband
- Betonstraatstenen keiformaat, dikte 80 mm, kleur grijs, elleboogverband
- Middengeleider van beton met straatwerk print
- Parkeerplaatsen van dubbelkeiformaat, 210x210x80mm, kleur antraciet, halfsteensverband
- Rijbaan van asfalt, opbouw van boven naar beneden:
  - AC-11 surf DL-B, laagdikte 35 mm
  - AC-16 TL-B, laagdikte 50 mm
  - AC-22-DL-B, laagdikte 70 mm
- Deklaag van AC-11 surf DL-B, laagdikte 35 mm
- Fietspad van rood asfalt, opbouw van boven naar beneden:
  - AC-11 surf DL-B, Till Red 3% rode kleurstof, zwarte bitumen, laagdikte 35 mm
  - AC-22 DL-B, laagdikte gemiddeld 70 mm
- Deklaag asfalt rood, AC 11 surf, DL-B, Till Red 3% rode kleurstof, zwarte bitumen laagdikte 35 mm
- Pad van Graustabiel 0/12, opbouw van boven naar beneden:
  - Graustabiel, laagdikte 60 mm
  - Menggranulaat 0/31,5, laagdikte 150 mm
- Bloemenrijk grasmengsel G5, Cruydthoeck
- RWS kolk eendelig, type: TRK-2000 RWS/90
- Trottoirkolk, eendelig, type: Q-Line Classic TRK-4716/90 GB1
- Op hoogte brengen putafdekking
- Op hoogte brengen brandkraan
- Op hoogte brengen straatpot
- Borden parkeerzone
- Nieuwe te plaatsen verkeersbord incl. flespaal
- Nieuwe locatie te verplaatsen lichtmast
- Te verplaatsen lichtmast
- Te kappen boom
- Nieuw te planten boom, stamomtrek 20-25 cm:
  Tc - Tilia cordata (Winterlinde)
  PnsN - Pinus nigra subsp. Nigra (Oostenrijkse Den)
  UH - Ulmus 'Homestead' (Iep)
  RP - Robinia Pseudoacacia (Acacia)
  Gfri - Gleditsia triacanthos f. inermis (Valse Christusdoorn)
- Bestaande te handhaven boom

Bestaande situatie: 45 parkeervakken
Nieuwe situatie: 83 parkeervakken

Gewijzigd:
- E01 borden naar parkeerzone
- Voorrangssituatie Klaverpad/Koolbergseweg
- Boomsoorten gewijzigd
- 30 km zone toegevoegd

Getekend door:	K. Laurenssen
Geconfroleerd door:	B. Visser
Schaal:	1:200
Formaat:	A0
Documenttype:	Tekening

Projectnummer:	Tekeningnummer:	Blad:
RI23014	501	1
Versie:	Status:	Datum uitgifte:
03	Concept	14-03-2024

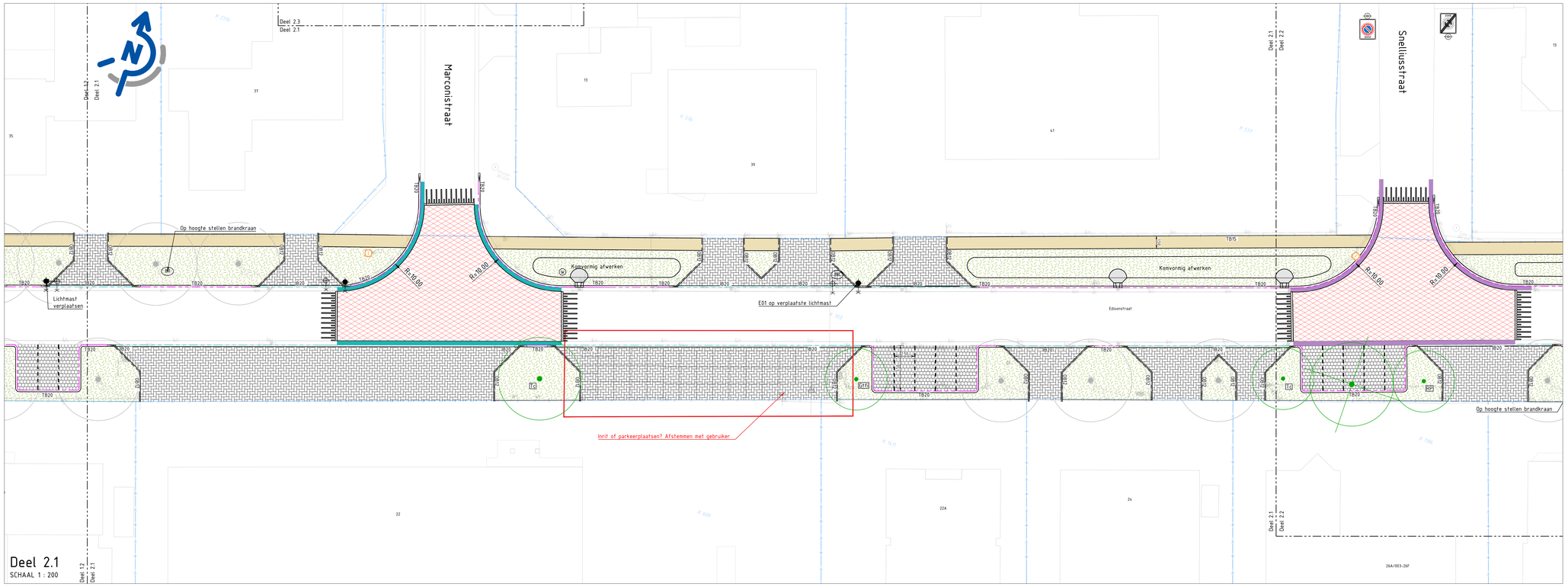
Opdrachtgever:
Werkorganisatie Druten Wijchen

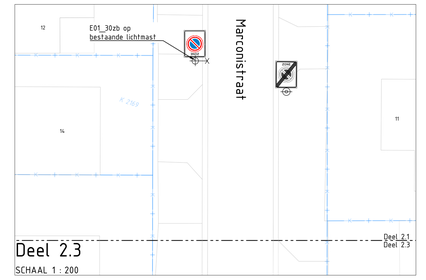
Project:
Parkeervoorzieningen Edisonstraat en Einsteinstraat

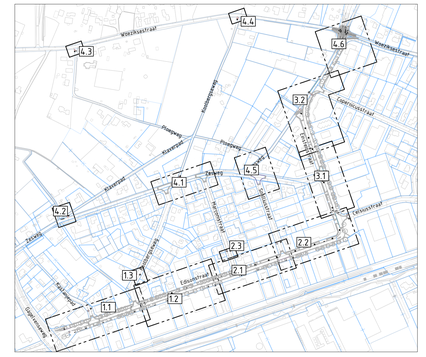
Omschrijving:
Voorlopig ontwerp Edisonstraat

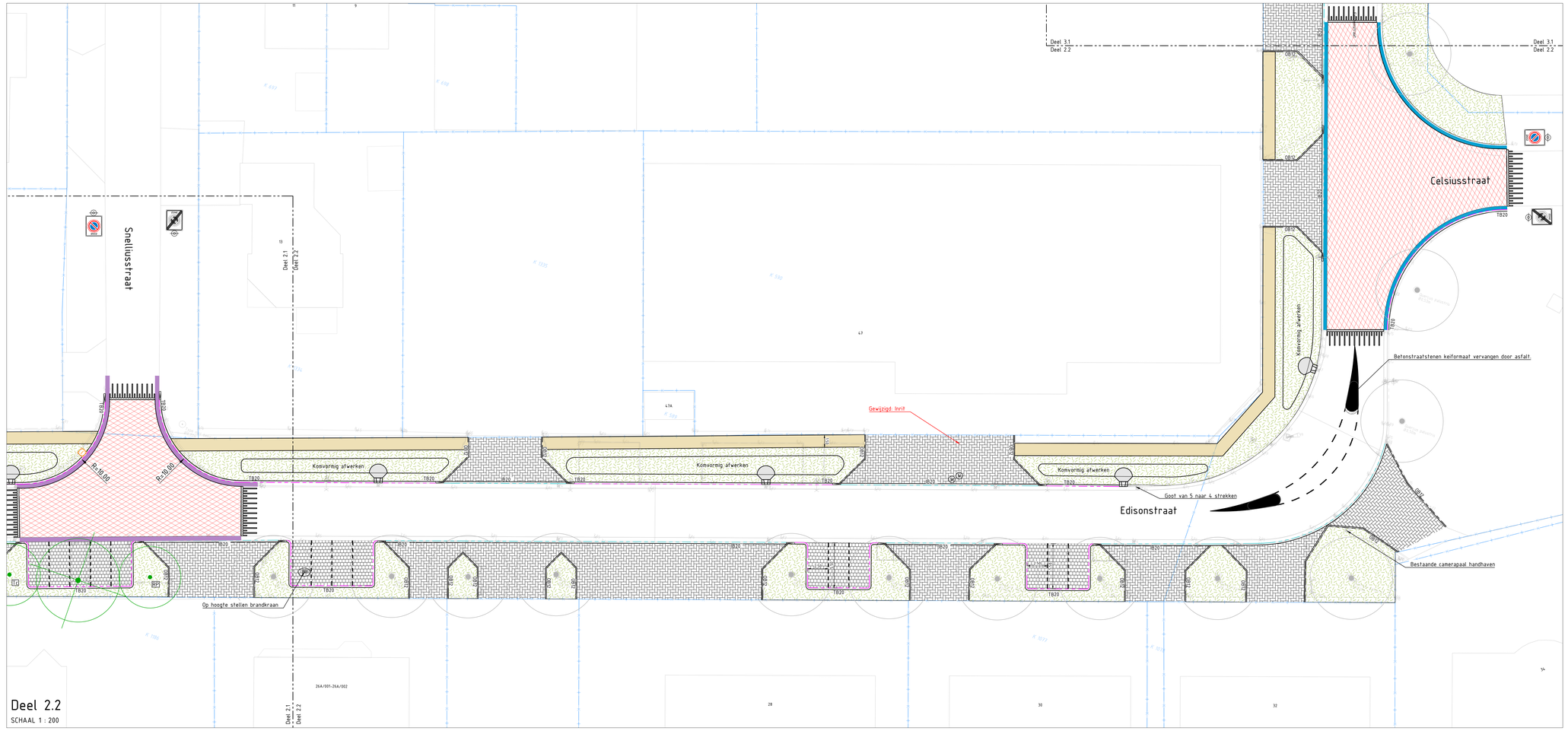
RE infra
Bezoek adres : Jan v.d. Heydenstraat 2, Wijchen
Postadres : Postbus 6, 6600 AA Wijchen
Telefoon : 024-64 253 94
E-mail : info@RE-infra.nl

Maten in meters, tenzij anders aangegeven.
Pelmaten in meters t.o.v. N.A.P., tenzij anders aangegeven.
Diameters in millimeters, tenzij anders aangegeven.









Legenda

- Ondergrond - BGT 08-03-2023
- Ondergrond - Kadastrale kaart 08-03-2023
- Ondergrond - Inmeting 14-03-2023
- OB12 — Opsluitband 120x250 mm , gesteld in beton v.v. steunrug
- TB15 — Trottoirband 130/150x250 mm, gesteld in beton v.v. steunrug
- TB20 — Trottoirband 180/200x250 mm, gesteld in beton v.v. steunrug
- IB20 — Inritband 200x130 mm, gesteld in beton v.v. steunrug
- RWS — RWS band 110/220x250 mm, gesteld in beton v.v. steunrug
- KLIN — Inritblokkken: 600x300x200mm, gesteld in beton
- Goottegel 150x300 mm gesteld in beton
- Goot 5 strekken betonstraatstenen keiformaat, kleur grijs, gesteld in beton
- Goot 4 strekken betonstraatstenen keiformaat, kleur grijs, gesteld in beton
- Goot 5 strekken straatbakstenen keiformaat, kleur rood, gesteld in beton
- Goot 1 strek betonstraatstenen keiformaat, kleur grijs, gesteld in beton
- Parkeervakscheiding, BSS KF, kleur wit
- Uitstroom richting verlaagde berm:
  - Uitstroomband 600x250 mm, leverancier Struyk Verwo
  - stenen gesteld in beton
- Taludmarkering van thermoplast, lengte 1.90 m. t.b.v schijndrempels
- Lengtemarkering van thermoplast
- Markering figuren van thermoplast
- Vlakmarkering van thermoplast
- Betonstraatstenen keiformaat, dikte 80 mm, kleur grijs, keperverband
- Betonstraatstenen keiformaat, dikte 80 mm, kleur grijs, ellebooogverband
- Middengeleider van beton met straatwerk print
- Parkeerplaatsen van dubbelkeiformaat, 210x210x80mm, kleur antraciet, halfsteensverband
- Rijbaan van asfalt, opbouw van boven naar beneden:
  - AC-11 surf DL-B, laagdikte 35 mm
  - AC-16 TL-B, laagdikte 50 mm
  - AC-22-DL-B, laagdikte 70 mm
- Deklaag van AC-11 surf DL-B, laagdikte 35 mm
- Fietspad van rood asfalt, opbouw van boven naar beneden:
  - AC-11 surf DL-B, Till Red 3% rode kleurstof, zwarte bitumen, laagdikte 35 mm
  - AC-22 OL-B, laagdikte gemiddeld 70 mm
- Deklaag asfalt rood, AC 11 surf, DL-B, Till Red 3% rode kleurstof, zwarte bitumen laagdikte 35 mm
- Pad van Graustabiel 0/12, opbouw van boven naar beneden:
  - Graustabiel, laagdikte 60 mm
  - Menggranulaat 0/315, laagdikte 150 mm
- Bloemenrijk grasmengsel G5, Cruydthoeck
- RWS kolk eendelig, type: TRK-2000 RWS/90
- Trottoirkolk, eendelig, type: Q-Line Classic TRK-4716/90 GB1
- Op hoogte brengen putafdekking
- BR — Op hoogte brengen brandkraan
- W — Op hoogte brengen straatpot
- Borden parkeerzone
- Nieuwe te plaatsen verkeersbord incl. flespaal
- Nieuwe locatie te verplaatsen lichtmast
- Te verplaatsen lichtmast
- Te kappen boom
- Nieuw te planten boom, stamomtrek 20-25 cm:
  Tc - Tilia cordata (Winterlinde)
  PnsN - Pinus nigra subsp. Nigra (Oostenrijkse Den)
  UH - Ulmus 'Homestead' (Iep)
  RP - Robinia Pseudoacacia (Acacia)
  GTri - Gleditsia triacanthos f. inermis (Valse Christusdoorn)
- Bestaande te handhaven boom

Bestaande situatie: 45 parkeervakken
Nieuwe situatie: 83 parkeervakken

Gewijzigd:
- E01 borden naar parkeerzone
- Voorrangssituatie Klaverpad/Koolbergseweg
- Boomsoorten gewijzigd
- 30 km zone toegevoegd

Getekend door:	K. Laurenssen
Gecontroleerd door:	B. Visser
Schaal:	1:200
Formaat:	A0
Documenttype:	Tekening

Projectnummer:	Tekeningnummer:	Blad:
RI23014	501	2
Versie:	Status:	Datum uitgifte:
03	Concept	14-03-2024

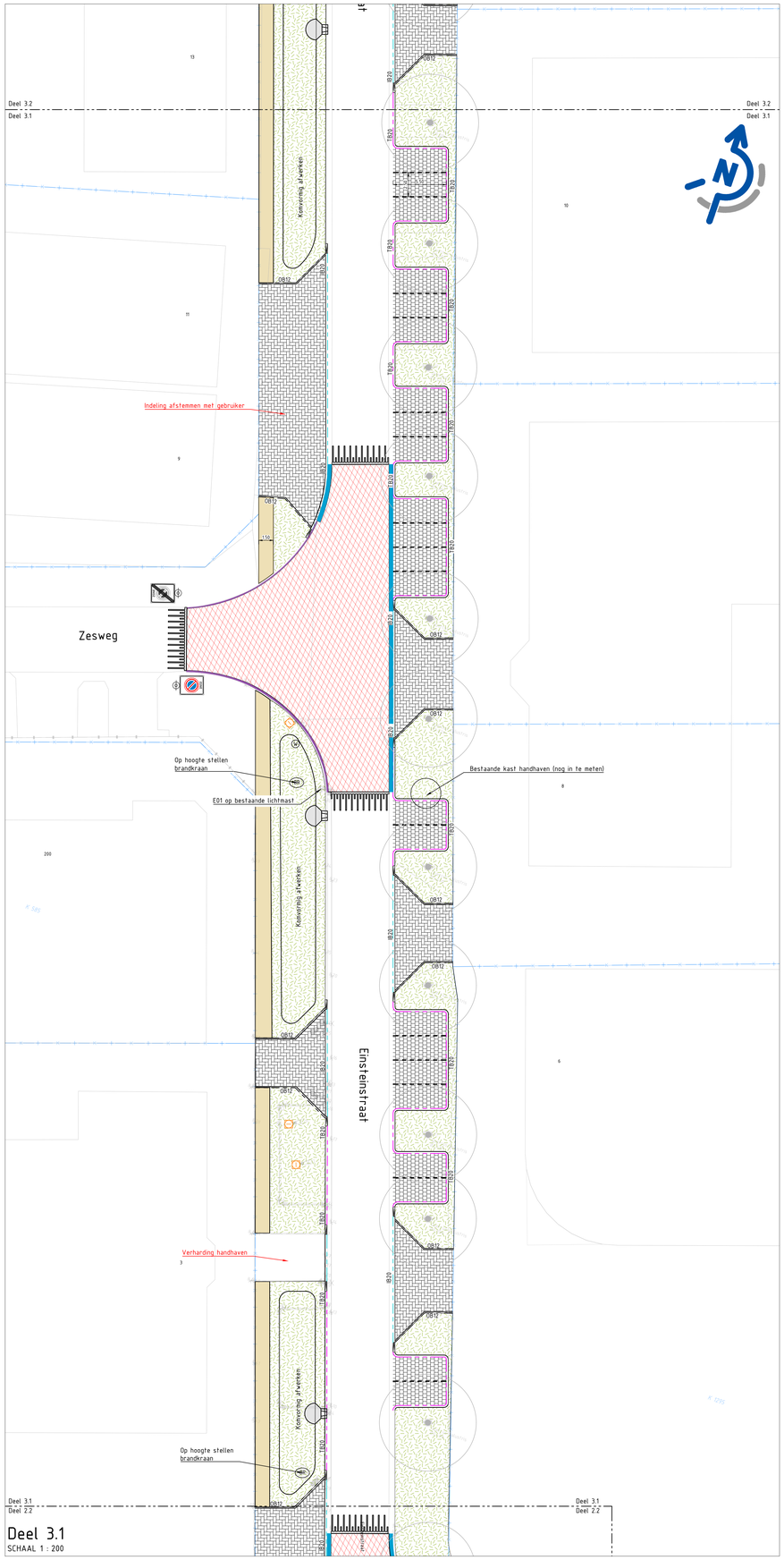
Opdrachtgever:
Werkorganisatie Druten Wijchen

Project:
Parkeervoorzieningen Edisonstraat en Einsteinstraat

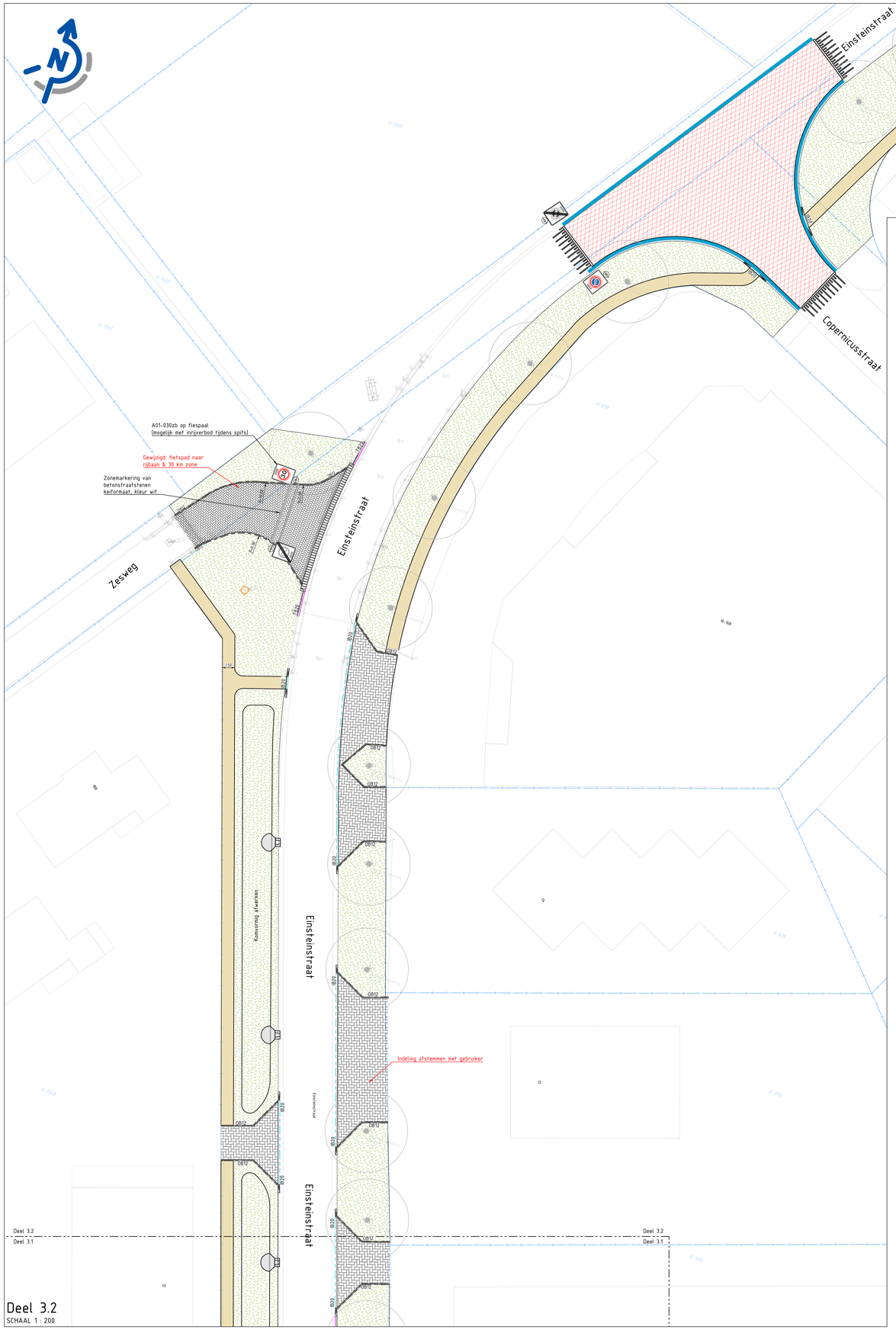
Omschrijving:
Voorlopig ontwerp Edisonstraat

RE infra
Bezoek adres : Jan v.d. Heydenstraat 2, Wijchen
Postadres : Postbus 6, 6600 AA Wijchen
Telefoon : 024-64 253 94
E-mail : info@RE-infra.nl

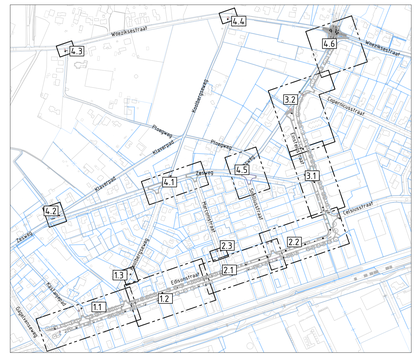
Maten in meters, tenzij anders aangegeven.
Peilmaten in meters t.o.v. N.A.P., tenzij anders aangegeven.
Diameters in millimeters, tenzij anders aangegeven.



Deel 3.1
SCHAAL 1 : 200



Deel 3.2
SCHAAL 1 : 200



Legenda

- Ondergrond - BGT 08-03-2023
- Ondergrond - Kadastrale kaart 08-03-2023
- Ondergrond - Inmeting 14-03-2023
- OB12 — Opsluitband 120x250 mm , gesteld in beton v.v. steunrug
- TB15 — Trottoirband 130/150x250 mm, gesteld in beton v.v. steunrug
- TB20 — Trottoirband 180/200x250 mm, gesteld in beton v.v. steunrug
- IB20 — Inritband 200x330 mm, gesteld in beton v.v. steunrug
- RWS — RWS band 110/220x250 mm, gesteld in beton v.v. steunrug
- Inritblokken: 600x300x200mm, gesteld in beton
- Goottegel 150x300 mm gesteld in beton
- Goot 5 strekken betonstraatstenen keiformaat, kleur grijs, gesteld in beton
- Goot 4 strekken betonstraatstenen keiformaat, kleur grijs, gesteld in beton
- Goot 5 strekken straatbakstenen keiformaat, kleur rood, gesteld in beton
- Goot 1 strek betonstraatstenen keiformaat, kleur grijs, gesteld in beton
- Parkeervakscheiding, BSS KF, kleur wit
- Uitstroom richting verlaagde berm:
  - Uitstroomband 600x250 mm, leverancier Struyk Verwo
  - stenen gesteld in beton
- Taludmarkering van thermoplast, lengte 1.90 m. t.b.v schijndrempels
- Lengtemarkering van thermoplast
- Markering figuren van thermoplast
- Vlakmarkering van thermoplast
- Betonstraatstenen keiformaat, dikte 80 mm, kleur grijs, keperverband
- Betonstraatstenen keiformaat, dikte 80 mm, kleur grijs, elleboogverband
- Middengeleider van beton met straatwerk print
- Parkeerplaatsen van dubbelkeiformaat, 210x210x80mm, kleur antraciet, halfsteensverband
- Rijbaan van asfalt, opbouw van boven naar beneden:
  - AC-11 surf DL-B, laagdikte 35 mm
  - AC-16 TL-B, laagdikte 50 mm
  - AC-22-DL-B, laagdikte 70 mm
- Deklaag van AC-11 surf DL-B, laagdikte 35 mm
- Fietspad van rood asfalt, opbouw van boven naar beneden:
  - AC-11 surf DL-B, Tili Red 3% rode kleurstof, zwarte bitumen, laagdikte 35 mm
  - AC-22 DL-B, laagdikte gemiddeld 70 mm
- Deklaag asfalt rood, AC 11 surf, DL-B, Tili Red 3% rode kleurstof, zwarte bitumen laagdikte 35 mm
- Pad van Graustabiel 0/12, opbouw van boven naar beneden:
  - Graustabiel, laagdikte 60 mm
  - Menggranulaat 0/31,5, laagdikte 150 mm
- Bloemenrijk grasmengsel GS, Cruydthoeck
- RWS kolk eendelig, type: TRK-2000 RWS/90
- Trottoirkolk, eendelig, type: G-Line Classic TRK-4716/90 GB1
- Op hoogte brengen putafdekking
- Op hoogte brengen brandkraan
- Op hoogte brengen straatpot
- Borden parkeerzone
- Nieuwe te plaatsen verkeersbord incl. flespaal
- Nieuwe locatie te verplaatsen lichtmast
- Te verplaatsen lichtmast
- Te kappen boom
- Nieuw te planten boom, stamomtrek 20-25 cm:
  Tc - Tilia cordata (Winterlinde)
  PnsN - Pinus nigra subsp. Nigra (Oostenrijkse Den)
  UH - Ulmus 'Homestead' (Iep)
  RP - Robinia Pseudoacacia (Acacia)
  Gtfi - Gleditsia triacanthos f. inermis (Valse Christusdoorn)
- Bestaande te handhaven boom

Bestaande situatie: 45 parkeervakken

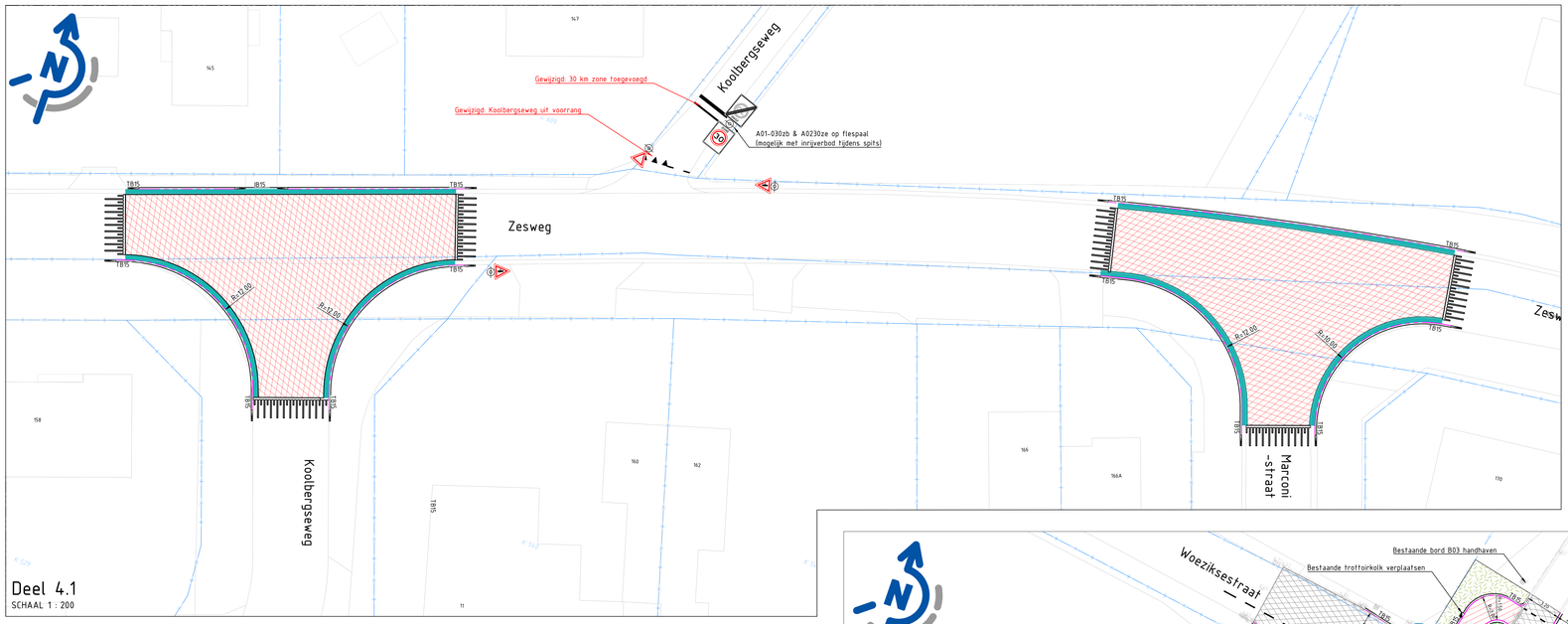
Nieuwe situatie: 83 parkeervakken

Gewijzigd:
- E01 borden naar parkeerzone
- Voorrangssituatie Klaverpad/Koolbergseweg
- Boomsoorten gewijzigd
- 30 km zone toegevoegd

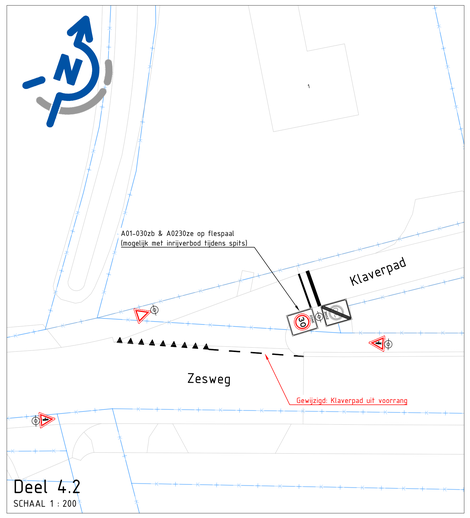
Getekend door: K. Laurenssen	Projectnummer: RI23014	Tekeningnummer: 501	Blad: 3
Gecontroleerd door: B. Visser	Versie: 03	Status: Concept	Datum uitgifte: 14-03-2024
Schaal: 1:200	Opdrachtgever: Werkorganisatie Druten Wijchen		
Formaat: A0	Documenttype: Tekening	Project: Parkeervoorzieningen Edisonstraat en Einsteinstraat	
		Omschrijving: Voorlopig ontwerp Einsteinstraat	

RE infra
Bezoek adres / Postadres: Jan v.d. Heydenstraat 2, Wijchen
Postbus 6, 6600 AA Wijchen
Telefoon: 0024-64 253 94
E-mail: info@RE-infra.nl

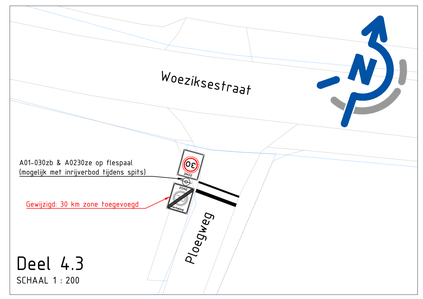
Maten in meters, tenzij anders aangegeven.
Peilmaten in meters t.o.v. N.A.P., tenzij anders aangegeven.
Diameters in millimeters, tenzij anders aangegeven.



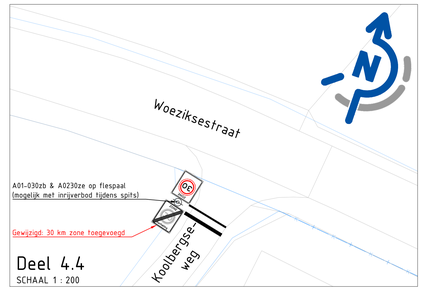
Deel 4.1
SCHAAL 1 : 200



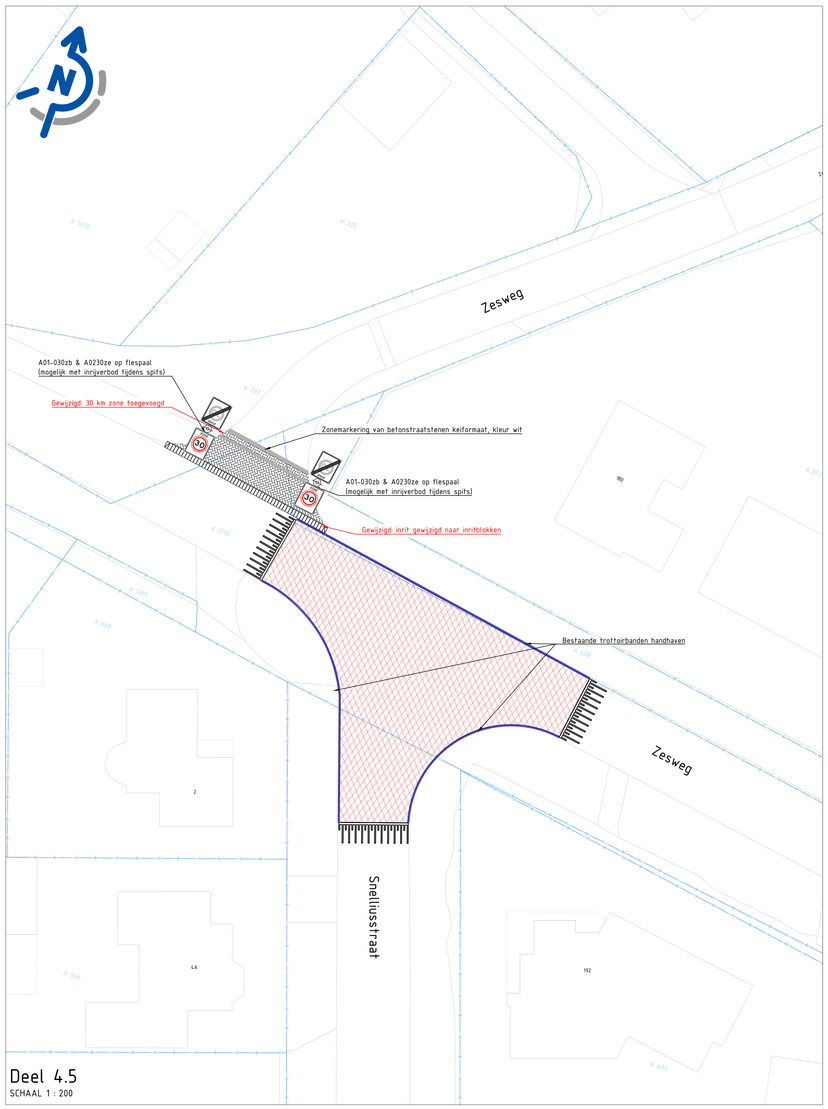
Deel 4.2
SCHAAL 1 : 200



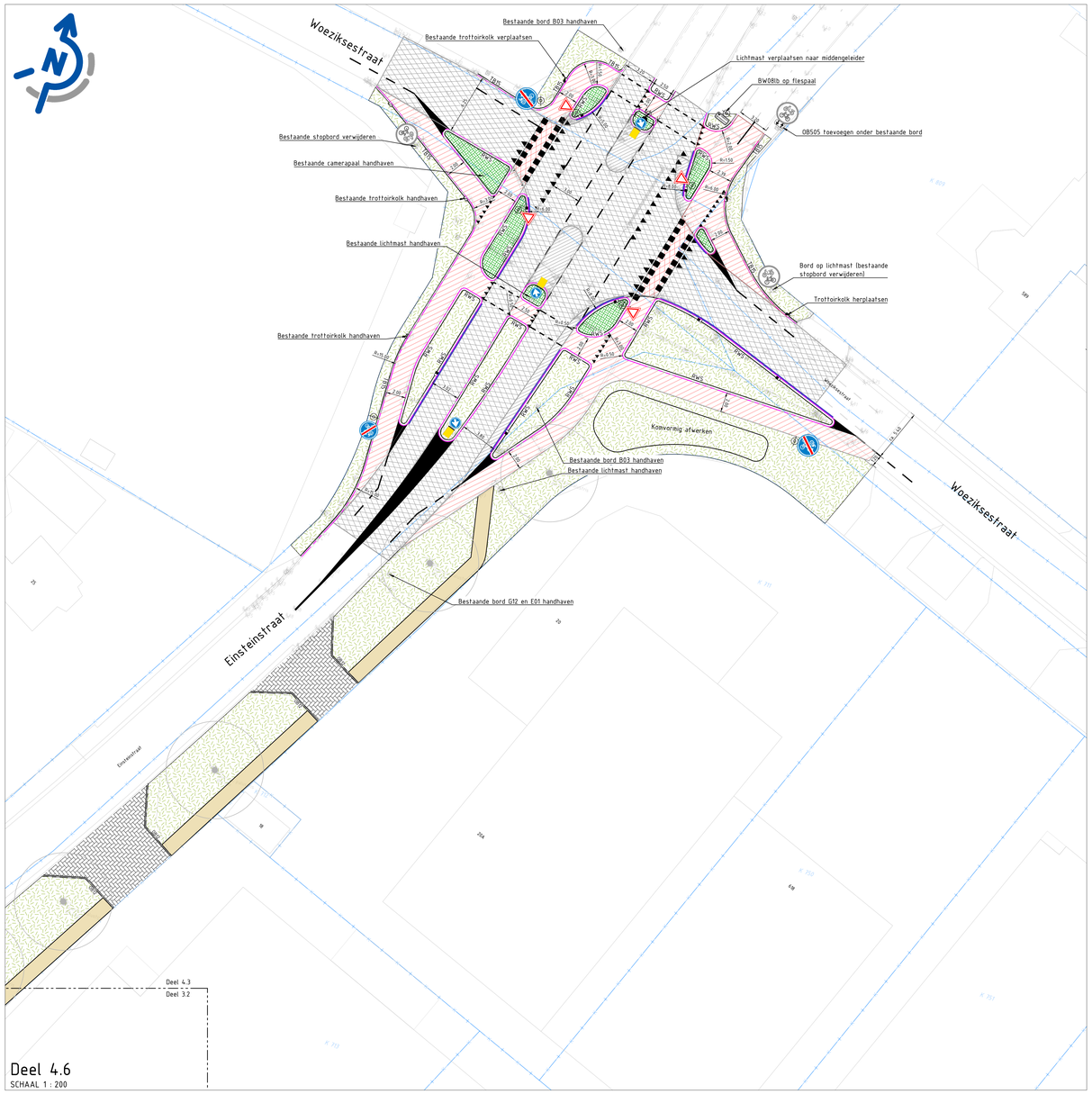
Deel 4.3
SCHAAL 1 : 200



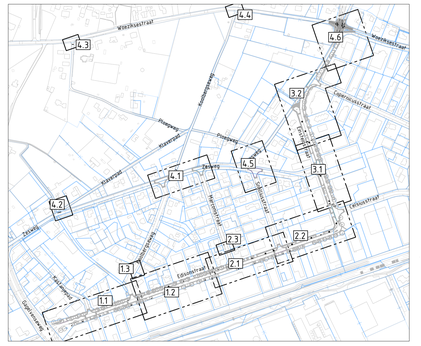
Deel 4.4
SCHAAL 1 : 200



Deel 4.5
SCHAAL 1 : 200



Deel 4.6
SCHAAL 1 : 200



Legenda

- Ondergrond – BGT 08-03-2023
- Ondergrond – Kadastrale kaart 08-03-2023
- Ondergrond – Inmeting 14-03-2023
- OB12 Opsluitband 120x250 mm , gesteld in beton v.v. steunrug
- TB15 Trottoirband 150/150x250 mm, gesteld in beton v.v. steunrug
- RW5 RWS band 110/220x250 mm, gesteld in beton v.v. steunrug
- Inritblokken: 600x300x200mm, gesteld in beton
- Goottegel 150x300 mm gesteld in beton
- Goot 4 strekken betonstraatstenen keiformaat, kleur grijs, gesteld in beton
- Lengtemarkering van thermoplast
- Markering figuren van thermoplast
- Vlakmarkering van thermoplast
- Betonstraatstenen keiformaat, dikte 80 mm, kleur grijs, keperverband
- Betonstraatstenen keiformaat, dikte 80 mm, kleur grijs, elleboogverband
- Middengeleider van beton met straatwerk print
- Rijbaan van asfalt, opbouw van boven naar beneden:
  - AC-11 surf DL-B, laagdikte 35 mm
  - AC-16 TL-B, laagdikte 50 mm
  - AC-22-DL-B, laagdikte 70 mm
- Deklaag van AC-11 surf DL-B, laagdikte 35 mm
- Fietspad van rood asfalt, opbouw van boven naar beneden:
  - AC-11 surf DL-B, Till Red 3% rode kleurstof, zwarte bitumen, laagdikte 35 mm
  - AC-22 DL-B, laagdikte gemiddeld 70 mm
- Deklaag asfalt rood, AC 11 surf, DL-B, Till Red 3% rode kleurstof, zwarte bitumen laagdikte 35 mm
- Pad van Graustabiel 0/12, opbouw van boven naar beneden:
  - Graustabiel, laagdikte 60 mm
  - Menggranulaat 0/31,5, laagdikte 150 mm
- Bloemenrijk grasmengsel G5, Cruydthoeck
- RWS kolk eendelig, type: TRK-2000 RWS/90
- Trottoirkolk, eendelig, type: Q-Line Classic TRK-4716/90 GB1
- Op hoogte brengen putafdekking
- Zoneborden parkeerzone
- Nieuwe te plaatsen verkeersbord incl. flespaal
- Nieuwe locatie te verplaatsen lichtmast
- Te verplaatsen lichtmast
- Bestaande te handhaven boom

Bestaande situatie: 45 parkeervakken

Nieuwe situatie: 83 parkeervakken

Gewijzigd:
- E01 borden naar parkeerzone
- Voorrangssituatie Klaverpad/Koolbergseweg
- Boomsoorten gewijzigd
- 30 km zone toegevoegd

Getekend door: K. Laurenssen	Projectnummer: RI23014	Tekeningnummer: 501	Blad: 4
Gecontroleerd door: B. Visser	Versie: 03	Status: Concept	Datum uitgifte: 04-03-2024
Schaal: 1:200	Opdrachtgever: Werkorganisatie Druten Wijchen		
Formaat: A0	Documenttype: Tekening	Project: Parkeervoorzieningen Edisonstraat en Einsteinstraat	
		Omschrijving: Voorlopig ontwerp Zesweg en kruising Woeziksestraat	

RE infra
Bezoek adres / Postadres: Jan v.d. Heydenstraat 2, Wijchen / Postbus 6, 6600 AA Wijchen
Telefoon: 024-64 253 94
E-mail: info@RE-infra.nl

Maten in meters, tenzij anders aangegeven.
Peilmaten in meters t.o.v. N.A.P., tenzij anders aangegeven.
Diameters in millimeters, tenzij anders aangegeven.