

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Hart van Zuid - Ontwerp Voorzieningshart

Kernboodschap

We werken aan een nieuw Hart van Wijchen-Zuid. Een fijne omgeving waar het ook in de toekomst prettig wonen en leven is. Waar inwoners elkaar ontmoeten, winkelen, sporten, zorg kunnen krijgen en naar school kunnen gaan.

Op 30 mei 2024 heeft de gemeenteraad nadere uitgangspunten vastgesteld voor het op te stellen masterplan. Aan de hand hiervan is een ontwerp voor het masterplan gemaakt. Dit ontwerp willen we graag voor participatie voorleggen aan inwoners en andere belanghebbenden. Op basis daarvan kan het plan worden vervolmaakt waarna het voor besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Met deze informatienota brengen wij u op de hoogte van de belangrijkste hoofdlijnen in het ontwerp. U kunt het ontwerp uitgebreid bekijken via www.wijchen.nl/hartvanzuid.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
30 mei 2024	Uitgangspunten & Aanbevelingen masterplan Voorzieningshart Hart van Zuid, zaaknummer Z/23/143118
20 dec 2022	Informatienota Hart van Zuid – Tussenstap Masterplan voorzieningshart, zaaknummer 97025. Het proces om te komen tot een masterplan vraagt meer tijd en een tussenstap.
21 okt 2021	Vastelling 'Gebiedsvisie Hart van Zuid' als ruimtelijk basisconcept voor de verdere planvorming van het voorzieningshart in Wijchen Zuid en te starten met de vervolgfase van de planvorming (masterplanfase), zaaknummer 58762.
Voorgaande besluiten	- April 21: Informatienota Stand van zaken Hart van Zuid-Voorzieningshart: de nieuwe eigenaar van het winkelcentrum zet het plan voort (Z/20/55782). - Sept 19: Beslisnota Hart van Zuid – Voorzieningshart: een nadere verdiepingsslag is nodig voor de gebiedsvisie (Z/19/35611). - Sept 19: Beslisnota Hart van Zuid – Routekaart: betrokken partijen formuleren in de routekaart 'Toekomst Hart van Zuid' vijf hoofdpogaven voor een toekomstbestendige wijkontwikkeling. (Z/19/33984). - Jan 19: Informatienota Stand van zaken Hart van Zuid (19/2/22682): de wijkonderzoeken leveren een schat aan informatie (verkenningsverslag, wijkenquête en nulscenario voorzieningen). - Dec 17: Beslisnota Hart van Zuid: het verkenningsverslag 'Hart van Zuid Wijchen' vraagt om een gebiedsvisie voor verbetering van het

	voorzieningshart en een routekaart voor de ontwikkeling van de gehele wijk Wijchen-Zuid (Z/17/007148). - April 17: Informatienota Hart van Zuid: eerste verkenning mogelijkheden (Z/17/2/3441).
--	--

Toelichting

Het ontwerp plan is tot stand gekomen op basis van eerder door uw raad vastgestelde uitgangspunten, waaronder 2 amendementen, en de inbreng vanuit de verschillende partners, waaronder de klankbordgroep Hart van Zuid. Het huidige ontwerp leggen we voor participatie voor aan inwoners en andere belanghebbenden. Zo kunnen we het ontwerp mogelijk nog beter maken. De ontvangen feedback in deze participatiefase wordt vervolgens meegewogen in de afronding van het plan. Daarna wordt het plan ter besluitvorming aangeboden aan de raad.

Belangrijkste hoofdlijnen in ontwerp

U kunt het ontwerp uitgebreid bekijken via www.wijchen.nl/hartvanzuid. Daar staan plattegronden, 3D-beelden en filmpjes met uitleg. Hieronder benoemen we enkele specifieke onderwerpen die verband houden met eerdere besluiten van de raad:

- In het ontwerpplan is uitgegaan van behoud van het appartementengebouw Hoogmeer. In mei 2024 heeft uw raad ingestemd met een onderzoek naar behoud van de appartementen Hoogmeer vanuit een verantwoorde financiële exploitatie. Het behoud van het gebouw met 34 sociale huurappartementen past op een goede manier in het stedenbouwkundig plan. Eigenaar Talis heeft de intentie om het gebouw te verbeteren en beter te laten aansluiten bij de nieuwe gebouwen in het plan.
- In het ontwerpplan is een voorstel gedaan voor een 2^e supermarkt en wordt gebruik gemaakt van de mogelijke uitbreiding met (maximaal) 1600 m² winkelvloeroppervlak. De hoeveelheid overige winkels wordt verkleind met circa 300 m² bruto vloeroppervlak. In mei 2024 heeft uw raad bij amendement gevraagd bij de verdere uitwerking van het masterplan te borgen dat het voorzieningshart een wijkwinkcentrum blijft. Het winkelcentrum blijft in deze vorm qua functie en formaat een centrum voor de wijk. Het college zal dat nader toelichten zodra het plan ter besluitvorming aan de raad wordt aangeboden.
- In het plan wordt de hoeveelheid groen behouden in lijn met het amendement van de raad. In oktober 2021 heeft uw raad een amendement aangenomen waarmee door uw raad als uitgangspunt is benoemd dat de hoeveelheid groen in het plangebied van voorliggende visie minimaal behouden moet blijven. Dat is in voorliggend ontwerp gerealiseerd. Daarbij wordt de kans aangegrepen om groene verbindingen te herstellen en biodiversiteit te vergroten. Het hart wordt voorzien van groene eilanden met de bestaande grote inheemse bomen en bloeiende onderbeplanting, wat leidt tot een prettig verblijfsklimaat.
- In het ontwerp dat voorligt is hogere bebouwing opgenomen. In het vastgestelde Strategisch Kompas Wijchen 2035 is bepaald dat hier ruimte voor is, vooral bij nieuwe wijkontwikkeling in en rond de kern Wijchen. We hebben hiervoor gekozen omdat we op deze manier een voorzieningshart kunnen realiseren dat het beste aansluit bij de in 2024 door de raad vastgestelde uitgangspunten en aanbevelingen, zoals de hoeveelheid groen en woningen. Het college informeert de raad hierover op 20 maart tijdens een werkbijeenkomst, zodat de raad desgewenst invulling kan geven aan de motie 'hogere bouwen bij uitzondering'.

Gevolgen

Door het ontwerp voor participatie in deze fase voor te leggen, kunnen we het ontwerp voor het Voorzieningshart Hart van Zuid mogelijk nog beter maken.

Participatie

Het ontwerp masterplan is tot stand gekomen samen met de samenwerkingspartners en inwoners van Wijchen-Zuid in lijn met het participatie- en communicatieplan dat eerder aan uw raad is verstrekt.

Op 24 maart wordt een inloopbijeenkomst gehouden waar inwoners worden geïnformeerd en gelegenheid hebben om vragen te stellen en hun mening over onderdelen te geven. Daarnaast start op 12 maart een digitale participatie op ons participatieplatform. Inwoners en andere belanghebbenden kunnen zo digitaal hun bevindingen over het plan aan de gemeente geven.

Communicatie

We informeren betrokkenen over deze ontwikkeling via de verschillende werkgroepen binnen het project Hart van Zuid. Daarnaast communiceren we hierover via de digitale nieuwsbrief, social media, een special pagina in de Wegwijs, posters, flyers en onze website. Bewoners van het plangebied en de ring daaromheen ontvangen een brief. Dat geldt ook voor een aselechte groep inwoners van heel Wijchen-Zuid. We nodigen hen uit voor de inloopbijeenkomst en/of om hun mening te geven via ons digitale participatieplatform.

Uitvoering of Vervolgstappen

Na bovenstaand participatietraject wordt de feedback afgewogen en waar mogelijk meegenomen in de afronding van het plan. Daarna wordt het plan definitief gemaakt en voor besluitvorming aangeboden. Wij verwachten het masterplan in juni 2025 voor besluitvorming aan uw raad te kunnen voorleggen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing