

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Uitgangspunten & Aanbevelingen masterplan Voorzieningshart 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 Voorzieningshart 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 voorzieningshart 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 Voorzieningshart 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 voorzieningshart 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 voorzieningshart. Op 21 oktober 2021 heeft uw raad hierover al een belangrijk besluit genomen met het vaststellen van de 'Gebiedsvisie Voorzieningshart Hart van Zuid'. Het realiseren van een vitaal & bruisend voorzieningshart van de wijk is opgave 1 van de routekaart die uw raad in 2019 heeft vastgesteld. De vernieuwing van het voorzieningshart 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 hoofdpogaven 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 nultscenario 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 fundamenteën 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:

MFA-campus

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 'voorzieningshart 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 voorzieningshart. 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 voorzieningshart, 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 voorzieningshart 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 winkelloppervlak. 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 gebouwonwerpen. 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, materiaal suggesties, driedimensionale beelden en een maquette gemaakt zodat er een realistisch beeld ontstaat van het nieuwe voorzieningshart. De gebouwonwerpen 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 voorzieningshart 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 voorzieningshart. 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 2^e 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 Compland d.d. 15 december 2023

Voorstel**Advies**

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