Informatieavond Raad

Voorzieningenhart

18 april 2024

Hart van Zuid

- Routekaart (raadsbesluit eind 2019)

1. **Vitaal en bruisend voorzieningenhart**
2. Samen maken we de wijk
3. Meer diversiteit in de buurten rondom het voorzieningenhart
4. Een kwaliteitsslag van de leefomgeving
5. Duurzame wijk



Voorzieningenhart
Voorgesteld besluit

- Uitgangspunten en aanbevelingen
- MFA Campus
- Toevoegen supermarktoppervlak
- Maken masterplan
- Kredietvraag



Voorzieningenhart

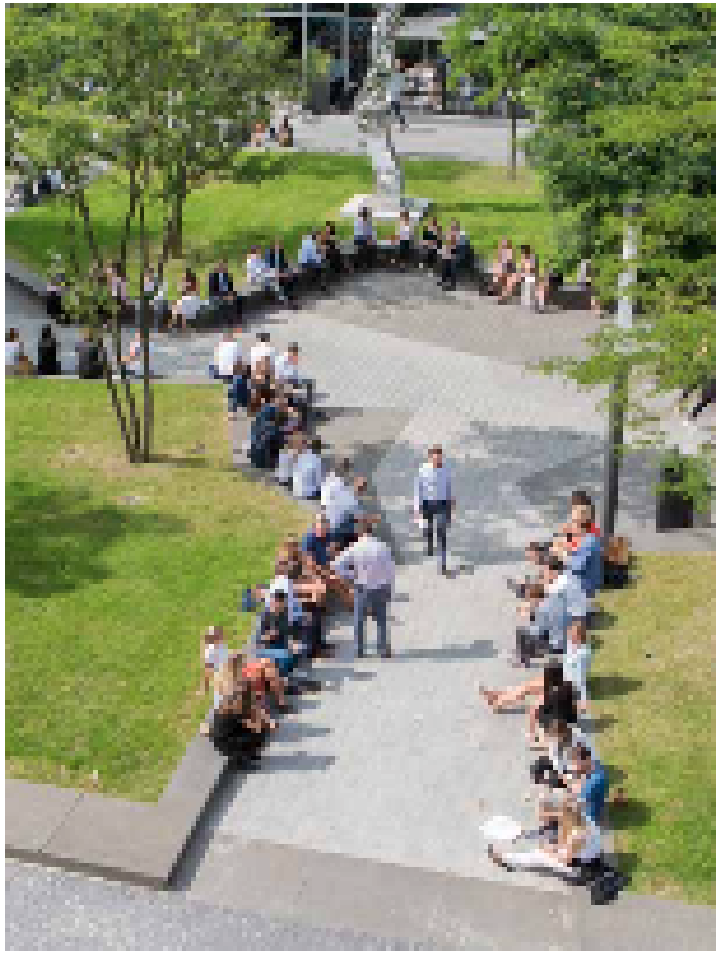
Ophalen uitgangspunten en aanbevelingen



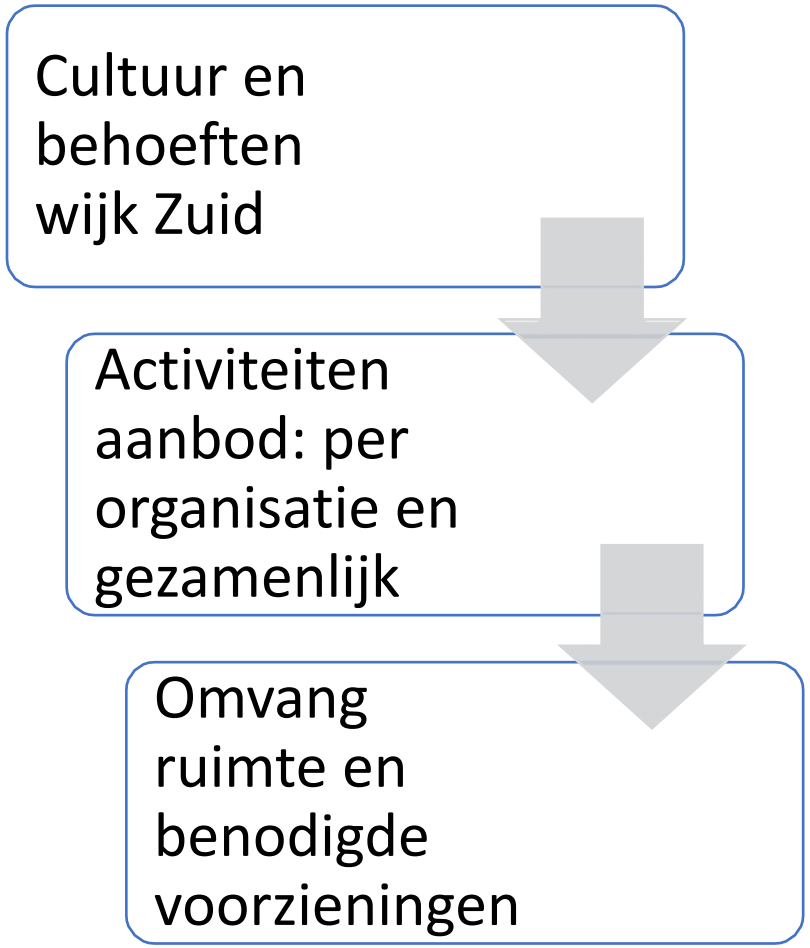
- Enquête en inloopbijeenkomst inwoners
- Workshop
- Verdieping maatschappelijke functies
  - Gesprekken
  - Bezoek andere wijkcentra
- Onderzoeken marktruimte en locatie supermarktoppervlak
- Gesprekken klankbordgroep Hart van Zuid / werkgroep DSV / ondernemers

Voorzieningenhart
uitgangspunten & aanbevelingen

- MFA campus
  - wijkcentrum + sportzaal
  - integraal kindcentrum
- Supermarkt
- Gezondheidscentrum
- Wonen
- Openbare ruimte



MFA Campus
uitgangspunten & aanbevelingen



MFA Campus
Proces afzonderlijke functies

IKC

- o.b.v. actualisatie prognoses, beoogde samenwerking in IKC en synergie in ruimte.
- Ruimtestaat

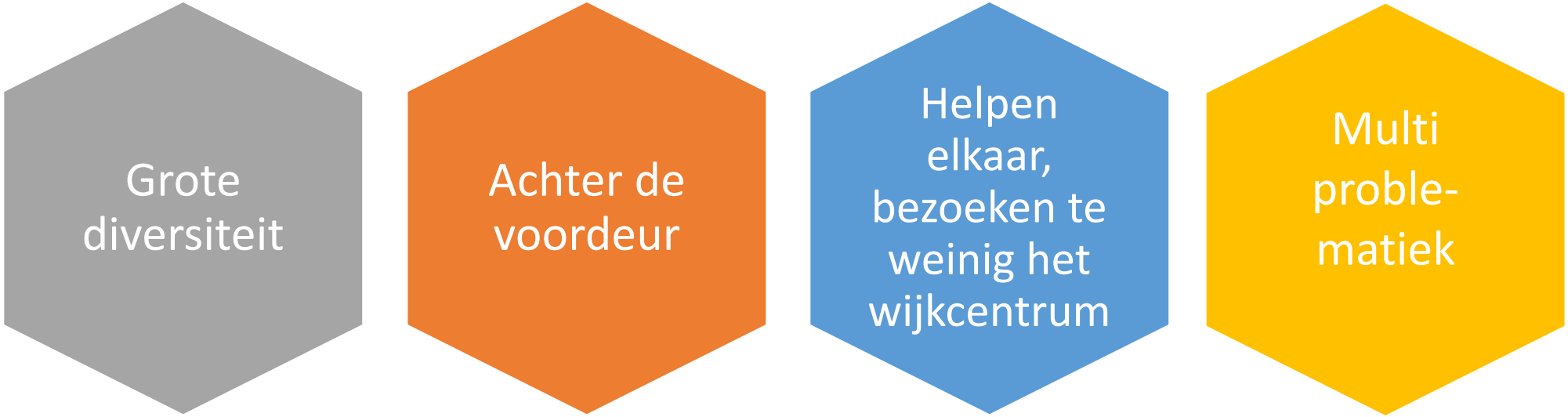
Sport

- Behoefte Wijchen
- Huidig gebruik
- Eisen behorende bij toekomstig gebruik
- Ruimtestaat

Wijk

- Wijkvereniging/ MvM PVE (excursie/trends leerpunten, activiteiten en benodigde ruimte)
- Ruimtestaat

MFA Campus
Gezamenlijke visie professionals



- Behoefte vanuit professionals om nog meer aan te sluiten bij sociale behoefte in de wijk

MFA Campus
Kansen samenwerking

- IKC: volledig geïntegreerd, volgens **1 pedagogisch concept**
- Wijk en sport: **aantrekken van jongeren en combinatie voor beheer/ exploitatie**
- Professionals: **samenwerking met zorgprofessionals**.
- Sociaal maatschappelijke functies integreren: **bibliotheek, maatschappelijk werk, hulp bij belastingen** etc
- Third place: **Thuis, werk, op locatie: ontmoetingsfunctie**





Uitgangspunten MFA Campus

Twee gebouwen rondom intiem ontmoetingsplein:

→ Inhoudelijke en ruimtelijke samenwerking

- School 2.200 m2 BVO
- Kinderdagopvang: 750 m2 BVO
- Sportzaal: 800 m2 BVO
- Wijkcentrum: 800 m2 BVO
- Exclusief terrein (M2 BVO AFGEROND)

Supermarkt
dagelijkse winkelsector

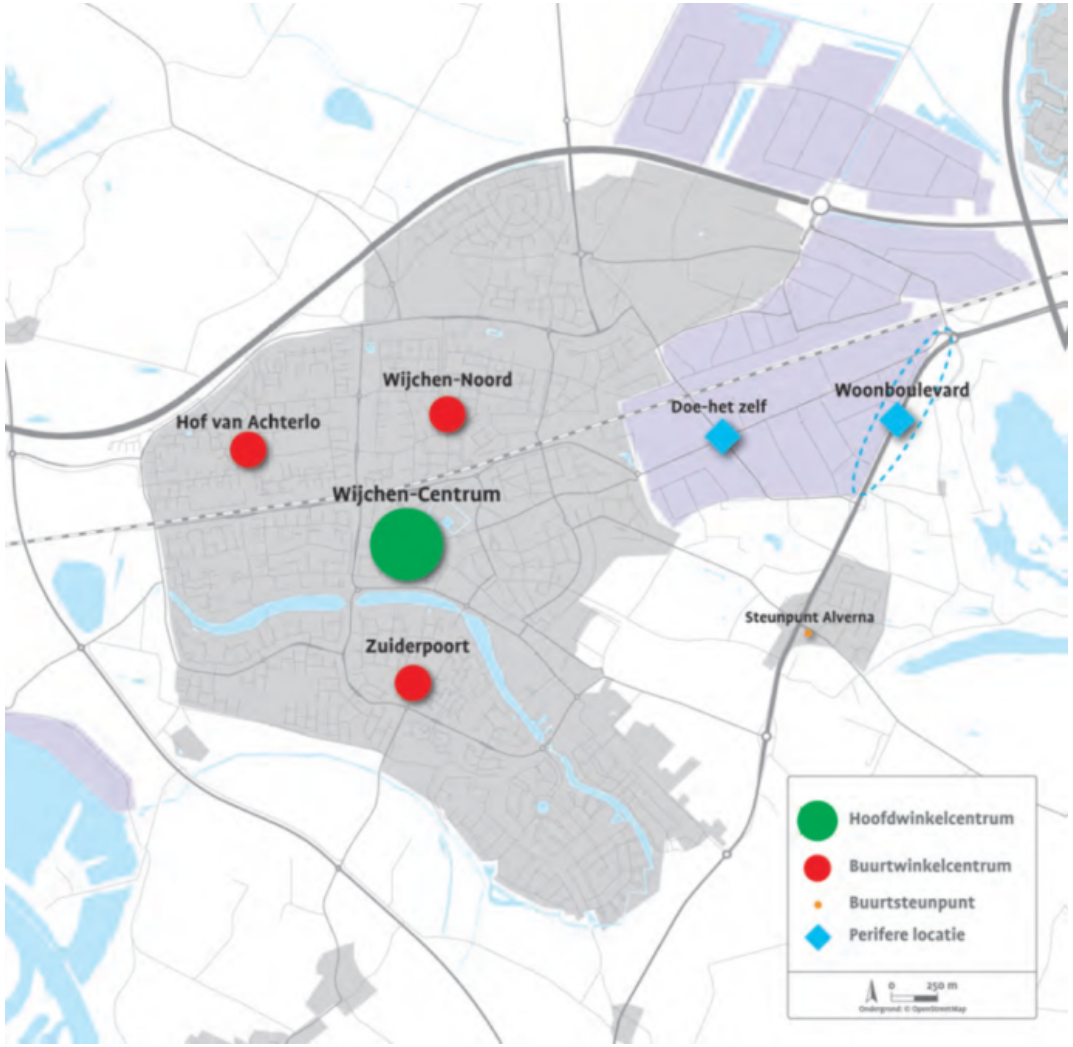
DTNP DSV
- Vastgesteld in 2022
- Marktruimte o.a. afhankelijk van woningbouw-tempo

Companen
- Huidige aantal inwoners 41.550
- 2.950 harde en zachte plannen woningbouw
- 2030 inwoners 44.650 en 2035 inwoners 45.750

BRO
- Breed onderzoek naar de beste plek voor extra supermarktopper vlak

DTNP
- Kaders & advies eventuele extra supermarkt

Supermarkt
Locatieafweging



- 5 locaties uit DSV
- 2 zoekgebieden toegevoegd: Wijchen West en Zuid Oost

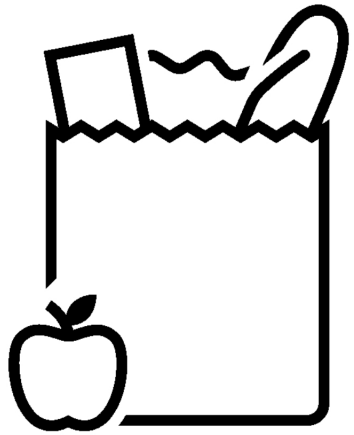
Supermarkt
Locatieafweging

Tabel 1: Indicatieve locatie-afwegingsmatrix

Hoofdoel	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[1]	+/-	+/-	+	+/-	+/-	-	+
	Verkeersafwikkeling	-	+	+/-	-	+	+	-
	Zichtbaarheid en zichtrelaties	+	+/-	+/-	+/-	+/-	+	-
Consumentenverzorging (ruimtelijke effecten)	Meerwaarde supermarkt op omgeving, vanuit leefbaarheid[2]	+/-	+	+/-	+/-	+	+	+/-
	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		-	+	-	-	+/-	+/-	-

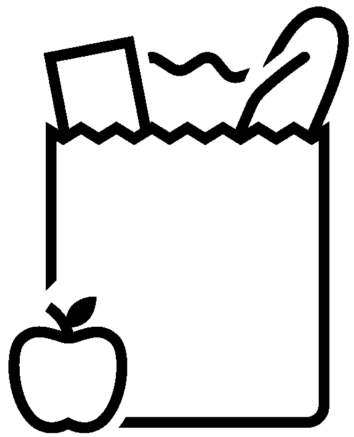
Supermarkt
Kaders & advies

- Zorg voor balans
- Laat het een wijkwinkelcentrum blijven, toevoegen max 1.600 m2
- Houd aandacht voor het centrum van Wijchen



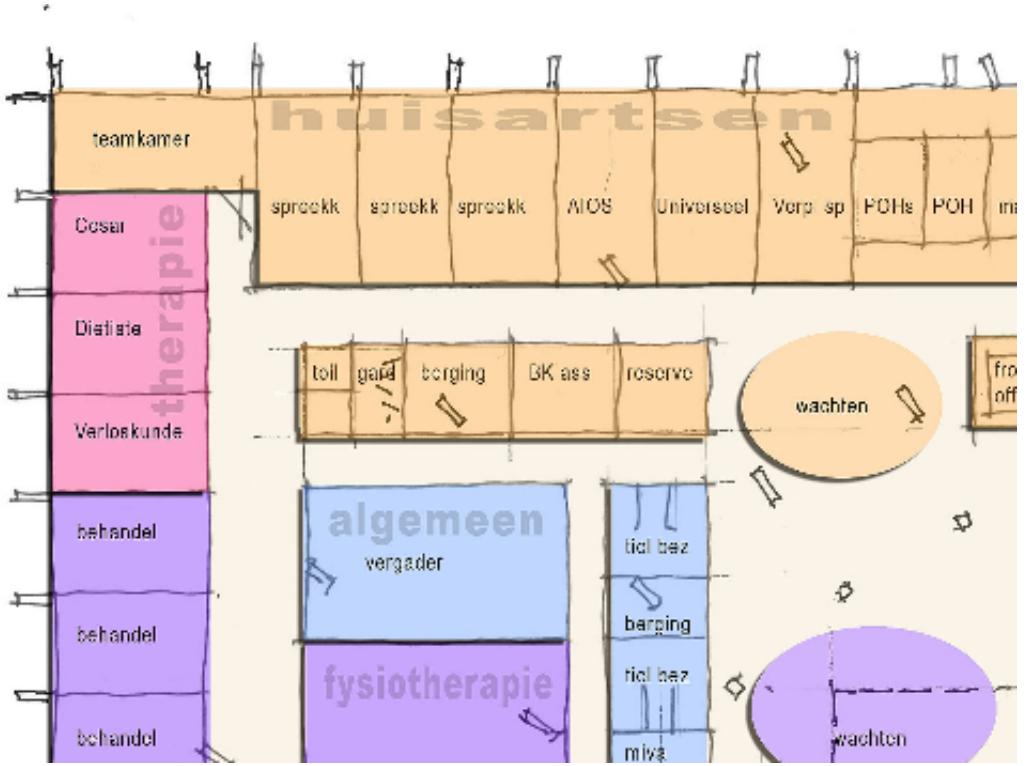
Supermarkt
Uitgangspunten

- Uitbreiden bestaande supermarkt en/of toevoegen extra supermarkt
- Max 1.600 m2 uitbreiden



Gezondheidscentrum

- Behoefte aan ruimte voor zorg
- Gesprekken met de zorgverleners
- Programma van zorgverleners



Wonen

- Circa 100 woningen toevoegen
- Waarvan 45 zorgwoningen voor ZZG
- Inzetten op meer differentiatie in woningaanbod, dus meer koop en middensegment
- In lijn met woonvisie

Openbare ruimte
Bruisend voorzieningenhart

- Uitnodigen tot ontmoeting
- Versterk de verblijfsfunctie
- Levendigheid
- Ruimte om te spelen
- Behoud huidige hoeveelheid groen
- Veilige verkeersontsluitingen



Financieel

- 2021
  - op basis van de gebiedsvisie was onze verwachting dat een neutrale gemeentelijke grondexploitatie mogelijk zou zijn

- 2023
  - inschatting: tekort grondexploitatie € 6 mln
  - mogelijke besparing bij behoud Hoogmeer van € 3 mln

- Masterplanfase € 490k
  - tekenen en rekenen

Vervolg na besluit

- Masterplanfase 2025
  - Onderzoek Hoogmeer
  - Diverse onderzoeken waaronder verkeer
  - Gesprekken met betrokken partijen
  - Tekenen en rekenen
  - Inwonersparticipatie
  - Verbeelding van plannen in 3D en maquette
- Planologische procedure 2026
- Ontwerpen gebouwen en vergunningprocedures 2026/2027
- Bouwfase vanaf 2027

VRAGEN?