Gebiedsvisie Hart van Zuid

‘een vitaal & bruisend voorzieningenhart’

hart van zuid

COLOFON

Datum:

5 juli 2021

Mede mogelijk gemaakt door Provincie Gelderland

INHOUD

1	INLEIDING & ACHTERGROND		4
2	VISIE OP DE OPGAVE		8
	2.1	DE OPGAVE	8
	2.2	AMBITIE	10
	2.3	AANPAK & UITGANGSPUNTEN	10
3	STEDENBOUWKUNDIGE VISIE		14
	3.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	14
	3.2	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	16

1 INLEIDING & ACHTERGROND

Een kleine vier jaar geleden klopten verschillende partijen bij de gemeente Wijchen aan om hun zorgen te delen over hun wijk Wijchen-Zuid. De gemeente Wijchen heeft deze signalen opgepakt en de partijen uit het gebied bij elkaar gebracht. Samen is verkend wat er precies speelt in Wijchen-Zuid.

Eind 2017 lag er een verkenningsverslag met als belangrijkste conclusie dat er zowel een noodzaak is om de wijkvoorzieningen een impuls te geven als aan de slag te gaan met de leefbaarheid van de buurten in Wijchen-Zuid.

De verkenningsgroep en gemeenteraad vonden het belangrijk om ook de inwoners van Wijchen-Zuid te vragen naar hun beeld van het imago en de leefbaarheid van de wijk. Dit heeft geresulteerd in een wijkonderzoek van medio 2018.

Het ‘onderbuikgevoel’ van de verkenningsfase werd met dit onderzoek bevestigd waarbij er wel een zichtbaar verschil is tussen de verschillende buurten van Wijchen-Zuid. De buurten die rondom de wijkvoorzieningen liggen verdienen namelijk extra aandacht. Inwoners van deze buurten zijn minder tevreden over hun woon- en leefomgeving, de sociale leefbaarheid en het imago van de buurt (zie fig.1). Door alle respondenten werd verder het voorzieningenhart als onaantrekkelijk beschouwd.





fig.1. Bewoners-tevredenheid leefomgeving;
1=boven gemiddeld, 2=wisseld, 3=onder gemiddeld



De professionals van de gemeente Wijchen, Talis, Kans & Kleur, de Eerste Stap, het Wijkcentrum, MeerVoormekaar, ZZG zorggroep en inwoners van Wijchen-Zuid zijn met de resultaten aan de slag gegaan. In een aantal werksessies is een plan gemaakt waarbij werd voortgebouwd op de kwaliteiten van de wijk en ingesprongen op hetgeen dat beter kan. Het resultaat daarvan is eind 2019 samengevat in de Routekaart ‘Toekomst Hart van Zuid’.

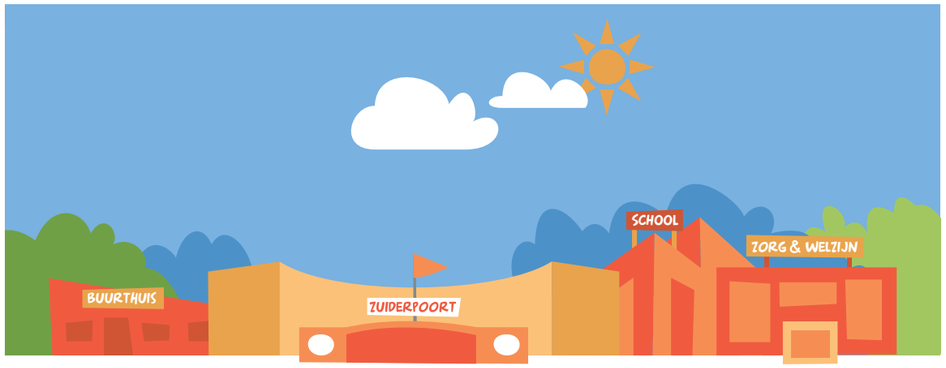


Het is de ambitie om de leefbaarheid in Wijchen-Zuid een impuls te geven. In de routekaart zijn een vijftal opgaven geformuleerd, gericht op de sociale leefbaarheid, de woon- en leefomgeving en de wijkvoorzieningen, die allen moeten bijdragen aan de verwezenlijking van deze ambitie.

Met onderhavige gebiedsvisie wordt vervolg gegeven aan opgave 1 van de routekaart; ‘Een vitaal & bruisend voorzieningenhart van de wijk’.
Deze visie richt zich specifiek op de aanpak van de fysieke omgeving als aanjager voor het verbinden van de verschillende buurten waardoor het hart van de wijk ook daadwerkelijk een betekenisvolle plek kan innemen en daarmee een gezamenlijke, nieuwe identiteit voor de gehele wijk gaat uitstralen.

Opgave 1

Vitaal & bruisend voorzieningenhart van de wijk





2 VISIE OP DE OPGAVE

2.1 De opgave

Wijchen-Zuid beschikt over een, kwantitatief gezien, goed maar versnipperd voorzieningenhart met een winkelcentrum, wijkcentrum, school, sporthal en een huisarts- en tandartspraktijk.

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 van het gebied. Zowel ondernemers als bezoekers ondervinden problemen van deze verouderde bebouwing en structuur. Doordat de voorzieningen gefragmenteerd zijn, de diverse functies met de ruggen naar elkaar staan en naar binnen gekeerd zijn, is het lastig om de bezoeker te bereiken en interactie tussen functies tot stand te brengen. De gebruikers ervaren het gebied als onoverzichtelijk, rommelig en vervuild.








Park
Diepvoorde
Basisschool
't Palet
Hoogmeer
Sportzaal
Huisarts
& Tandarts
Wijkcentrum
Wijchen Zuid
Winkelcentrum
Zuiderpoort

2.2 Ambitie

Ten minste twee forse ingrepen zijn noodzakelijk om het introverte 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 wijkwinkelcentrum voor Wijchen-Zuid gaan vervullen.

2.3 Aanpak & uitgangspunten

Zuiderdreef

De Zuiderdreef is als doorgaande route in Wijchen-Zuid en als ontsluitingsweg voor het centrum een belangrijke weg. Tegelijkertijd werkt de weg ook enigszins als barrière tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de wijk. De ontsluiting van het centrum op de Zuiderdreef ligt nu dicht op het winkelcentrum Zuiderpoort. Het winkelcentrum belemmert hierdoor het zicht naar de overige functies in het centrum waardoor het voor de bezoeker lastig is om zich te oriënteren. Door de ontsluiting meer naar het westen te verplaatsen en aan te laten sluiten op een nieuw te creëren parkeerterrein zijn alle verschillende functies in het centrum waarneembaar vanaf (de ontsluiting op) de Zuiderdreef. Hierdoor ontstaat een uitnodigende entree met een brede doorkijk over de parkeer- en winkelzone naar de Zuiderhoek en de nieuwe school.
Ook wordt hiermee de oriëntatie voor de fietsers op de noord-zuid fietsrichting verbeterd.

Wijkvoorzieningen

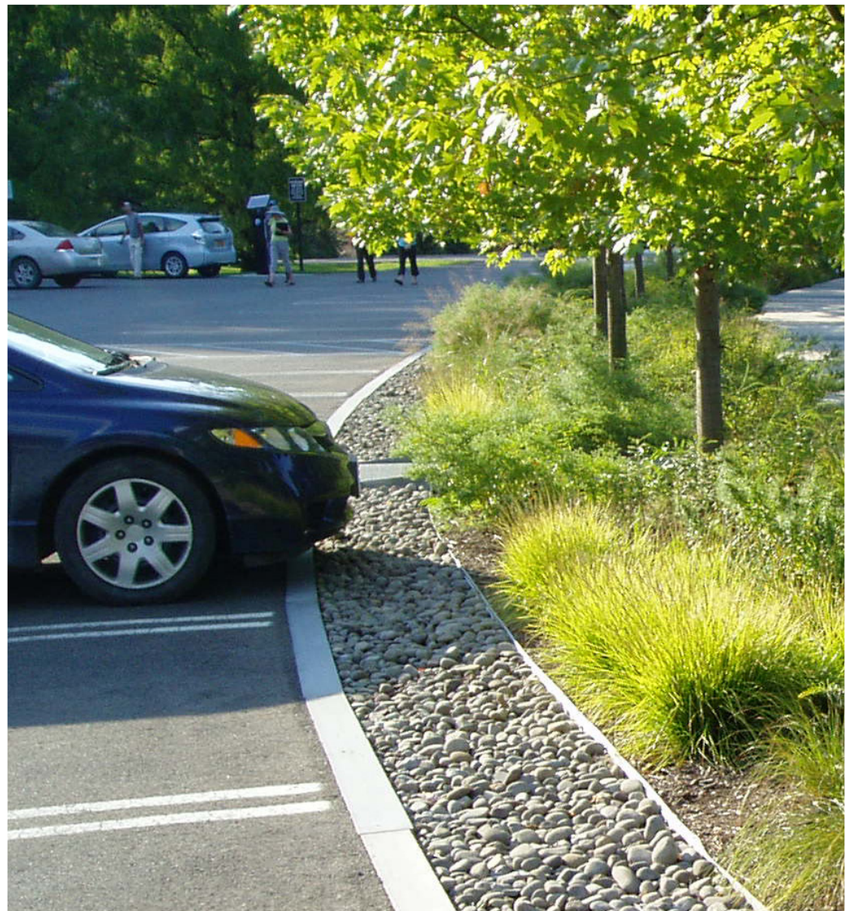
Door het centrum als het ‘hart van zuid’ te laten functioneren dienen de aanwezige wijkvoorzieningen in het gebied terug te komen. Samen met de uitbreiding met winkels en woningen ontstaat een levendig centrum voor de wijk Wijchen-Zuid. Schoon, mooi en veilig voor wat betreft de gebouwen en openbare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













Weergegeven beelden betreffen sfeerimpressies

Levendige plek

Levendigheid betekent dat het voorzieningenhart geen uitgestorven plek is. Om levendigheid te waarborgen is aansluiting gezocht bij het idee van een gebied waar 'van alles gebeurt'. Waar voetgangers, fietsers en auto's zich kunnen bewegen, waar gewoond wordt, waar winkels en sociale en maatschappelijke voorzieningen zijn en een terrasje kan worden gevonden. Kortom een menging van functies, waar 'ontmoeten' de gehele dag aan de orde is.

Groen en klimaatbestendigheid

Het klimaat verandert. Voor Nederland betekent dat het gemiddeld warmer is en dat extreem weer, zoals lang aanhoudende droogte of hevige regenval, vaker voorkomt.

Met de energietransitie proberen we de oorzaak van klimaatverandering weg te nemen. Maar aangezien we al te maken hebben met klimaatverandering is het wenselijk om de gebouwde omgeving hierop aan te passen. We spreken dan over klimaatadaptatie. Het resultaat van klimaatadaptatie is klimaatbestendigheid.

Het huidige voorzieningenhart is versteend. Met de herontwikkeling van het centrum ligt er een kans om het gebied klimaatbestendig te maken door maatregelen te nemen tegen hittestress door bomen te planten en daktuinen aan te brengen, tegen droogte door water langer vast te houden in de bodem en tegen wateroverlast door water sneller af te voeren naar bergingsplaatsen.

Het park dat aan het voorzieningenhart grenst, wordt daarbij ook betrokken. Nu doet het parkje enkel dienst als kijkgroen. Hier liggen kansen om het parkje naast kijkgroen ook functioneel groen te laten zijn door in te zetten voor de klimaatadaptatie en speelgelegenheid voor de school c.q. kinderen van de wijk.

Sociale duurzaamheid

Een plek waar het goed en veilig wonen is, met een gevarieerd aanbod aan woningen voor verschillende doelgroepen. Met voldoende plekken voor ontmoeting zodat bewoners met elkaar kunnen wonen en leven. Zonder anonieme plekken en waarbij blinde achterkantsituaties worden geminimaliseerd: alle woningen zijn georiënteerd op het openbaar gebied. In de omgeving van de woningen zijn voldoende groen en recreatieplekken aanwezig.

Stedenbouwkundige duurzaamheid

De ambitie is om een betekenisvolle plek te scheppen waar bewoners en bezoekers zich mee kunnen identificeren, waar het prettig verblijven is. Een zorgvuldig ontworpen centrum dat waardering oproept en dat bij gebruikers trots oproept.

Een plek die oud kan worden, met gebouwen die hergebruik en doorontwikkeling mogelijk maken.

Verkeerskundige duurzaamheid

Een verkeersveilige plek, waar op de juiste plekken verkeerstromen worden gescheiden en gebundeld. Met goede langzaamverkeersroutes, voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen en met een goede aansluiting op het openbaar vervoer.

Duurzaam ontwerpen, bouwen en omgaan met energie

Duurzaam bouwen is vertrekpunt. Met energiezuinige woningen en winkels waarbij in de ontwerpfase is nagedacht over zo zuinig mogelijk omgaan met energie voor koude en warmte. Er wordt gebruikt gemaakt van de voordelen die de combinatie van wonen en winkels biedt.

Vraagstukken die vaak achteraf worden opgelost zijn integraal onderdeel van architectuuropgave.





3 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

3.1 Ruimtelijke Structuur

Het vernieuwde voorzieningenhart wordt totaal anders dan de huidige situatie is. Het plan laat zich in een aantal stappen vertellen. Deze stappen zijn op de volgende pagina zichtbaar gemaakt.

Stap 1 - Gebiedsafbakening

De Zuiderdreef en de bebouwing rondom het voorzieningenhart vormen de grenzen waarbinnen het centrum zich voegt.

Stap 2 - Gebiedsontsluiting

Een nieuwe ontsluiting sluit het centrum voor auto- en fietsverkeer aan op de Zuiderdreef. Ter plaatse van de rotonde blijft alleen de ontsluiting voor fietsverkeer bestaan.

Stap 3 - Zichtlijnen & Structuur

Grenzend aan de nieuwe ontsluiting zijn twee bebouwingsvlakken aanwezig welke de bezoeker begeleiden naar een derde bebouwingsvlak. Belangrijk bij de situering van de bebouwingsvlakken is dat vanaf de Zuiderdreef zicht op alle voorzieningen aanwezig is, dat er een ruimtelijke relatie tussen de functies wordt gerealiseerd en dat zichtlijnen worden gecreëerd.

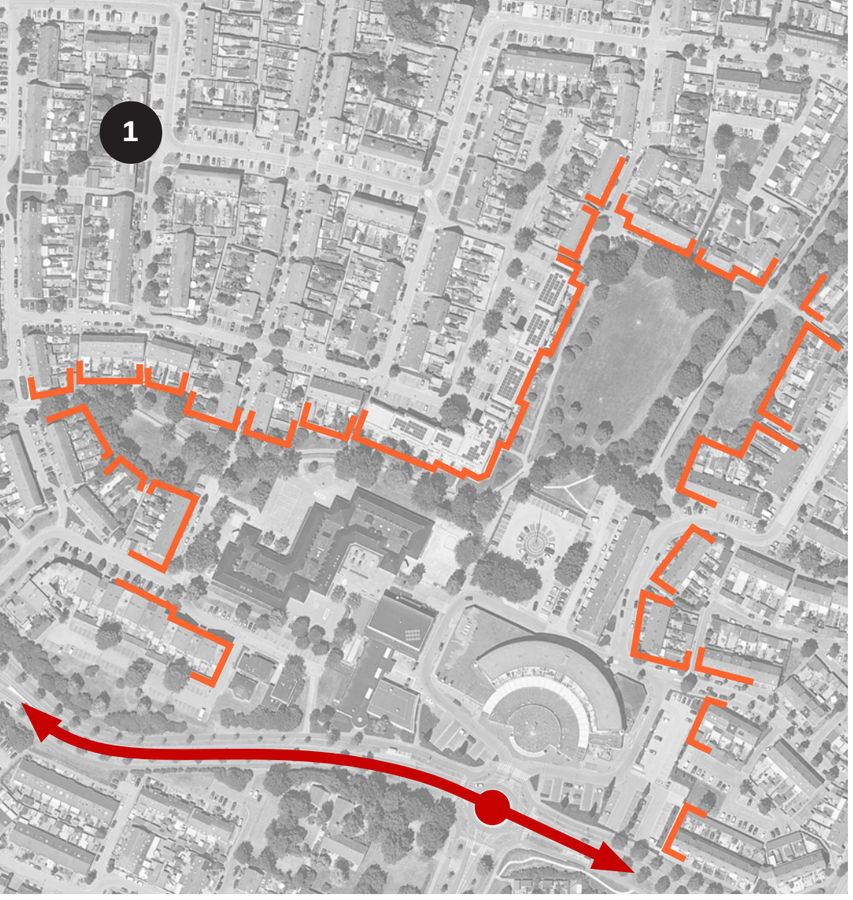
Stap 4 - Ruimtelijke kwaliteit

Binnen deze bebouwingsvlakken worden wanden gemaakt om een aangename ruimtelijke kwaliteit te realiseren: voor bezoekers van de voorzieningen en voor de bewoners. Door middel van accenten kan de identiteit worden versterkt. Naar de randen moet het vernieuwde centrum een duidelijk gezicht tonen. Ook de 'weeffouten' in de bestaande stedenbouwkundige structuur worden hersteld door achterzijden af te zomen met nieuwe woningen; zie afbeelding 4B.

Stap 5 - Verkeer

De ontsluitingsstructuur krijgt het karakter van een levendige straat waar van alles gebeurt. Dit betekent dat verkeer, parkeren en verblijven worden gemengd. Dit vraagt een passend straatprofiel waar voldoende ruimte aanwezig is om al die verschillende functies op een overtuigende wijze te combineren.

Al de stappen tezamen vormen de stedenbouwkundige visie voor het vernieuwde voorzieningenhart.


1


2


3


4A


4B


5
P
P
P
P
15

3.2 Stedenbouwkundig ontwerp

Vanuit de stedenbouwkundige visie is een verkavelingssuggestie ontworpen. Dit ontwerp laat zien hoe de vernieuwing van het centrum er uit kan komen te zien.



Plantoelichting

Het voorzieningenhart is goed ontsloten op de verkeersader van de wijk, de Zuiderdreef. Ten opzichte van het centrale parkeerterrein wordt er een evenwichtige verdeling van de winkelruimten gerealiseerd. Het wijkcentrum zoomt het winkelgebied af richting het autovrije ontmoetingsplein. Het plein heeft een eenduidige vorm samen met de groene zone voor het complex Zuiderhoek.

Het plein dat ingeklemd ligt tussen de school/IKC en het wijkcentrum toont zich als een entree voor deze voorzieningen en is zo vormgegeven dat het multifunctioneel gebruikt kan worden, maar ook zorgt voor voldoende intimiteit met een eigen karakteristiek: uitnodigend en toegankelijk.
Op dit plein zou een kunstwerk het hart van het nieuwe centrum kunnen markeren.

De sportzaal is op de school gesitueerd en vormt een accent in de structuur. Door te variëren met het aantal bouwlagen ontstaat een gevarieerd silhouet. Het speelterrein van de school/IKC bevindt zich aan de noordzijde en grenst aan het park.

Het gezondheidscentrum ligt samen met het winkelblok en wijkcentrum op de begane grond van het complex Zuiderpoort en opent zich richting Zuiderdreef en naar de omliggende woningen.

Het westelijke bouwvolume dat het parkeerterrein inklemt, bestaat uit het tweede winkelblok dat is voorzien van het gewenste programma zorgwoningen. Deze woningen worden gerealiseerd met hun voeten aan de groene uitloper van het park en ontmoetingsplein, op korte loopafstand naar het complex Zuiderhoek.

IKC

Winkelcentrum
Zorgwoningen

Parkeren

Autovrij
ontmoetingsplein

Wijkcentrum

Winkelcentrum
Woningen
Gezondheidscentrum

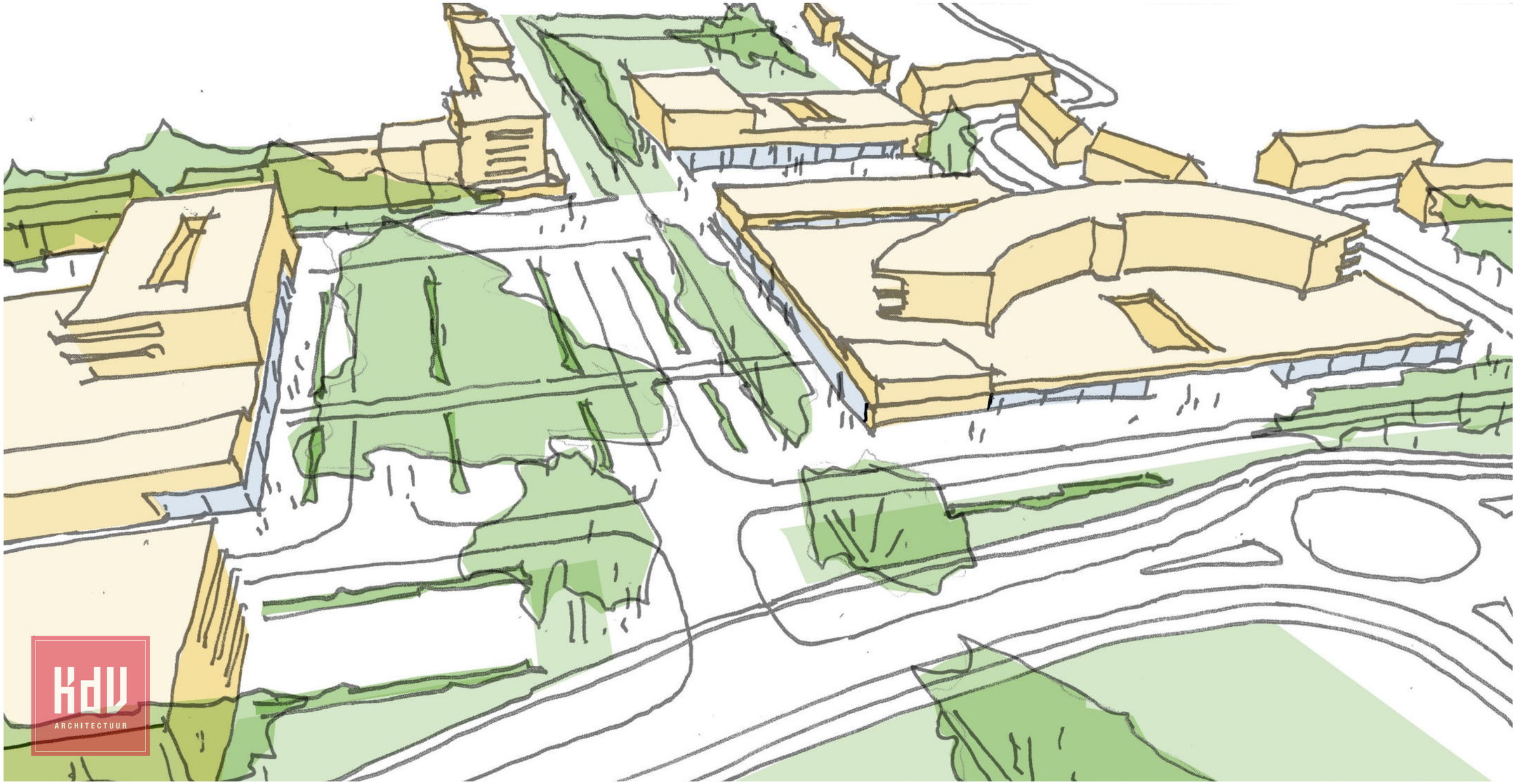
In het straatprofiel is ruimte voor bomen en groen en ontmoetingsplekken als terrassen en pleinen, die bijdragen aan een aangenaam verblijfskwaliteit.
Voor het expeditieverkeer is een inpandige oplossing bedacht, losgekoppeld van het overige parkeerverkeer. Langs de randen van het gebied -langs het fietspad- zijn woningen aanwezig die optimaal genieten van het uitzicht op groen.



Op vrijwel alle voorzieningen is gekozen voor toevoeging van appartementen die uitkijken op het openbaar gebied. Enerzijds kunnen deze bewoners zich op hun balkon amuseren met de reuring die de voorzieningen met zich meebrengen, en anderzijds kunnen zij op de daktuinen van de complexen genieten van hun rust.

De aanwezigheid van de vele woningen in verschillende financieringscategorieën levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en maakt dat het centrum geen ‘anonieme plekken’ kent.

Resumerend vormt het plan een gebalanceerd geheel waarin winkelen, maatschappelijke functies en wonen in evenwicht is. De kwaliteit wordt gevormd door twee helder afgebakende kerngebieden die naast elkaar en dankzij elkaar functioneren. Het wijkwinkelcentrum en een nieuw ‘ontmoetingsplein’ met maatschappelijke voorzieningen. Deze nevenschikking van de winkelkern en de maatschappelijke kern zorgt voor een dubbel kloppend Hart van Zuid.



Kwantitatieve aspecten

In de nieuwe situatie wordt het metrage aan:

- winkelcentrum uitgebreid van circa 4.300m² tot circa 6.000m², bestaande uit twee blokken;
- maatschappelijke voorzieningen circa 4.300m², bestaande uit een IKC, sportzaal en wijkcentrum;
- gezondheidscentrum circa 1.000m².

Door opstallen te slopen en de voorzieningen te clusteren wordt ruimtewinst geboekt. Mede hierdoor ontstaat ruimte om circa 100 woningen toe te voegen. In totaal zijn in de verkavelingssuggestie circa 380 openbare parkeerplaatsen op maaiveld beschikbaar.

Disclaimer

Dit document is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Het betreft echter een visie die gedurende het proces doorontwikkelt. Aan de inhoud kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

