

De Gemeenteraad van Wijchen

Gebiedsvisie Hart van Zuid

Schriftelijke vraag van de fractie van het CDA

Ingediend: 4 oktober 2021

Aanleiding:

Het project Hart van Zuid is opgezet om de leefbaarheid in de wijken van Wijchen Zuid op peil te houden. Uit de stukken over het project blijkt dat het doel is om de wijken in Wijchen Zuid toekomstbestendig te maken. De wijken moeten de komende dertig jaar fijn zijn om in te wonen.

Om het hoofddoel te bereiken zijn opgaven geformuleerd. In de routekaart zijn deze nader toegelicht: 1. Vitaal & bruisend voorzieningshart van de wijk. 2. Samen maken wij de wijk 3. Meer diversiteit in de buurten rondom het Hart van Zuid. 4. Een kwaliteitsslag van de leefomgeving. 5. Duurzame wijk.

Het valt ons op dat in de voorliggende plannen een grootschalige uitbreiding van het winkelcentrum wordt gerealiseerd. Om de realisatie van dit zeer grootschalige project mogelijk te maken, moet veel goed onderhouden vastgoed (sporthal, wijkcentrum en school) worden gesloopt om plaats te maken voor een groot parkeerterrein tussen de beide winkelbestemmingen in. Ook moet veel bestaand groen in de directe omgeving van het winkelcentrum en de openbare ruimte verwijderd worden.

Wij vragen ons af in hoeverre dit alles aansluit bij de doelstellingen die aanvankelijk aan het project Hart van Zuid zijn meegegeven. De CDA Wijchen fractie heeft hierover aanvullende vragen. Wij zouden het op prijs stellen als deze vragen voor de commissievergadering van 7 oktober, doch uiterlijk ruim voor de raadsvergadering van 21 oktober 2021, beantwoord kunnen worden.

Vragen:

1. Wat zijn nu precies de problemen in de wijken? Welke wijken betreft het waar deze problemen spelen? Gaat dit project de problemen in deze wijken oplossen?
2. Waarom is er op een grootschalige uitbreiding van het winkelcentrum ingezet? Kunt u aangeven op welke wijze deze ontwikkeling de leefbaarheid voor de inwoners in de verschillende wijken van Zuid vergroot?
3. Het huidige winkelloppervlakte van winkelcentrum Zuiderpoort is volgens de door de gemeenteraad vastgestelde Retailagenda uit 2017: 2.300m². Dat is inclusief de apotheek. Het beoogde nieuwe winkelloppervlakte is 6.000m², zo blijkt uit de stukken. Dat is ruim een verdubbeling van winkelloppervlak. Tijdens de informatieavond antwoordde de vertegenwoordiger namens Rialto dat de uitbreiding van het winkelcentrum ongeveer 20% zou zijn. Wat is nu de juiste informatie? Klopt onze analyse dat Winkelcentrum Zuiderpoort uitbreidt van 2.300m² naar 6.000m² winkelloppervlakte?

4. In hoeverre heeft u onafhankelijk marktonderzoek laten uitvoeren naar de behoefte en noodzaak tot uitbreiding in deze omvang van het winkeloppervlak in Wijchen Zuid? Indien dit niet is gebeurd, hoe weet u dan dat dit een verantwoorde en juridisch houdbare uitbreiding van het winkelcentrum Zuiderpoort is?
5. Met hoeveel winkels voor dagelijkse behoefte (nu 14 winkels; waarvan 9 dagelijkse winkels inclusief apotheek) wordt het aantal winkels straks uitgebreid?
6. In hoeverre voorziet u als college een tweede supermarkt in de nieuwe, aanvullende vierkante meters winkelruimte in Hart van Zuid? Is dit plan wel uitvoerbaar zonder een tweede supermarkt?
7. Wanneer komt de nieuwe detailhandelsvisie ter bespreking naar de gemeenteraad en kunnen wij deze vaststellen vóórdat de beslisnota over het plan Hart van Zuid, met daarin veel extra winkeloppervlakte, wordt vastgesteld?
8. In de stukken staat beschreven dat Rialto eigenaar is van het winkelcentrum Zuiderpoort en zij bereid is op te treden als risicodragend ontwikkelaar van de sloop / renovatie / nieuwbouw van het winkelcentrum met circa 6.000m² aan winkel- en overige commerciële ruimten. Wat zijn precies 'overige commerciële ruimten'? Worden hier de praktijken verband houdend met gezondheid ook onder begrepen? Wat is de vloeroppervlakte van deze commerciële ruimten en begrijpen wij het goed dat deze bovenop de 6.000m² aan winkeloppervlakte komen?
9. Volgens de verkavelingssuggestie komen circa 380 openbare parkeerplaatsen op maaiveld beschikbaar. In de Intentiebrief (bijlage bij de stukken) lezen wij echter over de aanleg van circa 480 (openbare) parkeerplaatsen op maaiveld in het projectgebied. Kunt u dit nader toelichten en ons informeren over het exacte aantal parkeerplaatsen dat u beoogt en hoeveel parkeerplaatsen hiervan tussen de twee winkelcomplexen in komen te liggen?
10. Hoeveel openbare parkeerplaatsen zijn er in de huidige situatie in het projectgebied gelegen? Heeft u recentelijk parkeertellingen laten uitvoeren in het projectgebied van Hart van Zuid om te kunnen meten of het aanbod aan parkeerplaatsen momenteel voldoet aan de parkeerbehoefte, met andere woorden of daar nu sprake is van over/ondercapaciteit aan parkeerplaatsen?
11. Een rondgang van de CDA Wijchen fractie door het gebied met de tekeningen over de plannen over Hart van Zuid daarbij, bracht ons tot een optelsom van circa 50 tot 60 bomen die gekapt moeten gaan worden om de plannen te realiseren. Ook moet er een behoorlijk oppervlakte aan bestaand groen verdwijnen voor de uitvoer van de plannen. In hoeverre klopt dit aantal te kappen bomen, hoeveel zijn het er in uw beleving en hoe groot is het oppervlakte aan bestaand groen, inclusief gras, in uw ogen dat zal moeten worden verwijderd voor de nieuwbouwplannen?
12. Intentieovereenkomst en financiën
Het aandeel van de gemeente Wijchen is om de grondexploitatie van het project voor haar rekening en risico te nemen, onder meer de sloop van de sporthal, het wijkcentrum, de twee basisscholen en de herinrichting van de openbare ruimte van het projectgebied. Ook is de gemeente bereid de opstalexploitatie van de nieuwe basisschool, sporthal en wijkcentrum voor haar rekening en risico te nemen.
Kunt u aangeven wat de totale investeringen en kapitaallasten voor de gemeente Wijchen zijn voor respectievelijk; sloop, herinrichting en voor de opstalexploitatie van de basisschool, sporthal en het wijkcentrum?
13. Op 25 september 2021 heeft u een door 50 bewoners ondertekende brief over de plannen rondom Hart van Zuid ontvangen met daarin vele zorgen en vragen. Hoe kijkt u tegen deze zorgen en bedenkingen uit deze brief van de bewoners van Wijchen Zuid

aan? Op welke wijze kunt u tegemoetkomen aan deze zorgen en neemt u dit mee in de verdere planvorming?

14. In het centrum van Wijchen breidt u met het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer de woon-, en werkfuncties in het oostelijk deel van het centrum uit. De winkelfunctie wordt aldaar echter bewust niet uitgebreid. Het aantal parkeerplaatsen aan het Euro-paplein en de Bolster wordt in uw oorspronkelijke plannen met 170 parkeerplaatsen fors verminderd. Gelijktijdig breidt u op korte afstand van het centrum met het project Hart van Zuid het winkeloppervlakte fors uit en realiseert u op Zuid 480 parkeerplaatsen direct voor de winkels. Hoe verhouden de uitgangspunten op het gebied van parkeren en winkelmetrages in de projecten Tussen Kasteel en Wijchens Meer en Hart van Zuid zich tot elkaar? Bent u niet bezorgd dat het project Hart van Zuid een grote bedreiging voor de vitaliteit en aantrekkelijkheid voor ons centrum van Wijchen gaat vormen?

Namens de fractie van het CDA,
Björn Derksen