De gemeenteraad van Wijchen

17 2 3441 Wonen en Leefbaarheid

Informatienota

Hart van Zuid

Wijchen, 7 maart 2017

Geachte leden van de raad,

Kernboodschap
Welke mogelijkheden zijn er in de toekomst voor winkelcentrum Zuiderpoort en haar directe omgeving? Die vraag wil de gemeente en alle betrokken partijen graag beantwoord zien. Daarom is gezamenlijk besloten een verkennende studie te starten naar de mogelijkheden voor een nieuw "Hart van Zuid". De eerste conclusies worden dit voorjaar verwacht.

Inleiding
In het najaar van 2016 hebben verschillende partijen de gemeente benaderd met vragen over onder andere de toekomst van het wijkcentrum in Wijchen-Zuid, de logistiek rondom het winkelcentrum en bouwmogelijkheden voor wonen en zorg. Om hier meer inzicht in te krijgen heeft de gemeente verkennende bestuurlijke gesprekken gevoerd met de belanghebbende partijen over de huidige situatie en de ideeën en ambities voor langere termijn. Tijdens deze gesprekken zijn uiteenlopende vraagstukken aan het licht gekomen en tegelijkertijd kansen gesignaleerd. Ook is duidelijk geworden dat er verschillende mate van urgentie is, maar wel de gezamenlijke vraag wordt gesteld hoe de toekomst van Hart van Zuid eruit komt te zien. Er is door de gesprekken een dynamiek op gang gekomen die het mogelijk maakt het proces van herontwikkeling of herstructurering in gang te zetten.

Alle direct betrokken partijen zaten onlangs met elkaar aan tafel. Zij zijn het erover eens dat winkelcentrum Zuiderpoort en de directe omgeving een flinke “boost” nodig hebben. De naam "Hart van Zuid" geeft goed aan wat het gebied in de toekomst zou moeten uitstralen; Hart van Zuid als natuurlijk middelpunt van de woonomgeving en een fijne plek om elkaar te ontmoeten.

Portefeuillehouder: G.W.R. Gerrits
Informatie: Ferry Aerts
Telefoon: 024 751 72 91
E-mailadres: f.aerts@wijchen.nl

Toelichting
De aanleidingen om te komen tot deze verkennende studie zijn zeer divers.

Het winkelcentrum Zuiderpoort functioneert goed, maar de winkeliers zien ook bedreigingen naar de toekomst. Door verandering van de marktvraag (o.a. internetaankopen) en koopkracht (bevolkingssamenstelling) is het winkelcentrum kwetsbaar. Daarnaast zijn een aantal directe logistieke aandachtpunten ten aanzien van verkeer- en parkeerproblematiek (éénrichtingsverkeer), infrastructuur, afval, containers, winkelwagens en fietsen. De versterking van het winkelcentrum wordt gezien in de verbinding met het wijkcentrum en de basisschool, zodat een combinatie van functies mogelijk is. Ook horeca en dienstverlening worden als kansrijke aanvullingen op de bestaande winkels gezien.

Boven het winkelcentrum en in de directe nabijheid zijn verschillende type huurwoningen (appartementen en rijenwoningen). Een deel van deze woningen zijn onlangs gerenoveerd, waarbij ook de energielabels zijn verbeterd. Herontwikkeling van Hart van Zuid zou het mogelijk kunnen maken nieuwe woningtypes toe te voegen en het woningaanbod te verbreden. Integraliteit van functies, levensloopbestendigheid en differentiatie van doelgroepen staat daarbij voorop.

Sinds 1 januari 2017 is er een nieuw bestuur actief in het wijkcentrum. Het wijkcentrum kenmerkt zich door verschillende ontmoetingsruimtes met een sportzaal. Met de gemeente zijn reeds afspraken gemaakt over enkele technische aanpassingen van het gebouw. Er is intensief contact met schoolbestuur en ondernemingsvereniging, maar desondanks is er een terugval van activiteiten en een terugloop van leden te zien. Redenen hiervoor zijn de verandering van de samenstelling van de wijk (o.a. vergrijzing), de geringe betrokkenheid en het aanbod in het wijkcentrum, dat niet optimaal aansluit bij de behoefte van de beoogde gebruikers van het wijkcentrum.

In Wijchen is een terugloop van het aantal leerlingen, vooral doordat er minder kinderen worden geboren. Vooral op basisschool ’t Palet is de terugloop van het aantal leerlingen goed te merken. Geconstateerd is dat er circa 100 leerlingen minder zijn in vergelijking met 3 jaar geleden. Samenwerkingsstichting Kans & Kleur heeft daarom het besluit genomen 't Palet te laten fuseren met De Boskriek. Kans & Kleur streeft voor al haar scholen naar een modern multifunctioneel gebouw waarin ze eigentijds en passend onderwijs kunnen geven met nadruk op flexibiliteit. Die ambitie heeft zij ook voor de samenwerkingsschool in Wijchen Zuid.

Zorggroep ZZG ziet door de sterke vergrijzing in Wijchen-Zuid en het gebrek aan toekomstbestendige woon-zorg voorzieningen op korte termijn een grote vraag ontstaan waar ze graag op willen inspelen. De zorgvraag wordt momenteel zwaarder (met name dementie en somatische aandoeningen) en ook de huisvestingswensen zijn veranderd. Reden voor ZZG zorggroep om op zoek te gaan naar nieuwe vestigingsmogelijkheden in Wijchen-Zuid. Deze zoektocht hangt samen met de invulling van het St. Jozef gebouw in het centrum dat in april

vrijkomt. Belangrijk is de vernieuwingsslag en door de spreiding van zorg een goede woon-zorg infrastructuur in Wijchen op te bouwen.

De gemeente is op meerdere vlakken ook partij in deze opgave; o.a. vanuit beheer en kwaliteit van de openbare ruimte, vanuit de sociaal-maatschappelijke vraagstukken in de wijk, vanuit verkeer en parkeren, vanuit ruimtelijke kwaliteit en vanuit sociaal-maatschappelijke vraagstukken in de wijk (waaronder leefbaarheid en zorg).

Consequenties
De afgelopen maanden hebben reeds een aantal acties plaatsgevonden die een relatie hebben met Hart van Zuid. Gemeente Wijchen heeft op 13 januari een persbericht verstuurd met een aankondiging van de verkennende studie. Kans & Kleur heeft 15 februari de fusie tussen 't Palet en De Boskriek aangekondigd. Talis heeft op 17 februari open huis gehad aan de Diepvoorde 2212, waarmee de aftrap werd gegeven naar verbetering van het comfort en de energieprestatie van de 79 appartementen in complex Zuiderhoek (voorheen De Muts).

Vervolg
De winkeliers en eigenaar van winkelcentrum Zuiderpoort, woningbouwcorporatie Talis, ZZG zorggroep, het bestuur van het wijkcentrum en Samenwerkingsstichting Kans & Kleur gaan de mogelijkheden in dit centraal gelegen deel van Wijchen-Zuid gezamenlijk verkennen. Alle partijen hebben de bereidheid uitgesproken om mee te denken en mee te werken. De gemeente is voorlopig procesregisseur van de verkennende fase. Vier thema’s komen daarbij aan de orde: ruimtelijke en programmatische mogelijkheden, sociaal-maatschappelijke aspecten, de financiële consequenties en de haalbaarheid in tijd. Betrokken partijen hopen dit voorjaar met hun eerste conclusies te komen.

Burgerparticipatie
Uiteraard gaat planontwikkeling niet alleen over stenen stapelen. Het nieuwe Hart van Zuid moet aansluiten bij de wensen van de inwoners van Wijchen-Zuid en zorgen voor verbetering van de leefbaarheid in de wijk. Zowel inwoners als overige belanghebbenden zullen daarom worden betrokken in deze verkennende fase.

Om een participatieproces te laten slagen en de resultaten een meerwaarde te laten zijn, is een goede aftrap van wezenlijk belang; je moet iets te bieden hebben! De gesprekken die momenteel plaatsvinden, hebben vooral een verkennend karakter en zijn bedoeld om een goede openbare aftrap te kunnen doen van het proces tot herontwikkeling. Voor die aftrap is het van belang de intenties van de betrokken partijen en de rol van de gemeente helder voor het voetlicht te brengen. De deur staat daarna open voor belanghebbenden om aan te sluiten.

De wijze waarop het participatieproces ingericht wordt, kan in gezamenlijkheid worden bepaald. De gemeente heeft reeds ervaringen opgedaan met klankbordgroepen, enquêtes, interviewrondes, werkbijeenkomsten en een pop-up store. Wat het best toepasbaar is voor Hart van Zuid zal nog ontdekt moeten worden.

Participatie is in processen van herontwikkeling essentieel om partijen te verbinden en te zorgen voor draagvlak; geven we antwoord op de vragen die er leven? Deze antwoorden zullen in de regel niet alleen ruimtelijk of functioneel van aard zijn, maar kunnen ook bijdragen zijn aan de sociaal-maatschappelijk vraagstukken die in een wijk spelen.

Bijlagen
1. Persbericht 13 februari 2017

Gerelateerde stukken
N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De secretaris, De Burgemeester,