De gemeenteraad van Wijchen

17 2 7418 Wonen en leefbaarheid

Beslisnota

Hart van Zuid

Wijchen, 31 oktober 2017

Geachte leden van de raad,

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Kennis te nemen van het verkenningsverslag "Hart van Zuid Wijchen".
2. Een voorbereidingskrediet van
   € 150.000,= ter beschikking te stellen voor de volgende fase van het project "Toekomst Hart van Zuid en omgeving", waarin de volgende acties worden uitgevoerd;
   (1) Er wordt een gebiedsvisie voor het Hart van Zuid ontwikkeld en een nadere financiële verkenning uitgevoerd;
   (2) Er wordt een nadere analyse van de wijken in Wijchen Zuid uitgevoerd waarin kansen en uitdagingen in beeld worden gebracht. Op basis daarvan wordt een routekaart voor de wijkontwikkeling van Wijchen zuid opgesteld;
   (3) Dit voorbereidingskrediet wordt ten laste gebracht van de algemene reserve 2017;
3. Inwoners van Wijchen zuid en belanghebbenden uitgebreid te betrekken bij de ontwikkeling van de plannen. Zij worden betrokken volgens stap 2 van de participatieladder; luisteren.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Welke kansen zijn er in de toekomst voor winkelcentrum Zuiderpoort en haar omgeving? Met die centrale vraag zijn winkeliers van winkelcentrum Zuiderpoort, eigenaar van winkelcentrum Zuiderpoort F. Hazenberg Vastgoed, Talis, ZZG Zorggroep, Wijkcentrum Wijchen Zuid, Samenwerkingsstichting Kans en Kleur, Kinderopvang "de eerste stap" en de gemeente begin dit jaar een gezamenlijke verkennende studie gestart. De resultaten daarvan vindt u in voorliggend verkenningsverslag "Hart van Zuid Wijchen".

Via een reeks van interviews, werkbijeenkomsten en bestuurlijke overleggen hebben we vraagstukken en kansen, plannen en ambities van partijen in beeld gebracht. In de eerste instantie lag de focus daarbij op de fysieke revitalisering van het Hart van Zuid en de haalbaarheid daarvan in ruimte, geld en tijd. Gedurende de verkenning is ook geconcludeerd dat de fysieke opgave niet los staat van een sociaal maatschappelijke opgave. We hebben vervolgens gewerkt aan verbreding van de opgave, onder meer via een globale analyse van de samenstelling van de diverse wijken in Wijchen Zuid en een inspiratie-excursie naar succesvolle voorbeelden van georganiseerde wijkontwikkeling. De oplevering van voorliggend verslag markeert de afronding van de verkenningsfase.

Portefeuillehouder: G.W.R. Gerrits
Informatie: Ted van de Leur
Telefoon: +31247517174
E-mailadres: t.vd.leur@wijchen.nl

De verkenningsgroep heeft de intentie uitgesproken om als "gebiedsalliantie" verder te willen werken aan de opgaven. Daarbij is het uitdrukkelijk de bedoeling in het vervolgtraject na deze verkenningsfase de omgeving te laten participeren, om mensen in Wijchen Zuid te betrekken en met de buurt in gesprek te gaan.

Welk resultaat willen we bereiken?
Het verkenningsverslag laat zien dat er een opgave ligt om een aantrekkelijk en toekomstbestendig voorzieningenhart voor de wijken in Wijchen Zuid te creëren, een nieuw Hart van Zuid.

We stellen in de volgende fase een gebiedsvisie op voor het voorzieningenhart van Wijchen Zuid en voeren we een daarbij horende nadere financiële verkenning uit. Ook wordt er een nadere analyse van de wijken in Wijchen Zuid uitgevoerd waarin kansen en uitdagingen in beeld worden gebracht. Op basis daarvan wordt een routekaart voor de wijkontwikkeling van Wijchen zuid opgesteld.

Onderstaande tabel geeft in stappen het proces weer om te komen tot een toekomstbestendig voorzieningencentrum voor Wijchen Zuid.

	Toekomst Hart van zuid en omgeving
Q1-Q3 2017	- Verkenning
Q4 2017-Q2 2018	- Gebiedsvisie + nadere financiële verkenning - Nadere analyse wijk + opstellen routekaart
Q3 2018 Q4-2018	- Masterplan inclusief uitvoerbare grond- en vastgoedexploitatie - Opstellen wijkontwikkelingsplan
Vanaf Q1 2019	- Nadere detaillering, uitwerking en uitvoering. - Uitvoering wijkontwikkelingsplan

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1. Om vervolgstappen te kunnen zetten zijn kaders nodig
Het verkenningsverslag "Hart van Zuid Wijchen" beschrijft een aantal globale kaders voor het project "Toekomst Hart van Zuid en omgeving". Belangrijk onderdeel van die kaders is het door de verkenningsgroep geformuleerde basisprogramma.

Het basisprogramma is in de verkenning als volgt geformuleerd:
- een schoolgebouw voor basisonderwijs (ca. 400 leerlingen);
- een gebouw voor naschoolse opvang en activiteiten;
- een (breed inzetbare) binnensportaccommodatie;
- een wijkcentrum met horecafunctie;
- uitbreiding bestaande commerciële ruimte van Zuiderpoort;
- 32 wooneenheden (beschermd wonen) met zorginfrastructuur, eventueel gekoppeld aan beschut wonen in de wijk;
- een plein- en ontmoetingsruimte;
- voldoende parkeervoorzieningen.

Het verkenningsverslag "Hart van Zuid Wijchen" beschrijft tevens een aantal globale kaders voor de wijkontwikkeling van Wijchen zuid. Belangrijk onderdeel van die kaders zijn de door de verkenningsgroep geformuleerde doelen voor de wijkontwikkeling:

- verbeter de sociale leefbaarheid in de buurten
- investeer in de woon- en leefomgeving
- investeer in het imago en eigenheid van de wijk

In de nog uit te voeren nadere analyse van Wijchen Zuid worden kansen en uitdagingen nauwkeuriger in beeld gebracht. Dit kan leiden tot het stellen van aanvullende doelen.

2.1. Bestaande voorzieningen in het Hart van zuid hebben een impuls nodig
Uit de verkennende studie blijkt dat er een opgave ligt om bestaande voorzieningen in het Hart van Zuid een impuls te geven en het gebied te revitaliseren tot een toekomstbestendig middelpunt van Wijchen Zuid. Niets doen leidt in de toekomst tot een verslechterd functioneren en wellicht verdwijnen van aanwezige voorzieningen.

3.1 In deze fase is participatie van inwoners en belanghebbenden gewenst
In deze fase van visievorming is het belangrijk om in gesprek te gaan met inwoners en belanghebbenden om ervaringen, meningen en ideeën te inventariseren. Een uitgebreide en brede participatie helpt bij het ontwikkelen van goede plannen die aansluiten bij de wensen en behoeften van de inwoners van Wijchen zuid en belanghebbenden. Betrokkenheid volgens stap 2 van de participatieladder, luisteren, is daarbij het meest passend.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?
2.1 Een nadere financiële verkenning moet uitwijzen of voor het project "Toekomst Hart van Zuid en omgeving" een sluitende exploitatie bereikt kan worden. Een sluitende exploitatie is een voorwaarde voor realisatie. Hiervoor dienen voldoende additionele middelen te worden gezocht en gevonden.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
Op basis van een eerste reken exercitie verwachten we dat de uiteindelijke gemeentelijke investeringen in het project "Toekomst Hart van Zuid en omgeving" globaal 5 tot 11 miljoen Euro bedragen. Deze indicatie komt grofweg overeen met de kosten voor gebouwde voorzieningen zoals bijvoorbeeld een multifunctionele accommodatie en de kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte. In de huidige begroting is deze investering nog niet voorzien. Een gedetailleerdere nadere financiële verkenning zal nog uitgevoerd worden.

Voor deze fase van het project is een voorbereidingskrediet van € 150.000,= nodig. Dit voorbereidingskrediet wordt ten laste gebracht van de algemene reserve 2017.

b. Communicatie
In de volgende fase van het project "Toekomst Hart van Zuid en omgeving" worden inwoners van Wijchen zuid en belanghebbenden Zuid nadrukkelijk betrokken. Zij worden betrokken volgens stap 2 van de participatieladder; luisteren.

c. Uitvoering
De verkenningsgroep gaat als "gebiedsalliantie" samen met bewoners en andere betrokkenen aan de slag met de volgende fase van het project "Toekomst Hart van Zuid en omgeving".

d. Overlegd met
De verkennende studie is uitgevoerd door de verkenningsgroep bestaande uit winkeliers van winkelcentrum Zuiderpoort, eigenaar van winkelcentrum Zuiderpoort F. Hazenberg Vastgoed, Talis, ZZG Zorggroep, Wijkcentrum Wijchen Zuid, Samenwerkingsstichting Kans en Kleur, Kinderopvang "de eerste stap" en de gemeente Wijchen.

Bijlagen

1. Verkenningsverslag "Hart van Zuid Wijchen"

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

De gemeenteraad van Wijchen

17 2 7418 Wonen en leefbaarheid

Raadsbesluit

Hart van Zuid

Samenvatting
Een verkennende studie laat zien dat er een opgave ligt om een aantrekkelijk en toekomstbestendig voorzieningenhart voor de wijken in Wijchen Zuid te creëren, een nieuwe Hart van Zuid. Uit de verkennende studie blijkt dat er, gekoppeld aan de noodzaak voor een fysieke herstructurering van het voorzieningenhart, gekeken moet worden naar de toekomstbestendigheid van heel Wijchen zuid. Het college stelt voor om aansluitend aan de verkenning vervolgstappen te zetten voor deze opgave.

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op: Verkenningsverslag "Hart van Zuid Wijchen"

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 31 oktober 2017

besluit:

Vast te stellen de beslisnota voor de raad met de volgende beslispunten:

1. Kennis te nemen van het verkenningsverslag "Hart van Zuid Wijchen".
2. Een voorbereidingskrediet van € 150.000,= ter beschikking te stellen voor de volgende fase van het project "Toekomst Hart van Zuid en omgeving", waarin de volgende acties worden uitgevoerd;
   (1) Er wordt een gebiedsvisie voor het Hart van Zuid ontwikkeld en een nadere financiële verkenning uitgevoerd;
   (2) Er wordt een nadere analyse van de wijken in Wijchen Zuid uitgevoerd waarin kansen en uitdagingen in beeld worden gebracht. Op basis daarvan wordt een routekaart voor de wijkontwikkeling van Wijchen zuid opgesteld;
   (3) Dit voorbereidingskrediet wordt ten laste gebracht van de algemene reserve 2017;
4. Inwoners van Wijchen zuid en belanghebbenden uitgebreid te betrekken bij de ontwikkeling van de plannen. Zij worden betrokken volgens stap 2 van de participatieladder; luisteren.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van Klik hier als u een datum wilt invoeren.

De voorzitter, De griffier,