

# **HART VAN ZUID | NULSCENARIO**

versie 15 november 2018

Aanleiding en motivatie voor een integrale wijkaanpak Wijchen Zuid en het toekomstbestendig maken van het voorzieningshart in Wijchen Zuid komen voort uit input vanuit (maatschappelijke) organisaties en aanvullend onderzoek onder inwoners. Het staat beschreven in drie stukken:

- het verkenningsverslag
- het leefbaarheidsonderzoek
- het Nulscenario

In dit stuk wordt het nulscenario beschreven. Het nulscenario heeft als doel inzichtelijk te maken wat effecten en risico's zijn binnen Wijchen Zuid als we blijven doen wat we deden.

Het nulscenario is gekenschetst in zeven onderdelen:

1. onderwijs en opvang (Kans en Kleur / De Eerste Stap/ Gemeente)
2. wijkfuncties (sporthal / Wijkcentrum Wijchen Zuid/ Gemeente)
3. gezondheid en welzijn (eerstelijns aanbieders / MeerVoormekaar / Gemeente/ e.a.)
4. zorgwonen (ZZG / Talis/ e.a.)
5. winkelcentrum (Zuiderpoort / ondernemers)
6. openbare ruimte (Gemeente/ Talis/ Zuiderpoort)
7. wonen (Talis / e.a.)

De conclusies en ambities van het verkenningsverslag en het leefbaarheidsonderzoek zijn beschreven naar drie hoofdthema's:

- A. imago
- B. woon-en leefomgeving
- C. sociale leefbaarheid

Aan het slot van de beschrijving van het nulscenario staat onder meer in een overzichtstabel samengevat hoe elk onderdeel (1 t/m 7) zou kunnen bijdragen aan elk thema (A t/m C).

## KENSCHETS NULSCENARIO

### 1. ONDERWIJS EN KINDEROPVANG 0-12 JAAR

#### Voorziene ontwikkeling

- Er wordt een geleidelijke daling van het aantal kinderen verwacht op basisschool het Zuiderpad en bij de kinderopvang (door demografische ontwikkelingen en beeldvorming rondom locatie Huissteden);
- De school handhaaft locatie Oudelaan als hoofdgebouw en zal zich geleidelijk (naar gelang de leerlingendaling) terugtrekken uit gebouw Huissteden;
- Het schoolgebouw in Huissteden komt (binnen 10 jaar) geheel vrij en wordt dan teruggegeven aan de gemeente;
- In 'de tussentijd' worden leegstaande ruimten in het schoolgebouw ingezet voor andere maatschappelijke functies (momenteel staan 9 van de 23 lokalen leeg en zijn er 'bijzondere functies' zoals een techniek-, kunst en cultuur- en sportlokaal);
- Desondanks blijft er behoefte aan een school in Wijchen Zuid, waarbij de locatie Oudelaan ongeschikt lijkt voor het realiseren van één nieuwe school met extra functies;
- De buitenschoolse opvang (BSO) voor leerlingen van het Zuiderpad blijft gevestigd op de huidige locatie Oudelaan zolang dat past;
- Leerlingen uit groep 7 en 8 van diverse scholen beneden de spoorlijn gaan naar de TienerBSO die zolang als mogelijk gevestigd is op de schoollocatie Huissteden.

#### Voorziene ingrepen

- Regelier onderhoud van de schoolgebouwen en bijbehorende buitenruimte;
- Energielasten zijn relatief hoog en milieuprestaties van het gebouw zijn matig, maar er worden geen structurele investeringen gedaan in locatie Huissteden i.v.m. (komende) leegstand en vooruitzicht van sluiting.

#### Verwachte kosten / baten

- Jaarlijkse onderhoudskosten voor schoolgebouw Huissteden blijven gelijk, maar de bezetting neemt af dus kosten per leerling nemen toe.

#### Verwachte resultaten

- In het nulscenario daalt de bezetting van het schoolgebouw locatie Huissteden op middellange termijn tot een kritische ondergrens. Daarop verlaat Kans en Kleur schoollocatie Huissteden;

- In de tussentijd houdt Kans en Kleur voor langere tijd dubbele onderhoudslasten voor het aanhouden van twee gebouwen;
- De 'brede school-gedachte' waarbij onderwijs, BSO, welzijn en sport intensief samenwerken kan veel minder inhoud krijgen (door de afstand en minder betrokkenheid van ouders bij het wijkcentrum). Na vertrek uit Huissteden verdwijnt de brede school-gedachte volledig;
- Locatie Oudelaan is door beperkte ruimte niet in staat alle functies te huisvesten van één nieuwe school in Wijchen Zuid;
- Het beleid van De Eerste Stap is om leerlingen t/m groep 6 van de basisschool op te vangen op een locatie binnen het hoofdgebouw. Verdwijnt de school dan verdwijnt ook de BSO;
- Verdwijnt de locatie Huissteden, dan verdwijnt ook de TienerBSO;
- Omdat bezoekers van de school ook klanten zijn van het winkelcentrum zal het combinatiebezoek afnemen;
- Ouders zijn vrij in de eigen schoolkeuze. Als bekend wordt dat er geen nieuwe (brede) school komt in Wijchen Zuid, beïnvloedt dat hun schoolkeuze.

## 2. WIJKCENTRUM EN SPORTHAL

### Voorziene ontwikkeling

- Demografische ontwikkelingen hebben weerslag op (het gebruik van) het Wijkcentrum Wijchen Zuid(WWZ), onder meer de behoefte aan ontmoeting neemt toe;
- De bezettingsgraad van de sporthal neemt af, mede door terugloop van het leerlingenaantal van de basisschool en beperkte bruikbaarheid door andere organisaties;
- De milieuprestaties van het wijkcentrum en de sporthal blijven matig.

### Voorziene ingrepen

- Regulier onderhoud sporthal, WWZ en beheer buitenruimte;
- Groot onderhoud WWZ in 2020 en 2022;

### Verwachte kosten / baten

- Er zijn jaarlijkse onderhoudskosten met piekinvesteringen in 2020 en 2022.

### Verwachte resultaten

- Het wijkcentrum kan niet voorzien in de toenemende behoefte;
- In het nulscenario blijft het WWZ een obstakel in het functioneren van het voorzieningencluster (als fysieke barrière tussen school en winkelcentrum,);

- Het WWZ en de sporthal sluiten steeds minder goed aan bij de (veranderende) vraag uit de wijk, terwijl onderhoudskosten op korte termijn hoog worden;
- Indien de functies van het WWZ op termijn anders worden opgelost, gaat dit ten koste van ontmoeting en binding met de wijk
- Er blijven te weinig mogelijkheden om welzijnsfuncties aan te bieden en er is te weinig ruimte voor uitbreiding van het WWZ;
- Indien nodig zal de gemeente overigens anticiperen op de ontwikkelingen, maar dan wordt wel het voordeel van een gecombineerde aanpak gemist (het combineren van functies en het verbeteren van het gebruiksgemak voor inwoners).

### 3. GEZONDHEID EN WELZIJN

#### Voorziene ontwikkeling

- Demografische ontwikkelingen en marktwerking zorgen voor een grotere en een veranderende vraag naar eerste- en anderhalvelijns<sup>1</sup> zorgaanbod;
- Daarmee neemt het voordeel / de noodzaak van samenwerking tussen gezondheidszorgverleners toe (gebruiksgemak);
- In het nulscenario is samenwerking van bestaande zorgverleners moeilijk doordat het aanbod en de locaties verspreid ligt;
- Gezondheidskosten nemen toe, wat leidt tot vraag naar extra (gemeentelijke) gelden (op het gebied van WMO, wonen en zorg en de Jeugdwet); De opgave om (gemeentelijke) zorgkosten te beperken of zelfs terug te dringen wordt dus groter. Preventie en welzijnswerk kunnen deze zorgkosten omlaag brengen, mits hierop gezamenlijk met welzijn- en zorgpartijen wordt ingezet.

#### Voorziene ingrepen

- Regulier onderhoud van de diverse locaties (privaat).

#### Verwachte kosten / baten

- Jaarlijkse onderhoudskosten (privaat);
- Boekwaarde / economisch afschrijvingsmoment (privaat).

#### Verwachte resultaten

---

<sup>1</sup> 1,5 lijns-zorg: de trend dat ziekenhuiszorg wordt bekort en specialistische (na-)zorg ook in de wijk geleverd wordt.

- In het nulscenario komen de verschillende zorgdomeinen niet dicht bij elkaar te liggen, waardoor samenwerking moeilijk blijft en cliënten gebruik moeten blijven maken van diverse locaties;
- Naast het minder goed aansluiten van zorgfuncties op de vraag is de koppeling met het welzijn van de bewoners lastiger te maken;
- Initiatiefnemers in 'nieuwe zorg' (zoals bijvoorbeeld de 1,5 lijns zorg /dependance van het ziekenhuis) zullen minder geïnteresseerd zijn bij beperkte samenwerkingsmogelijkheden;
- Er zijn beperkte fysieke mogelijkheden voor nieuw zorgaanbod in de wijk.

#### 4. ZORGWONEN

##### Voorziene ontwikkeling

- Demografische ontwikkelingen zorgen voor toenemende vraag naar gepaste woonvormen (zoals beschut en beschermd wonen). Er ontstaat een tekort aan wooneenheden die voldoen aan deze woonbehoefte;
- De vraag naar passende woonvormen ligt in de wijk, vanwege de binding van mensen met hun leefomgeving waar sociale contacten, familie en mantelzorgers zijn. Met name voor bewoners met dementie, psychiatrie of een somatische zorgvraag is het niet goed dat ze naar elders moeten uitwijken.

##### Voorziene ingrepen

- ZZG wil op korte termijn woonzorgeenheden (beschermd wonen) in Wijchen Zuid realiseren en zoekt de meest geschikte locatie daarvoor;
- Voor beschut wonen wordt ook gekeken naar mogelijkheden in Wijchen Zuid.

##### Verwachte kosten / baten

- Er is een investeringsbudget beschikbaar voor de realisatie van 32 eenheden door Talis.
- Voor beschut wonen is dit nog niet bekend. Er zijn wel geïnteresseerde investeerders.

##### Verwachte resultaten

- Zonder maatregelen is er op korte termijn geen ruimte voor de ontwikkeling van woonzorgwoningen in Wijchen Zuid;

- Indien geen beschermd wonen wordt gerealiseerd in de wijk dan worden inwoners met een toenemende zorgvraag genoodzaakt te verhuizen naar andere delen van Wijchen of daar buiten;
- Daarbij zullen zorgbehoevenden die niet willen verhuizen langer thuis blijven wonen ondanks de vraag naar zware zorg. Dit leidt tot een grotere kwetsbaarheid in de wijk.

## 5. WINKELCENTRUM

### Voorziene ontwikkeling

- Mensen blijven graag boodschappen doen in hun wijk. Zuiderpoort is hierin van belang en heeft de potentie als sociale verbinder . De verschillende leefstijlen ontmoeten elkaar;
- Klanten verwachten een compleet boodschappen- en bijpassend horeca aanbod, waarbij comfort, gemak en vermaak belangrijk zijn (het nieuwe winkelen / beleving);
- Uitbreiding van de bestaande supermarkt en toevoeging van een discounter is nodig voor het winkelcentrum completer te maken. Het leefbaarheidsonderzoek bevestigt deze wens van wijkbewoners ;
- Ook is uitbreiding/toevoeging van horeca wenselijk ('eten is het nieuwe winkelen') en moet de uitstraling en sfeer van het winkelcentrum als geheel verbeterd worden;
- Ambitie is tenslotte om het verscluster tot speerpunt te maken van het winkelcentrum. Ondernemers willen daarin investeren;
- Verkeersafwikkeling bij piekmomenten blijft een knelpunt.

### Voorziene ingrepen

- Regulier onderhoud en verbeteren van de uitstraling van het winkelcentrum (privaat);
- Aantrekken van nieuwe ondernemers passend bij de filosofie van het winkelcentrum;

### Verwachte resultaten

- De winkel- en horecavoorzieningen kunnen slechts zeer beperkt completer worden gemaakt;
- Uitbreiding van de bestaande supermarkt en toevoeging van een 2<sup>e</sup> supermarkt is zonder maatregelen niet mogelijk;
- Indien het aanbod dan niet helemaal passend wordt bij de doelgroepen, gaan consumenten hun oriëntatie verleggen;
- Omdat bezoekers van de school ook klanten zijn van het winkelcentrum zal ook het combinatiebezoek afnemen;

- Het bestaansrecht van kleine ondernemers komt onder druk;
- Verkeer, bereikbaarheid en bevoorrading blijft een knelpunt door beperkte mogelijkheden om het goed in te passen;
- Ook zijn de mogelijkheden om verblijf, beleving en ontmoeting te stimuleren beperkt.

## 6. OPENBARE RUIMTE

### Voorziene ontwikkeling

- De beleving en uitstraling staat onder druk en dreigt onder een kritische ondergrens te komen (glijdt af). De waardering voor de eigen buurt in Type2-buurtten kan op termijn dalen naar het niveau van type3-buurtten;
- Beperkte uitstraling draagt bij aan het imagoprobleem van de buurten rondom het voorzieningshart;
- De verkeersafwikkeling rondom de voorzieningen functioneert niet optimaal (barrière WWZ, bevoorrading, verspreid parkeren, toegang tot de school).

### Voorziene ingrepen

- Regulier onderhoud van de openbare ruimte;

### Verwachte kosten / baten

- De komende 5 jaar zijn geen investeringen gepland volgens het IBOR.

### Verwachte resultaten

- Sociaal onveilige plekken blijven bestaan. Leefbaarheid en veiligheid zijn grote risico's, zeker in 'type 3 buurten komt meer verward gedrag voor;
- Het imagoprobleem blijft bestaan en zal waarschijnlijk toenemen;
- De bereikbaarheid van het voorzieningshart wordt niet verbeterd.

## 7. WONEN

### Voorziene ontwikkeling

- Het aantal kwetsbare mensen in de wijk neemt toe;
- Door demografische veranderingen gaat de bevolkingssamenstelling van Wijchen Zuid verder veranderen (vergrijzing, ontgroening, verdere afname huishoudensgrootte) en wijzigt ook de volkshuisvestelijke behoefte (o.a. levensloopbestendige woningen);
- De (economisch) eenzijdige bevolkingssamenstelling binnen type 2 en 3 buurten verandert niet veel de aankomende jaren;
- Doorstroom van bewoners op specifieke locaties blijft bestaan.



### Voorziene ingrepen

- Regulier onderhoud van de diverse locaties (corporatie);
- Duurzaamheidsdoelstelling vragen om fysieke aanpassingen van woningen (gasloos, energiesprong).

### Verwachte kosten / baten

- Jaarlijkse onderhoudskosten (corporatie);
- Boekwaarde / economisch afschrijvingsmoment (corporatie);
- Investerings in verduurzaming ;
- Geen inkomsten van ontwikkeling nieuwe woningen.

### Verwachte resultaten:

- Kans op overlast neemt toe
- De huidige woningvoorraad blijft bestaan Wel komt er een opknapbeurt voor diverse woongebouwen;
- Door het gelijkblijvend woningaanbod verandert de bevolkingssamenstelling slechts door autonome ontwikkelingen;
- De verplichting tot gepast toewijzen voor de corporaties vermindert scheefwonen. Dit kan samen met vergrijzing en groei van 1-persoonshuishoudens verlagend werken op het gemiddeld inkomen;
- Huidige aandachtspunten (zoals imago) blijven bestaan.

## CONCLUSIES

### A. IMAGO

#### Verwacht resultaat nulscenario

- Het imago van de wijk zal niet structureel verbeteren;
- De kans is groot dat type 2 en 3 buurten op termijn verder afglijden (de leefstijl is trendvolgend).

### B. WOON- EN LEEFOMGEVING

#### Verwacht resultaat nulscenario

- De ruimtelijke kwaliteit blijft op het huidige niveau;
- Knelpunten in de ontsluiting rondom school en winkelcentrum worden niet opgelost;
- Bezoekers gaan zich anders oriënteren waardoor bezoekersaantallen verder zullen afnemen.

### C. SOCIALE LEEFBAARHEID

#### Verwacht resultaat nulscenario

- Het woningaanbod blijft hetzelfde waardoor de economisch eenzijdige bevolkingssamenstelling binnen type 2 en 3 buurten niet veel verandert. De sociaal-economische status van de wijk blijft aan de lage kant;
- Het zorg- en woonaanbod wordt niet vergroot of verbreed. Daarom is de wijk beperkt geschikt voor de vergrijzende bevolking. Inwoners van de wijk zijn genoodzaakt te verhuizen naar andere delen van Wijchen of daar buiten;
- De binding van de bewoners met de wijk wordt minder.