

De gemeenteraad van Wijchen

19 2 22682 Wonen en leefbaarheid

Informatienota

Stand van zaken Hart van zuid

Wijchen, 27 november 2018

Geachte leden van de raad,

In uw raadsvergadering van 21 december 2017 heeft u ingestemd met de beslisnota 'Hart van Zuid + omgeving' (reg. nr. Z/17/007148). De beslisnota gaat over het versterken van de toekomstbestendigheid van Wijchen Zuid en in het bijzonder het voorzieningsgebied. Bij de beslisnota is een onderzoek "Verkenningsverslag Hart van Zuid" (bijlage 1) toegevoegd van de initiatiefnemers: woningcorporatie Talis, Samenwerkingsstichting Kans & Kleur, ZZG, eigenaren en ondernemers van het winkelcentrum Zuiderpoort, kinderopvang De Eerste Stap en de gemeente Wijchen.

Uw raad gaf opdracht aan het college van Wijchen om:

- een nadere analyse van de buurten in Wijchen Zuid uit te voeren voor kansen en uitdagingen in de wijk. En op basis daarvan een routekaart op te stellen voor de wijkontwikkeling van Wijchen Zuid;
- een 'gebiedsvisie' te ontwikkelen voor het voorzieningsgebied bij de Zuiderpoort met een financiële verkenning;
- inwoners van Wijchen Zuid en andere belanghebbenden uitgebreid te betrekken bij de ontwikkeling van de plannen, volgens de zogenoemde trede 2 van de participatieladder (luisteren).

Met deze informatienota brengen wij u op de hoogte van de actuele stand van zaken.

Wat is de kernboodschap?

1. De onderzoeksfase is afgerond en levert een schat aan informatie op.
2. De resultaten van de onderzoeksfase laten zien dat er een opgave ligt voor de wijk en het voorzieningshart¹.
3. Routekaart met gebiedsvisie verwachten we in het voorjaar van 2019.

Nadere toelichting kernboodschappen

¹ Met het voorzieningshart wordt globaal een studiegebied bedoeld met het winkelcentrum, 1^e lijns zorg, de school, wijkcentrum, sporthal, aanliggende woningen en de bijbehorende buitenruimte.

1. De onderzoeksfase is afgerond.

Mening inwoners is opgevraagd met behulp van een enquête

In het voorjaar van 2018 zijn we gestart met de nadere analyse van de wijk. We hebben gekozen voor een uitgebreide wijkenquête. Het voordeel hiervan is dat we de meningen van inwoners direct in het beginstadium van de planvorming betrekken. De enquête is half juni verstuurd naar alle 3.300 huishoudens van Wijchen Zuid. De samenwerkende partners en de focusgroep (belangstellende inwoners) hebben op diverse momenten en plekken in de wijk met een 'Hart van Zuid'-partytent gestaan om mensen te helpen bij het invullen van de vragenlijst.

Grote respons toont veel betrokkenheid

Er zijn uiteindelijk 799 ingevulde formulieren teruggekomen. Daarmee was de respons 24%. Dat is hoog. Bij 10% ingevulde formulieren was de enquête al representatief. Door de aanpak met de partytent en de gesprekken die we gevoerd hebben, is de enquête goed ontvangen.

De ingevulde enquêtes zijn geanalyseerd vanuit een leefstijlgerichte aanpak. Hierbij kijken de onderzoekers niet alleen naar socio-demografische kenmerken zoals leeftijd, opleiding, inkomen of gezinssamenstelling, maar ook naar de wensen en behoeftes van de inwoners van een buurt (zie bijlage 2).

Conclusie

De enquête heeft een schat aan informatie opgeleverd over de wijk en haar inwoners.

2. De resultaten van de onderzoeksfase laten zien dat er een opgave ligt voor de wijk en het voorzieningshart.

Resultaten van de enquête

De resultaten van de enquête geven antwoord op de drie thema's die in de verkenningsfase zijn benoemd: imago, fysieke leefomgeving en sociale leefbaarheid.

Algemeen

Uit de enquête komt naar voren dat inwoners over het algemeen tevreden zijn over hun wijk. De drie meest genoemde positieve punten over Wijchen Zuid zijn: rustig, groen en alles dichtbij. Als we dieper kijken geven inwoners wel degelijk aandachtspunten aan. De aandachtspunten geven we hieronder weer per thema.

Aandachtspunten

- Imago:

De inwoners is gevraagd naar het imago van hun eigen buurt. Het imago is goed volgens buurtbewoners van de ruimer opgezette buurten Zesakkers, de Grippen, de Weertjes, Oudelaan, Zevendreef, Sluiskamp, Kronenland en de Geer. Bij elkaar gaat het om 28% van de wijkbewoners (zie bijlage 3, pagina 6). In de buurten Huissteden, Hoogmeer en Abersland acht men het imago van hun buurt net voldoende². In deze drie buurten woont 35% van de wijkbewoners. De resterende 37% van de wijk woont in Diepvoorde, Elsland en De Ververt. Zij gaan ervanuit dat hun buurt een minder imago heeft;

- Fysieke leefomgeving: De inwoners van Huissteden, Hoogmeer, Abersland, Diepvoorde, Elsland en De Ververt zijn minder tevreden over de ruimtelijke kwaliteit en het openbaar groen. Ze zien vaker zwerfafval en hebben meer last van vernielingen. Daarnaast is de ontsluiting en het parkeren rond het winkelcentrum een probleem. Inwoners van Diepvoorde, Elsland en De Ververt hebben vaker last van o.a. verwarde personen. Als het om de voorzieningen gaat, is er behoefte aan

² Ten opzichte van een benchmarkwaardering van 6,9.

een breder winkelaanbod en aanvulling van voorzieningen zoals een zorginstelling of ontmoetingsplek, zoals een café;

- Sociale leefbaarheid:

Bij inwoners van Huissteden, Hoogmeer, Abersland, Diepvoorde, Elsland en De Ververt is vaker behoefte aan contact in de buurt. Zij voelen zich ook betrokken bij de buurt. Vanuit de leefstijlenbenadering in het onderzoek wordt worden verwacht dat inwoners minder vaak uit zichzelf ontmoetingen organiseren. In de toekomst zal de leefstijl van de bewoners van deze buurten door vergrijzing introverter worden. De noodzaak om ontmoetingsmogelijkheden te faciliteren en de behoefte aan andere en meer welzijn en zorg wordt alleen maar groter. Een ander aandachtspunt is veiligheid. 's Avonds voelt een kwart van de inwoners zich niet veilig, vooral in de buurten Diepvoorde, Elsland en De Ververt. Overdag is dit een stuk lager: 6%.

Nulscenario

Om de opgaven scherp te krijgen is er een nulscenario onderzocht.

In het nulscenario is onderzocht hoe de buurten zich in de komende decennia zullen ontwikkelen als we niet ingrijpen en alle partijen alleen het gebruikelijke beheer en onderhoud plegen. De effecten zijn vertaald naar de drie thema's uit het verkenningsverslag.

- Imago: dit zal niet verbeteren. De kans is reëel dat het op termijn verder afglijdt.
- Fysieke leefomgeving:
 - Het schoolgebouw in Huissteden stroomt geleidelijk leeg. Hierdoor hebben het winkelcentrum en het wijkcentrum geen voordeel meer van "combinatiebezoek". Dit proces is nu al gaande.
 - Daarnaast is de ontsluiting en het parkeren rond het winkelcentrum een probleem op piektijden.
 - De achterkanten van het winkelcentrum die nu zichtbaar zijn, dragen bij aan het imago probleem.
 - Het winkelcentrum kan niet uitbreiden om aan de toekomstige vraag te voldoen, waardoor kleine winkeliers moeilijk het hoofd boven water houden en de inwoners elders de boodschappen gaan doen.
 - Het wijkcentrum kan niet voldoen aan de toenemende behoefte om te ontmoeten.
 - Er is geen ruimte voor de ontwikkeling van zorgwoningen wat nodig is om tegemoet te komen aan de komende vergrijzing.
 - Meer differentiatie van het woningaanbod komt niet van de grond als daarvoor geen ruimte gecreëerd wordt.
- Sociale leefbaarheid: de ontmoetingsfunctie van het voorzieningshart zal afnemen. Er is weinig mogelijkheid voor het toevoegen van een ontmoetingsmogelijkheid zoals een café. Als er geen zorgwoningen ontwikkelt worden kan een deel van de ouderen niet in de wijk blijven wonen. Hierdoor is het moeilijker om sociale contacten te onderhouden. Dit komt de betrokkenheid bij de wijk ook niet ten goede. Tenslotte zal de veiligheid in de buurten niet verbeteren en mogelijk zelfs verslechteren.

Conclusie

Inwoners zijn in het algemeen tevreden met hun buurt en blijven er graag nog lang wonen. Er zijn echter ook zorgen voor het imago, de leefomgeving en de leefbaarheid. Er zijn maatregelen nodig om te voorkomen dat een deel van de wijk langzaam afglijdt. Daarnaast moeten de faciliteiten worden aangepast om in toekomstige wijkbehoeftes te voorzien, zowel sociaal-maatschappelijk als economisch.

3. Routekaart met gebiedsvisie verwachten we in het voorjaar van 2019.

De afgelopen periode hebben we kansen en uitdagingen van de wijk in beeld gebracht. De komende maanden brengen we in kaart wat we willen bereiken in de wijk: wat zijn de ambities? We kijken daarbij eerst naar drie thema's uit de eerdere verkenning: imago, fysieke leefomgeving en sociale leefbaarheid. Vervolgens bepalen we wat we moeten doen om die ambities ook echt te bereiken (de concrete opgaven) .

Routekaart en gebiedsvisie

Routekaart

De routekaart bevat zowel de acties voor de wijk als de gebiedsvisie voor het voorzieningshart. In de routekaart benoemen we kansen, uitdagingen en mogelijke ingrepen waarmee de wijk voor de komende decennia aantrekkelijk blijft. Daarin maken we onderscheid tussen ingrepen op korte, middellange en lange termijn. De routekaart stellen we samen op met inwoners en professionals. Korte termijn acties pakken we zo mogelijk direct samen op: uitvoeren binnen bestaand beleid en budgetten of vertalen naar aparte voorstellen voor besluitvorming. We maken goede initiatieven voor de wijk niet onnodig afhankelijk van besluitvorming over het hele project (met lange doorlooptijd).

Gebiedsvisie voor het voorzieningshart

In de gebiedsvisie bepalen we de ambities van de samenwerkende organisaties specifiek voor het voorzieningshart. Het schoolgebouw aan de Oudelaan (voormalig: De Boskriek) wordt meegenomen in deze visie omdat het samen met de schoollocatie Huissteden (voormalig: 't Palet) onderdak biedt aan de samenwerkingsschool Het Zuiderpad. Het voorzieningshart is als een kloppend hart van de wijk. Bij het bepalen van de ambities en opgaven kijken we steeds naar wat deze bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de wijk op korte, middellange en lange termijn.

We kijken eerst naar potentiële opgaven op de volgende onderwerpen (deze opsomming kan nog veranderen):

- Onderwijs en kinderopvang 0-12 jaar (Kans en Kleur/de eerste stap/ gemeente)
- wijkfuncties (sporthal / wijkcentrum /gemeente)
- gezondheid (1^e-lijns zorg aanbieders/ZZG/gemeente)
- zorgwonen (ZZG / Talis /e.a.)
- winkelcentrum (Zuiderpoort / ondernemers)
- openbare ruimte (gemeente Wijchen / Talis / Zuiderpoort)
- wonen (Talis / gemeente / e.a.)

Daarna wordt een globaal ontwerp geschetst voor deze opgaven en wordt dit financieel doorgerekend. Als de routekaart met gebiedsvisie af is leggen we dit ter besluitvorming voor aan uw raad. We verwachten dit in het voorjaar van 2019. Hieronder een schematische weergave van het proces.



Communicatie

We delen de inhoud van deze openbare informatie nota na besluitvorming in het college met uw raad en de inwoners van Wijchen Zuid.

Bijlagen

- 1) 'Hart van Zuid – Wijchen; Definitief Verkeningsverslag', d.d. 25 oktober 2017.
- 2) 'De resultaten uit het leefbaarheidsonderzoek van de gemeente Wijchen voor Hart van Zuid', d.d. oktober 2018.
- 3) 'De wijk enquête Wijchen Zuid; Een vergelijking van de enquête resultaten met het Verkeningsverslag 25 oktober 2017', d.d. 3 oktober 2018.
- 4) 'Hart van Zuid; Nulscenario', versie 15 november 2018.

Burgemeester en wethouders van (no data),
De secretaris, De burgemeester,