

Openbaar

Zaaknummer: 67582

Informatienota voor de Gemeenteraad

Antwoorden op schriftelijke vragen van het CDA over de Gebiedsvisie Hart van Zuid

Kernboodschap

De gebiedsvisie voor het voorzieningshart van Hart van Zuid is een onderdeel van de routekaart voor een toekomstbestendige wijkontwikkeling van Wijchen-Zuid. De gebiedsvisie geeft richting aan de beoogde functies en kwaliteiten en bevat onder andere een eerste ruimtelijke schets. In de volgende projectfase moet nadere invulling worden gegeven aan de invulling van het gebied. De uiteindelijk (nog op te stellen) plannen voor het voorzieningshart worden te allen tijde getoetst aan het op dat moment vigerende beleid en wet en regelgeving.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
22-04-'21	Informatienota Stand van zaken Hart van Zuid-Voorzieningshart: de nieuwe eigenaar van het winkelcentrum zet het plan voort (Z/20/55782).
26-09-'19	Beslisnota Hart van Zuid – Voorzieningshart: een nadere verdiepingsslag is nodig voor de gebiedsvisie (Z/19/35611).
26-09-'19	Beslisnota Hart van Zuid – Routekaart: betrokken partijen formuleren in de routekaart 'Toekomst Hart van Zuid' vijf hoofdpunten voor een toekomstbestendige wijkontwikkeling. (Z/19/33984).
31-01-'19	Informatienota Stand van zaken Hart van Zuid (19/2/22682): de wijkonderzoeken leveren een schat aan informatie (verkenningverslag, wijkenquête en nulscenario voorzieningen).
21-12-'17	Beslisnota Hart van Zuid: het verkenningverslag 'Hart van Zuid Wijchen' vraagt om een gebiedsvisie voor verbetering van het voorzieningshart en een routekaart voor de ontwikkeling van de gehele wijk Wijchen-Zuid (Z/17/007148).
13-04-'17	Informatienota Hart van Zuid: eerste verkenning mogelijkheden (Z/17/2/3441).

Antwoord van het college

In navolgende tekst beantwoorden wij de gestelde 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?

Openbaar

Zaaknummer: 067582

Antwoord:

De aanleiding en argumentatie staan beschreven in eerdere raadsbesluiten. Samengevat vormen een verkenningsverslag, wijkenquête en een nulmeting door partijen in het huidige voorzieningshart, de basis voor de door de raad vastgestelde routekaart 'Toekomst Hart van Zuid'. De routekaart vormt de basis voor een toekomstbestendige wijkontwikkeling van Wijchen-Zuid.

In de routekaart zijn vijf wijkopgaven opgenomen. De gebiedsvisie voor het voorzieningshart geeft invulling aan de ambities voor opgave 1 *Vitaal & bruisend voorzieningshart van de wijk*. Een goed functionerend voorzieningshart draagt bij aan behoud en versterking van de leefbaarheid in Wijchen-Zuid.

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?

Antwoord:

Een toekomstbestendig sterk voorzieningshart heeft de juiste functies in de juiste omvang. Daarvoor is in de visie onder andere extra winkelruimte voorzien. Zowel kwantitatief als kwalitatief moet daar nog invulling aan worden gegeven. Zie verder het antwoord op vraag 1.

3. Het huidige winkeloppervlakte van winkelcentrum Zuiderpoort is volgens de door de gemeenteraad vastgestelde Retailagenda uit 2017: 2.300m². Dat is inclusief de apotheek. Het beoogde nieuwe winkeloppervlakte is 6.000m², zo blijkt uit de stukken. Dat is ruim een verdubbeling van winkeloppervlak. 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 winkeloppervlakte?

Antwoord:

Nee, dit klopt niet. In de gebiedsvisie is ter indicatie het huidige gebouwoppervlak gegeven van 4.300m² en een toekomstige ruimtelijke bouwmogelijkheid van 6.000m². De gegevens uit de Retailagenda betreffen winkelvloeroppervlak, dat is wat anders dan gebouwoppervlak.

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?

Antwoord:

In het vigerend beleid is ruimte voor uitbreiding van winkeloppervlak. Daarom is een reservering gedaan zoals benoemd in het antwoord van vraag 3. De uiteindelijk (nog op te stellen) plannen voor het voorzieningshart worden te allen tijde getoetst aan het op dat moment vigerende beleid en wet en regelgeving.

5. Met hoeveel winkels voor dagelijkse behoefte (nu 14 winkels; waarvan 9 dagelijkse winkels inclusief apotheek) wordt het aantal winkels straks uitgebreid?

Antwoord:

Dit is nog onbekend.

Openbaar

Zaaknummer: 067582

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?

Antwoord:

Het doel is een sterk toekomstbestendig voorzieningenhart. Toevoeging van een 2^e supermarkt is een optie, maar niet de enige optie.

7. Wanneer komt de nieuwe detailhandelsvisie ter bespreking naar de gemeenteraad en kunnen wij deze vaststellen vóórdat de beslislnota over het plan Hart van Zuid, met daarin veel extra winkeloppervlakte, wordt vastgesteld?

Antwoord:

In de raadscommissie van 7 oktober is door het college aangegeven dat de nieuwe detailhandelstructuurvisie naar verwachting richting eind dit jaar gereed komt. De besluitvorming over de gebiedsvisie is niet afhankelijk van de totstandkoming van de detailhandelstructuurvisie.

De uiteindelijk (nog op te stellen) plannen voor het voorzieningenhart worden te allen tijde getoetst aan het op dat moment vigerende beleid en wet en regelgeving. De detailhandelstructuurvisie is daar één van de onderdelen van.

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?

Antwoord:

Het betreft ruimteclaim voor de (1^e lijns) gezondheidszorg. Deze maakt geen deel uit van de 6.000 m² winkelcentrum, zoals vermeld in de gebiedsvisie op pagina 20 is dat circa 1.000m².

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?

Antwoord:

Binnen de schets van de gebiedsvisie is globaal ruimte voor 380 openbare parkeerplaatsen. In de intentie overeenkomst is abusievelijk het getal 480 in plaats van 380 vermeld.

Voor de werkelijke toekomstige parkeeraantallen is het vigerend parkeerbeleid leidend. Aan de hand van de concrete functies en oppervlaktes worden de parkeeraantallen bepaald.

Openbaar

Zaaknummer: 067582

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?

Antwoord:

Er zijn momenteel circa 220 openbare parkeerplaatsen. Er is geen actuele telling. De ervaring van de ondernemers is dat er meestal voldoende plek is. Met feestdagen en evenementen is er een tekort. In uitwerkingen zal de werkelijke parkeerbehoefte blijken en hoe dit ruimtelijke wordt ingevuld

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?

Antwoord:

Zowel de hoeveelheid als kwaliteit van het groen in het voorzieningshart zijn zeer belangrijk voor het uiteindelijke plan. De inrichting van de openbare ruimte wordt in de vervolgfase verder uitgewerkt. Zoals in de gebiedsvisie verwoord zal worden ingezet op een 'groen en klimaatbestendig' voorzieningshart. Ons groenbeleid geeft hier de handvatten voor. Na uitwerking van de plannen kan een kwantitatief en kwalitatief vergelijk worden gemaakt tussen de huidige en toekomstige situatie.

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?

Antwoord:

De sloop en herinrichting van de openbare ruimte zijn onderdeel van de grondexploitatie. We streven naar een budgetneutrale grondexploitatie. Deze brengt geen jaarlijkse kapitaallasten met zich mee.

Globaal is de investering in de basisschool, sporthal en wijkcentrum op €11,0 miljoen geraamd. De bijbehorende kapitaallasten zijn circa €540K. Deze zijn reeds opgenomen in de Perspectiefnota 2021.

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?

Antwoord:

Uiteraard begrijpen we dat er zorgen en vragen leven over de gebiedsvisie, want ook al is het slechts nog een visie en enkel bedoeld om de wijk te verbeteren; de globale schetsen laten natuurlijk wel grote aanpassingen zien in de bestaande leefomgeving. We hebben daarom ook direct na het collegebesluit enkele honderden brieven in de directe omgeving bezorgd met onze contactgegevens om eventuele vragen te kunnen beantwoorden en zorgen te kunnen signaleren.

In onze projectopzet hebben we voorzien om in de vervolgfase (masterplan) alle betrokken partijen, dus ook omwonenden en wijkbewoners, de gelegenheid te bieden om belangen, zorgen, vragen en ideeën in te brengen. Dit participatieproces wordt na vaststelling van de gebiedsvisie nader uitgewerkt.

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 Europaplein 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?

Antwoord:

Nee, het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer dient om de aantrekkelijkheid en vitaliteit van ons centrum verder te versterken. Daarbij leveren de toegevoegde woon- en werkfuncties extra draagvlak voor de winkels in het centrum. Er zijn geen nieuwe winkelfuncties aan de periferie van het centrum voorzien.

Voor behoud en versterking van de leefbaarheid in de wijk Wijchen-Zuid, wordt ingezet op een wijkgericht voorzieningenhart, met toekomstbestendige voorzieningen en een toekomstbestendige leefomgeving.

Vanzelfsprekend zal in de verdere uitwerking worden onderzocht op welke wijze beide ontwikkelingen op een goede manier naast elkaar kunnen functioneren, waarbij rekening wordt gehouden met actuele kennis, trends en ontwikkelingen. Voor beide projecten geldt dat op het gebied van parkeren en winkelruimte het vigerende parkeerbeleid en detailhandelstructuur leidend zijn.