HART VAN ZUID WIJCHEN

definitief verkenningsverslag

d.d. 25 oktober 2017

SPACEVALUE
ADVIES EN ONTWERP IN GEBIEDSONTWIKKELING

NOTEN, NAAR AANLEIDING VAN HET BESTUURLIJK OVERLEG HART VAN ZUID D.D. 21-9-2017:

Deelnemers aan de verkenningsgroep willen expliciet benadrukken, dat de opgave in Wijchen-Zuid complex is. Er is een sterke samenhang in alle genoemde aandachtspunten en ook een onderlinge afhankelijkheid van (betrokken) partijen. Het verkenningsverslag vormt daarin de start van een gezamenlijk verhaal wat is opgesteld vanuit het sterke vermoeden dat partijen "samen meer bereiken dan alleen". Maar om recht te doen aan de individuele input van partijen verwijzen we ook naar nuance, die te vinden is in diverse gespreksverslagen die in het kader van de opgave gemaakt zijn.

Tenslotte is er ook behoefte om de relatie te benoemen met het actuele raadsvoorstel om toevoeging van commerciële ruimte in de vorm van een supermarkt aan het centrum toe te kennen. Uiteraard heeft deze keuze consequenties voor Wijchen-Zuid, omdat daar dan van toevoeging van commerciële ruimte geen sprake kan zijn, maar slechts eventuele uitbreiding van commerciële ruimte aan de orde is.

I. INLEIDING 5

Aanleiding
Gemeenschappelijk belang
Betrokken partijen
Opzet verkenning
Resultaten en vervolgstap
Leeswijzer

II. VISIE OP DE OPGAVE 11

De wijk nu
De wijk straks

INHOUDSOPGAVE

DEEL A – REVITALISERING HART VAN ZUID 16

III. STUDIEGEBIED HART VAN ZUID 19
Situatieschets Wijchen-Zuid
Routestructuren en verbindingen
Huidige sfeer en uitstraling
Afbakening studiegebied

IV. SCENARIOSTUDIES HART VAN ZUID 23
Basisprogramma
Ruimtelijke modellen
Verzamelschema
Gedeeld gedachtegoed: 'duurzaam gezond'
Intentieverklaring
Haalbaarheid

DEEL B – WIJKONTWIKKELING WIJCHEN-ZUID 30

V. QUICK SCAN WIJCHEN-ZUID 33
Verschillende buurten
Wie wonen er in de buurten?
Wat voor woningen staan er?
Hoe ziet de wijk er verder uit?
Wat zijn aandachtspunten in de wijk?

VI. WIJKONTWIKKELING WIJCHEN-ZUID 45
Waarom aandacht voor wijkontwikkeling?
Inspiratie uit referentieprojecten
Aanpak, resultaten en kantelmomenten
naar een visie op de wijk met bewoners

Park Diepvoorde
't Palet
Sportzaal
Zuiderpoort
WWZ

I. INLEIDING

Aanleiding
Eind 2016 hebben verschillende partijen de gemeente Wijchen separaat benaderd over een aantal (ruimtelijk-functionele) kwesties in Wijchen-Zuid. Zo heeft de Wijkvereniging Wijchen Zuid zorgen over de toekomst van het wijkcentrum. Ondernemers en eigenaar van Zuiderpoort willen iets doen aan het winkelaanbod, de logistiek en de uitstraling van het winkelcentrum. ZZG zorggroep zoekt naar ruimte voor het realiseren van woonzorgvoorzieningen in de wijk. En door teruglopende leerlingaantallen ziet Kans & Kleur zich geconfronteerd met vragen over de toekomstbestendigheid van Basisschool 't Palet.

Gemeenschappelijk belang
Ingegeven door deze samenloop van omstandigheden heeft de gemeente de regie genomen om partijen uit het gebied bij elkaar te brengen en gezamenlijk te verkennen wat er precies speelt rondom de voorzieningen en in de wijk. Want ondanks verschillen tussen aard en noodzaak van kwesties lijkt er een sterk gemeenschappelijk belang te zijn: bestaande voorzieningen een impuls geven en het gebied revitaliseren tot een goed functionerend middelpunt van Wijchen-Zuid.

Tijdens het traject van de verkenning zijn verschillende vraagstukken voor Wijchen-Zuid in beeld gebracht, zijn mogelijke oplossingsrichtingen onderzocht en is inspiratie opgedaan. De oogst van de verkenning is daardoor omvangrijk, soms rijp en groen door elkaar. Om recht te doen aan de breedte van de verkenning en ieders geleverde bijdrage daaraan, is de inhoud ervan samengevat in voorliggend beeldend verslag met de titel 'Verkenning Hart van Zuid'.

Betrokken partijen

De verkenning is uitgevoerd met diverse belanghebbende partijen in het gebied. Concreet zijn dat (bestuursvoorzitters en medewerkers van) Samenwerkingsstichting Kans & Kleur, ZZG Zorggroep, Wijkverenigingscentrum Wijchen Zuid, Ondernemersvereniging Zuiderpoort, Woningcorporatie Talis, Hazenberg en Kinderopvang De Eerste Stap..

Vanuit de gemeente participeerden ambtenaren vanuit de afdelingen Ruimte & Leefomgeving, Openbare Werken & Vastgoed en Samenleving en is de portefeuillehouder ruimtelijke ordening, grondzaken en financiën bestuurlijk verantwoordelijk. Om inzicht en verdieping te krijgen in ruimtelijk-functionele en financiële aspecten is de verkenning ondersteund en begeleid door ontwerpers en adviseurs van Spacevalue (stedenbouw) en Pas (planeconomie).

Voorliggend verslag is gemaakt met de boven genoemde partijen uit deze 'verkenningsgroep' en is daarom, verder in de 1e persoon, tegenwoordige tijd verteld.

Opzet verkenning

Via een reeks van interviews, werkbijeenkomsten en bestuurlijke overleggen hebben we vraagstukken en kansen, plannen en ambities van partijen in beeld gebracht. Van daaruit hebben we (ruimtelijke) scenariostudies geschetst en afgewogen op welke manier samenhang in de verschillende deelbelangen gebracht kan worden. In eerste instantie lag de focus daarbij op de fysieke revitalisering van het Hart van Zuid en de haalbaarheid daarvan in ruimte, geld en tijd. Echter, gedurende de verkenning werd steeds duidelijker dat met name ook de sociaal-maatschappelijke context van de wijk aandacht vraagt. We hebben daarom vervolgens gewerkt aan verbreding van de opgave, onder meer via een globale analyse van de samenstelling van Wijchen-Zuid en een inspiratie-excursie naar succesvolle voorbeelden van georganiseerde wijkontwikkeling. De resultaten hebben we met elkaar gedeeld en via dit verslag onderschreven in een afsluitend bestuurlijk overleg.

I. INLEIDING

Resultaten en vervolgstap

De oplevering van voorliggend verslag markeert de afronding van de verkenningsfase. Binnen de verkenningsgroep hebben we consensus dat er een opgave is, die feitelijk bestaat uit twee onderdelen die sterk met elkaar samenhangen. Het gaat om de fysieke herstructurering en revitalisering van voorzieningen in het centrum van Wijchen-Zuid (A). En het gaat om een integrale aanpak voor wijkontwikkeling van Wijchen-Zuid (B). Als verkenningsgroep zien we zien de contouren van een lonkend perspectief voor het gebied in een gezamenlijke, afgestemde aanpak.

Gebaseerd op deze bereikte resultaten heeft het college van B&W aan het slot van de verkenning de bereidheid uitgesproken om een voorstel voor investering aan de gemeenteraad voor te leggen. Echter onder één voorbehoud: een breed commitment van gebiedspartijen en betrokkenheid van nieuwe, externe organisaties om uitvoering haalbaar te maken.

Vanuit de verkenningsgroep hebben we de intentie uitgesproken om als gebiedsalliantie verder te willen werken aan de opgave, waarbij uitdrukkelijk de behoefte is om mensen in Wijchen-Zuid te betrekken en met de buurt in gesprek te gaan. En de aanpak te zien als een start van een langjarige betrokkenheid bij de opgave. Voorstel is om vervolgtraject te gaan inzetten met participatie van de omgeving.

Voorliggend verkenningsverslag wordt via het college van B&W aangeboden aan de gemeenteraad, vergezeld van een informatienota en beslisnota met daarin een aanvraag voor een voorbereidingskrediet om een volgende stap te kunnen zetten in het proces.

I. INLEIDING

Leeswijzer

In voorliggend verslag hebben we ervoor gekozen om de chronologie van de verkenning te volgen. Dat wil zeggen dat we na de inleiding (hoofdstuk I) eerst ingaan op de opgave, bezien vanuit het perspectief van de betrokken partijen (hoofdstuk II). Vervolgens beschrijven we de ideeën over een fysieke herstructurering en revitalisering van voorzieningen in het centrum van Wijchen-Zuid (deel A). Daarna gaan we in op een integrale aanpak voor wijkontwikkeling van Wijchen-Zuid (B).

Deel A (revitalisering Hart van Zuid) heeft twee hoofdstukken. In hoofdstuk III geven we een beschrijving van het studiegebied en hoofdstuk IV toont een aantal scenariostudies. In deel B (wijkontwikkeling Wijchen-Zuid) geven we een weerslag van de globale analyse van Wijchen-Zuid (hoofdstuk V) en gaan we in op doelen en beoogde resultaten van een aanpak naar de wijkontwikkeling Wijchen-Zuid (hoofdstuk VI).

II. VISIE OP DE OPGAVE

Tijdens de verkenning zijn diverse interviews gehouden met betrokkenen. Aan de hand van deze interviews is een momentopname gemaakt van de stand van zaken in de wijk. De gesprekken concentreerde zich vooral rondom twee hoofdvragen: Wat is er aan de hand (in Wijchen-Zuid) en wat zijn uw behoeften voor de toekomst?

De wijk nu:

- Het centrum wordt beschreven als gefragmenteerd, diverse functies staan met de ruggen naar elkaar en zijn introvert, daarnaast is er sprake van verrommeling in de openbare ruimte.

- De openbare ruimte rondom Zuiderpoort biedt naast te weinig voetgangersruimte ook beperkte ruimte voor het stallen van fietsen. Daarnaast zijn er knelpunten in de verkeersafwikkeling en in het parkeren. Ook (zwerf-) afval en de rommelige aanblik van containers draagt niet bij aan de aantrekkelijkheid van het gebied.

- Het huidige wijkgebouw is gefragmenteerd en introvert. Daarnaast is er sprake van een terugloop in ledenaantal en een terugval van activiteiten. Dat komt deels door de samenstelling van de wijk. Ook heeft het huidige wijkverenigingsgebouw met sportzaal (technische) beperkingen en een matige staat van onderhoud.

Het aantal leerlingen op basisschool 't Palet krimpt. Bij een voortzetting van deze trend zal in 2019 het leerlingaantal naar verwachting dalen tot onder de kritische grens van 145 leerlingen. Binnen Wijchen-Zuid incasseert 't Palet de volledige krimp doordat ouders kiezen voor een school in een sociaal maatschappelijk sterkere omgeving.

"DE BEVOLKINGSSAMENSTELLING VAN DE WIJK IS NIET IN ORDE. ALS ER NIKS VERANDERT BLIJFT DE PROBLEMATIEK ZICH VOORTZETTEN."

- In de wijk is veel corporatiebezit. Met name rondom Zuiderpoort is een grote concentratie van sociale huurwoningen, wat leidt tot een eenzijdige bevolkingssamenstelling.

II. VISIE OP DE OPGAVE

- Er is sprake van een relatief lage sociaaleconomische status (SES) van de inwoners. Er is veel eenzaamheid, een negatief imago en het aantal chronische zorgvragen is relatief hoog.

- In de wijk neemt de vergrijzing toe.

- Tot slot wordt er een hoge doorstroom geconstateerd, met name in de buurten rondom Zuiderpoort. Door deze hoge verhuisgeneigdheid krijgen bewoners minder binding met de wijk.

"HET GAAT ER HOOFDZAKELIJK OM RUIMTES TE CREËREN WAAR HET AANTREKKELIJK IS ELKAAR TE ONTMOETEN."

De wijk straks:
Hart van Zuid kan een vitaal kloppend hart van de wijk worden met reuring en functies die mensen zoeken in een wijk. Het combineren van functies en het smeden van verbanden zal straks echt het verschil maken.

''INVESTEREN IN ZUID IS BELANGRIJK, WAARDOOR ER MEER AAN VAST TE KOPPELEN IS. NIEUWE FUNCTIES OP ZUID LATEN OOK MENSEN VAN BUITEN DE WIJK HIER NAARTOE KOMEN WAARDOOR HET

- In het centrumgebied moet vooral gewerkt worden aan het beter ontsluiten van functies en het opheffen van achterkanten en de gefragmenteerde functies.
- Ontwikkelen van een sterk winkelcentrum gericht op versondernemers, voedsel en horeca ("het beste verscluster in de regio"). Dit gekoppeld aan een goede prettige verblijfskwaliteit met daarbij horende faciliteiten. Kortom: een compleet, compact en comfortabel centrum.

''HET IS BELANGRIJK IN TE ZETTEN OP DUBBELGEBRUIK VANUIT 'NATUURLIJK' COMBINATIEBEZOEK EN ONTMOETEN. SPEEL HIEROP IN DOOR HET CLUSTEREN VAN VERSONDERNEMERS EN HET UIT TE BOUWEN TOT 'HET BESTE VERSCLUSTER IN DE REGIO'.''

- Ontwikkeling van een multifunctioneel voorzieningencentrum.
- Organisatorisch is een fusie op handen van 't Palet met De Boskriek. 't Palet wil zich verder ontwikkelen tot Brede

II. VISIE OP DE OPGAVE

School, maar niet op dezelfde plek zonder veranderingen in de omgeving.

- Een MFC is interessant voor ouders als deze toekomstgericht is. Daarnaast vormen flexibiliteit en duurzaamheid belangrijke pijlers. Het creëren van een mix tussen functies, interactieve buitenruimtes en laagdrempelige ontmoeting moet gestimuleerd worden. Deze ontmoetingsruimtes bieden een plek voor bijeenkomsten, bijv. in de vorm van inspiratiecafé's. Hier kunnen bewoners spreken over diverse thema's waaronder gezondheid.

"ONTWIKKEL EEN VOLLEDIGE ZORGINFRASTRUCTUUR MET DIVERSE PARTIJEN DIE INSPELEN OP DE POSITIEVE GEZONDHEID."

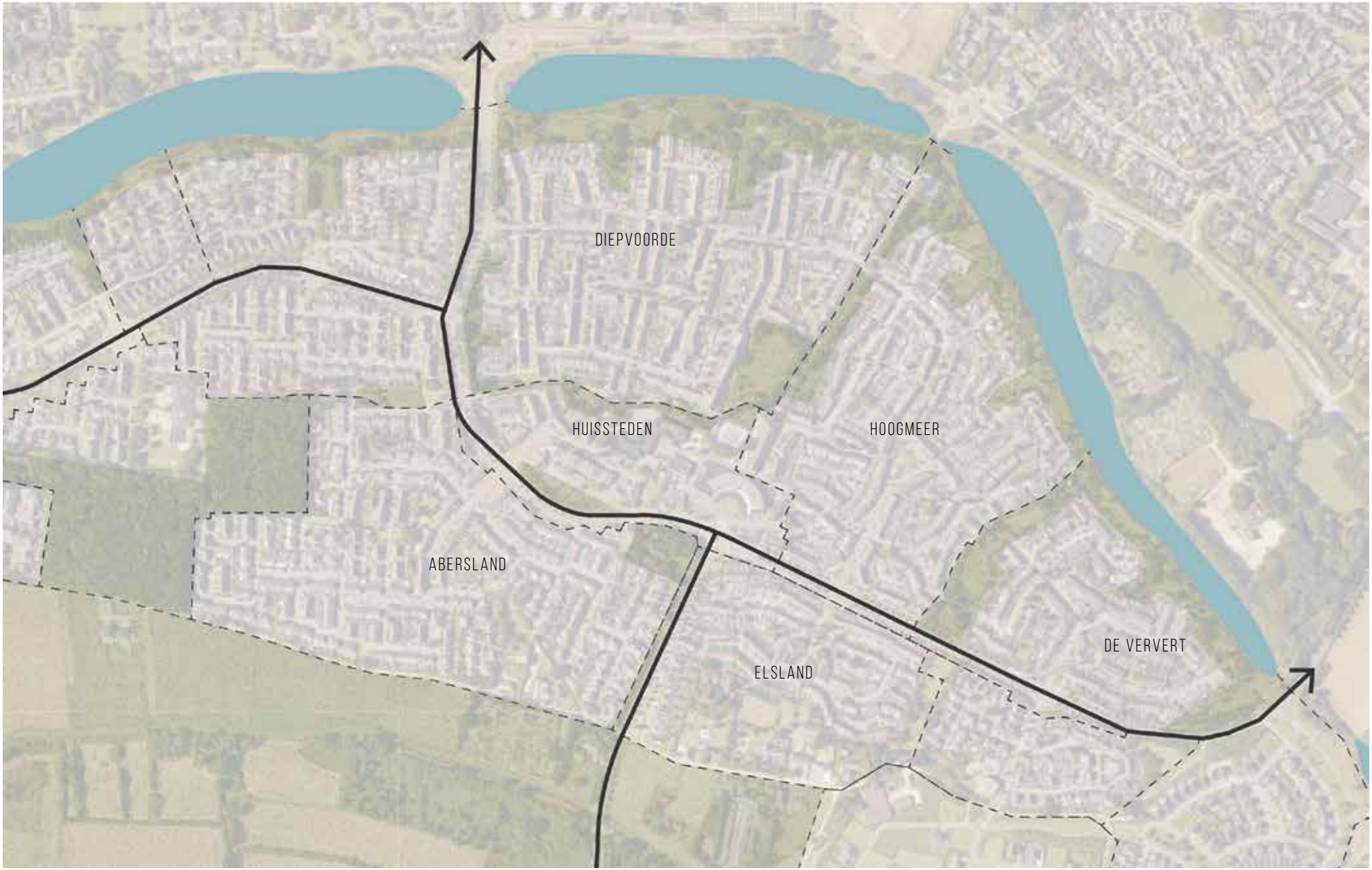
- Het opzetten van een complete zorginfrastructuur die zich richt op voeding, beweging, verbinding en leefstijlcoaching in het kader van positieve gezondheid.

- Het is belangrijk om met mensen te werken aan het aanpassen van de leefstijl. Het aanpakken van de leefstijl en mindset moet door de mensen zelf, dit brengt energie in de wijk.

Een duurzame samenstelling van de bevolking en maken van ruimte voor ontmoeting als onderdeel van een duurzame samenleving is een kans. Slopen van vastgoed is niet voor hand liggend, verandering van uitstraling en duurzaamheid wel.

DEEL A

REVITALISERING HART VAN ZUID


DIEPVOORDE
HUISSTEDEN
HOOGMEER
ABERSLAND
ELSLAND
DE VERVERT

III. STUDIEGEBIED HART VAN ZUID

Situatieschets Wijchen-Zuid
Wijchen-Zuid is een wijk ten zuiden van het centrum, globaal begrensd door het Wijchens Meer aan de noord- en oostzijde en het buitengebied rond de Balgoijsewetering aan de zuidzijde. De ligging van de wijk in Wijchen is zowel nabij het buitengebied (op 300 meter afstand van Winkelcentrum De Zuiderpoort) als nabij het centrum (op circa 1 kilometer afstand).

De buurten Huissteden, Diepvoorde, Hoogmeer, De Ervert, Abersland en Elsland liggen als een schil rondom het winkelcentrum, de basisschool en de overige voorzieningen. Karakteristiek in de structuur van de wijk is verder de doorsnijding door de brede profielen van de Zuiderdreef en haaks daarop de Westerdreef en de Balgoijseweg. Kenmerk van deze routes zijn de vrijliggende rijbanen voor auto- en fietsverkeer, de robuuste laanstructuren en de afwezigheid van directe aansluitingen op woningen. De bebouwing ligt daardoor veelal 'met de achterkant' naar de hoofdroutes waardoor de buurten een introvert karakter hebben.

Routestructuren en verbindingen
Vanaf de hoofdstructuur worden er op een beperkt aantal plaatsen verbindingen gemaakt met de buurtontsluitingswegen, zoals bijvoorbeeld met de route Zuiderpoort die als een eenrichtingsstraat in een lus om het winkelcentrum ligt en via een rotonde aansluit op de Zuiderdreef. Verder bieden alleen de straten Diepvoorde, Abersland-Huissteden, Hoogmeer en De Ervert-De Geer autotoegang tot de woongebieden vanaf de Zuiderdreef. Veel van het buurtverkeer wordt daardoor afgewikkeld door de woongebieden. En de huidige verkeersafwikkeling is niet optimaal voor de verbinding tussen buurten onderling en de relatie tussen buurten met het voorzieningenhart.

Het valt overigens wel op dat enkele vrijliggende fietsstructuren door de wijk, zoals het fietspad Huissteden-Diepvoorde met brug naar de Meester van Coothlaan en de paden aan de noordoever van het Wijchens Meer op een lager schaalniveau wel de verbindingen legt tussen de buurten.

III. STUDIEGEBIED HART VAN ZUID

Huidige sfeer en uitstraling

De uitstraling van de bebouwing is ingetogen, soms schraal. De inrichting van de openbare ruimte is rommelig, onsamenhangend en veelal stenig. Er zijn geen heldere voetgangersroutes. Gebouwclusters liggen gefragmenteerd naast elkaar en er mist een samenbindend thema (zoals bouwvorm, materiaal, kleur of dergelijke). Dat levert soms achterkantsituaties en gesloten wanden op, zoals tussen het winkelcentrum en de sportzaal (bevoorrading en buitenopslag). Er zijn verschillende bebouwingsdichtheden in het gebied, van compact (meerlaagse bebouwing bij het winkelcentrum en de appartementen) tot extensief (een laags school en wijkverenigingsgebouw). Verschillende type parkeervoorzieningen (haaks parkeren, pockets, parkeervelden en langsparkeren) liggen verspreid en onoverzichtelijk rondom de voorzieningen. Het groen (gazon, bomen) mist structuur en is weinig robuust.

Afbakening studiegebied

Centraal in Wijchen-Zuid ligt een voorzieningencluster. Dat bestaat uit winkelcentrum de Zuiderpoort wat aanligt aan de kruising tussen de Zuiderdreef en de Balgoijseweg. Direct ten westen van het winkelcentrum ligt het wijkcentrum met een sportzaal en westelijk daarvan ligt een huisartsenpraktijk. ‘In tweede lijn’ op afstand van de Zuiderdreef ligt Basisschool ‘t Palet, dat aan de noordzijde grenst aan een parkachtige groenstructuur langs vrijliggende fietspaden. Rondom het voorzieningencluster ligt woonbebouwing, soms als meergezinstypen (zoals de appartementgebouwen aan Huissteden en Zuiderhoek en de duplexen aan Hoogmeer) en soms als grondgebonden typen.

Het studiegebied Hart van Zuid wordt globaal begrensd door de straten Huissteden, (het park in) Diepvoorde, Hoogmeer en Zuiderpoort en de direct aangrenzende ruimten.

VERBINDING
P
P
229
MFA
VOORZIENINGEN IN PLINT.
SPEL
VERBLIJF
ONTMOETING
CONTINUÏTEIT
P
Edding 8400

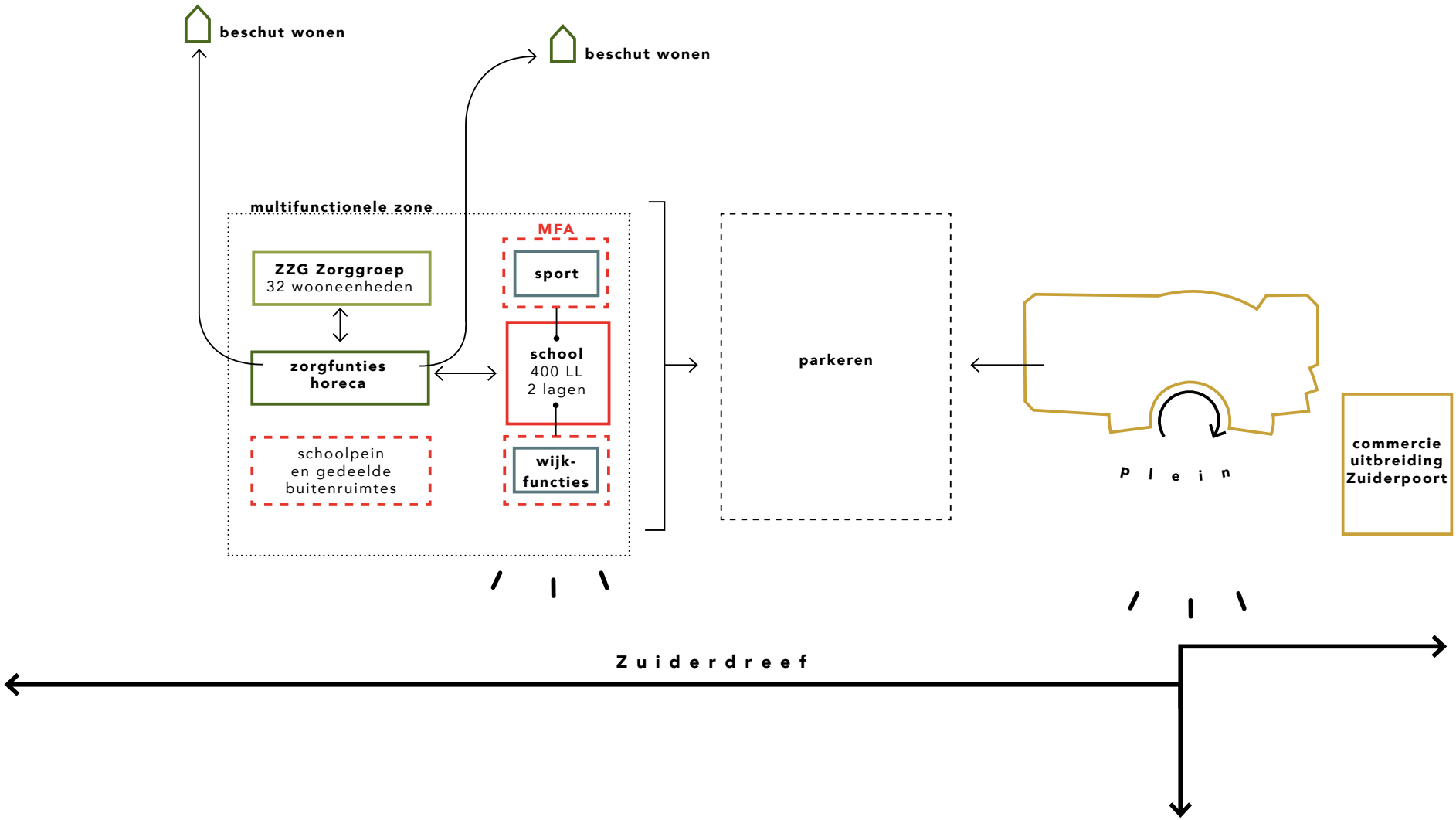
IV.SCENARIOSTUDIES HART VAN ZUID

Basisprogramma

Begin 2017 is de samenwerkende verkenningsgroep gevormd die zich tijdens diverse overlegmomenten heeft gebogen over het overkoepelende proces,de programmatische sturing en het waarborgen van de samenhang.

Tijdens de diverse overlegmomenten is onderstaand basisprogramma in samenspraak met de verkenningsgroep geformuleerd:

- een schoolgebouw voor basisonderwijs (400 leerlingen);
- een gebouw voor naschoolse opvang en activiteiten;
- een (breed inzetbare) binnensportaccommodatie;
- een wijkcentrum met horecafunctie;
- 500 m² uitbreiding bestaande commerciële ruimte van Zuiderpoort;
- 32 wooneenheden (beschermd wonen) met zorginfrastructuur;
- gezondheidscentrum;
- eventueel gekoppeld aan beschut wonen in de wijk;
- een plein- en ontmoetingsruimte
- voldoende parkeervoorzieningen;
- in onderlinge samenhang en dubbelgebruik indien mogelijk.


beschut wonen
beschut wonen
multifunctionele zone
MFA
ZZG Zorggroep
32 wooneenheden
sport
zorgfunties
horeca
school
400 LL
2 lagen
schoolpein
en gedeelde
buitenruimtes
wijk-
functies
parkeren
Plein
commercie
uitbreiding
Zuiderpoort
Zuiderdreef

IV.SCENARIOSTUDIES HART VAN ZUID

Ruimtelijke modellen
Er is een aantal ruimtelijke modellen geschetst waarin programma en functies, ruimte en inrichting, fasering en volgtijdelijkheid zijn onderzocht. Aanvankelijk in drie extreme varianten. Daarin is respectievelijk gekeken naar het zoveel mogelijk handhaven van bestaande structuren en toevoeging/ optopping van programma, het aanvullen van het gebied met programma voor senioren en forse uitbreiding van het winkelcentrum met detailhandelsfuncties.

Vervolgens zijn er vier modellen gemaakt, waarin strikt het basisprogramma is gecomponeerd, om daaruit twee 'eindvarianten' te maken waarin sloop van de school, het wijkverenigingsgebouw en de sportzaal ruimte maakt voor een combinatie van programma van school, ondersteunende functies en zorgwonen en –infrastructuur (inclusief eerstelijn), verbetering van de appartementen aan huissteden en uitbreiding van het winkelcentrum aan de oostzijde. Belangrijkste verschil in beide 'eindvarianten' is de ligging van de Zuiderdreef. In de 'maximale variant' wordt deze verplaatst ten westen van de Balgoijseweg, zodat meer ruimte ontstaat voor het parkeer- en verblijfsplein voor en tussen de gebouwen.

Over de exacte plek en omvang van de bebouwing, de inrichting en uitstraling van het gebied is nog geen consensus. Maar over de beoogde programmatische verhouding van functies en de onderlinge positie wel. Deze is samengevat in het verzamelschema.

Gedeeld gedachtegoed: duurzaam gezond

We constateren dat een gezamenlijke aanpak van Hart van Zuid urgent is, maar niet voor alle partijen acuut. Wel is er breed enthousiasme over de vraag hoe de leefomgeving verduurzaamd kan worden en we met de gebiedsontwikkeling mensen kunnen helpen langer vitaal te blijven. Daarin ligt een samenhangende gedachte voor de centrumontwikkeling onder de noemer: Hart van Zuid Duurzaam Gezond.

Binnen dit gedachtegoed streven we naar:

- opzetten van een goede woon- en zorg en onderwijsinfrastructuur die inspeelt op de situatie;
- minder achterstanden rondom onderwijs, gezondheid en participatie;
- faciliteren van ontmoeting;
- ontwikkelen van een schone en veilige woonomgeving door aanpak van de openbare ruimte, vergroenen van het straatbeeld en het tegengaan van verloedering en verrommeling;
- revitaliseren van de bestaande bebouwing een gevarieerder woningaanbod;
- Zuiderpoort als sterk voorzieningencluster, inspelen op dagelijkse behoefte door het clusteren van versondernemers, voedsel en horecafuncties;
- betrekken van de wijk.

IV.SCENARIOSTUDIES HART VAN ZUID

Intentieverklaring

We constateren dat geen van de partijen de ambities alleen kan realiseren. Er is investeringsbereidheid nodig van velen. Tijdens de verkenning is daarom een rondgang gemaakt langs betrokken partijen en een aantal externen om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van het gezamenlijk gedachtegoed. Daaruit komt naar voren dat ZZG, in samenwerking met Talis, bereid is 32 eenheden beschermd wonen met zorginfrastructuur te realiseren. Talis is voornemens te investeren in het opwaarderen van het vastgoed in de directe omgeving door esthetische en/of verduurzamingsingrepen. Hazenberg Vastgoed heeft de wens het winkelcentrum op te waarderen en daarnaast beperkt uit te breiden.

Gemeente Wijchen heeft de intentie om een bijdrage te leveren aan de nieuwbouw van een MFC met basisonderwijs, sport en eerstelijnszorg. Op voorwaarde dat de verkenningsgroep doorzet als gebiedsalliantie en dat extra partijen (zoals zorgverzekeraars, investeerders in beleggershuurwoningen, provincie Gelderland) worden aangehaakt.

Haalbaarheid

Om een indicatie van de haalbaarheid van de ambities te kunnen doorrekenen, is er door PAS bv een (vertrouwelijke) grond- en vastgoedexploitatie opgezet.
In lijn met de investeringsbereidheid van partijen is daarin onderscheid gemaakt tussen het basis programma, additioneel programma en investeringen in beweging & duurzaamheid

Het basis programma omvat:

- de aanpassing van de gehele openbare ruimte om het winkelcentrum, de parkeergelegenheid en de bijbehorende infrastructuur door de gemeente Wijchen;
- de bouw van een geheel nieuw MFC voor de huisvesting van de twee scholen en de gemeenschaps- en sportvoorzieningen door de gemeente Wijchen;
- het upgraden en verduurzamen van 108 appartementen van Talis in de directe nabijheid van het winkelcentrum;
- de bouw van 32 zorgunits door ZZG;
- de revitalisering en uitbreiding van het winkelcentrum door de eigenaar van het winkelcentrum;
- de bouw van of integratie in (eerstelijns) zorgfuncties in het MFC.

Uit de opgestelde grond- en vastgoedexploitatie en de geïnventariseerde investeringsbereidheid blijkt dat deze ontwikkelingen een goede kans van slagen hebben. Om te komen tot het gewenste kwaliteitsniveau en om te voldoen aan het gedachtegoed duurzaam gezond zullen zowel additionele middelen worden gezocht (o.a. provinciale subsidies) als additioneel programma (bijvoorbeeld middel dure beleggershuurwoningen) om een deel van de investeringskosten te kunnen dekken. Daarnaast is er de intentie om in samenwerking tussen gemeente, zorgverzekeraar(s) en andere partijen in te zetten op extra investeringen in het gebied waaronder beweging en duurzaamheid. Belangrijk is dat deze extra investeringen passend moeten zijn bij de behoeften van de wijkbewoners. Hierbij is het belangrijk dat dit wordt uitgewerkt

IV.SCENARIOSTUDIES HART VAN ZUID

mét en dóór de bewoners, ondernemers en maatschappelijke partijen. De partijen moeten blijven stimuleren dat de bewoners zelf aan de slag gaan en zich 'mede-eigenaar' gaan én blijven voelen van de voorzieningen in de wijk.

Bij het toetsen van de financiële haalbaarheid is geconstateerd dat (rekening houdend met subsidies) het basis programma solitair gerealiseerd kan worden maar dat het additionele programma en de extra investeringen in duurzaam gezond bijdragen aan het totaal concept en daarmee aan de totale financiële haalbaarheid en de slagingskans van het project.

DEEL B

WIJKONTWIKKELING WIJCHEN-ZUID

V. QUICK SCAN WIJCHEN-ZUID

Verschillende buurten
Wijchen Zuid is een naoorlogse woonwijk gelegen aan de zuidelijke oever van het Wijchens Meer. De plangrens wordt in het noorden gevormd door het Wijchens Meer, ten oosten door de wijk Kerkeveld en wordt aan de zuid-westzijde door het aansluitende buitengebied omsloten. Wijchen Zuid kent genummerde straten en bestaat uit de buurten Zevendreef, Zesakkers, de Grippen, Sluiskamp, de Weertjes, Kronenland, de Geer, Hoogmeer, Elsland, Diepvoorde, Abersland, de Ververt en Huissteden. Daarnaast vormt het halfronde winkelcentrum Zuiderpoort een opvallend element. Dit winkelcentrum, welke een aantal jaar geleden is uitgebreid, fungeert als voorzieningencluster voor Wijchen-Zuid en daarbuiten.

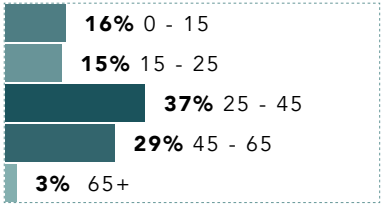
Wijchen-Zuid is ten opzichte van Wijchen-Noord een wijk met een eigen geschiedenis en een andere opbouw. Echter is het ook en wijk die op sommige delen te maken heeft met een minder goed imago. Dit imago wordt medebepaald door aangrenzende buurten rondom Zuiderpoort, te weten: Huissteden, Diepvoorde ,Hoogmeer en De Ververt. Daarnaast is er een samenhang met aangrenzende buurten, waaronder Abersland en Elsland die samen met eerdergenoemde buurten als een schil rondom het winkelcentrum liggen, de basisschool en de overige voorzieningen.

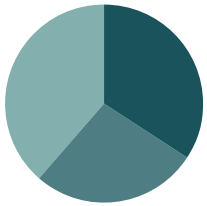
Onderstaand zoomen we in op de buurten, te weten: De Ververt, Hoogmeer, Diepvoorde en Huissteden, die op een minder positieve manier de aandacht vestigen op de wijk. Uit een quick scan van de sociaal-maatschappelijke situatie per buurt (naar bevolkingsopbouw, woningvoorraad, leefomgeving en veiligheid) blijkt.

De Ervert

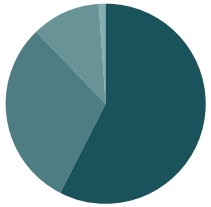
655

330 325

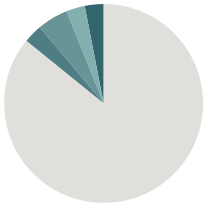




huishoudens
34%
27%
38%
gem. **2,2**



huwelijkse staat
57% ongehuwd
30% gehuwd
11% gescheiden
1% verweduwde

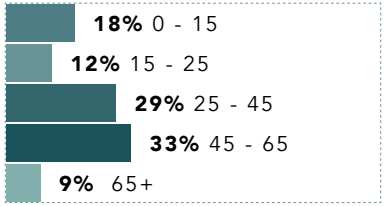


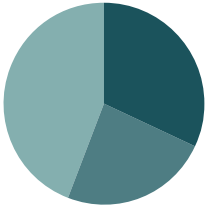
uitkeringen
3% AOW
3% WWB
5% WAO
3% WW

Hoogmeer

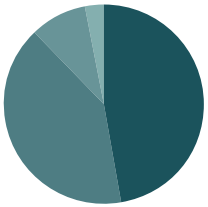
1.180

595 585

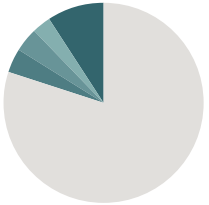




huishoudens
32%
24%
44%
gem. **2,3**



huwelijkse staat
47% ongehuwd
40% gehuwd
9% gescheiden
3% verweduwde

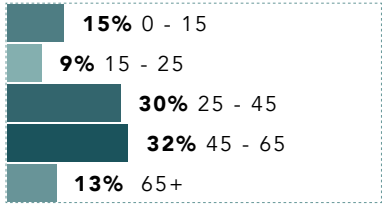


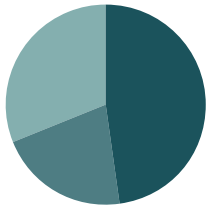
uitkeringen
9% AOW
4% WWB
4% WAO
3% WW

Diepvoorde

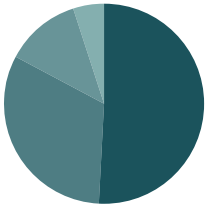
1.420

710 710

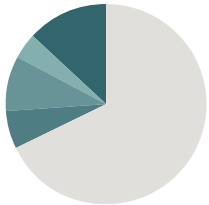




huishoudens
48%
21%
31%
gem. **1,9**



huwelijkse staat
51% ongehuwd
32% gehuwd
12% gescheiden
5% verweduwde

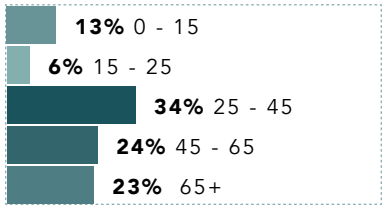


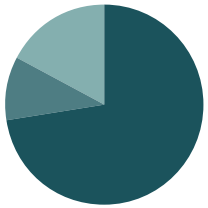
uitkeringen
13% AOW
6% WWB
9% WAO
4% WW

Huissteden

205

105 95





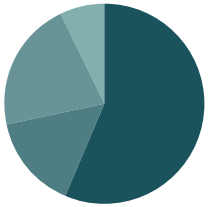
huishoudens

72%

10%

17%

gem. **1,5**



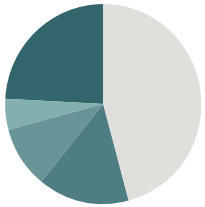
huwelijkse staat

56% ongehuwd

15% gehuwd

21% gescheiden

7% verweduwde



uitkeringen

24% AOW

15% WWB

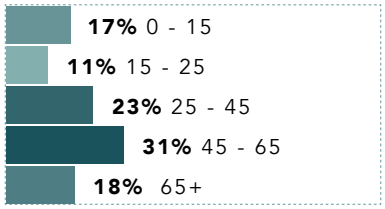
10% WAO

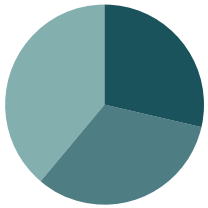
5% WW

Wijchen

40.886

20.219 20.667





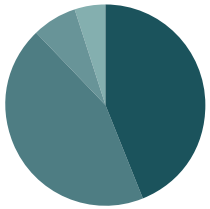
huishoudens

29%

33%

39%

gem. **2,4**



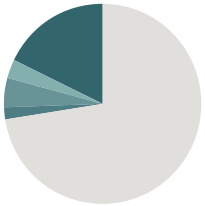
huwelijkse staat

44% ongehuwd

44% gehuwd

7% gescheiden

5% verweduwde



uitkeringen

18% AOW

5% WWB

4% WAO

3% WW

De Ervert

44% eengezinswoning
56% meergezinswoning
34% huurwoning **66%** koopwoning
WOZ € 142.000

gem. **3,6** meldingen van diefstal/inbraak per jaar*
1,2% van de huishoudens
19% van Wijchens gemiddelde

gem. **4,2** meldingen van vernieling per jaar*
0,002 melding per inwoner
2,9% van Wijchens gemiddelde

gem. **2,4** meldingen van burengerucht per jaar*
0,4 melding per inwoner
4% van Wijchens gemiddelde

Hoogmeer

76% eengezinswoning
24% meergezinswoning
43% huurwoning **57%** koopwoning
WOZ € 157.000

gem. **5,6** meldingen van diefstal/inbraak per jaar*
1,1% van de huishoudens
29% van Wijchens gemiddelde

gem. **6** meldingen van vernieling per jaar*
0,005 melding per inwoner
4,1% van Wijchens gemiddelde

gem. **2** meldingen van burengerucht per jaar*
0,2 melding per inwoner
3,3% van Wijchens gemiddelde

Diepvoorde

63% eengezinswoning
37% meergezinswoning
62% huurwoning **38%** koopwoning
WOZ € 146.000

gem. **8,4** meldingen van diefstal/inbraak per jaar*
1,2% van de huishoudens
44% van Wijchens gemiddelde

gem. **13,8** meldingen van vernieling per jaar*
0,01 melding per inwoner
9,4% van Wijchens gemiddelde

gem. **6,6** meldingen van burengerucht per jaar*
0,5 melding per inwoner
11% van Wijchens gemiddelde

Huissteden

26% eengezinswoning
74% meergezinswoning
100% huurwoning **0%** koopwoning

WOZ € 126.000

gem. **1,6** meldingen van diefstal/ inbraak per jaar*
1,2% van de huishoudens
8% van Wijchens gemiddelde

gem. **5,4** meldingen van vernieling per jaar*
0,03 melding per inwoner
3,6% van Wijchens gemiddelde

gem. **1** melding van burengerucht per jaar*
0,5 melding per inwoner
1,7% van Wijchens gemiddelde

Wijchen

83% eengezinswoning
17% meergezinswoning
34% huurwoning **65%** koopwoning

WOZ € 223.000

gem. **19,2** meldingen van diefstal/ inbraak per jaar*
0,1% van de huishoudens

gem. **147** meldingen van vernieling per jaar*
0,004 melding per inwoner

gem. **60** meldingen van burengerucht per jaar*
0,02 melding per inwoner

SAMENSTELLING

5.972 inwoners per m²

47% eenpersoons
21% tweepersoons
32% gezin met kinderen

30% maakt gebruik van een uitkering*

*gemiddelde van de buurten De Ervert, Hoogmeer, Diepvoorde en Huissteden.

"HET IS EEN MODELWIJK OP LEEFTIJD"

V. QUICK SCAN WIJCHEN-ZUID

Wie wonen er in de buurten?
Diepvoorde en Huissteden hebben een bovengemiddeld aandeel eenpersoonshuishoudens. Een aanzienlijk deel (42%) doet een beroep op een sociale uitkering. Diepvoorde, Huissteden en Hoogmeer kennen een hogere in- en doorstroom van mensen met de nodige problematiek, mensen komen hier sneller in aanmerking voor een sociale huurwoning dan elders in Wijchen. De verhuisgeneigdheid is hier groot waardoor de betrokkenheid bij de wijk gering is.

In Hoogmeer, De Ververt, Abersland en Elsland bestaan de huishoudens uit gemiddeld 2,2 mensen (meer gezinnen met kinderen), in Diepvoorde en Huissteden is dit gemiddeld 1,7. Binnen Diepvoorde, Hoogmeer, Huissteden, Abersland en Elsland wordt een vergrijzende bevolking voorzien en is een bovengemiddeld aandeel zorgvraag (gezondheid). De (vergrijzende) bevolking kampt in toenemende mate met eenzaamheid en chronische zorgvragen.

In de huidige situatie bestaat 30% van de bevolkingssamenstelling uit 45 en 65-jarigen. In de komende decennia komt deze groep in de leeftijdscategorie van 65+. Samenhangend met deze ontwikkelingen zal ook de zorgvraag groter worden. De veranderingen in de leeftijdssamenstelling, waarbij de trend van verdere vergrijzing het meest in het oog springt, zal er aandacht moeten zijn voor woonvormen die aansluiten op deze prognose. Verhoudingsgewijs zal er ingespeeld moeten worden op de behoeften en wensen in de vorm van aangepaste en veelal geclusterde woonvormen. Naast de opgave om passende woonvormen te bieden moet er ook in de sfeer van zorg en welzijn en passende voorzieningen worden gedacht. Een belangrijk aandachtspunt is dat ouderen langer zelfstandig (willen) blijven wonen. Dit houdt in dat er naast beschermd wonen en beschut wonen ook zorg en welzijn meer in de directe woonomgeving moet worden geboden. Door het bieden van deze woonvormen wordt het voor ouderen mogelijk om in hun eigen gemeente, in dit geval Wijchen, te blijven wonen en zijn zij niet genoodzaakt om naar een grotere stad of gemeente te verhuizen.

SAMENSTELLING

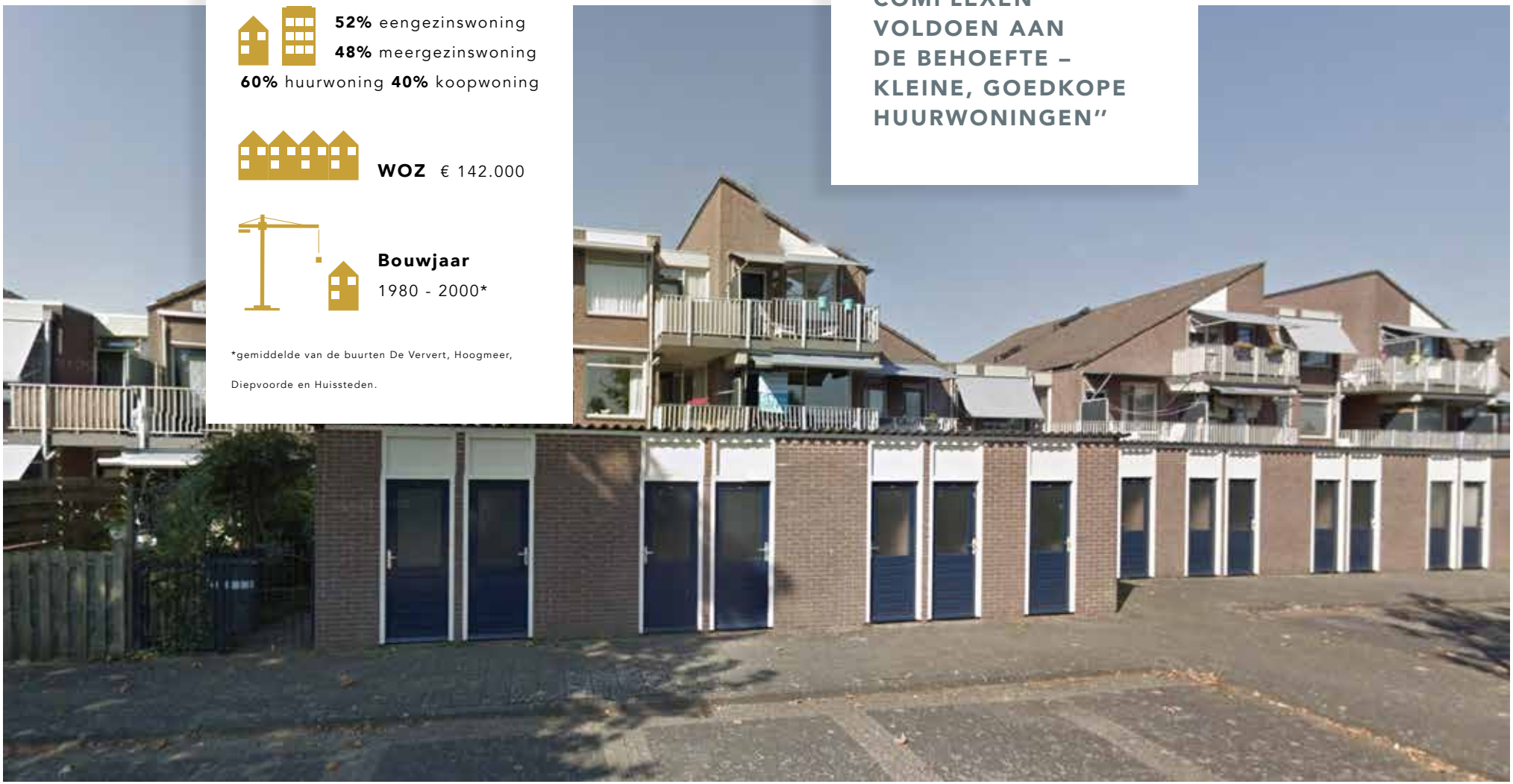
52% eengezinswoning
48% meergezinswoning

60% huurwoning **40%** koopwoning

WOZ € 142.000

Bouwjaar
1980 - 2000*

*gemiddelde van de buurten De Ervert, Hoogmeer, Diepvoorde en Huissteden.



"DE BESTAANDE COMPLEXEN VOLDOEN AAN DE BEHOEFTE – KLEINE, GOEDKOPE HUURWONINGEN"

V. QUICK SCAN WIJCHEN-ZUID

Wat voor woningen staan er?
In Diepvoorde en Huissteden is een grote concentratie van sociale (meergezins-) huurwoningen. Dit leidt tot een tamelijk eenzijdige bevolkingssamenstelling met een oververtegenwoordiging van lagere inkomensklassen. In Elsland bestaat het merendeel van de woningvoorraad uit (eengezins) huurwoningen. In Hoogmeer, De Ververt, Abersland en Elsland is sprake van een betere balans in eengezins- en meergezinswoningen, huur- en koop in verschillende prijsklassen.

De woningvoorraad van Diepvoorde en Huissteden bestaat hoofdzakelijk uit naoorlogse (jaren 80) volkswoningbouw, met huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen. Daarvan is circa tweederde in het bezit van woningcorporaties. Een deel van de woningvoorraad van Talis is erg klein en van een matige kwaliteit. De WOZ waarde is gemiddeld lager dan het Wijchens gemiddelde. Er is een groot aandeel in sociale (goedkope) huurwoningen met een groot aandeel in meergezinswoningen met alleenstaanden bewoners.

Hoe ziet de wijk er verder uit?
De omgeving is stenig, met naar zichzelf gekeerde bouwblokken met achterkanten langs de doorgaande verkeersstructuur. Er is procentueel gezien veel groen, maar voornamelijk aan de randen van het Wijchens Meer. Er loopt een grote parkzone door het hart van de wijk met spelaanleiding en een aantal trapveldjes, maar er wordt weinig gebruik van gemaakt.

Vandalisme, overlast en vervuiling van de openbare ruimte blijven hardnekkige fenomenen in de wijk en versterken het gevoel van onveiligheid en het imago van verloedering in delen van de wijk. Op meerdere plekken is er sprake van een matige uitstraling van de bebouwde omgeving.

''ER KOMEN DIVERSE VORMEN VAN OVERLAST IN DE WIJK VOOR, EEN DAARVAN IS EEN GROEP HANG-JONGEREN RONDOM DE BASISSCHOOL''

V. QUICK SCAN WIJCHEN-ZUID

Wat zijn aandachtspunten in de wijk?

Beperkte betrokkenheid

Door de hoge verhuisgeneigdheid van mensen, met name in Diepvoorde, Hoogmeer en Huissteden, is betrokkenheid bij de wijk gering. Er is een laag zelf-organiserend vermogen (Diepvoorde, Huissteden, Hoogmeer en De Ervert). Mensen zoeken voornamelijk hun eigen contacten. Het contact varieert in deze buurten sterk. Van sociale controle, tot geen contact. Binnen Diepvoorde bevindt zich bijvoorbeeld een koopenclave die een buurtwhatsapp heeft opgezet. In Abersland en Elsland is meer binding met de wijk, hier is ook een actieve werkgroep die wijkactiviteiten organiseert ten behoeve van de woonkwaliteit.

Leefbaarheid

Veel inwoners hebben een lage sociaal economische status (SES). Er is een hoge in- en doorstroom van mensen met de nodige problematiek wat het gevoel van onveiligheid en een imago van sociale spanning in (delen) van de wijk versterkt. Verslaving, psychische problemen en chronische vraagstukken leggen een druk op de buurt. Hangjongeren, vandalisme en vervuiling van de openbare ruimte versterken dit beeld.

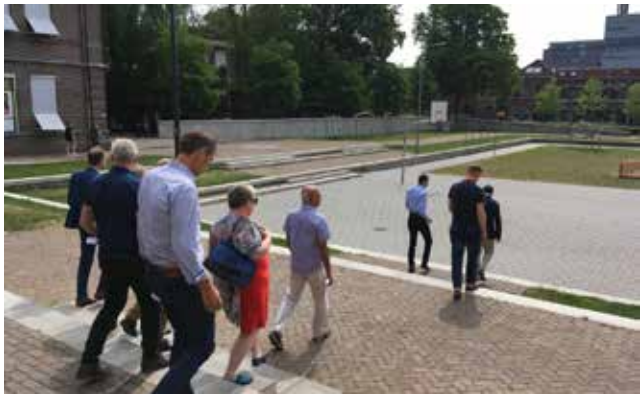
Veiligheid

Op een aantal plekken is er een onbalans ontstaan in de spreiding van (overlast gevende) bewoners over de wijk. Met name de wijken rondom Zuiderpoort: Huissteden, Diepvoorde en Hoogmeer kampen regelmatig met vandalisme en - overlast en vervuiling van de openbare ruimte, die het gevoel van onveiligheid versterken en het imago van verloedering in (delen van) de wijk. Met name Diepvoorde en Hoogmeer voeren de boventoon qua gemelde incidenten rondom diefstal, openbare vernielingen en burengerucht.

VI. WIJKONTWIKKELING

Waarom aandacht voor wijkontwikkeling?
De quick scan Wijchen-Zuid bevestigt onze indruk dat een aantal buurten rondom Zuiderpoort met problemen kampt. We menen dat het revitaliseren van Hart van Zuid, door het samenbrengen van voorzieningen en het uitvoeren van fysieke verbeteringen, alleen niet voldoende is om de vitaliteit in de wijk structureel te verbeteren. Er zijn meer ingrepen nodig die bijdragen aan het terugbrengen van veerkracht in de buurten, achterstanden wegwerken en het imago verbeteren.

De uitdaging ligt er in om het verbeteren van de leefbaarheid voor en door bewoners te stimuleren en mensen te faciliteren zichzelf en de buurt te verbeteren. Daarnaast is het van belang om bewoners uit de aangrenzende buurten, te weten Abersland en Elsland meer te verbinden met het centrumgebied en de sociale samenhang tussen de diverse buurten rondom Zuiderpoort te versterken. Maar òf dat kan en wat de manier is waarop dat vervolgens succesvol zou moeten gebeuren is een vraag...



VI. WIJKONTWIKKELING

Inspiratie uit referentieprojecten
Om meer inzicht te krijgen in die vraag hebben we inspiratie opgedaan bij twee wijkontwikkelingen in Arnhem: Klarendal en Malburgen (zie inspiratieboekje). In een excursie met de verkenningsgroep hebben we aan de hand van presentaties van direct betrokkenen het denken over de opgave verbreed om scherper te krijgen wat gedeelde doelen voor Wijchen-Zuid kunnen zijn. De wijkaanpak in Klarendal bleek een goed gedocumenteerd proces, waarin de realisatie van het MFC als een slotstuk in een langjarige aanpak is gerealiseerd. In Malburgen is uniek hoe het Bewonersbedrijf onder meer in het Bruishuis dagelijks de verbindingen maakt tussen sociaal-maatschappelijke organisaties, buurtbewoners, ondernemers en bezoekers van de wijk.

"GA VOORAL BEGINNEN."

Klarendal, Arnhem

Wat is de wijkontwikkeling Klarendal (2002-2012) en wat bepaalde het verloop hiervan?

Startpunt

Wie woonden er voorafgaand aan de wijkontwikkeling?

- In 2003 woonden in Klarendal 7.600 mensen; 26 procent was werkloos en 12 procent zat in de bijstand.
- Grofweg een derde was traditioneel Klarendaller, een derde student of kunstenaar en een derde allochtoon.
- De verschillende groepen integreerden moeizaam en achter de voordeur waren veel sociale problemen.
- Bewoners hadden weinig vertrouwen in overheden en instanties.

Wat voor woningen stonden er voorafgaand aan de wijkontwikkeling?

- Er stonden 3.500 woningen, waarvan 70 procent sociale huur, 21 procent koop en 9 procent vrije sectorhuur.
- Een derde was eengezinswoning, de rest meergezinswoning; de woningen waren in een goede staat.
- De WOZ-waarde was lager dan het Arnhems gemiddelde.
- Klarendal had 40 procent typische woningen uit 1900-1930, de rest was stadsvernieuwingsbouw (jaren tachtig).

Hoe zag de wijk er verder uit?

- Klarendal lag bij het centrum, maar was ervan gescheiden door het spoor.
- Klarendal was dicht bebouwd en had weinig groen.
- De wijk was onveilig: er waren veel coffeeshops, agressieve drugshandel en louche horeca.
- De kans op woninginbraken was 5,5 procent, er waren veel auto-inbraken en er vonden geweldsdelicten plaats.
- Bijna de helft van de bewoners voelde zich onveilig.
- De kwaliteit van de openbare ruimte was slecht, met hondenpoep en vervelend parkeergedrag van bewoners.
- Oude winkelstraten stonden leeg en etalages waren verstoft.

Aanpak

Wat waren de doelen van de wijkontwikkeling?

- Herstel van de economische vitaliteit en het winkelaanbod van Klarendal.
- Fysieke verbetering van panden in de grote winkelstraten en van de openbare ruimte.
- Verbeteren van de sociale leefbaarheid door mensen te stimuleren en te faciliteren zichzelf en de buurt te verbeteren.

Wat waren de belangrijkste projecten in de wijkontwikkeling?

- Vaststellen van de visie op de wijk met bewoners.
- Klarendal Modekwartier: winkelpanden opkopen, zodat modeontwerpers hier kunnen ontwerpen en verkopen.
- Station Klarendal: ontwikkeling van een klassiek stationspostkantoor tot grand-café, atelier en appartementen.
- Aanpak van de openbare ruimte, met onder meer mooiere verlichting en bestrating.
- Verkoop van ongeveer driehonderd corporatiewoningen en aankoop en renovatie van twintig tot dertig panden.
- Kan wél: een nationaal project waarin bewoners met een idee voor de wijk geld en coaching kregen.
- Achter de voordeur: activerende ondersteuning voor honderd huishoudens in de zwakste straten.
- De regels voor coffeeshops werden strenger en er kwam een politiebureau mensen ongezien konden betreden.

Wie waren de belangrijkste betrokkenen en wat was hun rol bij de wijkontwikkeling?

- Bewoners bepaalden in een platform en bewonersgroep mede de aanpak en bewaakten het traditionele wijkkarakter.
- Corporatie Volkshuisvesting Arnhem deed fysieke en sociale (mode-)investeringen en zette anderen aan tot actie.
- De gemeente stimuleerde één samenhangende aanpak en verbeterde de openbare ruimte.
- Partijen overlegden over problemen, vanuit de gemeente was daar altijd de wijkmanager en programmaleider bij.

Resultaten

Wat zijn de resultaten van de wijkontwikkeling?

- Het aandeel mensen in de bijstand daalde naar 8,9 procent in 2010, het aandeel werklozen tot 10,8 procent.
- De winkeldynamiek is terug, met horeca, ateliers en een stijging van 200 naar 250 winkels.
- Modekwartier Klarendal levert een bijdrage aan de internationale reputatie van modestad Arnhem.
- Kansarme Klarendalse jongeren werken bij de nieuwe creatieve ondernemers.
- De WOZ-waarde is na 2005 harder gestegen dan gemiddeld in Arnhem.
- Woningzoekenden trekken naar Klarendal en ontwikkelaars investeren in (her)ontwikkeling van koopwoningen.
- Bewoners waarderen hun woonomgeving hoger en zijn optimistisch over de toekomst van de wijk.
- De rapportcijfers voor leefbaarheid en veiligheid zijn hoger, maar bewoners voelen zich nog steeds onveilig.

Succesfactoren

Welke projecten bepaalden in belangrijke mate het succes?

- Het concept van Station Klarendal blijkt succesvol en aantrekkelijk, voor mensen uit de hele stad.

Welke werkwijzen bepaalden vooral het succes?

- Partijen gingen aan de slag: geen papier en notities, maar snelle resultaten met minimale middelen.
- Partijen namen de wensen van bewoners als uitgangspunt, maar vulden dit zelf in op basis van eigen ideeën.
- Partijen wonnen het bewonersvertrouwen door aanhoudend en zichtbaar aan de slag te zijn in de wijk.
- Communicatie met bewoners was informatief en continu, via wijkkrant, bewonersoverleg en wijkplatform.
- Contacten tussen partijen onderling en met bewoners waren snel, informeel en er was een persoonlijke klik.
- Partijen stimuleerden, met welzijnswerkers en Kan wél, dat mensen vooral zelf problemen oplosten.

Welke kenmerken van de wijk of de tijd bepaalden vooral het succes?

- De lokale Wijkkrant Klarendal volgt de wijk op de voet en toont zich een objectieve luis in de pels.
- Sleutelfiguren uit de wijk steunden en stimuleerden (uiteindelijk) de aanpak.
- De keus voor 'mode' past goed bij de potentie: vlakbij het centrum, voormalig winkelgebied, de beste modeopleiding van Nederland en veel (kunst)studenten.

Tegenvallers

Welke tegenvallers hinder(d)en de wijkontwikkeling?

- Niet alle modeondernemers overleefden; sommigen gingen failliet en nieuwe namen hun plaats in.
- Soms was er te weinig ondernemerschap, bij nieuwe instroom is hier beter op geselecteerd.
- Nu instanties zich terugtrekken, blijken bewoners er toch weer een rommel van te maken.

Kantelmomenten

Wat waren de belangrijkste kantelmomenten in de wijkontwikkeling?

- In 2000 ging de burgemeester op een zeepkist staan, bewust van de onvrede, en riep op: "Klarendal, kom op!"
- De wijkmanager, een opbouwwerker en enkele bewoners kregen in 2003 in twee weken de hele wijk schoon.
- De start van de ontwikkeling van Station Klarendal maakte de hele stad duidelijk dat de wijk ging veranderen.
- De openingsfeesten in 2008 trokken veel Klarendallers en Arnhemmers en maakten de vernieuwing zichtbaar.

Lessen

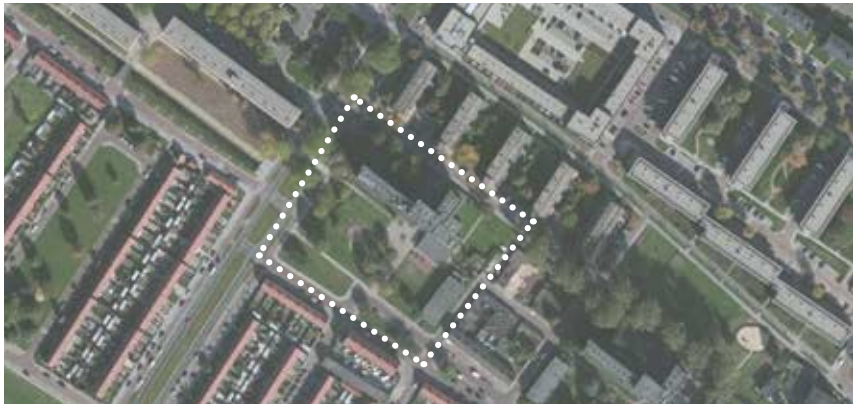
Wat zijn de belangrijkste lessen uit de wijkontwikkeling?

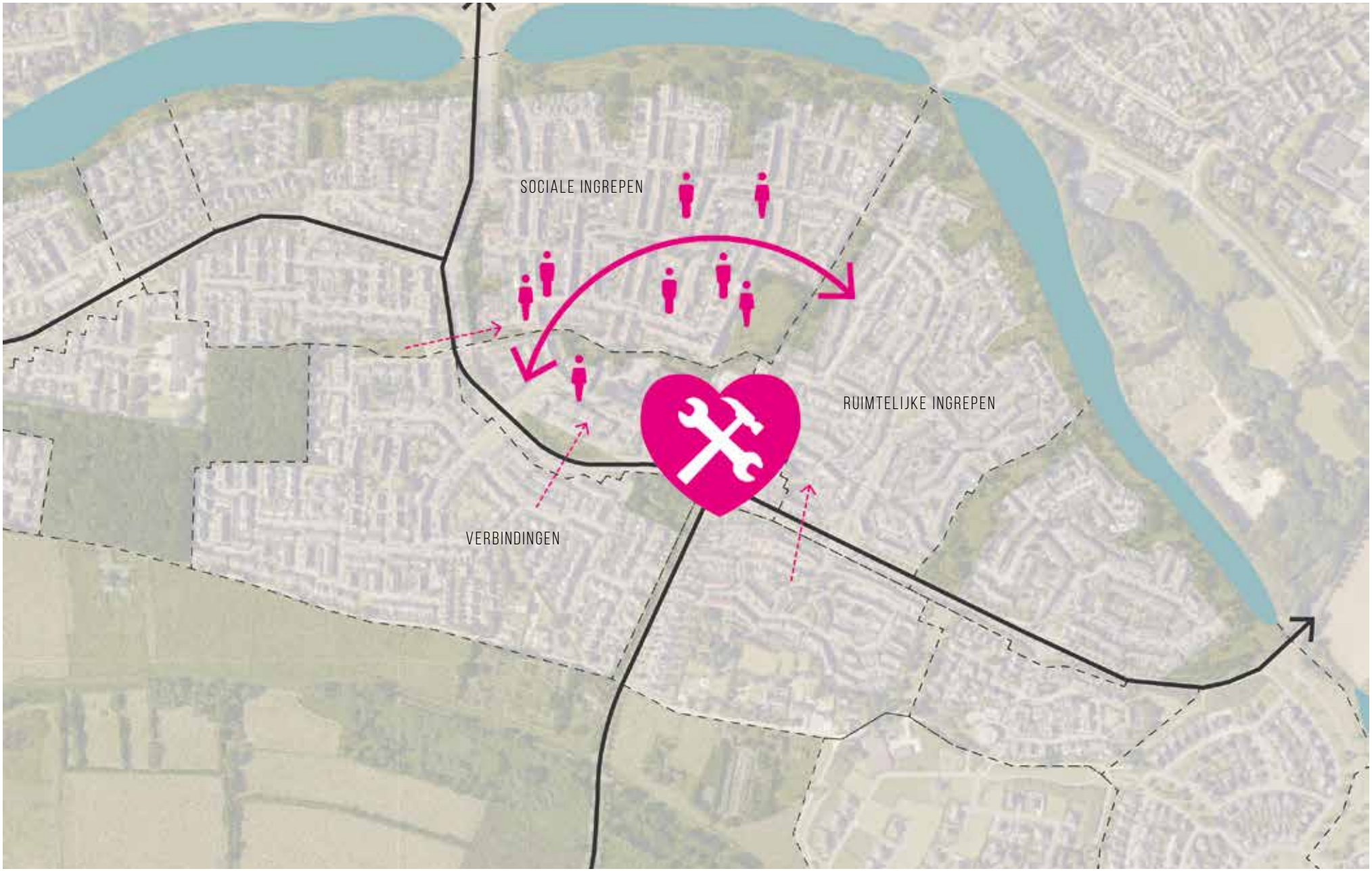
- Een wijkontwikkeling is lastig te plannen: zet een stip op de horizon en werk hier naartoe, met vallen en opstaan.
- Verantwoordelijke bestuurders moeten óók aandacht besteden aan kleine, individuele vragen en problemen.
- Het is belangrijk dat partijen elkaar goed kennen; dan voelen ze zich ook verantwoordelijk voor elkaars werk.
- Met korte lijntjes tussen partijen liggen bewonersvragen en -problemen snel bij de juiste persoon.
- Partijen moeten niet óver maar mét bewoners beslissen: gedreven bewoners vertellen het succesverhaal.
- De goede naam van de wijk is een zaak voor instanties; ondernemers focussen vooral op hun eigen werk.

VI. WIJKONTWIKKELING

Aanbevelingen vanuit de verkenningsgroep
Hoewel elk proces van wijkontwikkeling uniek is, zijn er een aantal parallellen in Klarendal en Malburgen waarvan we vermoeden dat die ook voor Wijchen-Zuid kunnen werken. De lessen die we hebben getrokken uit de inspiratie-sessie zijn:

- Ga vooral beginnen! Zoek naar (snelle) resultaten met beperkte middelen.
- Maak een visie op de wijk mét bewoners, maar ook dóór de bewoners. Beslis niet óver bewoners maar beslis en creëer mét bewoners.
- Laat de gemeente de samenhangende aanpak stimuleren (regie).
- Zorg voor continuïteit, zichtbaarheid en langjarige inzet. Dat creëert (bewoners-)vertrouwen.
- Investeer in fysieke verbetering van de openbare ruimte.
- Zorg dat gebiedspartijen elkaar goed kennen, zodat er verantwoordelijkheid voor elkaars werk is.
- Vier de kantelmomenten in het proces.




SOCIALE INGREPEN
RUIMTELIJKE INGREPEN
VERBINDINGEN

VI. WIJKONTWIKKELING

Wij zien drie doelen voor de wijkontwikkeling Wijchen-Zuid:

- Verbeter de sociale leefbaarheid in de buurten
- Investeer in de woon- en leefomgeving
- Investeer in het imago en eigenheid van de wijk

Hart van Zuid zien we als aanjager voor het verbinden van de verschillende buurten en ontwikkelt zich tot betekenisvolle plek. Dit koppelstuk vormt het fysieke hart en zal daarmee een gezamenlijke, nieuwe identiteit voor de gehele wijk uitstralen. Deze betekenisvolle plek wordt in samenhang met de aangrenzende buurten als één project aangepakt.

Wie wonen er?

- Er wonen gemiddeld veel alleenstaanden met een sociale uitkering;
- De verhuisgeneigdheid is groot waardoor de betrokkenheid bij de wijk gering is;
- Het contact in de buurt varieert. Van sociale controle, tot geen contact;
- Er is een laag organiserend vermorgend,;
- Er is een hoge in- en doorstroom van mensen met de nodige problematiek;
- Een deel van de inwoners kampt om diverse redenen met financiële problemen, eenzaamheid en chronische zorgvragen;

Hoe ziet de wijk er uit?

- Naoorlogse (jaren 80) volkswoningbouw, huur- en koop in verschillende prijsklassen. Waarvan om en nabij tweederde in het bezit van woning-corporaties;
- De WOZ waarde is gemiddelde lager dan het Wijchens gemiddelde;
- Er is een groot aandeel in sociale (goedkope) huurwoningen;
- Er is een groot aandeel in meergezinswoningen met alleenstaanden bewoners;

Hoe ziet de wijk er verder uit?

- Hoge bebouwingsdichtheid, stenig met groen aan de randen;
- Introverte bouwblokken met veel achterkanten aan de openbare ruimte;
- Het gevoel van onveiligheid ligt gevoelsmatig hoog: hangjongeren, verrommeling van de openbare ruimte, overlast, enz;
- Er is een goedlopend winkelcentrum, een school die kampt met teruglopende leerlingenaantallen en aansluitende wijkvoorzieningen die een terugloop in leden ziet;

Wat zijn de beoogde resultaten van de wijkontwikkeling?

-

START

BEOOGD RESULTAAT

AANPAK

DEELPROJECTEN

Wat zijn de doelen van de wijkontwikkeling?

- Herstel van de vitaliteit in de wijk, bewoners en het (winkel)aanbod;
- Fysieke verbetering van de openbare ruimte;
- Verbeteren van de sociale leefbaarheid door bewoners te stimuleren en faciliteren zichzelf en de buurt te verbeteren;

Wat zijn de belangrijkste projecten in de wijkontwikkeling?

- Het opzetten van een goede woon- en zorginfrastructuur die inspeelt op de huidige zorgvraag;
- Aanpak van de openbare ruimte, het vergroenen van het straatbeeld en het tegengaan van verloedering en verrommeling;
- Ontwikkelen van een veilige woonomgeving;
- Revitaliseren van de bestaande bebouwing een gevarieerder woningaanbod en de verhuisgeneigdheid verkleinen;
- Faciliteren van ontmoeting;
- Inzetten op de ontwikkeling van een aantrekkelijke school (MFA) die toekomstgericht is met onderwijs op maat en opvoedingsondersteuning;
- Minder achterstanden rondom onderwijs, gezondheid en participatie;

Wie zijn de belangrijkste betrokkenen en wat is hun rol?

- ZZG: Kan met partners uit de 0 lijn (Wijchen Gezond) alsook met partners uit de 1e lijn wooneenheden en bijpassende (gebiedsoverstijgende) zorg een goede woon- en zorg infrastructuur opbouwen, die zich richt op voeding, beweging, verbinding en leefstijlcoaching in het kader van positieve gezondheid;
- Talis: Verbetering van de uitstraling van bestaand vastgoed;
- Zuiderpoort: Inspelen op dagelijkse behoefte door het clusteren van versondernemers, voedsel en horecafuncties;
- Kans & Kleur: Kan ondersteuning bieden bij de opvoeding, in de vrijetijdsbesteding van de kinderen (voor-, tussen- en naschoolse opvang); Compleet onderwijs aanbieden;
- WWZ: faciliteren in de ontmoeting en het aanbieden van functies gericht op burgerparticipatie;

Welke projecten bepalen in belangrijke mate het succes?

-

VI. WIJKONTWIKKELING

Concreet kan dat via onderstaande projecten in de wijkontwikkeling:

- opstellen en uitvoeren van een visie op de wijk met bewoners.
- ontwikkelen van een aantrekkelijke school in een MFC, die toekomstgericht is met onderwijs op maat en opvoedingsondersteuning die verbinding maakt tussen de buurten.
- daarbij opzetten van een goede woon- en zorginfrastructuur die inspeelt op de zorgvraag in Wijchen-Zuid bezien vanuit 'positieve gezondheid'.
- fysieke, duurzame verbetering van een aantal wooncomplexen van de corporatie en toevoegen van woningen om een gevarieerder woningaanbod te krijgen.

COLOFON

HART VAN ZUID WIJCHEN
defintief verkenningsverslag
25 oktober 2017

Opdrachtgever
Gemeente Wijchen

Rapportage
Spacevalue
Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

Verkenningsgroep
[Gemeente Wijchen] Ferry Aerts | Karin van Dam | Geert Gerrits | Leon Kemps | Sylvia Lambrichs | Ted van de Leur | Patrick Vorstenbosch **[Spacevalue]** Marty van de Klundert | Esther Nouws | Bart van Spreeuwel **[PAS bv]** Martijn Kooiman **[Samenwerkingsstichting Kans & Kleur]** Hennie Biemond **[Kinderopvang De Eerste Stap]** Annelies Janssen **[ZZG Zorggroep]** Hans Vos | Ton ten Brinke **[Talis]** Ronald Leushuis, Richard Oversluizen **[F. Hazenberg Vastgoed]** Adriënne Hazenberg | Marc Majolee **[Ondernemingsvereniging Zuiderpoort]** | Peter van Kuppeveld | Henk Sanders | Robert Visser **[Wijkverenigingscentrum Wijchen Zuid]** Jan Belderok | Hans Bussink | Ber van Haren | Hans Remijn | Kees Strooker