

Hart van Zuid

Stedenbouwkundig Masterplan

Wijchen

mei 2025



Colofon

Team



Publicatiedatum

22 mei 2025

Adres

SVP Architectuur en Stedenbouw
’t Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail

info@svp-svp.nl

In opdracht van

Gemeente Wijchen

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen en/of beeldmateriaal dient men toestemming aan SVP te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Hart van Zuid

Stedenbouwkundig Masterplan

Wijchen





Voorwoord

Al jaren werken we samen met inwoners en betrokken organisaties aan een nieuw Hart voor Wijchen-Zuid. Een fijne omgeving waar het ook in de toekomst prettig wonen en leven is. Waar inwoners elkaar ontmoeten, winkelen, sporten, zorg kunnen krijgen en naar school kunnen gaan.

Hoe mooi is het dan om nu dit masterplan in handen te hebben! Na al dat onderzoeken, tekenen, rekenen en overleggen ligt er een mooi ontwerp voor het nieuwe Hart van Wijchen-Zuid.

Ik ben trots op de manier hoe we dit in overleg met alle betrokken partijen voor elkaar hebben gekregen. Denk aan de basisschool, kinderopvang, wijkcentrum, winkelcentrum, welzijnsorganisatie, zorgpartijen en de woningcorporatie. Iedereen heeft hetzelfde voor ogen: een nieuw bruisend Hart voor Wijchen-Zuid! Ook hebben we goed geluisterd naar de wensen van bewoners, die zij via vragenlijsten, gesprekken en bijeenkomsten hebben meegegeven. Zo konden we het plan verder verbeteren.

Ik wil iedereen dan ook hartelijk bedanken voor hun bijdrage en doorzettingsvermogen. Het was soms een ingewikkelde puzzel om te leggen. De ambities zijn groot, de ruimte is beperkt en de portemonnee kent ook zijn grenzen. Ik ben ervan overtuigd dat we de juiste keuzes hebben gemaakt voor een mooi en haalbaar plan. Een plan dat bijdraagt aan een fijne wijk om te wonen en te leven, ook over 25 jaar. Een plan waar volop ruimte is voor mooie ontmoetingen!

Geert Gerrits
wethouder



Inhoudsopgave

Voorwoord	5	Ontwikkelstrategie	77
Inleiding	9	Fasering	80
Opgave en voortraject	9		
Proces	9	Participatie	85
Leeswijzer	9	Opbrengst participatie	87
Stedenbouwkundig masterplan	13	Bijlagen	93
De kernpunten van het Masterplan	17	1. Programma	95
Waar ligt welke functie?	19	2. Ruimtegebruik bestaand	96
Een echt wijkwinkelcentrum	23	3. Ruimtegebruik nieuw	97
Nieuwe woningen	25	4. Parkeerbalans fietsen	98
Mogelijke optopping complex Zuiderpoort	27	5. Parkeerbalans auto's	99
Het landschap	29	6. Bezonningsstudie	100
Hoe werkt de openbare ruimte?	31	7. Windhinder	102
Evenveel groen en meer kwaliteit	33	8. Oud over nieuw	103
Inrichting openbare ruimte	35	9. Bochtstralen - inrijden	104
Ontsluitingsstructuur	45	9. Bochtstralen - uitrijden	105
Beeldkwaliteit	51		
Natuurlijk en speelt	53		
Uitnodigend en gebruiksvriendelijk	53		
Integraal kindcentrum	71		
Bestaande woningen	74		



Inleiding

Opgave en voortraject

Het afgelopen half jaar is gewerkt aan een Stedenbouwkundig Masterplan voor Hart van Zuid. De ambitie is om het voorzieningshart van de wijk te vernieuwen en Wijchen-Zuid het hart te geven dat het verdient.

Aan het Masterplan ging een heel traject vooraf. Op 21 oktober 2021 stelde de gemeenteraad de 'Gebiedsvisie Voorzieningshart Hart van Zuid' vast. De gebiedsvisie vormt het ruimtelijk vertrekpunt voor de verdere planvorming van het voorzieningsgebied in Wijchen-Zuid. Na het vaststellen van de gebiedsvisie is eerst een Kaderdocument opgesteld met alle belangrijke uitgangspunten. Daarnaast zijn aanbevelingen opgenomen als ambitie. Bij de totstandkoming hiervan zijn alle partijen en organisaties, inwoners en omwonenden betrokken volgens het opgestelde participatieplan. Deze kadernotitie vormt de basis voor het voorliggende Stedenbouwkundig Masterplan voor Hart van Zuid.

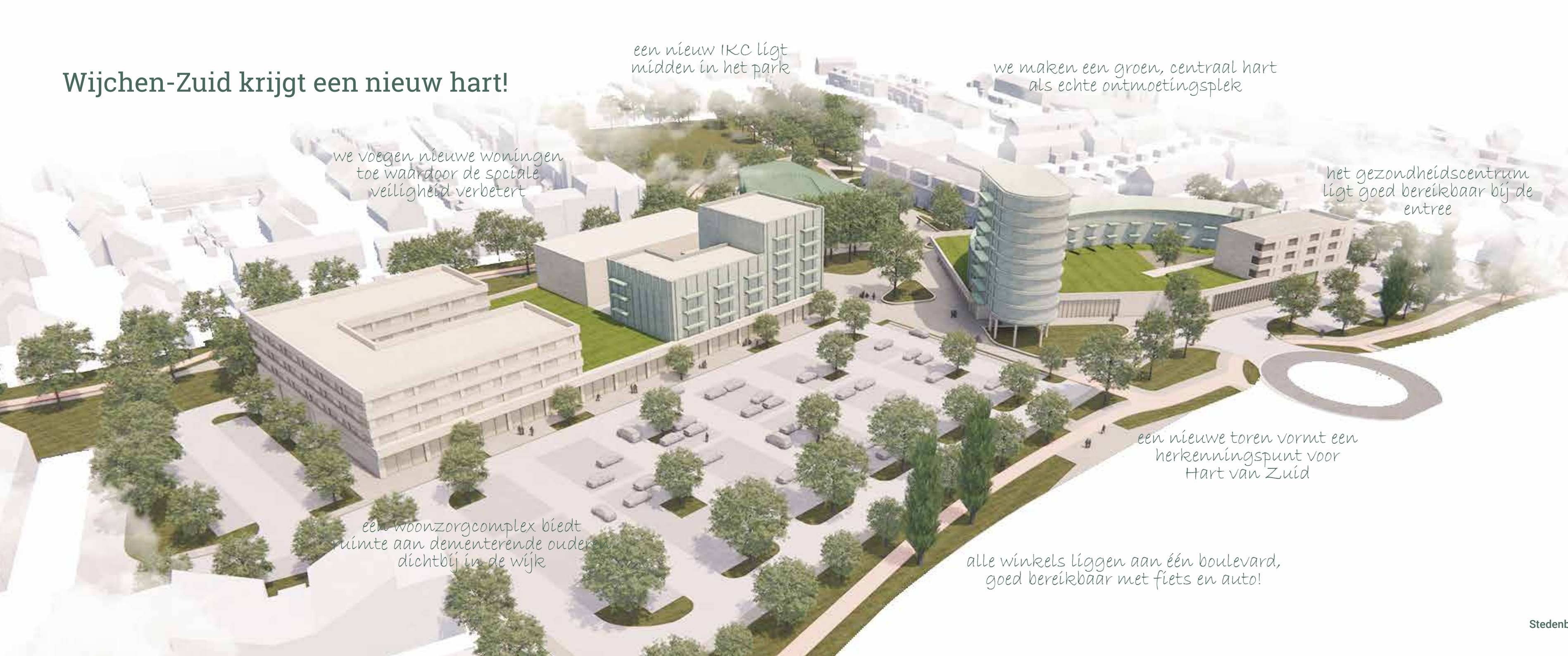
Proces

Het voorliggende Masterplan is opgesteld in nauwe samenspraak met een ambtelijke projectgroep. Talis en Rialto Vastgoedontwikkeling maakten als belangrijke partners van de gemeente bij deze gebiedsontwikkeling ook deel uit van de projectgroep. Daarnaast is regelmatig overleg gevoerd met de klankbordgroep waarin diverse gebruikers van het gebied en bewoners uit de wijk vertegenwoordigd zijn. Tot slot waren er twee inloopbijeenkomsten voor alle inwoners uit de wijk en andere geïnteresseerden. Een samenvatting van de participatie over het concept plan is opgenomen in dit masterplan.

Leeswijzer

Het Masterplan is als volgt opgebouwd. Eerst lichten we het ruimtelijk concept toe, leggen we uit hoe het plan in elkaar zit en waar welke functie ligt. Vervolgens gaan we in op de uitwerking van de openbare ruimte. Tot slot wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit, de ontwikkelstrategie en de fasering. In de bijlagen is nog diverse achtergrondinformatie opgenomen.

Wijchen-Zuid krijgt een nieuw hart!



een nieuw IKC ligt
midden in het park

we maken een groen, centraal hart
als echte ontmoetingsplek

we voegen nieuwe woningen
toe waardoor de sociale
veiligheid verbetert

het gezondheidscentrum
ligt goed bereikbaar bij de
entree

een nieuwe toren vormt een
herkenningspunt voor
Hart van Zuid

een woonzorgcomplex biedt
ruimte aan dementerende ouderen
dichtbij in de wijk

alle winkels liggen aan één boulevard,
goed bereikbaar met fiets en auto!



Kloppend hart van de wijk



**Verblijfskwaliteit: vergroten en
vergroenen**



Het centrum is voor iedereen



Van introvert naar extravert



**Fiets- en autoparkeren
logisch situeren**



Een veilige openbare ruimte



Functies versterken elkaar

Stedenbouwkundig masterplan



Het Stedenbouwkundig Masterplan

Een nieuw hart voor de wijk... Dat is een ontmoetingsplek voor jong en oud, een plek waar je je dagelijkse boodschappen doet, even een kop koffie kunt drinken, waar je de huisarts en apotheek vindt en een kaartje legt met vrienden in het wijkcentrum. Het is ook de plek waar je fijn kunt wonen, je kinderen naar school brengt, kunt sporten of gewoon lekker op een bankje in de zon kunt zitten om te genieten van spelende kinderen in het park. De vernieuwing van het Hart van Zuid maakt dit allemaal mogelijk!

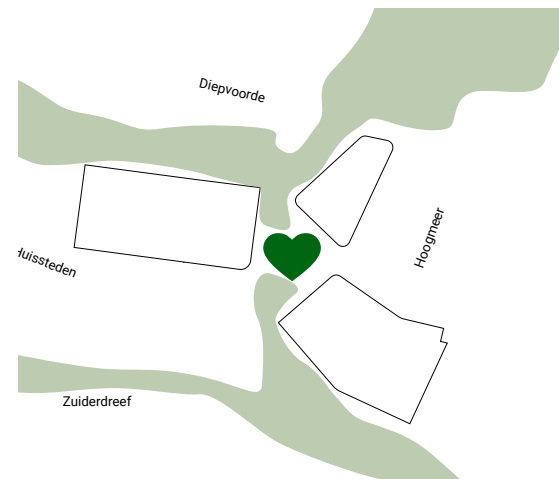
Wijchen-Zuid beschikt over een goed maar versnipperd voorzieningshart. De bebouwing en stedenbouwkundige principes van het voorzieningshart stammen uit begin jaren tachtig en voldoen niet meer aan de huidige wensen en eisen van de gebruikers. Zowel ondernemers als bezoekers ondervinden problemen van deze verouderde bebouwing en structuur. De voorzieningen zijn gefragmenteerd, de diverse functies staan met de ruggen naar elkaar toe en zijn naar binnen gekeerd. Het is lastig om de bezoeker te bereiken en interactie tussen functies tot stand te brengen. De gebruikers ervaren het gebied als onoverzichtelijk, rommelig en vervuild. Het nieuwe Masterplan laat zien dat het ook anders kan.

In het Masterplan is gekozen voor stapsgewijze vernieuwing van het centrum. Het introverte winkelcentrum wordt afgebroken en er komen twee nieuwe winkelblokken die samen met het nieuwe Integraal Kindcentrum het hart van de wijk omarmen. Een winkelcentrum dat niet meer naar binnen gericht is, maar waar de winkels aan een boulevard liggen die grenst aan het nieuwe parkeerterrein. Goed en makkelijk bereikbaar, zowel te voet, met de fiets als met de auto.

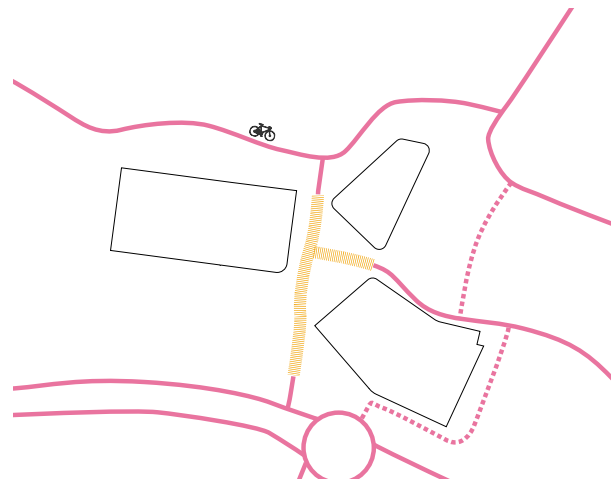
Het nieuwe winkelhart heeft met haar speelse geknikte vormen veel meer verwantschap met de knikkende straatjes in de wijk. Het ligt logisch in de structuur van de wijk waardoor alle routes goed op

elkaar aansluiten. De sterke groenstructuur van Wijchen-Zuid is nu eindelijk optimaal verbonden met het centrum zodat deze kwaliteit ook in het hart van de wijk gevoeld en ervaren kan worden.

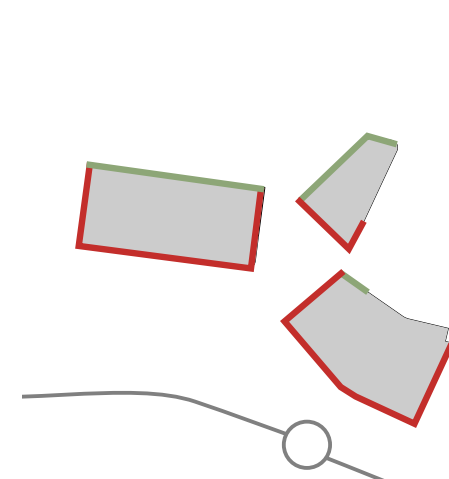
In het nieuwe centrum is naast ruimte voor winkels en het integraal kindcentrum ook plek voor het wijkcentrum, een nieuw gezondheidscentrum en nieuwe woningen voor diverse doelgroepen.



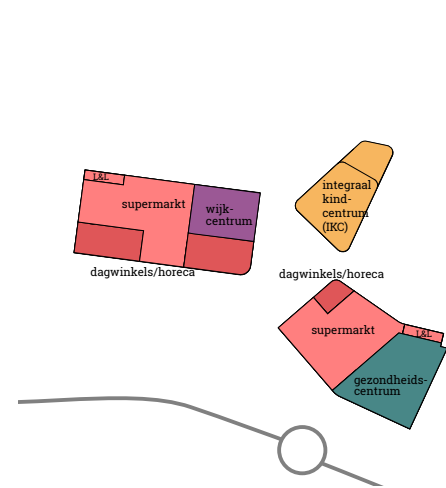
groen hart



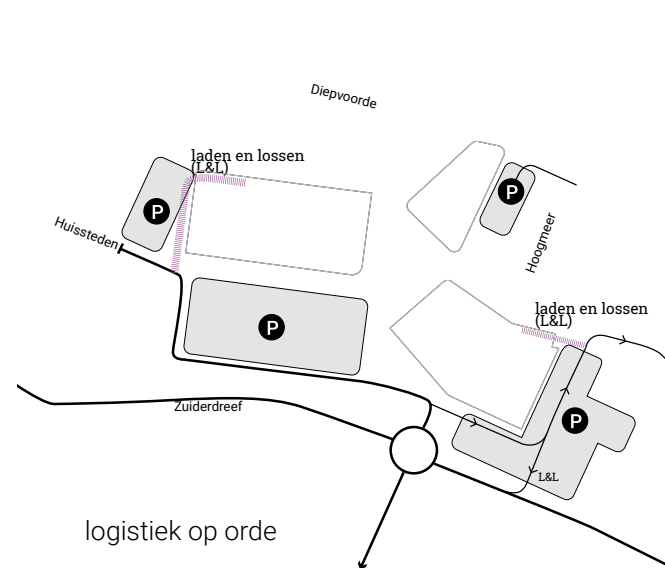
perfect bereikbaar met de fiets



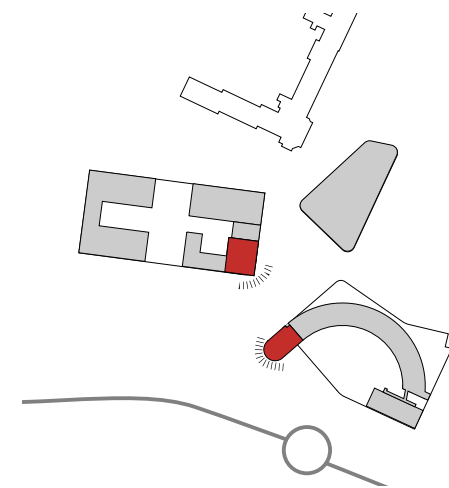
voorkanten naar de Zuiderdreef
én naar het park



mix van wijkfuncties



logistiek op orde



nieuwe accenten markeren het hart

De kernpunten van het Masterplan

Een kloppend groen hart als ontmoetings-plek voor de wijk

Het vernieuwde centrum krijgt een groen hart, een centrale ontmoetingsplek in de wijk waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten. Het park en het centrum zijn met elkaar verknoopt op een groen plein. Een gezellige plek waar altijd wat te doen is, waar je een kop koffie kunt drinken op een terrasje of bij kunt praten met wijkbewoners terwijl je staat te wachten bij het schoolplein.

We maken een mix van functies die elkaar versterken

In Hart van Zuid liggen alle functies die horen bij een goede wijkvoorziening. Winkels voor de dagelijkse voorzieningen, kleinschalige wijkhoreca, een gezondheidscentrum met huisarts, apotheek en tandarts, het wijkcentrum en de bijbehorende sporthal. Maar ook een nieuw integraal kindcentrum met basisschool en kinderdagverblijf. De functies liggen zo gepositioneerd ten opzichte van elkaar dat een goed functionerend centrum ontstaat.

Het hart is optimaal verbonden

Hart van Zuid is optimaal bereikbaar voor de inwoners van de wijk. Veilige routes verbinden de omliggende woonbuurten met het centrum, zowel voor fietsers als voor voetgangers. De routes door het park vormen 'groene tentakels' die het centrum ook verbinden met andere belangrijke plekken en voorzieningen in Wijchen Zuid. Onderzocht wordt of het mogelijk is een extra fiets-/voetgangersoversteekplek te maken over de Zuiderdreef.

De logistiek is logisch

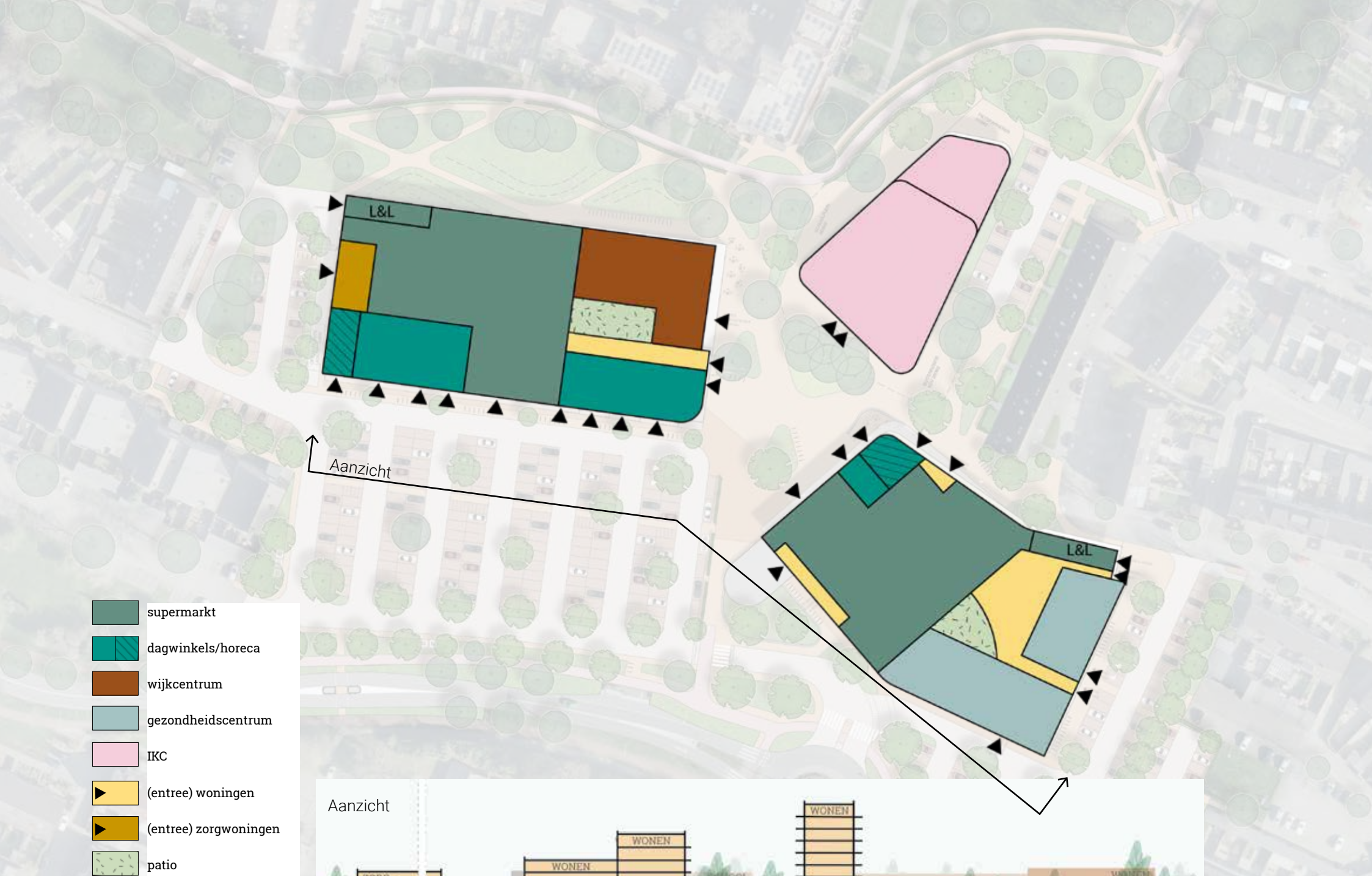
We willen in de eerste plaats een veilige omgeving maken voor fietsers en voetgangers. Daarom is het ook zo belangrijk om goed na te denken over de routes van de auto naar de verschillende parkeerterreinen en de laad- en losroutes voor de vrachtwagens die de winkels bevoorraden. Ook willen we de overlast voor de omliggende woonbuurten zo veel mogelijk beperken.

Hart van Zuid is een alzijdig centrum

Het centrum heeft verschillende kanten, maar geen achterkanten. Woningen hebben zicht op openbare ruimte tbv de sociale veiligheid. Aan de noordzijde grenst het centrum aan het park, daar is ruimte voor spelen, ontmoeten, je hond uitlaten, lekker zitten op een verhoogde rand of in de schaduw van een grote boom. Je kunt de kinderen zien sporten in de nieuwe sporthal en er wordt boven de winkels gewoond. Aan de zuidzijde, de kant van de Zuiderdreef, ligt de nadruk op boodschappen doen en alles wat daarbij hoort (parkeren, winkelwagentjes en afvalinzameling).

Nieuwe accenten markeren het hart

Het centrum van een wijk mag best bijzonder zijn; we maken een hart waar de inwoners van de wijk trots op zijn! Daarom kiezen we ook voor een echt accent; een nieuwe toren met een ronde vorm die het centrum en de entree van Hart van Zuid aan de Zuiderdreef markeert. De ronde vormen verbinden de nieuwe gebouwen op een vanzelfsprekende manier met het bestaande complex Zuiderpoort. Zo horen oud en nieuw bij elkaar en worden één geheel.



Waar ligt welke functie?

Winkels

Alle winkels zijn gesitueerd aan de zuidzijde van de twee nieuwe blokken. In het westelijke blok is ruimte voor een nieuwe supermarkt, acht afzoomwinkels en een horecazaak. In het oostelijke blok komt de tweede supermarkt, nog een winkelruimte en een tweede horecavoorziening. Deze horecavoorziening ligt op een prachtige plek aan het plein waar ook ruimte is voor een royaal terras waar je kunt genieten van de reuring op het plein. Beide supermarkten hebben een inpandig laad- en losdok. Hierdoor blijft overlast voor de omgeving beperkt.

Gezondheidscentrum

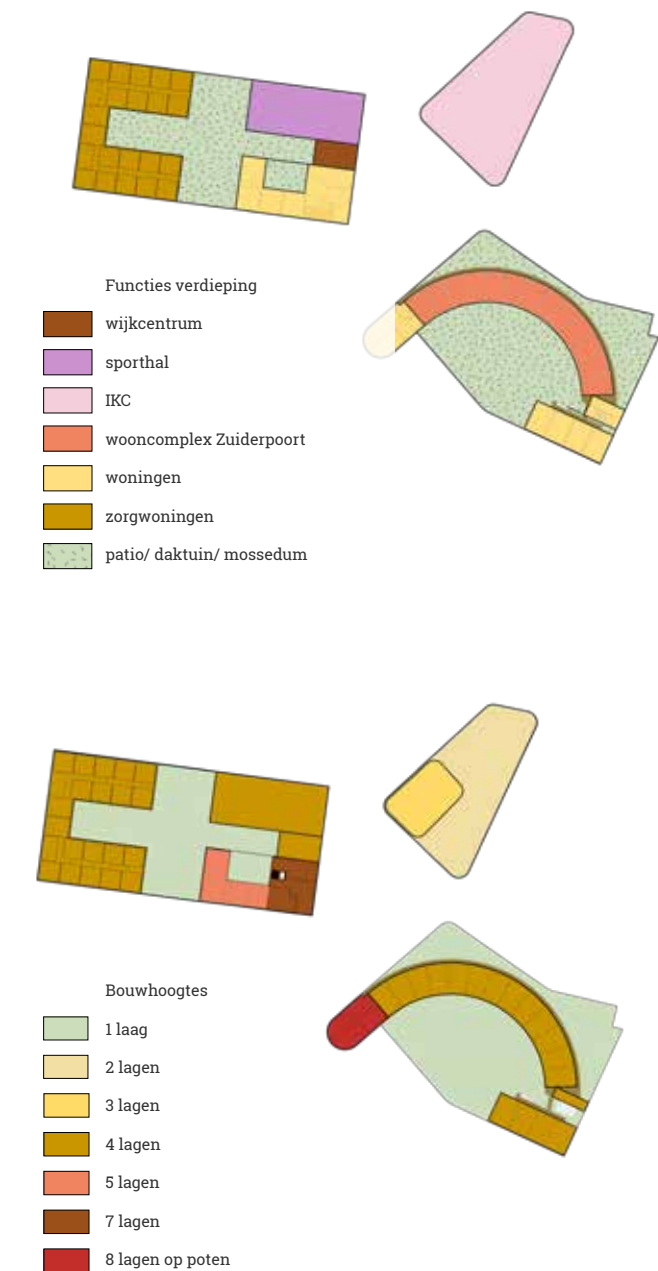
Het gezondheidscentrum bevindt zich aan de oostzijde van het nieuwe voorzieningshart. Hier is ruimte voor een huisartsenpraktijk, een apotheek en een tandarts. De functies liggen hier ideaal in het zicht; een beetje in de luwte en met een eigen parkeerterrein voor de deur.

Integraal kindcentrum

Het integraal kindcentrum wordt een echte park-school. Het gebouw grenst aan het Hart van de Wijk en ligt midden in het park. Perfect gepositioneerd als je met de fiets naar school komt. Met de auto kun je parkeren op het parkeerterrein voor de winkels en is het een kort stukje lopen over het plein. De school en het kinderdagverblijf hebben hun eigen afgeschermd buitenruimtes, maar het park mag natuurlijk ook gebruikt worden door de school om te spelen!

Wijkcentrum en sport

Direct naast de school ligt het nieuwe wijkcentrum, ook grenzend aan het park én het plein. Boven het wijkcentrum ligt de nieuwe sportvoorziening waar ook de school veel gebruik van zal maken. Het wijkcentrum heeft een mooie binnenpatio maar ook een terras op het plein. Het wordt zo echt een plek van de wijk waar iedereen binnen kan lopen!



"Vanaf de Zuiderdreef kijk je richting het plein en zie je parkschool liggen"





Een echt wijkwinkelcentrum

Hart van Zuid is en blijft een klein wijkwinkelcentrum met een ondersteunende functie. Tot een klein wijkcentrum worden winkelconcentraties gerekend met vijf tot tien winkels en twee of meer supermarkten (Bron: Locatus Retailverkenner)..

Hiërarchie en omvang aanbod

Een voorzieningenstructuur van een gemeente is opgebouwd uit een stelsel van hiërarchisch geordende winkelgebieden bestaande uit een hoofdcentrum en ondersteunde centra. Zo ook in Wijchen met Centrum Wijchen als het hoofdcentrum en Hart van Zuid als één van de ondersteunende winkelcentra. Ook met de beoogde uitbreiding van het programma aan voorzieningen blijft sprake van een hiërarchische verdeling.

Functie en profiel

Wijkwinkelcentra hebben primair een functie voor de dagelijkse boodschappen. Daarom bestaat het winkelaanbod ook overwegend uit boodschappenwinkels zoals supermarkt(en) en verszaken. In Hart van Zuid bestaat circa 75% van het winkelvloeroppervlak uit dagelijks winkelaanbod en ligt het andere aanbod (zoals een bloemist, snackbar of

kapper) in het verlengde van het boodschappen doen en is daar grotendeels ondersteunend aan.

Verzorgingsfunctie en bereikbaarheid

Een wijkwinkelcentrum heeft primair een verzorgingsfunctie voor de inwoners van de eigen wijk. Daarom heet het een wijkwinkelcentrum. Dat betekent dus ook dat het merendeel van de bestedingen (en dus omzet) afkomstig is van inwoners uit de ‘eigen wijk’. Dat geldt ook voor Hart van Zuid. Het merendeel van de bestedingen komt uit de eigen wijk. We zetten ook vooral in op een goede bereikbaarheid te voet en met de fiets en maken niet meer parkeren dan nodig.

Bereikbaarheid en parkeren

Voor een goed functionerend wijkcentrum is bereikbaarheid cruciaal. Het masterplan voorziet in voldoende autoparkeerplaatsen, passend bij het recent vastgestelde (strengere) parkeerbeleid. Zo wordt het centrum in zijn aantrekkingskracht voor autobezoekers van buiten de wijk ontmoedigd. Fietsparkeren is ruim en strategisch gepland bij entrees, met goede aansluiting op fietsroutes.

Ruimtelijke opzet wijkwinkelcentra en Hart van Zuid

Wijkwinkelcentra zijn planmatig opgezet en daarom van oorsprong sober en functioneel, met het oog op functioneel boodschappen doen. In Nederland zijn veel wijkwinkelcentra (waaronder Hart van Zuid) toe aan renovatie. Volgens BRO moet een modern wijkwinkelcentrum primair blijven voldoen aan het functioneel boodschappen doen én aanvullend voldoende verblijfskwaliteit hebben.

Conclusie: wijkfunctie Hart van Zuid geborgd in Masterplan

BRO concludeert in haar advies van 2 mei 2025 dat Hart van Zuid een wezenlijke kwaliteitsimpuls krijgt door zowel de toevoeging van programma (supermarktmeters) als door de algehele ruimtelijke renovatie. Die kwaliteitsimpuls is nodig zodat inwoners in Wijchen-Zuid nu en in de toekomst het centrum blijven bezoeken. Het winkelgebied wordt weliswaar aantrekkelijker, maar vooral om de eigen inwoners te blijven binden: het wordt een gezelliger verblijfsgebied. De wijkverzorgende functie wordt geoptimaliseerd, maar niet overschreden.



Nieuwe woningen

In het nieuwe voorzieningenhart Hart van Zuid wordt straks ook gewoond. Woningen zorgen voor meer sociale veiligheid, ogen op straat, maar ook meer levendigheid en reuring, ook als de winkels gesloten zijn. Bewoners uit de wijk hebben ook aangegeven dat ze graag meer woningen (voor ouderen) in het centrum willen zien.

Woonzorgcentrum

Boven op het nieuwe winkelblok is ruimte voor een woonzorg-complex met 54 zorgwoningen. De woningen zijn gesitueerd in een U-vorm en vormen zo een hof rondom een groene daktuin. De woningen zijn speciaal bedoeld voor dementerende ouderen en kijken aan de ene kant uit over het park en aan de andere kant over de winkelboulevard en het parkeerterrein.

Koopwoningen

Naast het woonzorgcentrum is boven op het nieuwe winkelblok, uitkijkend over het groene hart, ook ruimte voor nieuwe koopappartementen. De woningen hebben een goede oriëntatie en een eigen ontsluiting aan het groene hart. Ook deze woningen hebben een groene daktuin om op uit te kijken. Het complex vormt een bescheiden accent aan het nieuwe plein.

Wooncomplex Zuiderpoort

Wooncomplex Zuiderpoort ondergaat een metamorfose. Niet alleen wordt de hele onderbouw met de winkels gesloopt en vervangen door nieuwbouw, ook het complex zelf wordt aangepakt, de gevel wordt aangepakt en het complex krijgt een nieuwe entree die direct grenst aan het naastgelegen parkeerterrein. Onderzocht wordt of het mogelijk is het blok ook op te toppen, zie volgende pagina. Op de plek van de huidige entree worden woningen toegevoegd

Een nieuwe toren

In het verlengde van complex Zuiderdreef, op de kop van het groene hart, komt een nieuwe woontoren. De toren heeft een markante ronde vorm en verbindt oud en nieuw met elkaar. Het is een echt herkenningspunt van het nieuwe centrum. De toren biedt ruimte aan bijzondere appartementen en heeft een eigen entree aan het parkeerterrein.

Woningen entree

Bij de entree van de wijk, direct bij de rotonde, komt voor het complex Zuiderpoort een klein blokje met nieuwe appartementen boven het gezondheidscentrum. Dit blokje zorgt ervoor dat de nieuwe onderbouw van complex Zuiderpoort samen met de nieuwe toren een stevige verankering heeft in het plan. Het blokje zorgt voor balans met de nieuwe toren en een mooie binnenkomst en entree.

Aanpassingen bestaande woningen

Naast de nieuwe woningen in het gebied gaat Talis ook een aantal bestaande woningbouwblokken aanpakken. Het gebouw Hoogmeer krijgt diverse aanpassingen die reageren op de nieuwe stedenbouwkundige context. Dat geldt ook voor het blok aan Huissteden. In het hoofdstuk beeldkwaliteit gaan we hier dieper op in.



Mogelijke optopping complex Zuiderpoort

Optoppen

Optoppen is een 'hot' thema in Nederland. Gezien het gebrek aan ruimte wordt steeds vaker onderzocht of het mogelijk is bestaande gebouwen te verdichten door een laag toe te voegen. In het geval van complex Zuiderpoort wordt de entree van het blok vervangen en worden twee nieuwe stijpunten/trappenhuizen gemaakt. Zo ontstaat een ideale situatie om een nieuwe vierde bouwlaag te ontsluiten. Door de toevoeging van een vierde bouwlaag ontstaat meer balans tussen de onderbouw, de nieuwe toren en het bestaande complex en krijgt het complex een stevigere verankering in het gebied.

Optoppen is complex en kostbaar. Er moet gewerkt worden met lichte modulaire eenheden die in dit specifieke geval ook nog de ronding moeten volgen van het bestaande blok. Of dit financieel haalbaar is, wordt in een volgende fase nader onderzocht.

Als het optoppen niet mogelijk is, dan wordt de 'balans' in het blok gevonden door de nieuwe woningen aan de voorzijde drie in plaats van twee lagen hoog te maken. Hierdoor krijgt het blok ook een goede verhouding. Het nieuwe blokje voorop het blok aan de Zuiderdreef zorgt voor balans met de toren.



optopping

optopping

optopping



Het landschap

Een mooi centrum verdient ook een mooie openbare ruimte. De openbare ruimte bepaalt voor een groot deel de sfeer in het nieuwe hart. De openbare ruimte in een winkelcentrum moet functioneel zijn en makkelijk te onderhouden, maar mag ook bijzonder zijn. In het Masterplan hebben we gezocht naar een goede balans tussen verblijven, ontmoeten en de logistieke en verkeersfuncties. Het autovrije hart is straks een fijne ontmoetingsplek waaraan alle belangrijke functies liggen terwijl de rest van het gebied functioneler is ingericht.

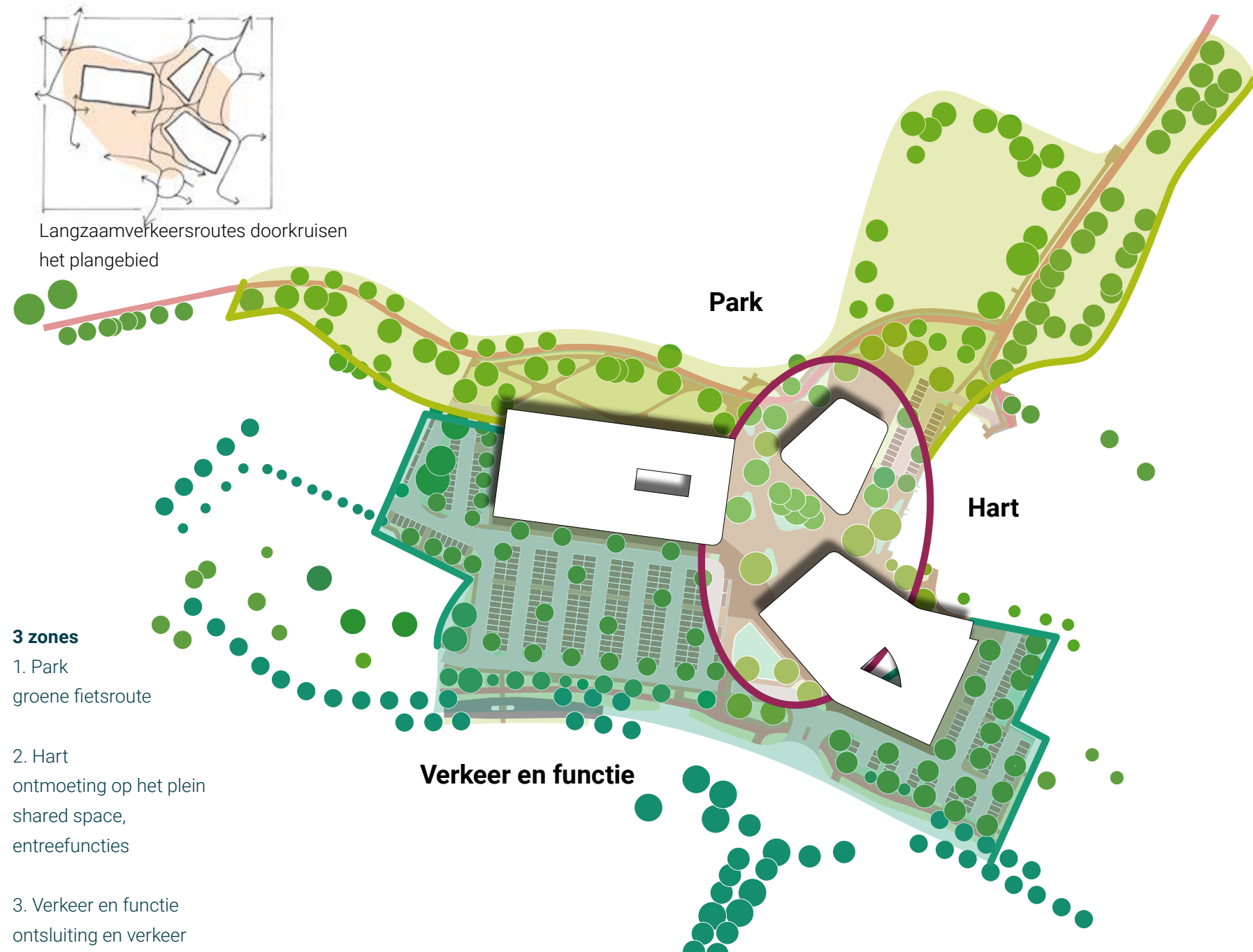
De landschappelijke ondergrond

Wijchen ligt in een rivierenlandschap. De meanderende rivieren hadden invloed op de ondergrond en zijn nog goed afleesbaar in de plattegrond van Wijchen. De oeverwallen en rivierduinen zorgen voor subtiele hoogteverschillen en een natuurlijk reliëf wat het mogelijk maakt om water af te voeren van de bebouwde gebieden naar de grotere watergangen binnen de gemeente. Dit geldt ook voor Hart van Zuid. We zullen het water van het winkelcentrum afvoeren via het groen richting het noorden.

Gebruiken wat er is: waardevolle bestaande bomen

In het huidige winkelhart staan op diverse plekken volwassen bomen. De bestaande bomen zijn in beeld gebracht en er is gekeken naar de kwaliteit en toekomstwaarde. We streven ernaar om bestaande bomen waar mogelijk in te passen in het plan. Deze volwassen bomen zien we als een cadeautje en ze helpen om het nieuwe hart van Wijchen-Zuid een groen en landschappelijk karakter te geven. Tevens geven ze verkoeling, helpen ze tegen wateroverlast en droogte en zijn ze van waarde voor de biodiversiteit





Hoe werkt de openbare ruimte?

Het nieuwe voorzieningenhart heeft drie verschillende sferen. Deze sferen sluiten aan op de context en de ligging in de wijk. Maar ook op de functies die grenzen aan de openbare ruimte. Het hele gebied heeft straks een fijnschalige dooradering voor voetgangers en fietsers waardoor het gebruik optimaal is.

Hart

Het groene hart is dé ontmoetingsplek van de wijk. Hier liggen de entrees van alle belangrijke functies en het accent ligt op verblijven. De pleinruimte is het domein van de voetganger. Het hele gebied is ingericht als shared space; gedeelde ruimte, waarbij de fietser te gast is in het voetgangersdomein. Door de positionering van verhoogde plantvakken met zitranden, de inpassing van bestaande bomen en logische looplijnen, past de fietser als vanzelf zijn snelheid aan en zal afstappen als het druk is.

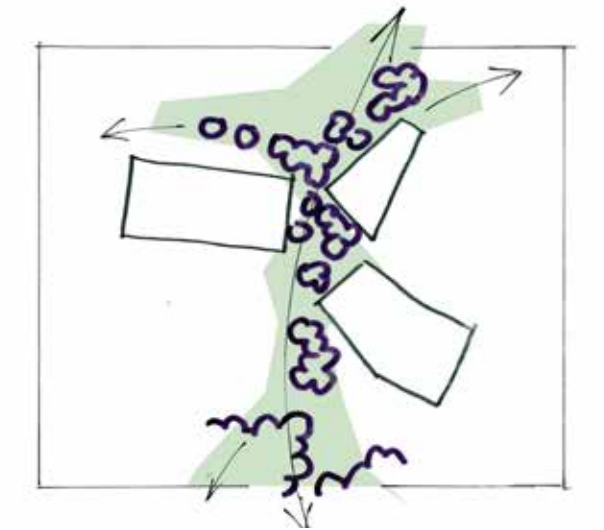
Park

Aan de noordzijde van het centrum ligt het bestaande park. Het park is nu vrij sober en functioneel ingericht met gras en bomen. De gemeente gaat onderzoeken of het in de toekomst mogelijk is om in samenspraak met bewoners en de school aanpas-

singen te doen in het ontwerp om het park meer gebruiksmogelijkheden te geven en wellicht de fietsroute te wijzigen. Het park krijgt in ieder geval aan de zuidkant een nieuwe aansluiting op de nieuwbouw. Winkels, het wijkcentrum, het plein en de school krijgen zo een sterke relatie met het park.

Winkelgebied met parkeren

Het deel van de openbare ruimte tussen het winkelcentrum en de Zuiderdreef is hoofdzakelijk ingericht voor parkeren en verkeer. In dit gebied zullen straks auto's, fietsers en voetgangers op een veilige manier hun weg vinden. Ook deze ruimte wordt mooi ingericht, met duurzame waterdoorlatende bestrating, diverse bomen en groenvakken.



Een ecologische verbinding

Door de aanleg van het groene hart, het versterken van de groenstructuur en de inpassing van bestaande bomen voor de nieuwe school kunnen we een groene verbinding maken door het centrum. Deze groene schakel vormt een missende noord-zuidverbinding in de hoofdgroenstructuur van de wijk en heeft een ecologische betekenis voor bijvoorbeeld vleermuizen, vogels en insecten. Daarnaast bieden de bestaande bomen en uiteindelijk ook de nieuwe bomen een fijne, natuurlijke sfeer, verkoeling en beschutting.

Waterrobuust en klimaatbestendig

Bij de herontwikkeling zijn de opgaven voor water en klimaat binnen het gebied opgelost. Hart van Zuid wordt een waterrobuust en klimaatbestendig gebied.



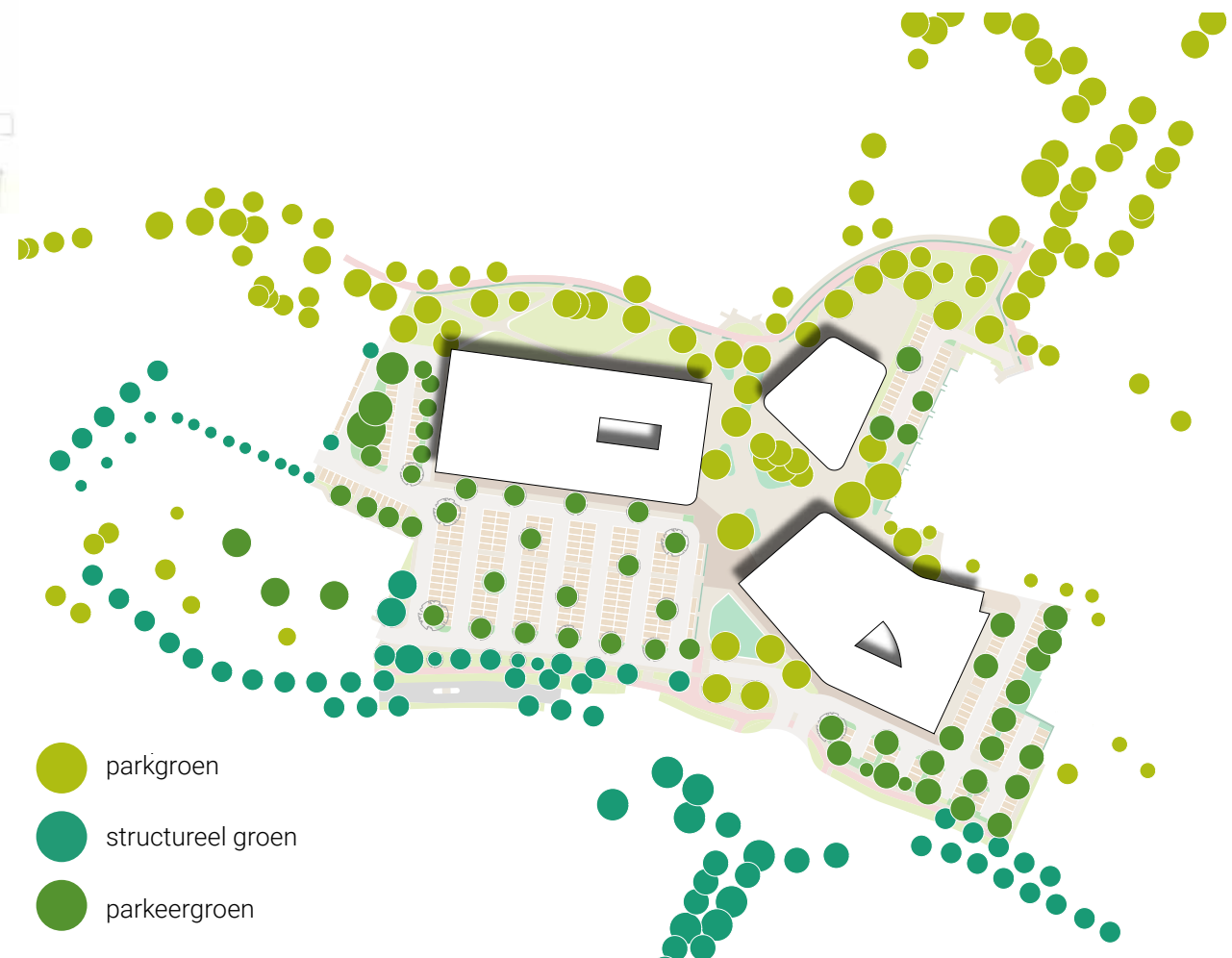
Evenveel groen en meer kwaliteit

Momenteel is het voorzieningenhart een versteende plek in een verder groene wijk. Juist aan de noordzijde ligt het groene park aan de Diepvoorde met het doorgaande fietspad dat een verbinding legt tussen het centrum van Wijchen en het oude stuk bos aan de Vormerseweg. Het bos hoorde waarschijnlijk bij Heerlijkheid Het Vormer en staat al bijna 200 jaar op de topografische kaart aangegeven. Aan de zuidzijde van het winkelcentrum en de rotonde in de Zuiderdreef, bevindt zich een mooie groep waardevolle oude bomen, rondom De Woerd (vlakbij het voormalige gehucht Woord) die de groenstructuur inleidt langs de Balgoijseweg.

De groene structuren zijn waardevolle elementen in Wijchen-Zuid in de zin van groene beleving, verkoeling, wateropvang, migratieroutes voor allerlei vliegende diersoorten als vlinders, vleermuizen en vogels.

Het huidige voorzieningenhart ligt dus op een kruispunt van de groene hoofdstructuren. Daarom

wordt bij de vernieuwing ervan de kans aangegrepen groene verbindingen te herstellen. De Balgoijseweg is al een hele oude route van Wijchen naar Balgoij waar destijds het winkelcentrum Zuiderpoort op gepositioneerd is. Het nieuwe ontwerp gaat juist uit van het zo veel mogelijk herstellen van deze route, met name voor wandelaars en fietsers. Deze hoeven dan niet meer om het winkelcentrum heen, maar volgen hun route door het hart ervan, over het groene plein. Dit plein wordt voorzien van groene eilanden, stepping stones genaamd, met grote inheemse bomen en bloeiende onderbeplanting. Deze stepping stones verbinden ook het groen en de natuur. Zo wordt de groenstructuur als het ware weer geheeld, wat leidt tot een prettig verblijfsklimaat waar het fijn winkelen is en ook ontmoeting centraal staat. We gaan hier uit van een diverse boombeplanting die interessant is voor bijen, vogels en andere vliegers. Het oppervlak groen neemt in de nieuwe situatie licht toe, maar de biodiversiteit en de gebruiks- en belevingswaarde van het groen nemen ruimschoots toe.



- parkgroen
- structureel groen
- parkeergroen

Inrichting openbare ruimte

Groen en bomen spelen een belangrijke rol in de wijk. De bomen en beplanting ondersteunen de drie sferen in het gebied. We werken waar mogelijk met de bestaande bomen en voegen bomen toe binnen de drie sferen die we in het gebied zien. We verdichten én we vergroenen het gebied. Er komt net zoveel groen terug als er nu is, maar de kwaliteit van het groen is veel hoger. Dat komt doordat we niet alleen kijkgroen maar ook echt gebruiksgroen maken.

Parkgroen

Het parkgroen bestaat grotendeels uit aanwezig groen. Het gaat om veel solitaire bomen met een grote variëteit in het assortiment. De bomen bieden een mooi decor voor het verblijven in het park en voor schaduwrijke plekken wat goed is tegen hittestress.

Structureel groen

Het structurele groen bevindt zich hoofdzakelijk langs de hoofdinfrastructuur in het gebied en maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Wijchen. Het zijn meestal inheemse boomsoorten. Op een aantal andere plekken zijn korte laantjes die ook bijdragen aan de structuur in het gebied. Ze zorgen onder andere voor een groene afscherming tussen bestaande woningen en de nieuwbouw.

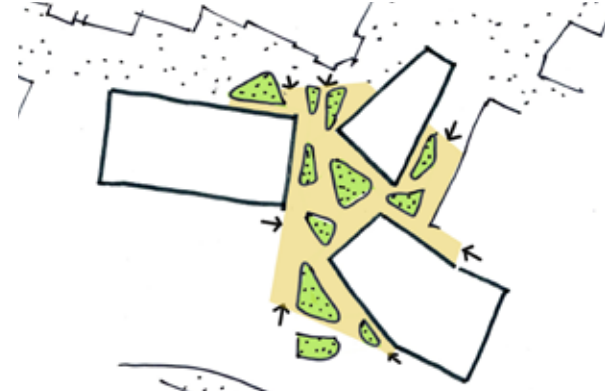


Parkeergroen

De derde structuur aan groen zijn de bomen die het parkeerterrein vergroenen. Dit zijn bomen die schaduwrijk zijn, geen wortelopdruk hebben en geen vallende vruchten hebben of iets dergelijks. Afhankelijk van de grootte van de plantplaats wordt de boomsoort bepaald. Er zijn dan circa drie verschillende soorten mogelijk op de parkeerterreinen. Het is wenselijk niet van één soort uit te gaan; bij uitval of ziekte blijft er dan nog voldoende over.

Groenvakken en zitranden

In het groene hart zijn meerdere groenvakken als 'steppingstones' opgenomen; ze geven het groene hart een informeel karakter. Ze geleiden de routes en verhogen de biodiversiteit in het hart. De groenvakken zijn deels verhoogd en de zitranden vormen mooie aanleidingen om in het gebied te verblijven. Deze vakken worden beplant met een gemengde beplanting van lage heesters, overblijvende vaste planten en solitaire heesters. Vooral inheems of passend bij de specifieke locatie en het hele jaar interessant voor kleur, geur, vogels, vlinders en andere insecten.



Winkelboulevard en Groene Hart

Naast de boulevard, een ruime voetgangerszone die voor alle winkels langsloopt voor de boodschappen, worden op het nieuwe plein kleine aanleidingen voor zitten, spelen en verblijven toegevoegd. Dat kan een randje zijn om op te zitten of lopen, een waterelement in de vorm van een bedriegertje, een bijzonder patroon in de bestrating of een veldje gravel voor jeu de boules. Bij de horeca en het wijkcentrum is ruimte voor een terras. Zo kan je bij de laatste zowel op het plein zitten als aan de rand van het park.

De boulevard verbindt het plein met de entrees van alle winkels en voorzieningen, zowel richting Huissteden als richting Hoogmeer. De inrichting van de boulevard heeft dezelfde kwaliteit als het plein en vormt daar een eenheid mee. De samenhang wordt hiermee versterkt. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met het geluid van winkelwagens, bijv platkei formaat zonder vellingkant als materiaal.

Het Integraal Kindcentrum heeft meerdere afgeschermd buitenspeelplekken. Er is een plek voor het kinderdagverblijf, een plek voor de onderbouw en een plek voor de bovenbouw. De schoolpleinen krijgen een natuurlijke inrichting, zodat je ziet dat de school een echte parkschool is. Het park kan, zoals gezegd, worden gebruikt als speelplek voor de bovenbouw; hier kun je voetballen en er is ook echt ruimte voor sport en spel. Een idee is om hier een sportroute van te maken met meerdere sport- en spelaanleidingen. Maar ook bijvoorbeeld een speelobject dat als ontmoetingsplek kan dienen, voor bijvoorbeeld voorstellingen, zou leuk zijn. In de toekomst worden ideeën voor het park verder uitgewerkt door de gemeente in samenspraak met de buurt en de school. In het park is ook ruimte voor bijvoorbeeld een jeu-de-boules-baan, een bolderwand tegen de achterzijde van de supermarkt of een tribunetrap.

Spelen en verblijven

We ambiëren het groen in de wijk te verrijken, niet alleen als kijkgroen maar ook als echt gebruiksgroen! Groen voor verschillende doelgroepen en leeftijden. Vanuit het nieuwe kindcentrum wordt spelen in het groen gestimuleerd. De school ligt al half in het park! De gemeente onderzoekt of extra middelen beschikbaar kunnen komen voor een aantal bijzondere elementen in het park. Zo wordt het park zowel ruimtelijk als functioneel verbonden aan het nieuwe voorzieningshart.



Hondenuitlaatplek

De bestaande hondenuitlaatplek ligt op dit moment direct ten noorden van de parkeerplaats met de zonnwijzer en nog ten zuiden van het fietspad. Dit terrein wordt onderdeel van de locatie van het kindcentrum. Ergens in het park zal een vervangende locatie gevonden moeten worden voor de hondenuitlaatplaats van circa dezelfde omvang. De gemeente hanteert 3 verschillende regims hierin: uitlaatplaats; uitlaatstrook en losloopgebied. De locatie waar het hier omgaat betreft een hondenuitlaatplaats, waar de hond mag los lopen en waar de hondenpoep niet opgeruimd hoeft te worden. Hierbij moet rekening worden gehouden met emissie door afstromend water en hygiëne. Voor een nieuwe locatie hebben we aan de buurt suggesties gevraagd tijdens de inloopavond en gaan we uit van een locatie achter Hoogmeer of Huissteden. Deze zal worden meegenomen in de uitwerking van het plan.



Zonnwijzer

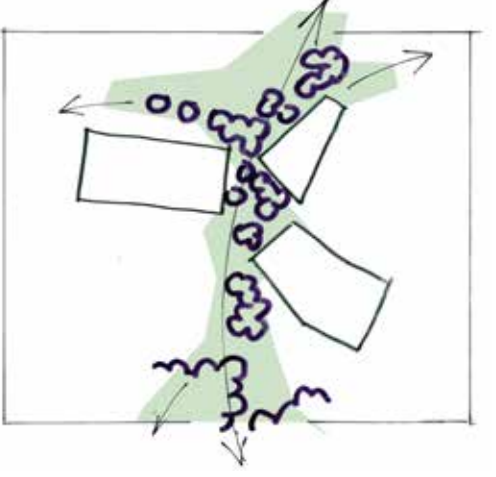
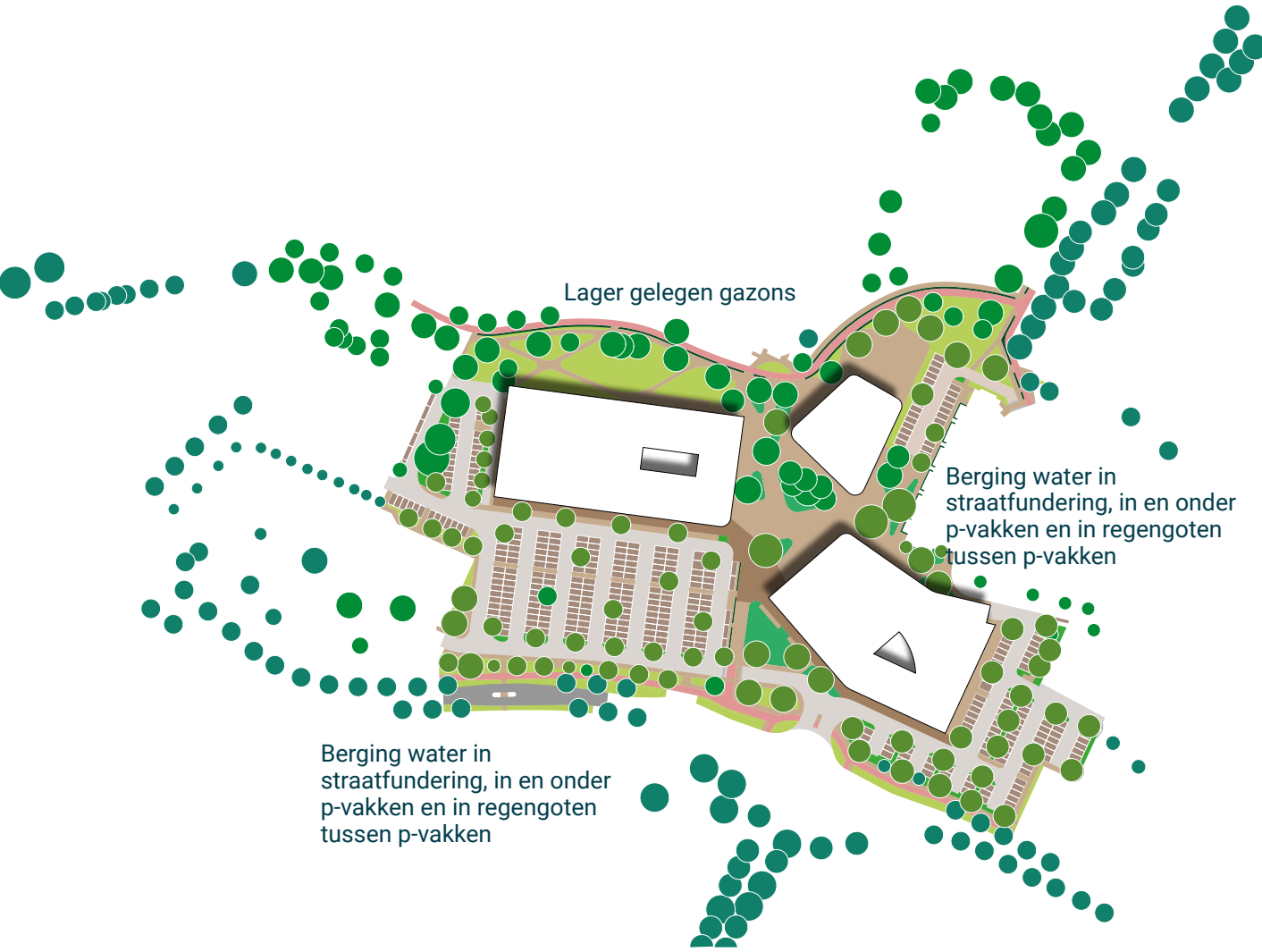
De zonnwijzer die nu op het parkeerterrein achter winkelcentrum Zuiderpoort staat, zou een nieuwe plek in het plan kunnen krijgen. Ook hiervoor is de buurt gevraagd tijdens de participatie. Hieruit is gebleken dat dit kunstwerk voor velen niet hoeft terug te komen. Het kan ook niet overal, de plek moet met zorg gekozen worden, en indien weer als zonnwijzer ingepast, dan moet de naald goed zon kunnen vangen en de tijd op het maaiveld af te lezen zijn. De afweging of de zonnwijzer terugkomt wordt meegenomen in de uitwerking van het plan.



Natuurinclusiviteit

De ambitie is om het groen in het gebied meer betekenis te geven. We ontwerpen de openbare ruimte zo dat deze klimaatbestendig is en ook aantrekkelijk blijft bij een veranderend klimaat zodat deze bijdraagt aan het reduceren van hittestress. Ook willen we de biodiversiteit vergroten. Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen geldt niet alleen voor de gebouwen, maar ook voor de openbare ruimte. Een viertal ambities is hierin belangrijk:

- 1. Een biodiverse omgeving.** Onze leefomgeving moet een fijne plek bieden voor mens, maar ook voor plant en dier. Hoe groter de biodiversiteit, hoe beter dat is voor het natuurlijk milieu, waarbij een natuurlijke en rijke inrichting zorgt voor allerlei biotopen voor plant en dier. Een zorgvuldige beplanting is daarbij van belang voor voedsel, nestelruimte, beschutting en dergelijke voor migratie van plant en dier, maar ook als aantrekkelijke omgeving voor de mens. We gebruiken dan ook veel inheemse soorten, planten en bomen die insecten aantrekken en voor veel vogels interessant zijn. Ook kunnen we dit nog versterken, door ecologisch beheer wat bijdraagt aan het organische stofgehalte van de bodem en daarmee het watervasthoudend vermogen van de bodem verbeterd.



- Groene schakel noord-zuid
- Ecologische verbinding
- Groene continuïteit
- Oude route Balgoij



- Op daken
- Onder parkeren
- Wadi's in groen

- 2. Beschutting tegen hitte:** Diezelfde beplanting is het beste middel tegen de steeds heter worden- de omstandigheden 's zomers. Om ook dan een aantrekkelijk voorzieningshart te hebben, zijn grote bomen nodig voor schaduw. Daarnaast zorgen zij voor demping van geluid en luwte bij veel wind.
- 3. Duurzame inrichting:** De materialen die we toepassen moeten een lage milieubelasting hebben en zo mogelijk weer herbruikbaar zijn. Zo kan een gebakken straatklinker wel een paar honderd jaar meegaan. Voor andere materialen kiezen we voor de variant met de minste CO₂-belasting (voor asfalt bijvoorbeeld duurzaam asfalt).

Waterberging

Door een veranderend klimaat verwacht men dat er (in de toekomst) steeds heviger buien en langere perioden van droogte voorkomen. Dit fenomeen is nu al aan de gang, maar omdat we bouwen voor een toekomstbestendige wijk, is het nodig bij hevige (piek)buien, ook die sporadisch voorkomen, het gebied zo in te richten dat geen wateroverlast ontstaat en ook water wordt vastgehouden. Hier hoort een aantal maatregelen bij, zoals delen van het park waar het water tijdelijk kan worden opgevangen, doorlatende bestrating waaronder het water kan worden opgevangen waarna het langzaam infiltreert in de ondergrond (waar ook de bomen die in de verharding staan van profiteren), groene daken waar regenwater in wordt opgevangen wat langzaam wordt afgevoerd of zal verdampen. Het natuurlijke terreinverloop zorgt ervoor dat het teveel aan water richting park en het Wijchens Meer zal stromen. Hiervoor moeten voorzieningen worden getroffen.

Voor het bepalen van wateropgave en de mogelijkheid van infiltratie in de ondergrond is voor het plangebied een quickscan en geohydrologisch onderzoek uitgevoerd.

De Regionale visie op de waterketen is 1 op 1 opgenomen in het Beleidsplan water en riolering 2023-2028 van de gemeente Wijchen. Hierin is voor hemelwater de gewenste situatie in 2050 het volgende opgenomen:

- Iedere perceeleigenaar is zich bewust van de eigen verantwoordelijkheid voor het verwerken van het hemelwater dat op het eigen terrein valt.
- Afvalwater en hemelwater worden afzonderlijk van elkaar ingezameld, getransporteerd en verwerkt.
- Bij het gebruik en de inrichting van de openbare en private ruimte wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie. Hoewel hinder en overlast in de toekomst wellicht vaker moeten worden geaccepteerd, zijn schade en letsel geminimaliseerd.
- De verschillende functies voor de openbare ruimte vormen geen belemmering voor elkaar.



infiltratie in de molgoot



wadi tussen de verharding



wadi tussen de parkeervakken



steppingstones met groen





Ontsluitingsstructuur

Voetgangers en fietsers

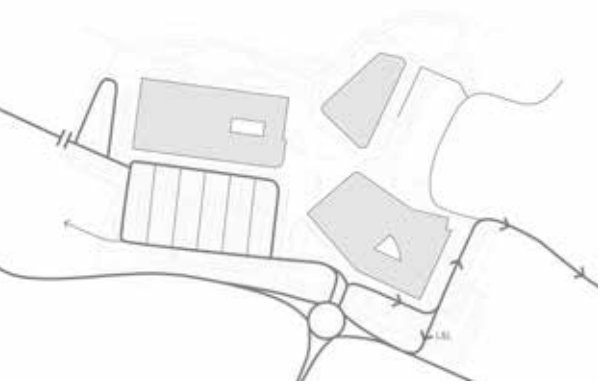
Het fijnmazige systeem van voet- en fietspaden verbindt bestaande routes op een logische manier met het centrum. Je kunt straks dóór het centrum fietsen over het plein/groene hart. Dit gebied is ingericht als plein waar de fiets te gast is in het wandelgebied. Je kunt er ook voor kiezen om om het centrum heen te fietsen via Hoogmeer. De rotonde wordt heringericht om ook hier veilig te kunnen fietsen en er komt mogelijk een extra oversteekplaats voor voetgangers over de Zuiderdreef richting het zuiden (Abersland).



fietzers, voetgangers en fiets te gast

Autoverkeer

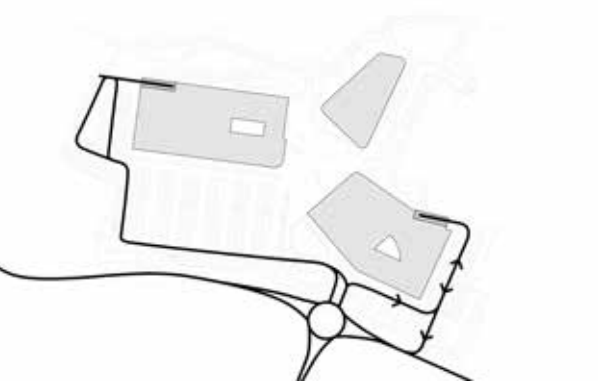
De auto's rijden straks alleen aan de zuidzijde van het winkelcentrum. Vanaf de rotonde gaat de hoofdroute direct linksaf richting het parkeerterrein voor de winkels en het halen en brengen van de school. Aan deze zijde bevinden zich twee overloop-parkeerterreinen, ten westen van het nieuwe winkelblok en ten zuiden van Huissteden. Als je bij de rotonde rechtsaf slaat, dan kom je bij het gezondheidscentrum. Hier ligt ook een parkeerterrein. Deze rechtsafstraat is éénrichtingverkeer, bezoekers kunnen vanaf hier alleen via Hoogmeer de wijk verlaten.



autoverkeer

Laden en lossen

Het laden en lossen van de beide supermarkten is inpandig in een laad- en losdock aan de achterzijde van de winkel. Er is een route bepaald voor de vrachtwagen waarbij rekening is gehouden met ruime bochtstralen. De vrachtwagen die de linker supermarkt bevoorraadt, rijdt een rondje en verlaat het centrum weer via de rotonde. Voor de rechter supermarkt geldt dat de vrachtwagen via de parkeerplaats terug rijdt naar de Zuiderdreef en via een exclusieve doorsteek het gebied verlaat.

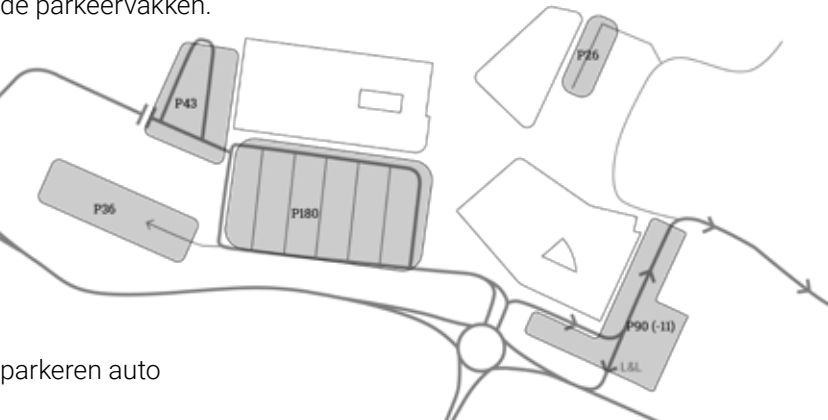


laden en Lossen

Parkeren auto

Voor het goed functioneren van het centrum is autoparkeren essentieel. Er is voorzien in een aantal parkeerterreinen rondom het nieuwe centrum. Het aantal te realiseren parkeerplekken is bepaald op basis van oppervlaktes van de nieuwe voorzieningen en het aantal nieuwe woningen door het verkeerskundig adviesbureau (zie bijlage). In een bepaalde mate is sprake van dubbelgebruik tussen sommige functies. Echter op sommige winkel-piekmomenten zijn de bewoners ook thuis. Het is dus zoeken naar een goede balans tussen bereikbaarheid, beschikbaarheid maar ook niet 'te veel parkeerplaatsen' maken die sporadisch gebruikt worden, om juist ook fietsen en lopen te stimuleren.

Het grote parkeerterrein wordt (gedeeltelijk) ingericht als blauwe zone zodat de parkeerplaatsen altijd beschikbaar zijn voor de winkels. Halen en brengen voor de school vindt hier ook plaats op korte loopafstand de ingang van de school. Naast de school is geen kiss and ride locatie. Op het parkeerterrein zijn daarnaast plekken gereserveerd voor mindervaliden, het stallen van winkelwagentjes en voor afvalinzameling. De bewoners parkeren op de parkeerterreinen aan de zijkant van de blokken. De parkeerterreinen worden beplant met bomen en hagen en er komen laadpalen. De terreinen zijn zodanig ontworpen dat hevige buien als gevolg van de klimaatverandering tijdelijk aan het oppervlak geborgen kunnen worden, zoals waterberging in fundering van de bestrating en watergoten tussen de parkeervakken.

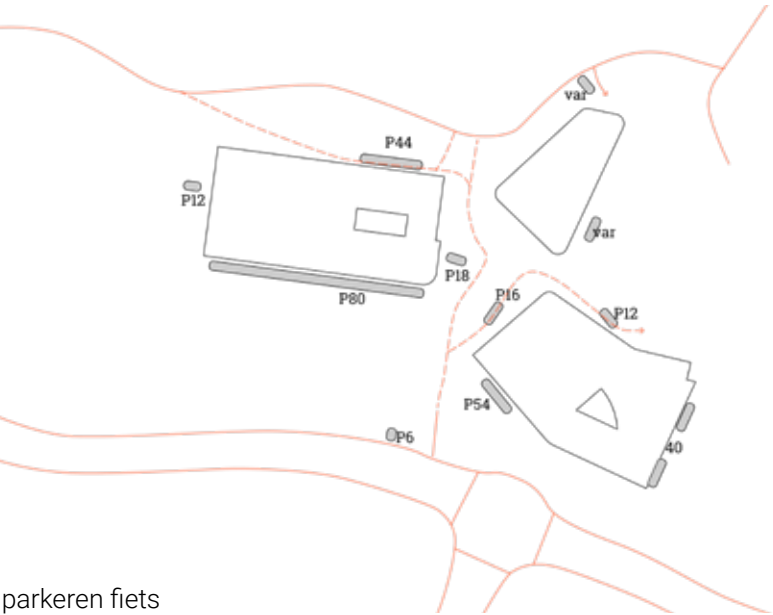


parkeren auto



Parkeren fiets

Het is belangrijk dat in het centrum voldoende ruimte is voor fietsparkeren. Dit moet op de juiste plek liggen, direct bij de entrees van de woningen en op de boulevard voor de winkels. Maar ook bij de school is het belangrijk dat er een goede fietsparkeervoorziening is op het schoolplein. De gemeente hanteert ruime fietsparkeernormen die voorzien in ruim voldoende fietsplaatsen bij de diverse voorzieningen. Deze fietsplaatsen worden zo dicht mogelijk bij de entrees ingericht, deels met fietsbeugels (nietjes) en deels als vrije ruimte voor bakfietsen, fietsen op standaards, etc. De locaties liggen ook goed aangesloten op de fietsroutes in het gebied. De berekening van het anatal fietsparkeerplaatsen dat nodig is, is opgenomen in de bijlage.

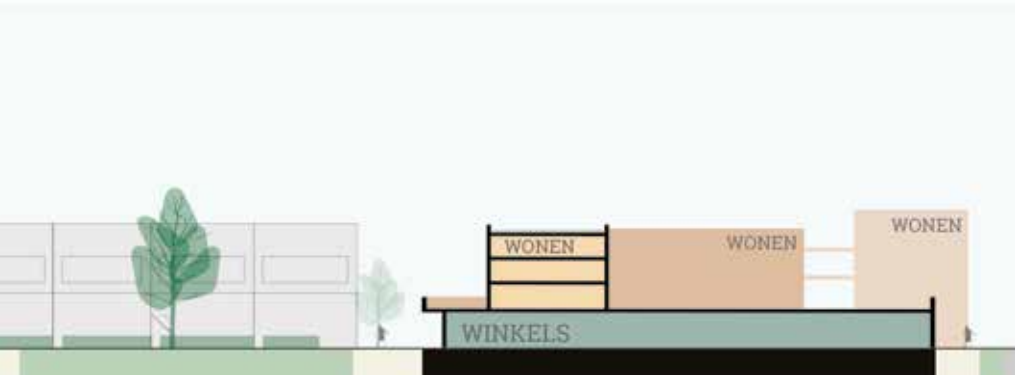


parkeren fiets

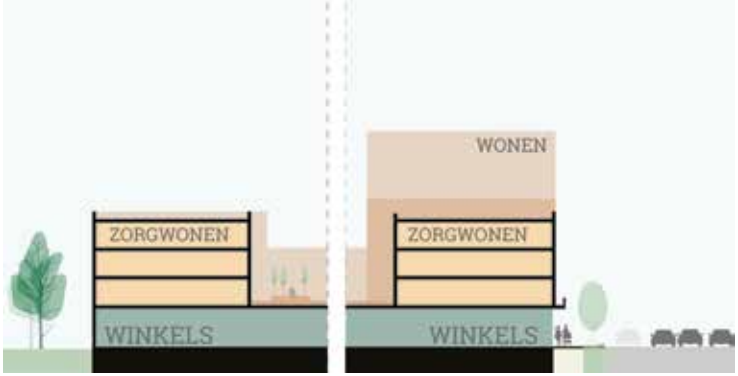


Profielen

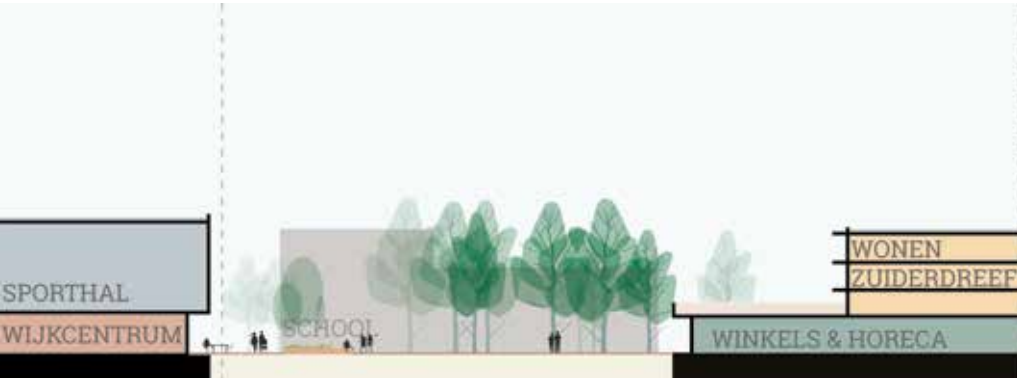
Naastgelegen profielen geven inzicht in de hoogte-opbouw in het gebied, maar ook de opbouw en de breedte van de profielen.



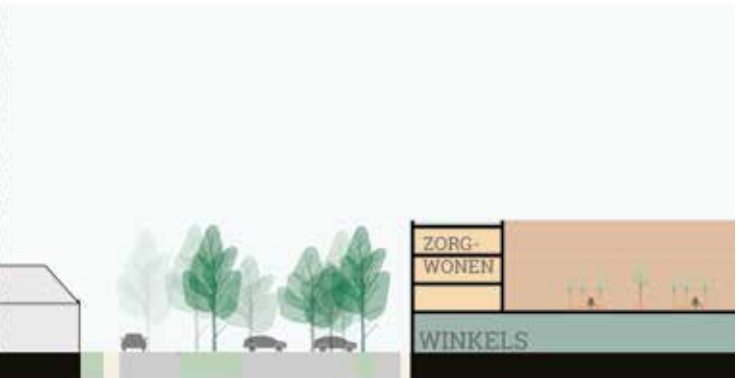
Doorsnede 1



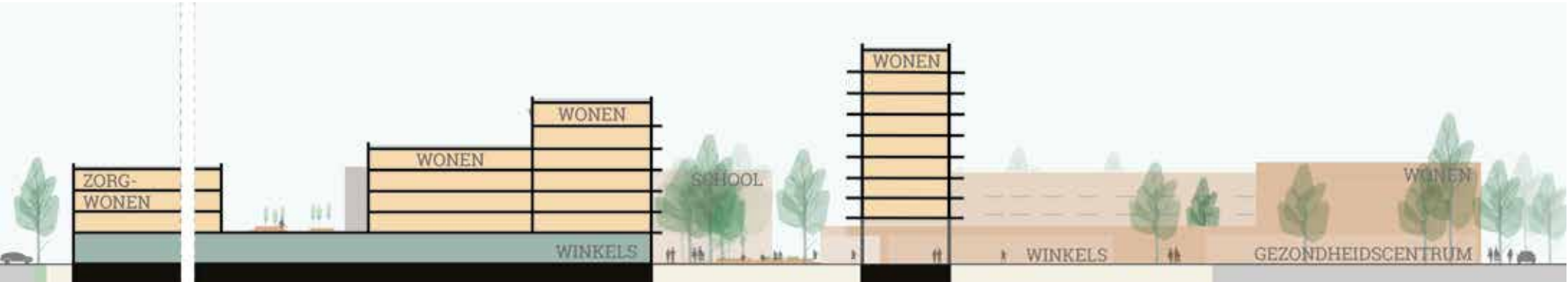
Doorsnede 2



Doorsnede 3



Doorsnede 4



Doorsnede 5

Beeldkwaliteit



massa's en geleding, samenhang kleur
en materiaalgebruik, plein, specials

Sterke identiteit
een bijzondere plek, een samenhangend hart van de wijk

**Natuurlijk en
speels**

sfeer gebouwen
openbare ruimte,
vormgeving gebouwen

**Uitnodigend en
gebruiksvriendelijk**

vormgeving entrees
uitstraling plinten,
routes, naamgeving,
reclame-uitingen

**Robuust en
toekomstbestendig**

onderhoud en beheer,
detailtering en
materialisatie

Beeldkwaliteit

Hart van Zuid verdient een sterke, eigen identiteit. Het centrum hoort bij de wijk, maar mag zich ook onderscheiden. De architectuur in Wijchen-Zuid is sober en samenhangend. Dat willen we in het centrum anders gaan doen. Het is een bijzondere plek en dat mag je zien en voelen! We willen het hart een rijkere en meer gelaagde uitstraling geven qua architectuur. De drie nieuwe gebouwen die samen het centrum vormen, zijn verschillend qua afmeting, vorm en functies. Door te kiezen voor samenhang in kleur- en materiaalgebruik, wordt het een geheel en wordt de identiteit krachtiger. Voor de beeldkwaliteit hanteren we de volgende uitgangspunten.

Natuurlijk en speels

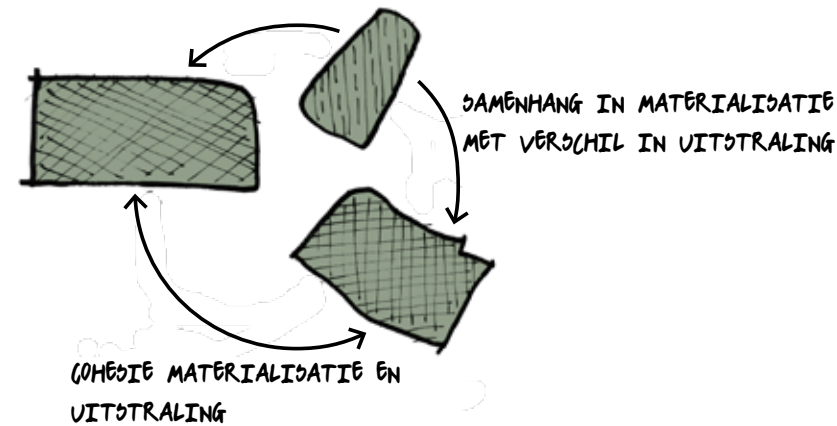
Het park is overal dichtbij en zichtbaar. Door te werken met natuurlijke materialen en kleuren krijg je een 'natuurlijk' gevoel in het gebied. Ronde hoeken op diverse plekken en de subtiele schuine lijnen in het gebied zorgen voor een verrassend en speels effect.

Uitnodigend en gebruiksvriendelijk

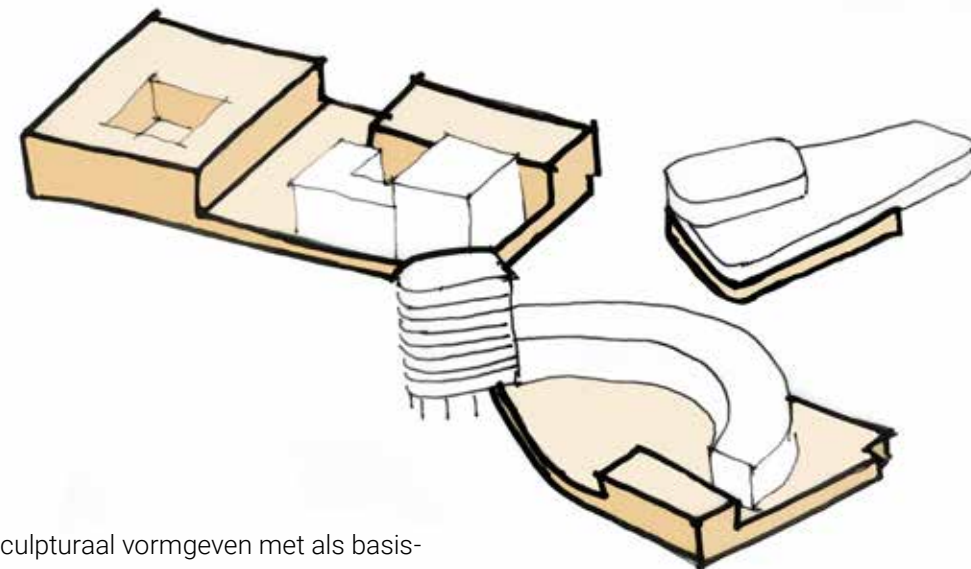
Een goed centrum moet een uitnodigende uitstraling hebben; je wilt je er welkom voelen. De ronde, zachte hoeken helpen daarbij, maar ook de goede logistiek. Duidelijke markering van entrees en heldere looplijnen zorgen allemaal voor gemak en gebruiksvriendelijkheid.

Robuust en toekomstbestendig

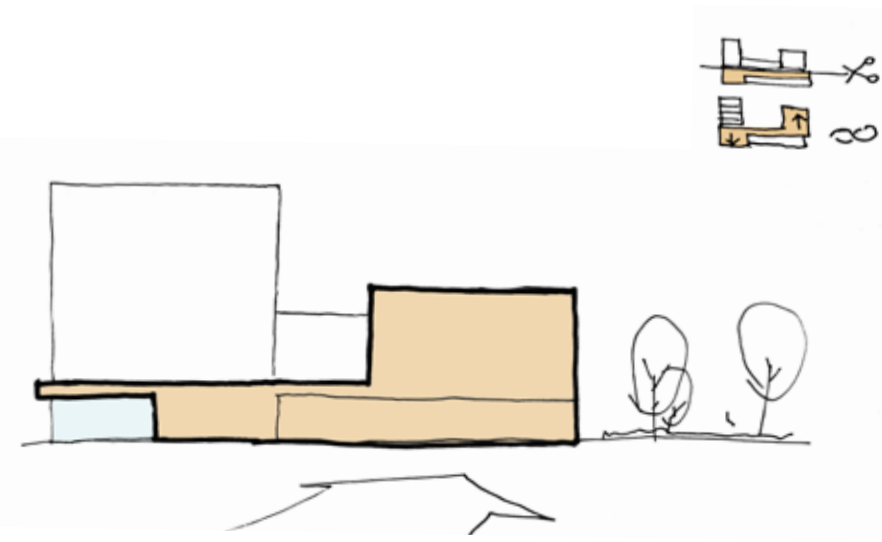
Duurzaam bouwen betekent bovenal robuust en toekomstbestendig bouwen. Een centrum moet intensief gebruikt kunnen worden en er moet tijdens het ontwerpproces al goed nagedacht worden over onderhoud en beheer. Zo zorgen we dat het centrum niet alleen direct na oplevering er mooi uit ziet, maar ook over tien en twintig jaar!



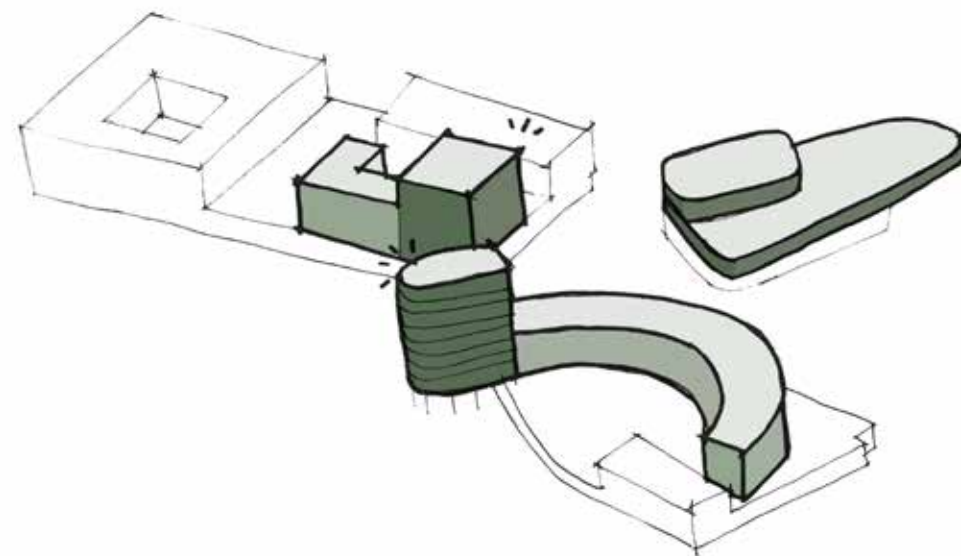
Een samenhangend centrum qua kleur- en materiaalgebruik, subtiële verschillen tussen de drie gebouwen.



De blokken zijn sculpturaal vormgegeven met als basis-materiaal baksteen en staan met de voeten op de grond.



Plint en bovenbouw zijn met elkaar verbonden en vormen één geheel. Hierdoor hebben de blokken een kloeki en stevige uitstraling.



Drie 'specials' omringen het hart, staan boven op het basisvolume en geven het hart een unieke eigen identiteit.

Samenhang en verschil

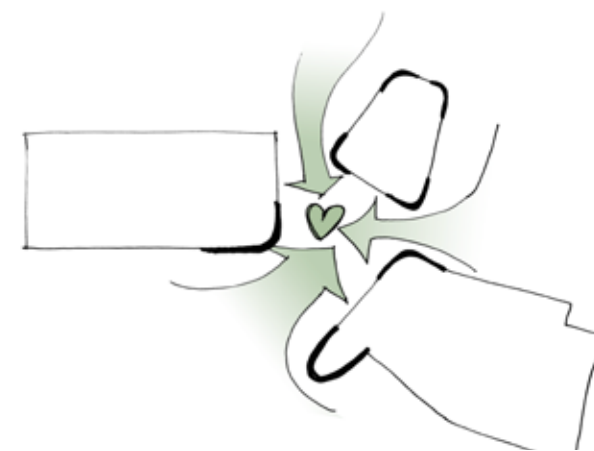
De drie gebouwen zijn verschillend van afmeting, vorm, maat en schaal en bieden plek aan verschillende functies. De samenhang creëren we door samenhangend kleur- en materiaalgebruik.

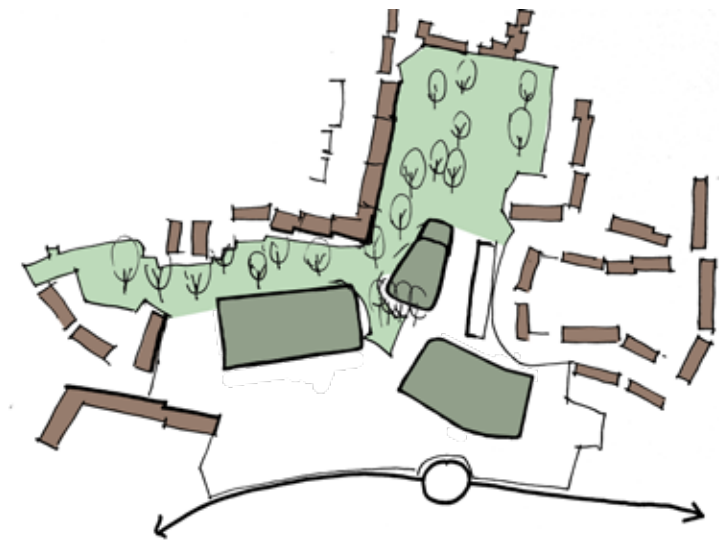
Basisvolumes en specials

De basisvolumes staan met de voeten op de grond en hebben als basismateriaal baksteen, een materiaal dat mooi verouderd en toekomstbestendig is. De drie gebouwen zijn samengestelde volumes waarbij sommige volumes onderdeel zijn van de hoofdmassa (en zo onderdeel zijn van de sculptuur) terwijl andere gebouwdelen 'specials' vormen en zich duidelijk onderscheiden doordat ze een andere materialisatie hebben en boven op de hoofdmassa staan. De drie specials staan alledrie aan het nieuwe hart en markeren zo het kloppende hart van de wijk.

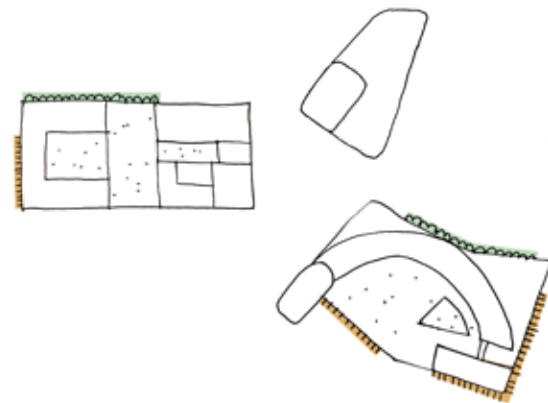
Ronde hoeken

In het plan maken we op belangrijke plekken ronde hoeken, zo wordt je vanzelfsprekend het plein op geleid. De ronde hoeken geven het centrum een speelse en bijzondere uitstraling en leggen de verbinding met de ronde vorm van complex Zuiderpoort. Doordat de school aan alle zijden ronde hoeken heeft, stroomt het park letterlijk en figuurlijk rondom het gebouw.





Basis baksteen in neutrale kleur, toevoeging accenten in bijzondere afwijkende kleur en natuurlijke materialen (hout)



Legenda

- Blinde gevels
- Groene gevel
- Basiskleur: Textuur en reliëf

Materialisatie en kleur gebouwen

Als basismateriaal kiezen we voor baksteen, een materiaal dat mooi verouderd en past bij de rest van de wijk. De kleur baksteen mag zich onderscheiden, een tint lichter en/of warmer zorgt voor een vrolijke noot in het centrum. Door te werken met bijzondere metselwerkverbanden, kan textuur en reliëf worden toegevoegd op plekken die een verbijzondering vragen, bijvoorbeeld entrees, dichte gevels, bergingen en fietsenstallingen. Daar waar gebouwen met de voeten in het groen staan kan ook juist (opklimmend) groen gebruikt worden voor de vergroening van gevels.

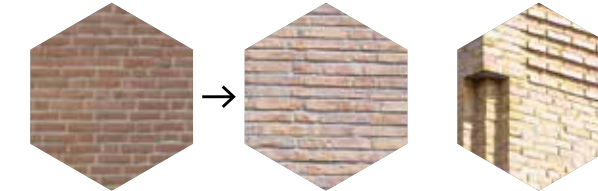
Voor de specials willen we een afwijkende contrasterende kleur toevoegen aan het palet. Hiermee versterken we het karakter en de identiteit van het voorzieningshart. Het materiaal is vrij, dat kan baksteen zijn maar ook een bijzonder materiaal zoals een keramisch paneel of plaatmateriaal. We zoeken naar een verrijking van het palet, niet alleen qua kleur maar ook qua textuur. De gebouwen hebben een maat en schaal die dat ook goed aankan.

Naast baksteen en de afwijkende kleur willen we graag natuurlijke accenten toevoegen in een warme houtkleur/bronsachtige tint. Dat kunnen houten gelakte kozijnen zijn, maar ook aluminium in een vergelijkbare toonsoort.

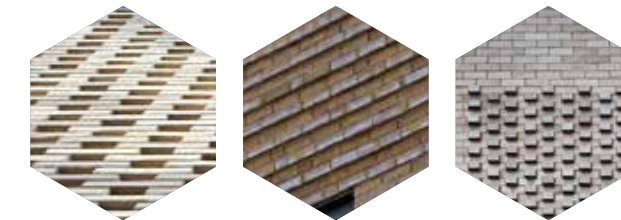
Herkenbaarheid bijzondere functies

In het gebied ligt naast de dagelijkse boodschappenwinkels een aantal belangrijke functies voor de wijk zoals de school, het wijkcentrum met sporthal en het gezondheidscentrum. Deze functies vragen om bijzondere aandacht en herkenbaarheid. Dat kan met logo's/belettering, maar ook door de functies een eigen positie te geven in het blok door bijvoorbeeld de gevel ter plekke van de functie anders te behandelen.

steen van de wijk tint lichter of..... tint warmer



Basismateriaal baksteen, een tint warmer of lichter dan de bestaande steen van de wijk.



Bijzondere metselwerkverbanden, textuur en reliëf zorgen voor een verrijking van gevels op plekken waar gevels gesloten zijn en bij entrees.



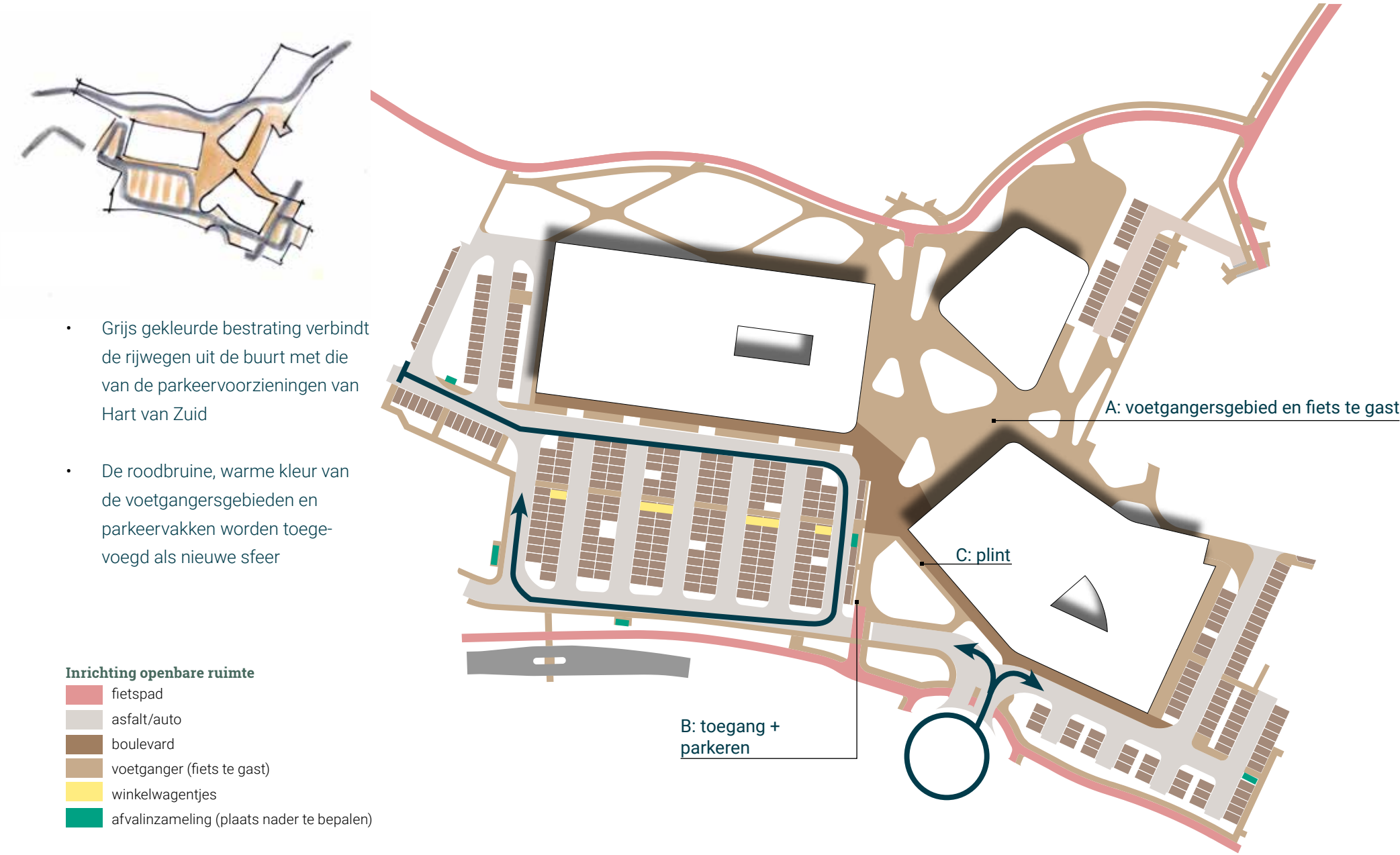
klimgroen/gevelbeplanting kan worden ingezet bij blinde (kop)gevels



Toevoeging bijzonder materiaal in bijzondere afwijkende kleur voor specials en als detail in hoofdmassa



natuurlijke, (houten) accenten in warme toonkleur (niet vergrijsd). Deze kleur kan ook terugkomen in de kozijnen.



Materialisatie en kleur openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte zal zowel moeten aansluiten op de rest van de wijk, maar ook goed aansluiten op de steen/kleurkeuze van het centrum. We zoeken in de eerste plaats verbinding met de kleur van de wijk als het gaat om de kleur van de bestrating. Zo loopt de bestrating, in de kleur grijs, uit de omliggende straten van de wijk vanzelfsprekend door in de kleur van de straten van de parkeervoorzieningen rond het centrum. Toegevoegd wordt een bruin-rode kleur in de bestrating van het plein, paden en parkeervakken. Met andere woorden waar de voetganger op de grond staat, bevindt zich een mooie en duurzame baksteen bestrating in een warm-bruinrode kleur.

Boulevard

De winkelboulevard aan de voorzijde van het winkelcentrum, die doorloopt aan beide zijden van de rotonde, mag zich verbijzonderen. Dat kan door een afwijkende maat steen te gebruiken of bijvoorbeeld door het mengen met een ander materiaal, waarmee rekening wordt gehouden met het geluid van de winkelwagens op de verharding (bijv platkei formaat zonder vellingkant). Het doel is de zones met de belangrijkste entree met elkaar visueel te verbinden.



A: Uniforme klinkerbestrating verbindt het hele gebied van park tot winkel en school. Een shared space om te ontmoeten en te verblijven, de fietser is te gast.



B: Toegangswegen van asfalt lopen door naar parkeerterrein, parkeerplaatsen van klinkers met open voeg.



C: Langs de plint een verbijzondering van de klinkerbestrating, kunst eventueel in combinatie met afwatering.





Fietser te gast



De parkeerterreinen worden praktisch en functioneel ingericht. De rijbanen zijn van asfalt (comfortabel voor winkelwagentjes), de parkeervakken worden zoals gezegd ingericht met een klinkerverharding, maar dan hier met open voeg voor het inzijgen van hemelwater.

Voor de stalling van winkelwagens is voldoende ruimte ingericht op de parkeerplaats. Van belang is dat de eventuele shelters hiervoor, qua materiaal, kleur en uitvoering, architectonisch passen bij de kwaliteit van de nieuwbouw.

Al het meubilair, zoals de verlichting, fietsnietjes, afzetpaaltjes en hekwerken zijn qua materiaal en uitstraling familie van elkaar.

Het plein

Het gehele plein tot aan de parkzone wordt als basis bestraat met gebakken klinkers in dezelfde warmrode kleur. Het plein wordt ingericht als voetgangersgebied. De gevarieerde plantvakken met zitranden, de terrasjes, aanliggende entrees van de voorzieningen maken dit duidelijk. De fietsers zijn te gast en moeten de voetgangers voorrang geven en bij drukte afstappen.

De stenen zitranden langs de opgetilde plantvakken zijn van natuursteen of sterk verdicht en geslepen beton, vuilwerend en afgerond.

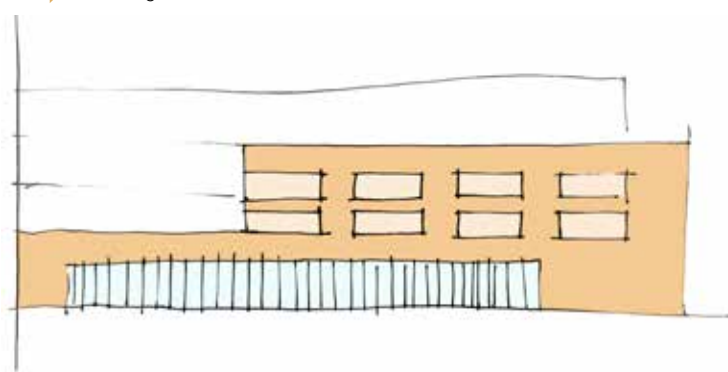
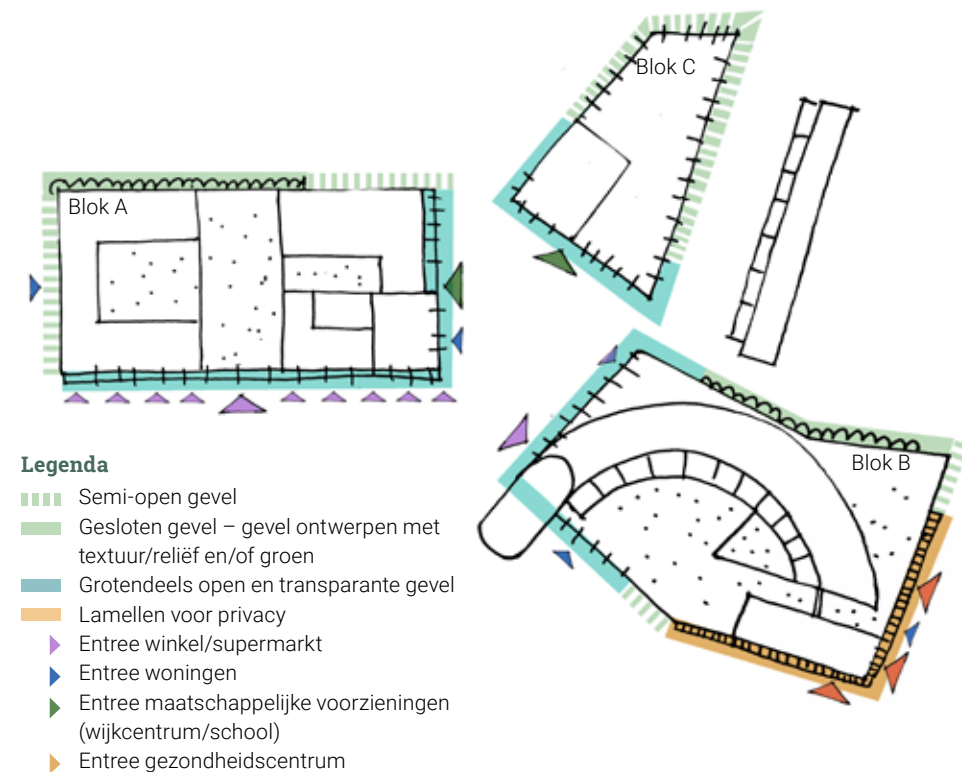
Eventuele bijzonderheden, zoals een waterelement of houten zitting-delen worden verwerkt in de zitrand. De groenvakken zijn zo gepositioneerd dat ze de bestaande bomen zo veel mogelijk een plek kunnen bieden in deze groenvakken.

Het vak met esdoornbomen vlak bij de entrees van het integraal kindcentrum blijft gehandhaafd met een grasondergrond. Onder de bomen ontstaat zodoende een fijne schaduwplek en blijft het onderdeel van de bruikbare buitenruimte.

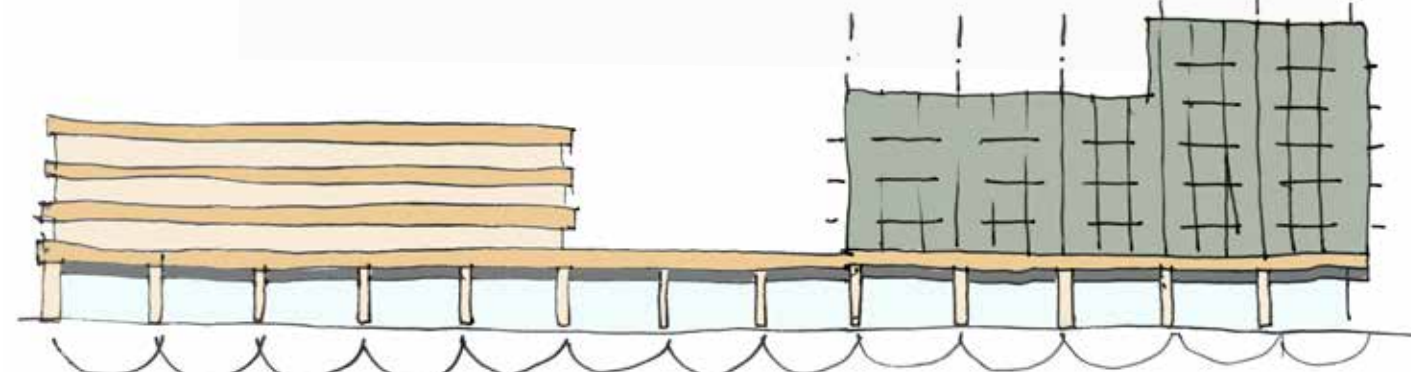
In de aansluitende parkzone zijn de paden van asfalt: grijs voor de voetgangers, rood voor de fietsers.

Met verlichting kunnen bijzondere accenten en sfeer worden bereikt. De parkeerplaatsen worden voorzien van een functionele verlichting, masten niet te hoog.

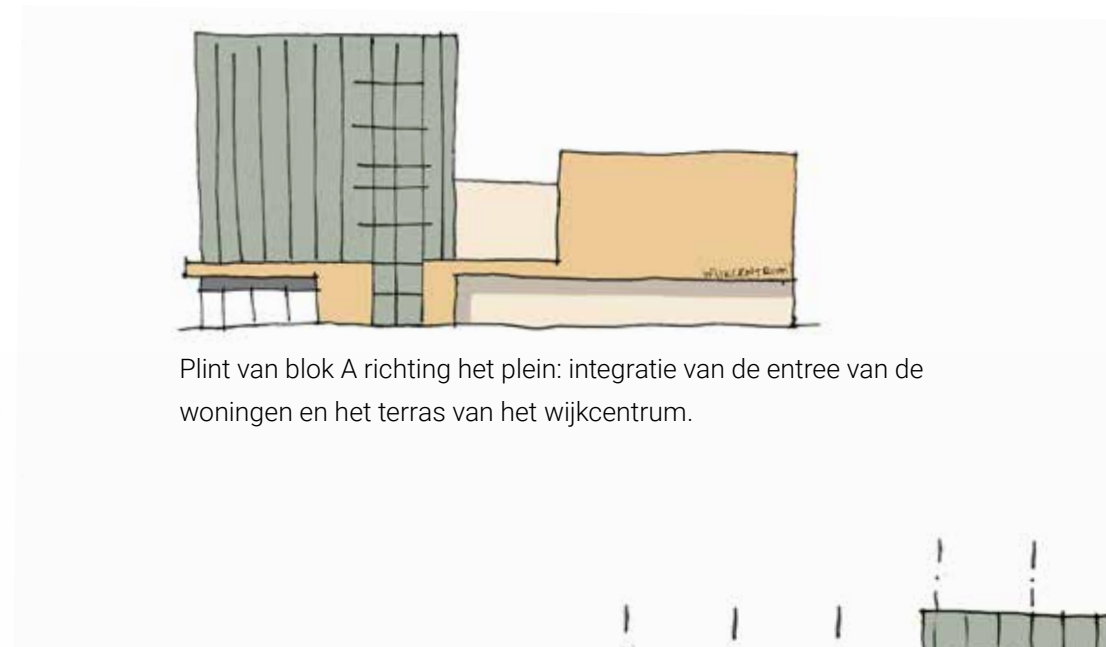
De eenheid in uitgesproken inrichtingselementen versterkt de samenhang van Hart van Zuid en biedt een podium voor een diversiteit aan gebouwen, functies, maar ook aan een veelzijdige groenvulling van diverse bestaande en nieuwe bomen en bloemrijke borders.



Plint van blok B richting de entree: gevel van de zorgvoorziening met lamellen voor privacy.



Plint van blok A aan de commerciële strip: ritme in de kolomstructuur in relatie tot de winkels.



Plint van blok A richting het plein: integratie van de entree van de woningen en het terras van het wijkcentrum.

Plinten

De uitstraling van de plinten is van essentieel belang voor de beleving en uitstraling van het centrum. Een prettige sfeer ontstaat als er afwisseling is, steeds wat anders gebeurt, entrees goed zichtbaar zijn en er een menselijke maat en schaal is. De plintstrategie verschilt per functie en plek in het blok, zie naastgelegen schema.

Luifel, reclame-uitingen en benaming

Voor de winkels is een luifel voorzien, hierdoor kun je aangenaam en droog boodschappen doen. De luifel maakt onderdeel uit van de architectuur (geen losse toevoeging) en vormt een stevige band in de architectuur. De zone onder de luifel is ook een zone waar winkels nog uitstallingen in het openbaar gebied kunnen plaatsen. In de winkelpuien is een logische plek opgenomen voor reclame-uitingen. Hierdoor ontstaat een rustig beeld en is iedere winkel toch goed zichtbaar. De naamgeving van het winkelcentrum kan mee ontworpen worden bij de entree van de wijk in de blinde gevel of als onderdeel van de architectuur.

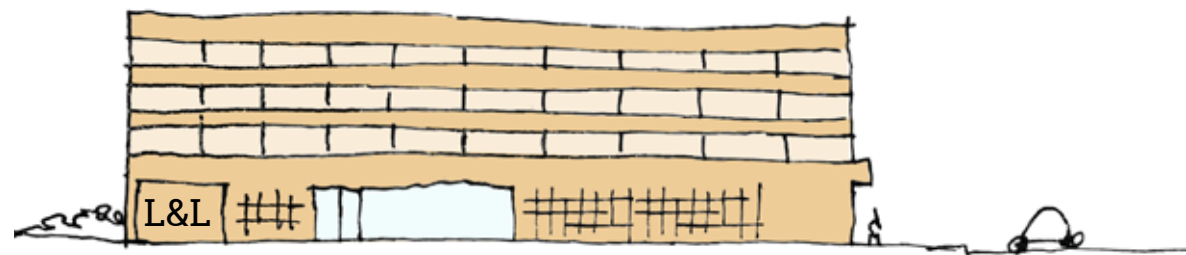
Entrees

De entrees naar de woningen zijn goed zichtbaar in de verschillende blokken en uitnodigend. Door hier te werken met terugliggende delen, ander materiaal toe te voegen en een kijkje naar binnen te geven, krijgen de entrees een vriendelijke uitstraling.

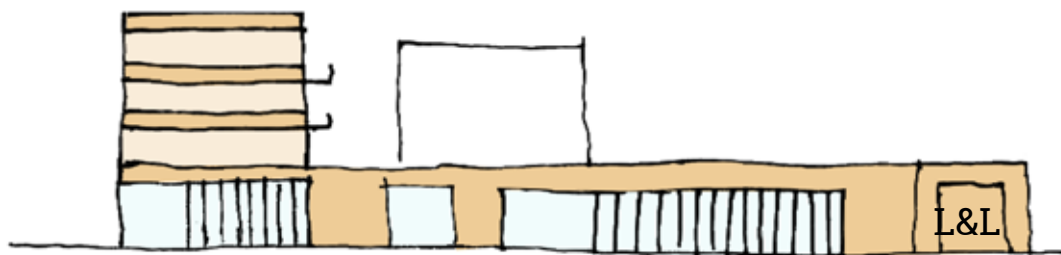
Blinde gevels

Op een tweetal plekken is sprake van blinde gevels. Hier kan met groen of bijzonder metselwerk toch een mooie en goede gevel gemaakt worden. Ter plekke van het park kan bijvoorbeeld ook een boldermuur of tribunetrap gemaakt worden om de blinde gevel 'functioneel' te maken.





Westgevel blok A met geïntegreerd laad- en loshof



Oostgevel blok B met geïntegreerd laad- en loshof



Laad- en loshoven

Zowel aan de westzijde van Blok A als aan de noordzijde van blok B komt een laad- en loshof. Deze hoven worden meegenomen in de architectuur en volledig inpandig opgelost. De entree's worden zorgvuldig vormgegeven. De toegangen maken onderdeel uit van de architectuur en zijn afsluitbaar.

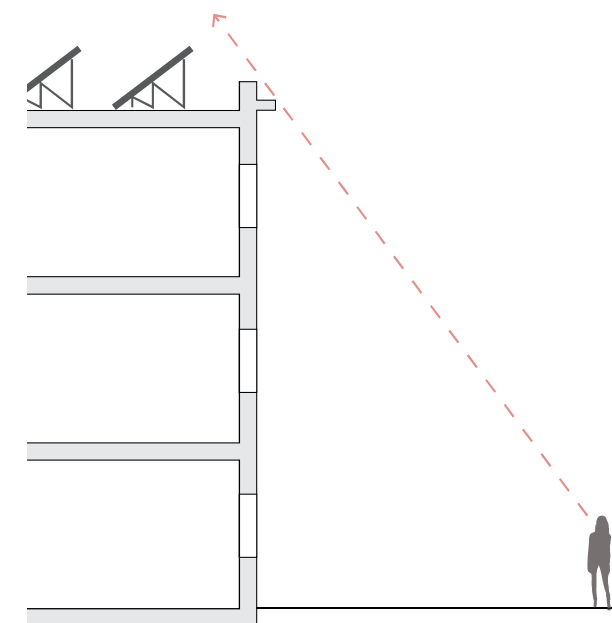
Vijfde gevel

De daken van de bebouwing is voor een groot deel zichtbaar vanuit de woningen in de woongebouwen aan het plein. Daarom wordt er extra aandacht aan het ontwerp van de daken gegeven. Op de daken van de 3 tot 4 lagen hoge bebouwing wordt een daklandschap gemaakt waar het groene beeld overheerst en installatiecomponenten secundair zijn. PV-panelen worden gecombineerd met dakvlakken met sedumplanten.

Uitgangspunt is dat luchtbehandelingscomponenten zo ver mogelijk van de verschillende dakranden worden geplaatst (zowel vanaf de straat als de daktuin gezien). De minimale afstand van installatieonderdelen tot de dakrand is gelijk aan de hoogte

van deze onderdelen (45 graden). Luchtbehandelingskasten worden uit het zicht gehouden en maken integraal deel uit van het gebouwontwerp, ook in kleur en materiaal.

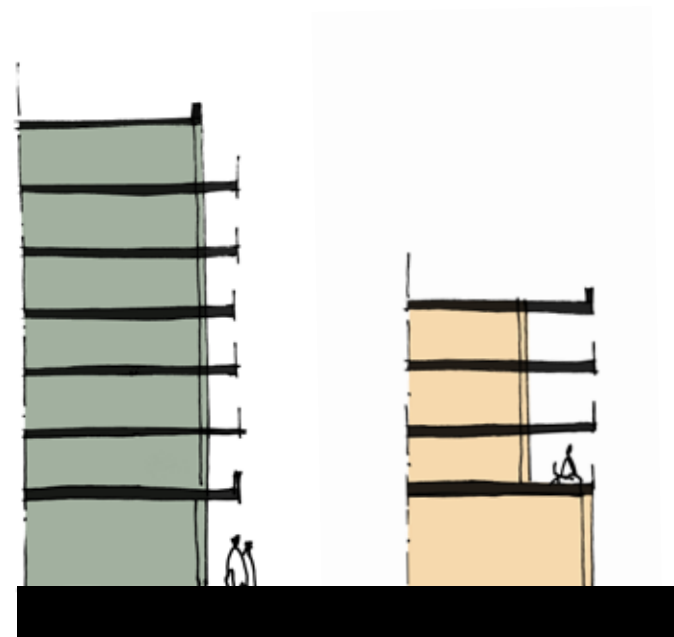
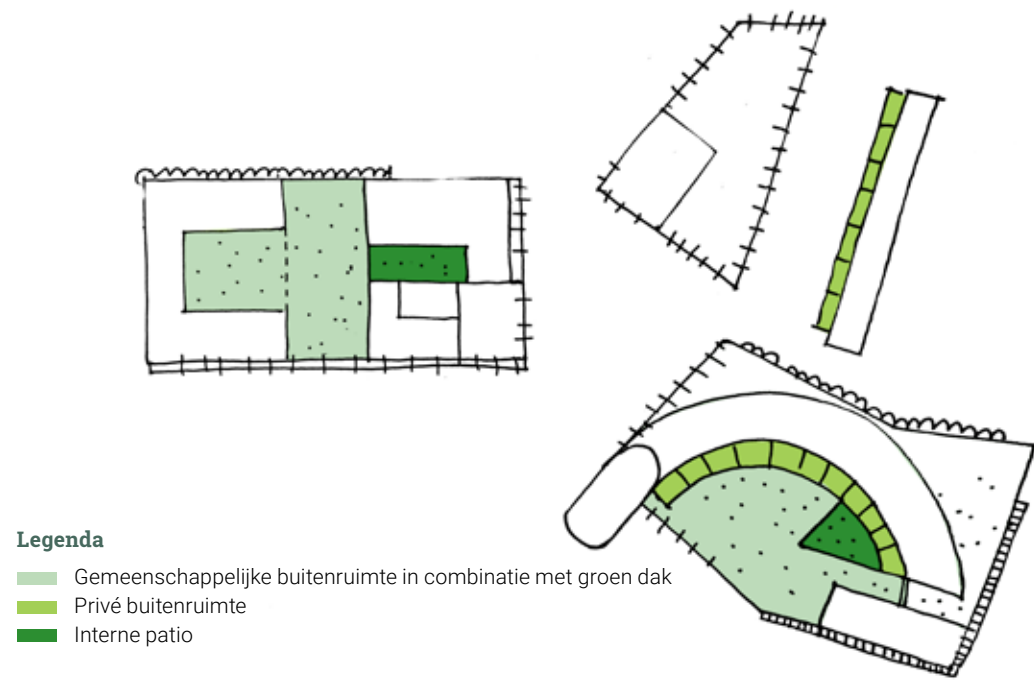
Eventuele voorzieningen voor glasbewassing zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte rondom.



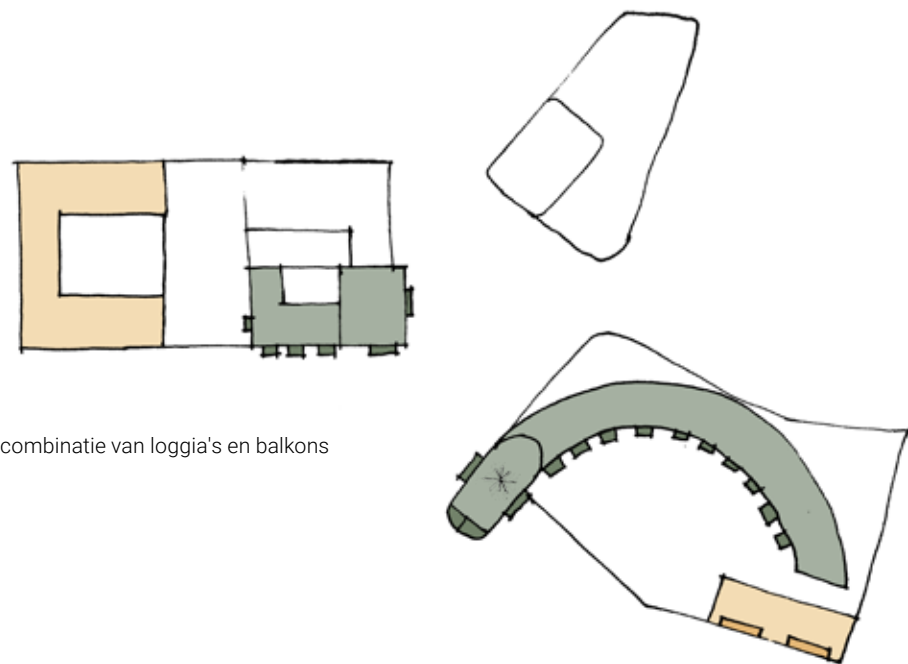
Installaties niet zichtbaar vanaf maaiveld of het fietspad







- Legenda**
- Loggia's
 - Balkons
 - Mogelijkheid tot combinatie van loggia's en balkons



Buitenruimtes

De buitenruimtes van woningen worden mee ontworpen met de architectuur. Voor het hoofdvolume geldt dat we balkons zien als loggia's/onderdeel van de gevel. Bij de specials mogen de balkons expressiever zijn en ook aangehangen worden. Het is belangrijk om na te denken over privacy want enkel glazen balkons worden vaak dichtgezet en mensen vinden het fijn om een beetje beschut te zitten.

Fietsenstallingen en bergingen

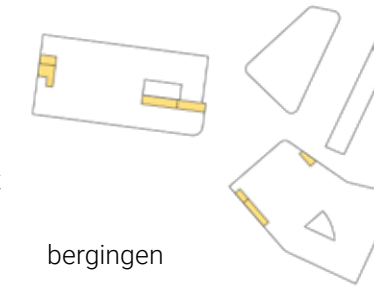
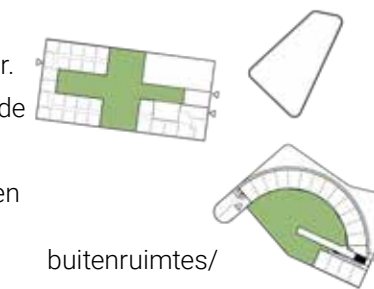
Op een aantal plekken zijn fietsenstallingen en bergingen opgenomen. Als deze grenzen aan de buitengevel is het prettig als er ook daglicht is/je naar binnen kunt kijken. Door bijvoorbeeld te werken met grote foto's en/of grafische prints kunnen ook collectieve fietsenstallingen er van buitenaf goed uit zien.

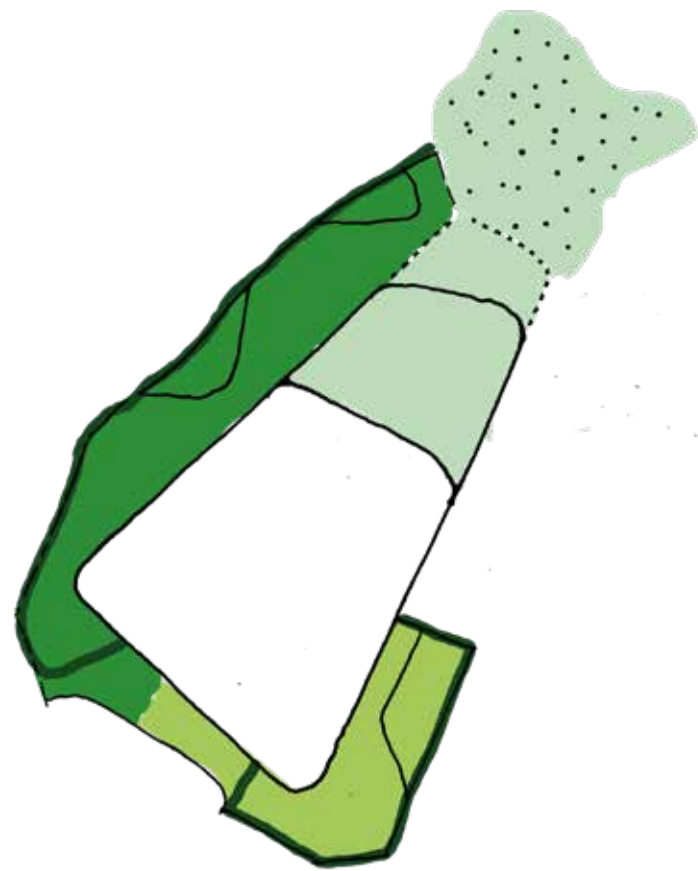
Daken

De dakvlakken zien we als vijfde gevel en worden mee ontworpen. We gaan uit van groen-blauwe daken die water kunnen bergen en vertraagd afvoeren. Deze daken kunnen ook gecombineerd worden met zonnepanelen. Het is belangrijk om de dakrand hoog genoeg te maken zodat eventuele installaties op het dak niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.

Binnentuinen/patio's

We maken in de nieuwe blokken twee groene patio's en ook daktuinen. Deze groene plekken geven extra woon- en verblijfskwaliteit. De groene daken zijn (geheel of gedeeltelijk) toegankelijk en vormen collectieve tuinen voor de bewoners.



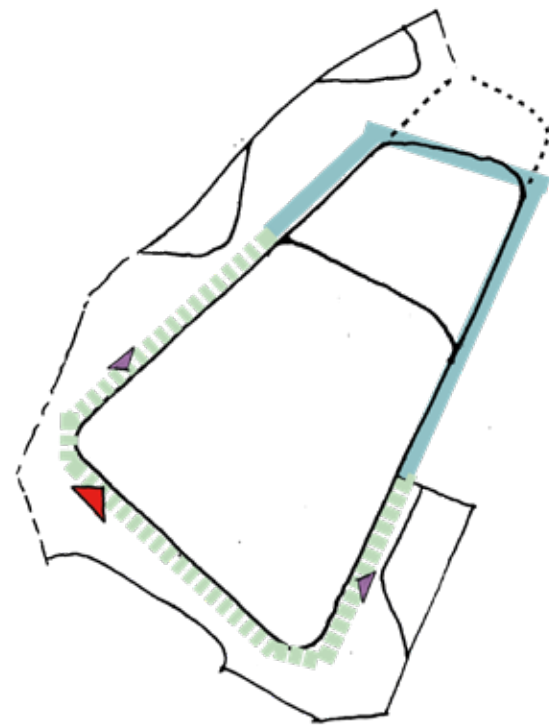


Legenda buitenruimtes

- groen schoolplein, min 850 m² waarvan 50% verhard en 50% groen
- buitenruimte KDV, min 380 m²
- fietsenstalling, min 515 m²
- overloop spelen in het park (bovenbouw)
- afscherming lage haag met geïntegreerd hek

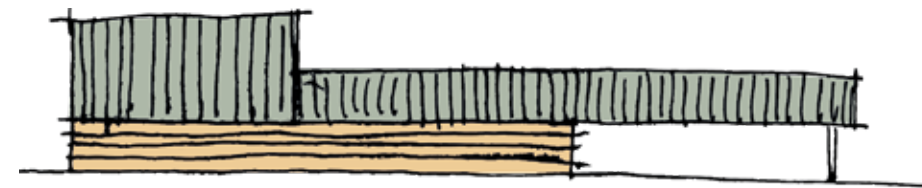
Legenda materialisatie

- Groenaccenten
- Basiskleur

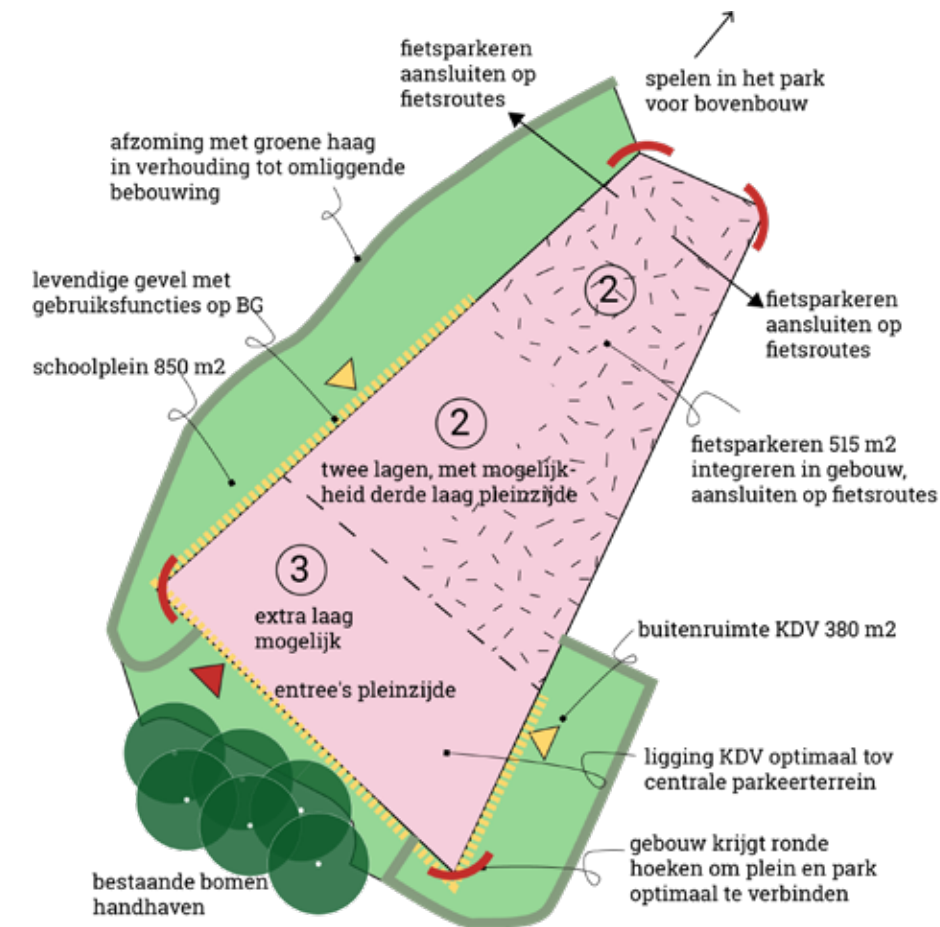


Legenda gevels en entrees

- open gevel: verblijfsruimtes bg met zicht op buitenruimte
- basis baksteen verdieping afwijkende kleur
- hoofdentree
- nevenentree mogelijk



gevel IKC oostzijde: samenhang andere blokken, begane grond met voeten op grond (baksteen/basiskleur), verdieping groentint/afwijkend



- hoofdentree
- nevenentree
- levendige gevel bg (gebruiksfuncties)
- ronde hoeken (minimaal op bg)
- max aantal bouwlagen
- fietsenberging (515 m²) geïntegreerd in gebouw
- omzoming haag, hek geïntegreerd
- bouwvlek IKC
- terrein IKC

Integraal kindcentrum

Het integraal kindcentrum is een echte parkschool, omringd door groen. Door het gebouw aan alle zijden ronde hoeken te geven, stroomt het groen letterlijk en figuurlijk rondom het gebouw en heeft het gebouw direct een bijzondere en afwijkende uitstraling.

De school is aangemerkt als een 'special'. Dat betekent veel vrijheid in de materiaalkeuze waarbij een natuurlijk palet (groen en warme houttinten) het uitgangspunt is. Dit biedt de kans om de school een unieke en onderscheidende uitstraling te geven.

Het volume kan twee- of drielaags zijn. Door een deel van het gebouw zwevend te maken, kan de fietsenstalling onder het hoofdvolume worden opgelost. Door te werken met horizontale banden wordt het vloeiende en speelse karakter van het volume versterkt. De entree aan het groene hart vraagt bijzondere aandacht, dit is echt de voorzijde van de school. Eventuele andere entrees zijn ondergeschikt.

De buitenruimte van de school is integraal mee ontworpen. Het schoolplein heeft een natuurlijk karakter en is 50% groen ingericht. Er wordt gewerkt met speelaanleidingen in plaats van speeltoestellen. De schoolpleinen die afgeschermd zijn hebben een lage erfscheiding in de vorm van een muurtje of een hekwerk, gecombineerd met een groene haag.



verdiepingen afwijkend materiaal



verdiepingen afwijkend materiaal



ronde hoeken



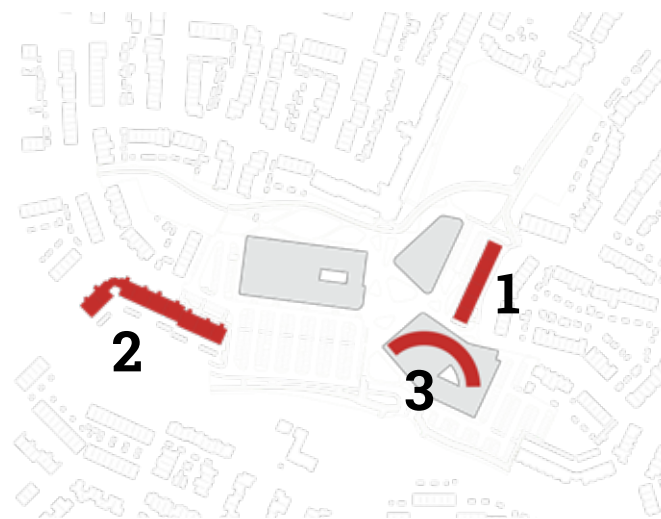
verdiepingen afwijkend materiaal



gebruiksfuncties bg

Bestaande woningen

Op een aantal plekken direct grenzend aan of op het centrum liggen blokken sociale huurwoningen van Talis. Het is belangrijk dat deze blokken met de vernieuwing van het centrum ook een facelift krijgen zodat ze beter gaan aansluiten, stedenbouwkundig op de veranderde context, maar ook qua uitstraling.



- 1. Hoogmeer
- 2. Huissteden
- 3. Complex Zuiderpoort Huissteden



Hoogmeer

De volgende ingrepen worden voorgesteld voor het complex Hoogmeer zodat dit blok goed gaat aansluiten op het groene hart en het aangrenzende schoolplein:

- Omkeren plattegrond: wonen aan park/school-zijde met name op begane grond.
- Voortuin en groene haag maken als erfscheiding.
- Dakkapel toevoegen aan dakvlak om woning op de verdieping te vergroten (= andere doelgroep en ander huursegment).
- Aanpassen kleurstelling panelen, natuurlijk kleurenpalet, warme tinten
- Verwijderen bergingen op de kop zodat een ruimere doorloop komt naar groene hart. Nieuwe bergingen worden onder complex Zuiderpoort gerealiseerd.
- Raamopeningen in kopgevel maken voor sociale veiligheid.
- Groen toevoegen aan de kopzijde van het complex als introductie op het groene hart.



Huissteden

Het blok Huissteden ligt nu verscholen achter de fysio/huisarts en tandarts, maar in de nieuwe situatie speelt de kop van het blok een prominente rol aan het parkeerterrein. Dat betekent dat de uitstraling verbeterd moet worden en aan moet sluiten op de kwaliteit van de rest van het gebied. De volgende ingrepen worden voorgesteld:

- Raamopeningen toevoegen in de kopgevel verbetert de sociale veiligheid.
- Kopgevel vergroenen zodat deze past bij de groene uitstraling van het nieuwe centrum.
- Bij grootschalig onderhoud en beheer kan gedacht worden aan het schilderen van de lateien en kozijnen in een aangepaste kleurstelling en het vervangen van de gesloten delen met een houten lattenstructuur, geschilderd in dezelfde kleur als de kozijnen, passend bij de zacht rood/bruine baksteentint van het gebouw.
- Vernieuwen erfscheiding van de tuin en deze een duurzamer/groener karakter geven.



Complex Zuiderpoort

Met de vernieuwing van het winkelblok, het verplaatsen van de entree van complex Zuiderpoort en het toevoegen van een toren verandert er behoorlijk wat voor dit bestaande wooncomplex. De nieuwe entree sluit goed aan op het parkeerterrein voor de bewoners. Het bestaande complex krijgt gelijktijdig met de nieuwbouw van de winkels een upgrade waarbij de volgende zaken belangrijk zijn:

- Vervangen entree/stijgpunt en verplaatsen naar oostzijde.
- Toevoegen drie woningen op plek huidige entree.
- Nieuwe bergingen op de begane grond.
- Gevel vernieuwen: gallerijgevel keimen of pleisteren in lichte kleurstelling, kozijnen schilderen, bestaande balustrade vervangen voor spijlenhekwerk en gevelgrid in plaats van translucente schermen aan de balkonranden.
- Beplating zuidgevel vervangen door alternatief, bij voorkeur biobased gevelbekleding.

Ontwikkelstrategie



Ontwikkelstrategie

Samenwerking

Het masterplan is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldig proces met de partners en stakeholders waaronder inwoners van Wijchen-Zuid, ondernemers, de eigenaar Rialto van het winkelcentrum, woningcorporatie Talis, Kans & Kleur, de Eerste Stap, zorgondernemers waaronder ZZG Zorggroep, het Wijkcentrum en MeerVoormekaar.

De gemeente, Rialto en Talis gaan een samenwerking aan voor de herstructurering van het huidige voorzieningshart voor de verwachte periode 2025 - 2031.

Deze samenwerkende partijen hebben eigendom in het gebied en hebben afgesproken om door sloop/nieuwbouw en door verbetering van bestaande gebouwen het voorzieningshart tot een nieuw hart voor de wijk te maken.

Fasering

Er wordt ingegrepen in een bestaande omgeving die voor een groot deel ook blijft door functioneren. Dat vraagt om een precieze ontwikkelingsroute en fasering. Deze fasering wordt op de volgende bladzijden uiteengezet. Er wordt stapsgewijs vernieuwd. Eerst worden de nieuwe voorzieningen gebouwd, daarna worden bestaande gesloopt. Dat lukt bijna overal; voor de winkels, de school, de zorgfuncties en het wijkcentrum. De bestaande sportzaal moet wel worden gesloopt voordat de nieuwe zaal gereed is. Daarvoor wordt een tijdelijke oplossing gezocht. Dat geldt ook voor een enkele commerciële of dienstverlenende functie. De verbetering van bestaande woongebouwen voert Talis uit in samenspraak met de bewoners.

Omgevingsplan

Aan de hand van dit masterplan wordt een omgevingsplan gemaakt dat de regels voor de fysieke leefomgeving van het plangebied regelt. Denk aan maximale bouwhoogtes en hoeveel oppervlak van bepaalde functies gerealiseerd mag worden. Daarvoor wordt onderzoek uitgevoerd op thema's als onder meer geluid, water, bodem en stikstof. Dit omgevingsplan wordt voor zienswijzen ter inzage gelegd zodat belanghebbenden hierop kunnen reageren. Het omgevingsplan is het toetsingskader voor vergunningen van bouwprojecten.

Fasering

Fase 1

- Sloop school en sporthal
- Bouw blok A

-  Sloop
-  Nieuwbouw
-  Ontsluiting



Fasering

Fase 2

- Sloop wijkcentrum
- Sloop huidig winkelcentrum
- Aanleg P1 en P2
- Bouw blok B
- Bouw IKC

-  Sloop
-  Nieuwbouw
-  Ontsluiting



Fasering

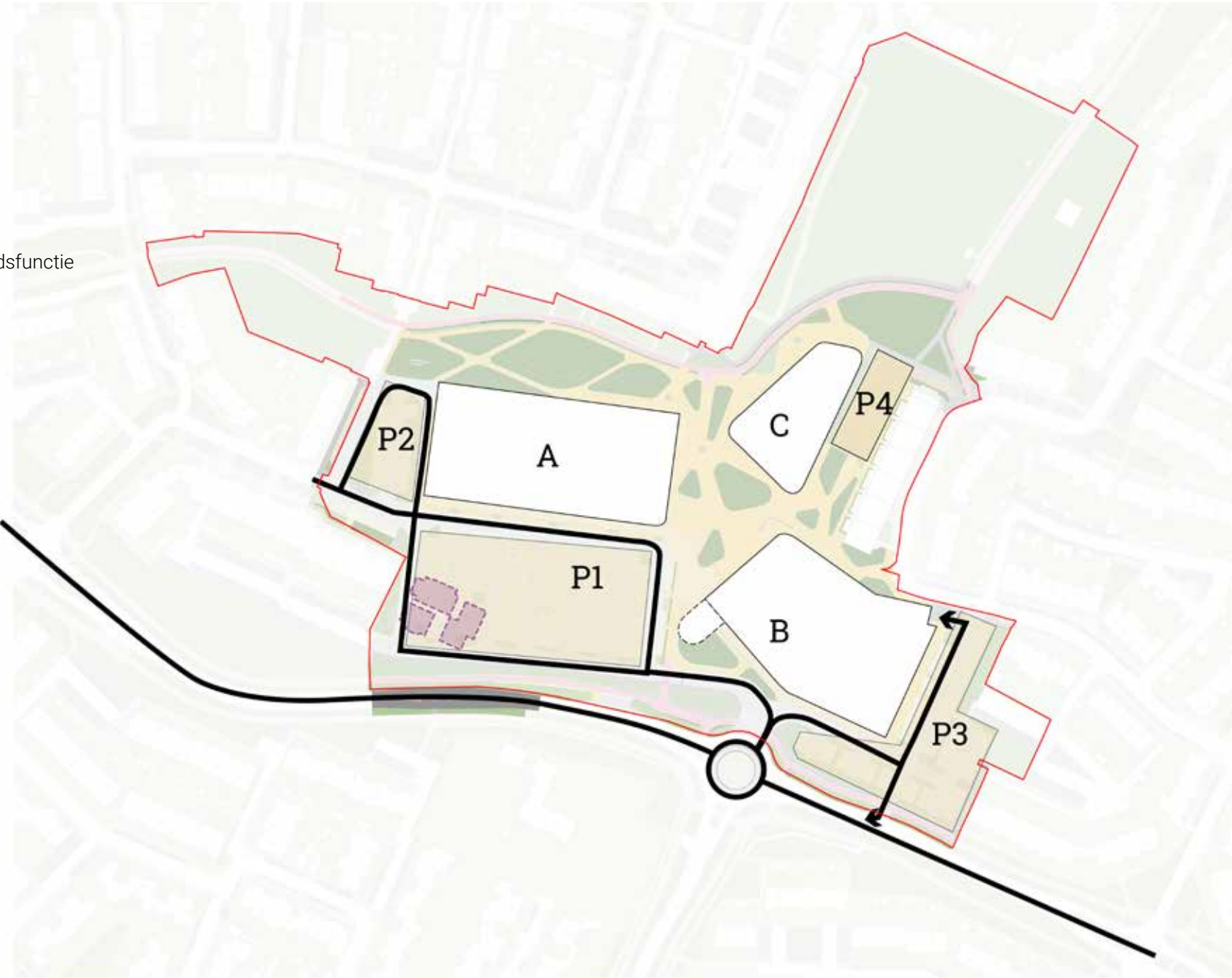
Fase 3

- Sloop gebouwen gezondheidsfunctie
- Aanleg deel P1, P3 en P4
- Aanleg centrale plein
- Afronden ontsluiting
- Opknappen park

Sloop

Nieuwbouw

Ontsluiting



Participatie



Oorspronkelijke route fietspad



Eventuele aanpassing route fietspad (nader te onderzoeken)

Opbrengst participatie

Gebiedsvisie

In 2018 heeft de gemeente Wijchen een groot leefbaarheidsonderzoek gehouden. Bewoners van Wijchen-Zuid gaven daarin onder andere verbeterpunten mee voor het voorzieningenhart. Mede op basis daarvan is in 2021 de gebiedsvisie vastgesteld.

Kaders en uitgangspunten

In 2023 zijn inwoners opnieuw geraadpleegd om input op te halen voor de kaders en uitgangspunten voor het masterplan. Inwoners zijn op straat bevroegd, konden reageren via een online vragenlijst, en waren welkom tijdens een inloopbijeenkomst. De resultaten van deze participatieronde staan uitgebreid beschreven in het document 'Uitgangspunten en aanbevelingen masterplan voorzieningenhart' van februari 2024.

Ontwerp masterplan

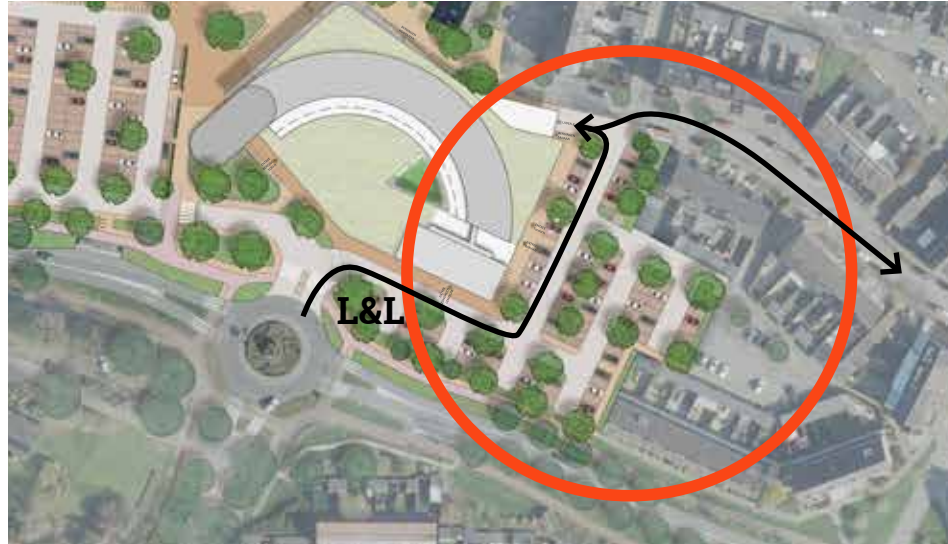
Aan de hand van deze uitgangspunten en aanbevelingen konden we aan de slag met het ontwerp voor het gebied. We hebben dit ontwerp gemaakt in

overleg met alle betrokken partijen: basisschool, kinderopvang, wijkcentrum, winkelcentrum, welzijnsorganisatie, zorgpartijen, woningbouwcorporatie en gemeente. Ook is het ontwerp besproken met de klankbordgroep Hart van Zuid.

In het voorjaar van 2025 konden inwoners reageren op het ontwerp. Tijdens een inloopbijeenkomst kwamen ruim 100 mensen langs om vragen te stellen en hun mening te geven. En 66 mensen vulden de vragenlijst op de website in. De opgehaalde input laat zien wat er leeft onder bewoners. We zien dat bewoners betrokken zijn en actief willen meedenken. De meningen over het plan zijn in grote lijnen positief. Bewoners waarderen de aandacht voor vernieuwing, vergroening, ontmoeting en voorzieningen. Tegelijk zijn er zorgen over de mate van bebouwing, verkeersveiligheid en leefbaarheid.

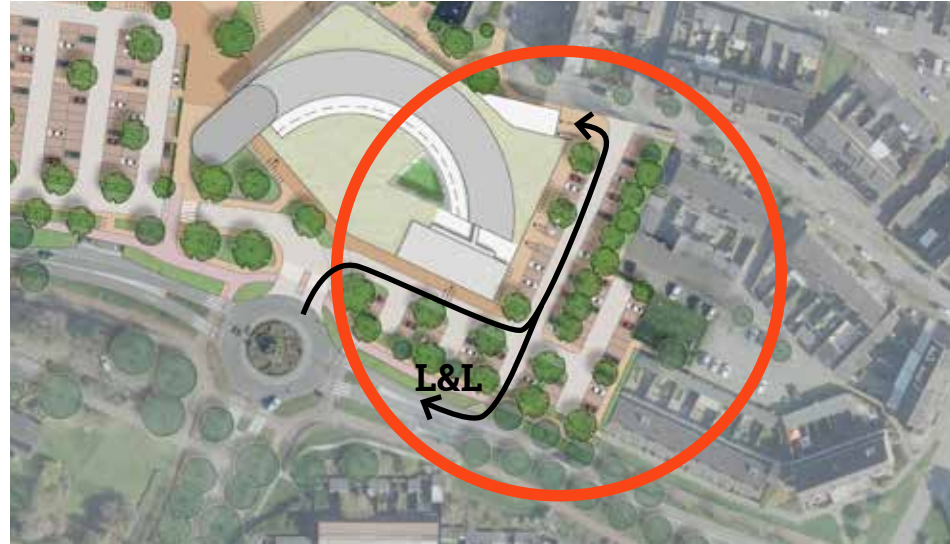
Afbakening

In dit hoofdstuk gaan we per thema in op de opgehaalde reacties die betrekking hebben op het masterplan. Daarnaast zijn zorgen over sociale



oorspronkelijk ontwerp: L&L

laden en lossen via rotonde inrijden en via Hoogmeer eruit



aangepast ontwerp : L&L

laden en lossen via rotonde inrijden en via zuidzijde (Zuiderdreef) eruit



oorspronkelijk ontwerp: p-hof

bestaande p-plaats achter de woningen wordt aangepast



aangepast ontwerp: p-hof

bestaande p-plaats achter de woningen wordt gehandhaafd

veiligheid en overlast aangekaart, en de wens voor meer toezicht en handhaving.

Deze zorgen en wensen zijn doorgegeven aan de gemeente.

We hebben elke reactie inhoudelijk beoordeeld met daarbij als achterliggende vraag: hoe kunnen we het plan verder verbeteren? In kaders reageren wij op de opgehaalde input. Het collectieve belang staat hierbij voorop, waarbij we uiteraard oog en oor hebben voor de effecten daarvan op de directe omgeving.

Groen, klimaat en inrichting

Er is een sterke wens onder bewoners voor meer groen in de wijk, waarbij de voorkeur duidelijk uitgaat naar laagblijvend groen in plaats van hoge bomen. Natuurlijke elementen zoals bloemrijke beplanting, klimbomen, insectenhôtels en waterpartijen worden positief ontvangen en dragen volgens bewoners bij aan een aantrekkelijke en levendige leefomgeving. Sfeer en biodiversiteit spelen hierin een belangrijke rol: men ziet graag het gebruik van inheemse planten en wil voorkomen dat de wijk een 'stenen' uitstraling krijgt. Plantenbakken moeten functioneel zijn en waar mogelijk geïntegreerd worden met zitelementen. De zonnewijzer hoeft voor velen niet terug te komen. Het park wordt gezien als een centrale plek die uitnodigend moet blijven voor wandelen, spel en ontmoeting. Tot slot pleiten bewoners voor de aanleg van groene bufferzones en een natuurinclusieve inrichting van gevels en pleinen, zodat de vergroening door het hele gebied voelbaar wordt.

De wensen van de bewoners passen in het masterplan. Hierbij willen we wel juist ook de kwaliteit van bestaand en hoog groen behouden. Bomen zijn onder andere belangrijk voor het verminderen van hittestress en droogte. Bij de uitwerking van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte nemen en wegen we de wensen van bewoners mee. Mensen die zich hebben aangemeld om mee te denken over de inrichting van het park/grasveld, betrekken we hier actief bij.

Mobiliteit en verkeersveiligheid

De 13e straat wordt door bewoners benoemd als een belangrijk knelpunt in de wijk: de straat is te druk, onveilig en niet geschikt voor vrachtverkeer. Bewoners vrezen meer druk als gevolg van de plannen. Vanwege het schoolverkeer en de bevoorrading van de supermarkt. Daarnaast zijn er zorgen geuit over de parkeer-situatie, waarbij bewoners zorg hebben dat het verkeer van bewoners en winkel-bezoekers te veel door elkaar gaat lopen. Om dat te voorkomen willen bewoners van de 13e straat 'Hoogmeer 1313-1321 en achterzijde 10de straat' het bestaan-de hofje behouden. Ook genoemd is een logische en veilige toe- en doorgang voor fietsers en de verbinding met Balgoij.

De verkeersstructuur wordt in de nieuwe situatie helder en overzichtelijk. We hebben twee aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van de opgehaalde reacties:

- Er is een andere route ontworpen voor de vrachtwagen die de oostelijke supermarkt bevoorraadt. De vrachtwagen zal na de bevoorrading via het parkeerterrein terugrijden naar de Zuiderdreef. Daarmee wordt de 13e straat niet extra belast.
- We behouden het huidige parkeerhofje zuidelijk van de 13e straat. Daardoor kunnen bewoners apart parkeren van bezoekers en bewoners van het voorzieningshart.

Schoolverkeer parkeert straks op het parkeerterrein voor de winkels. Dat is de makkelijkst bereikbare plek om kinderen weg te brengen en op te halen. Doorgaand fietsverkeer wordt geleid over het ontmoetingsplein. Dit is een 'shared space' omgeving. De fietser is hier te gast over een afstand van 115 meter. Bij de uitwerking van plannen voor het park/grasveld onderzoeken we of een aanpassing van het huidige fietspad door het park voor een aanvul-lende verbetering van de fietsrouting kan zorgen..

Wonen

Er zijn bij enkele bewoners zorgen over de geplande hoogbouw, met name vanwege het verlies van uitzicht, daglicht en privacy voor omwonenden. Er klinkt kritiek op de positionering van nieuwe appartementen op het gezondheidscentrum, die volgens een aantal mogelijk ten koste gaan van de bestaande woonkwaliteit. Daarnaast uiten bewoners (huurders van woningcorporatie Talis) wensen voor praktische verbeteringen, zoals grotere balkons, betere geluids- en warmte-isolatie en een goede toegankelijkheid van de woningen. Ook hechten zij veel waarde aan het toewijzingsbeleid, waarbij de voorkeur uitgaat naar woningen die beschikbaar blijven voor inwoners uit de wijk zelf.

De keuze voor hogere gebouwen is gemaakt om op deze manier voldoende nieuwe woningen toe te voegen, zonder dat dit ten koste gaat van de groene omgeving. Bij het ontwerpen van deze gebouwen is zorgvuldig gekeken naar bezonning, schaduwwerking en wind. Het plan is zo gemaakt dat de gevolgen voor omwonenden zo veel mogelijk worden beperkt. Het masterplan is op dit onderdeel niet aangepast. Bij de verdere uitwerking wordt nog nader onderzocht hoe de woningen op het gezondheidscentrum het beste kunnen worden ontworpen om mogelijk (deels) tegemoet te kunnen komen aan de wensen van omwonenden. Daarbij is het ook belangrijk of de appartementen van Talis (Zuiderpoort) worden opgehoogd, of niet. De wensen met betrekking tot praktische verbeteringen en het toewijzingsbeleid zijn doorgegeven aan Talis.



Detailhandel en voorzieningen

Er is onder bewoners een duidelijke behoefte aan praktische winkels die voorzien in het dagelijks leven, zoals een groenteboer of een dierenspeciaalzaak. Daarnaast wordt er vaak een wens uitgesproken voor horeca of andere ontmoetingsplekken, bijvoorbeeld in de vorm van terrassen of buurtpleinen waar mensen elkaar laagdrempelig kunnen treffen. De parkzijde van het winkelblok wordt genoemd als een kansrijke plek voor ontmoeting mits deze veilig en uitnodigend is, en goed ingepast wordt in de omgeving.

De opgehaalde reacties sluiten goed aan op de doelstellingen van het masterplan. Welke winkels er uiteindelijk komen hangt af van welke ondernemers zich willen vestigen in het winkelcentrum.

Recreatie, kinderen en honden

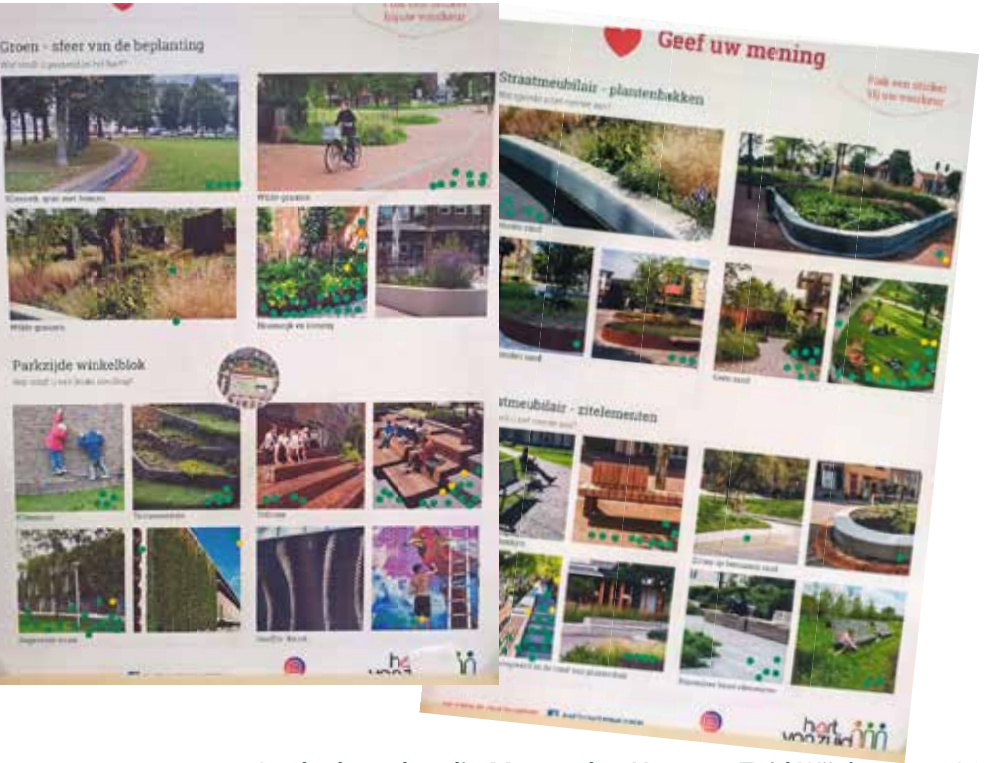
Bewoners geven aan dat er te weinig aantrekkelijke speeltuinen zijn voor kinderen en dat de bestaande speelvoorzieningen verouderd en weinig uitnodigend zijn. Er worden verschillende ideeën aangedragen om de openbare ruimte sportief en sociaal aantrekkelijker te maken, zoals de aanleg van een Cruyff Court, een sportveld of een jeu-de-boules-baan. Tegelijkertijd wordt het belang benadrukt van duidelijke zones: hondenvoorzieningen zijn gewenst, maar zouden gescheiden moeten blijven van speelplekken om veiligheid en hygiëne te waarborgen. Locaties achter Hoogmeer en Huissteden worden genoemd als geschikte plekken voor hondenuitlaatplekken.

Mensen die zich hebben aangemeld om mee te denken over de inrichting van het park/grasveld, betrekken we hier actief bij. De voorkeurslocatie van de bewoners voor de hondenuitlaatplek is achter Hoogmeer of Huissteden. Deze voorkeur wordt meegenomen in de uitwerking van het plan.

Pleinnamen en symboliek

Veel bewoners stellen namen voor als Zuiderplein, Zuidplein, Zuiderhart of Met Elkaarplein, allemaal gericht op ontmoeting, verbinding en wijkidentiteit.

De suggesties van bewoners worden meegenomen als te zijner tijd nieuwe namen worden bepaald.



Bijlagen

1. Programma

PROGRAMMA HART VAN ZUID VOORZIENINGENHART PER BLOK

Blok A Nieuwbouw	
Niet Wonen	m² bvo
Supermarkt (incl. logistiek)	2.000
Dagwinkels (8 winkels)	1.000
Horeca	130
MFA	800
Sportzaal	780
Totaal Niet Wonen	4.710
Wonen	Aantal
Zorgappartementen Sociale huur	54
Reguliere Appartementen koop (Blok A)	34
Totaal Wonen	88

Blok B Herontwikkeling + Nieuwbouw	
Niet Wonen	m² bvo
Supermarkt (incl. logistiek)	2.000
Dagwinkels	100
Horeca	125
Gezondheidscentrum	1.200
Totaal Niet Wonen	3.425
Wonen	Aantal
Reguliere Appartementen koop (Toren)	24
Reguliere Appartementen koop (op GZC)	12
Appartementen optopping	16
Totaal Wonen	52

Blok C Nieuwbouw	
Niet Wonen	m² bvo
Integraal kindcentrum	2.940
Totaal IKC	2.940

OPMERKINGEN BIJ HET PROGRAMMA

- 1. de oppervlakken zullen bij uitwerking van de ontwerpen nog wijzigen
- 2. aantallen eenheden kunnen wijzigen
- 3. metrages zijn afgerond tbv deze bijlage ter voorkoming van schijnnaauwkeurigheid

PROGRAMMA HART VAN ZUID VOORZIENINGENHART TOTAAL

Niet Wonen	m² bvo
Supermarkt (incl. logistiek)	4.000
Dagwinkels (8 winkels)	1.100
Horeca	255
MFA	800
Sportzaal	780
Gezondheidscentrum	1.200
Integraal kindcentrum	2.940
Totaal Niet Wonen	11.075

Wonen	Aantal
Zorgappartementen Sociale huur	54
Reguliere Appartementen koop (Blok A)	34
Reguliere Appartementen koop (Toren)	24
Reguliere Appartementen koop (op GZC)	12
Appartementen optopping	16
Totaal Wonen	140

2. Ruimtegebruik bestaand



Ruimtegebruik		
Onderdeel		Oppervlak
B 00 Verharding bestaand		22.369
B 01 Bebouwing bestaand		10.668
B 02 Groen bestaand		22.591
		55.629

3. Ruimtegebruik nieuw



Ruimtegebruik		
Onderdeel		Oppervlak
B 01 Bebouwing bestaand		803
B 02 Groen bestaand		14.187
B 03 Fietspad bestaand		608
B 04 Voetpad bestaand		965
B 05 Weg bestaand		450
B 06 Parkeren bestaand		133
N 01 Bebouwing		9.428
N 02 Groen		8.460
N 03 Fietspad		1.503
N 04 Voetpad		6.751
N 05 Weg		6.577
N 06 Parkeren		4.179
N 07 Schoolplein*		1.572
		55.616 m²

*waarvan 50% groen
Totaal m² groen (bestaand, nieuw en 50% schoolplein): 23.433 m² (42,1% van het totaal)

4. Parkeerbalans fietsen

Hart van Zuid zal ook voldoen aan de fietsparkeernorm. Deze norm gaat alleen over fietsparkeren in de openbare ruimte. De school en de woningen hebben daarnaast ook nog fietsparkeren op eigen terrein. Voor het parkeren van fietsen in de openbare ruimte worden de volgende getallen gehanteerd:

Funcie	Werkdagochtend	Werkdagmiddag	Werkavond	Werkdagnacht	koopavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag
Woningen bezoekers	14,8	29,6	118,2	0,0	103,4	88,7	147,8	103,4
Detailhandel (dagwinkels en horeca)	11,0	22,0	3,7	0,0	27,5	36,7	0,0	0,0
Supermarkt	32,7	65,3	43,5	0,0	87,1	108,8	43,5	108,8
Sportzaal	16,4	16,4	32,8	0,0	32,8	32,8	32,8	24,6
Wijkcentrum	1,4	7,0	25,2	0,0	25,2	11,2	28,0	11,2
Zorg, huisarts en tandarts	29,9	22,4	3,0	0,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Totale theoretische fietsparkeerbehoefte	107	163	227	0	279	282	256	252

5. Parkeerbalans auto's

Met behulp van een parkeeronderzoek is de parkeercapaciteit en de huidige parkeerdruk in en rondom het Hart van Zuid bepaald in de huidige situatie. Uit de vergelijking tussen de theoretische parkeerbehoefte (volgens de parkeernorm) en het parkeeronderzoek (door parkeertellingen) zien we op verschillende dagdelen aanzienlijke verschillen. Er worden momenteel aanzienlijk minder parkeerplaatsen gebruikt dan er theoretisch volgens de parkeernorm nodig zijn. Voor het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie is uitgegaan van de huidige parkeerbezetting op basis van de uitgevoerde tellingen rekening houdend met een buffer van 15%, plus daarbij opgeteld de benodigde parkeerplaatsen voor het toe te voegen programma aan winkels, voorzieningen en wonen op basis van de huidige parkeernorm. Op het meest drukke moment komt dat neer op een parkeerbehoefte van 332 parkeerplaatsen. Voor de beeldvorming; Als de ontwikkeling van het voorzieningenhart Hart van Zuid een geheel nieuwe ontwikkeling zou zijn, hadden we volgens de normen 413 parkeerplaatsen nodig. Aangezien het gedeeltelijk bestaande functies zijn die verplaatst worden, hebben we met parkeeronderzoek aangetoond minder nodig te hebben. Dit is conform de daarvoor geldende beleidsregels. In het plan wordt voorzien in 364 parkeerplaatsen. Dit is inclusief de bestaande parkeerplaatsen bij Huissteden waar volgens de tellingen een overcapaciteit van 36 parkeerplaatsen is.

Telmoment	Werkdag-ochtend 1	Werkdag-middag 1	Werk-avond 1	Werkdag-nacht 2	Werkdag-ochtend 2	Werkdag-middag 2	Werkdagavond 2 (koopavond)	Werkdag-nacht 2	Zaterdag-middag	Zondag-middag
Werkelijke parkeerbezetting (telling)	137	127	94	71	124	141	102	67	142	85
Werkelijke parkeerbezetting incl. 15% extra.	158	146	108	82	143	162	117	77	163	98
Theoretische toename parkeervraag	155	170	150	102	155	170	155	102	161	199
Totale theoretische parkeerbehoefte	313	316	258	184	298	<u>332</u>	272	179	324	297

6. Bezonningsstudie



7. Windhinder



8. Oud over nieuw



9. Bochtstralen - inrijden



9. Bochtstralen - uitrijden



Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl

SVIP