

Klankbordgroep toekomstvisie centrum Wijchen

Datum: 12 januari 2022
Locatie: via ms teams
Aanwezig: Yvette Akkermans (centrummanger), Rolf Schouten (Hema), Martijn Koot (Café Anneke), Geert jr. Sanders (Sterrebosch), Rylana Seelen (Museum Wijchen), Ward Frielink (adviseur DTNP), Liezeth Wintjens, Edwin van Schipstal, Carianne van Kampen, Sandra Langens (gemeente Wijchen)
Voorzitter: Sandra Langens (gemeente Wijchen)
Notulist(e): Carianne van Kampen (Gemeente Wijchen)

1 Opening en mededelingen

Sandra opent het overleg om 08.30 uur. De klankbordgroep duurt vandaag tot 10.00 uur. De agenda wordt vastgesteld.

- Schriftelijke reacties op dit advies kunnen gegeven worden tot 14 januari 2022.

2 Proces en planning

- **Maart:** Start onderzoek door DTNP
- **April:** Eerste klankbordgroep: input opgehaald.
- **Mei:** Bespreking conceptversie geannuleerd i.v.m. vakantie en vervolg bezoekersonderzoek.
- **Juni/juli:** Bezoekersonderzoek door DTNP en Radboud Universiteit.
- **Juli:** Extra onderzoek naar supermarktruimte n.a.v. vorming gebiedsvisie Hart van Zuid.
- **Oktober:** Nieuwe ontwikkeling extra uitbreiding van woningen (totaal 2700 tot 2030)
- **December:** Aangepast concept klaar en stukken vertrouwelijk verstuurd aan klankbordgroep.
- **11 en 12 januari:** Toelichting en bespreking.
- **14 januari:** Feedback/reacties binnen.
- **25 januari:** Besluit college van B en W > **raad 24-2-22**. In de commissievergadering was toegezegd om alles oor het einde van het jaar af te ronden, maar we wilden de klankbordgroepen de tijd geven om het goed door te nemen.
Reacties kunnen uiterlijk tot 14 januari toegevoegd worden.

3 Hoofdpijnen visie

- a) **Dagelijkse sector:** mogelijke groei marktruimte, maar tempo van ontwikkelingen nog onzeker (woningbouw, online shoppen zoals Gorilla, Picnic).

- b) **Niet-dagelijkse sector:** verwacht enige krimp (mode) met name door het online shoppen.
- c) Winkels horen in bestaande winkelgebieden.
- d) Focus op centrum (compleet aanbod, ontmoeting).
- e) Overige centra ondersteunend.
- f) Aanbevelingen per winkelcentrum.

4 Inhoudelijke toelichting door DTNP toekomstvisie centrum

Dinsdag 11 januari was er ook een klankbordsessie maar dan over de detailhandelsstructuurvisie, vandaag inzoomen op het hoofdstuk toekomstvisie centrum. De vorige visie was uit 2015 en houdt geen rekening met allerlei actuele ontwikkelingen in de markt. Daarom nu een nieuwe visie.

Woningbouw en bevolkingsontwikkelingen. In de eerste presentatie hadden we lagere bevolkingsprognoses, er is een woningbouwversnellingsopgave gekomen. Actuele stand van zaken: de gemeente heeft doel om tot 2030 2700 woningen toe te voegen. Dat betekent in 2030 op 45500 inwoners, ligt nu op 41000. Dit is substantieel hoger dan de eerdere prognoses waar we vanuit gingen. Het is een forse groei voor Wijchen. Er is ook al geconstateerd dat het tempo waarop al deze plannen worden gerealiseerd lastig te voorspellen is.

Landelijke trends: online winkelen is enorm belangrijk geworden, corona heeft dit versterkt. Ook de dagelijkse sector, de boodschappensector is nu flink gegroeid, sinds corona exponentiele groei. Nu zitten we op 5%, zelfs met pieken die hoger liggen. Dit werkt drukkend op het dagelijks winkelprogramma. Horeca: zit een grens aan, wordt door corona het hardst geraakt, kan nadelig effect zijn. Mode: Grote binnensteden en dorpen doen het goed, maar middelgrote centra waaronder Wijchen vallen beetje tussen wal en schip. Hoe kan je relevant blijven. Wijchen zit op de grens van groot en middelgroot. Afgelopen jaar is het aanbod vrij stabiel geweest in Wijchen centrum.

Hoe groot kan het toekomstig haalbaar programma zijn?
Voormalig Bristolpand of Aldipand, transformatie naar ander publiekgerichte functie en/of uit de markt nemen van publiekgerichte functie naar wonen.

Tabel pagina 15:

Voor de toekomst hebben we met een bandbreedte gemeten. Want 4000 inwoners erbij doet best wat voor haalbaar winkelprogramma. Je moet al woningen bijbouwen om het aantal inwoners stabiel te houden, want we hebben te maken met huishoudensverdunding. In 2035 zijn we er vanuit gegaan dat er 10-15% aan dagelijkse boodschappen online plaatsvindt. Als er beperkt woningbouw wordt gerealiseerd dan heb je een stabiel aanbod, wordt er erg veel bijgebouwd dan heb je ruimte voor toevoeging winkelaanbod zoals supermarkt. Supermarkt bouw je voor komende 20 jaar.

Advies: voeg op dit moment nog geen supermarkt toe, pas op moment meer duidelijkheid tempo en fasering woningbouw en andere ontwikkelingen dagelijkse sector, maak dan de balans opnieuw op.

Niet-dagelijkse sector: het is hiermee moeilijker om te berekenen omdat het bestaat uit veel subbranches. Het is nuttiger om te kijken naar de trends en ontwikkelingen. Met name het modeaanbod in het centrum is kwetsbaar.

Analyse Wijchen-Centrum

Straten in het centrum hebben een divers karakter:

- Markt : horeca
- Europaplein : boodschappen
- Marktpromenade : niet-dagelijks aanbod
- Touwslagersbaan : alle branches door elkaar
- Burchtstraat : "overig" centrumstraat. Die straat is echt opgeleefd door de komst van de action.
- Spoorstraat : vitaliteit en enige transformatie door wonen.

Het centrum heeft een soort van sterstructuur, de markt is centrale plek. Bezoekersstroom ga je daardoor wel wat verdunnen, met name bij einde Touwslagersbaan en Burchtstraat zien we wel kansen om een deze met elkaar te verbinden. Verbinding Burchtstraat en parkeerterrein achter Cinema Roma, Jumbo valt eigenlijk buiten het centrum. Kunnen we niets aan veranderen.

Fietsen is specifiek aandachtspunt. Op drukke dagen zijn er veel fietsers wat de oversteekbaarheid van de straat kan belemmeren.

Elektrische fietsstalling levert ook problemen op qua diefstal. Wat ook opviel is dat het centrum vrij stenig is. Er zijn vooral bloempotten e.d., weinig laaggroen. Voeg gemeentelijk laag groen toe om wat die manier ook meer rustpunten te creëren.

Vindbaarheid openbaar toilet is lastig, wordt nu eentje bij de Hema gebouwd. Toilet kan binnen 3 weken open.

Aandachtspunten Tussen Kasteel en Wijchens Meer: zichtbaarheid van centrum en supermarkt, nu is het duidelijk waar het centrum is, maar door de bouwmassa's neemt het zicht weg. Een klankbordgroep lid vraagt of er een toekomstige optie is om boven de grond te parkeren? Adviseur: als je wilt verdichten dan moet je ook onder de grond. Je moet het wel echt aantrekkelijk maken. Grote entree, voldoende open en voldoende hoogte. Een ander klankbordgroep lid geeft aan dat de bereikbaarheid tijdens de bouw en naar de winkels voldoende gewaarborgd moet zijn.

Toekomst

Pagina 36.

Voor de Spoorstraat is het prima als daar niet-publieke functies mengen met publieke functies. Zoiets wil je liever niet in de blauwe delen van het centrum. Het centrum moet rekening houden met afname winkelaanbod. Winkels profiteren van elkaars nabijheid, dus keuze maken voor een aaneengesloten front om sturing te geven op concentratie. Er wordt gevraagd of in de visie meer aandacht kan komen voor kunst en cultuur (o.a. uitbreiding koetshuis) Adviseur geeft aan dit toe te voegen (pagina 36).

Pagina 37

Een klankbordgroep lid vraagt of de commerciële ruimtes binnen TKWM straks ook bij het centrum horen. Adviseur: jazeke, maar meer als gemengd centrumgebied. Gaat niet onderdeel zijn van het hoofdwinkelgebied.

Actie: Het was niet de bedoeling dat er detailhandel zou komen, gemeente gaat dat navragen. Moet verwerkt worden in de bestemmingsplannen.

Aanbevelingen

- Branding: zoek ook bij de totale branding aansluiting met Landal/Wighenerhorst, ontwikkelingen in de Berendonck zodat je dat potentieel verder kan gaan benutten.
- Horecapleinen zijn hele sterke fenomenen, kijk of het mogelijk is om er blijvend meer ruimte te geven voor die grote terrassen.

- Groen en rustpunten, bv bij het Sterrebosje. Bv een speeltuintje kan toegevoegde waarde hebben.
- Auto-fietsbereikbaarheid is winst te behalen qua stallingsmogelijkheden. Ten tijde realisatie van realisatie TKWM: centrum moet goed bereikbaar blijven.
- Uitstraling panden: oproep aan pandeigenaren, er zijn wel wat panden die echt opgeknapt kunnen worden, bv pand van de Action heeft een duidelijke facelift gekregen.
- Centrummanagement en samenwerking: structurele financiering en houdt die samenwerking in stand. De manier om als ondernemers samen te werken.
- Pilot afvalverwerking: alle containers bewoners en ondernemers samenvoegen? Agenderen bij de DAR als ondernemers en bewoners samen.
- Centrum heeft de vijfde ster KVO.
- Warenmarkt: kunnen duidelijke magneet zijn voor centrumgebied maar wat strijd opleveren met ondernemers. Moet nader onderzocht worden. Men is in gesprek over een onderzoek m.b.t. de warenmarkt

5 Reacties en adviezen

- Er is een tekort aan medewerkers in de bouw en een tekort aan grondstoffen, dus die woningbouwprognose van 45.000 is niet reëel.
Adviseur: ons advies is om nu nog geen supermarkt toe te voegen.
- De internetverkoopontwikkeling zet heel erg door. Gaat in de supermarkten ook onherroepelijk gebeuren. Aandeel online wordt 15-20% net als in de niet dagelijkse winkels.
Adviseur: onze oproep is om nu nog geen supermarkt toe te voegen. Alle autonome trends zorgen voor een vermindering van winkelaanbod. Enige wat werkt is woningbouw. Als we substantieel meer woningbouw hebben, zul je opnieuw de balans moeten opmaken.
- Waarom kies je niet voor 15% online, want het geeft eigenlijk een niet reële ruimte.
Gemeente: er zijn twee variabelen die bepalend zijn: inwoneraantal en hoe ontwikkelt de markt zich. Over enkele jaren kunnen we opnieuw kijken hoe de ontwikkeling dan is.
- Hele logistiek qua laden en lossen is een aandachtspunt, komt te weinig of helemaal niet. Laden/lossen, plek en duurzaamheid.
- Exterieurplan i.p.v. alleen groenplan, is inclusief groen, rust, prullenbakken e.d.
- Kinderspeelplekken komt niet echt terug in het centrum. Blurring het mixen van bestemmingen.
- Het is belangrijk dat de bestaande horeca zich moet kunnen herstellen van de coronacrisis. Moet niet zo zijn dat er in elk leegkomend pand horeca komt.
Adviseur: dat is reguliere marktwerking. In het centrumgebied mogen alle functies een plekje krijgen en dan is het vervolgens de marktwerking welke functie op welke specifieke plek komt. Dat levelt zichzelf ook wel uit.

Reacties kunnen tot 14 januari worden gestuurd, het definitieve rapport zal opgemaakt worden en in het college wordt aangeboden, daarna gaat het naar de raad.

7 Rondvraag en sluiting

Sandra dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en sluit om 10.00 uur de vergadering.