

Klankbordgroepen Detailhandelsstructuurvisie en Toekomstvisie Wijchen Centrum

De detailhandelsstructuurvisie en de toekomstvisie voor het centrum zijn opgesteld met inbreng van twee klankbordgroepen. In dit document omschrijven we hoe dit proces gelopen is en wat we met de inbreng van de klankbordgroepen hebben gedaan.

Klankbordgroep Detailhandelsstructuurvisie

De volgende personen zijn uitgenodigd voor de Klankbordgroep Detailhandelsstructuurvisie. We hebben vanuit elk winkelgebied een afgevaardigde gevraagd om mee te denken:

- Yvette Akkermans (Centrummanager)
 - Jim van Schaik (Achterlo)
 - Henk Sanders (Zuiderpoort)
 - Marc Smulders (Kraanvogel)
 - Michel van Thiel (vastgoeddeskundige)
 - Nelleke Rosmalen (Tunnelweg)
- Input bijeenkomst: donderdag 8 april 2021 8.00 tot 10.00 uur
- Bespreken conceptversie: dinsdag 11 januari 2022 8.30 tot 10.00 uur

Klankbordgroep Toekomstvisie Wijchen Centrum

De volgende personen zijn uitgenodigd voor de Klankbordgroep Toekomstvisie Wijchen Centrum:

- Martijn Koot (Café Anneke)
 - Geert Sanders jr. (Sterrebosch)
 - Rylana Seelen (Museum Wijchen)
 - Arthur Janssen (bestuurslid CMW, vastgoedeigenaar centrum)
 - Rolf Schouten (bestuurslid CMW, Hema)
 - Piet Philipsen (adviseur CMW/Penningmeester)
 - Yvette Akkermans (Centrummanager)
 - Thalia Limburg (inwoner centrum, was alleen bij tweede bijeenkomst aanwezig)
- Input bijeenkomst: donderdag 8 april 2021 12.30 tot 14.30 uur
- Bespreken conceptversie: woensdag 12 januari 2022 8.30 tot 10.00 uur

Verloop klankbordgroep-bijeenkomsten

Tijdens de bijeenkomsten op 8 april 2021 hebben we via digitale post-its input opgehaald voor de visie. Dit gebeurde op basis van een presentatie waarin de bevindingen uit de ondernemersenquête waren verwerkt. Tijdens de bijeenkomsten op 11 en 12 januari 2022 hebben we de conceptversie van de visie doorgenomen. We hebben toegelicht waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt en de klankbordgroepleden konden reacties en adviezen geven.

Dit zijn de belangrijkste thema's waarover gesproken is:

- mogelijke uitbreiding van marktruimte in de dagelijkse winkelsector (supermarkten, vers speciaalzaken en drogisten) op basis van bevolkingsgroei.
- mogelijke locatie voor extra supermarkt, indien uitbreiding gaat spelen.
- de trend van online boodschappen doen, en het effect hiervan op de marktruimte voor fysieke winkels.
- de impact van het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer (TKWM) op het centrum en parkeren.

Tijdens de klankbordgroep-bijeenkomsten heeft iedereen mondeling toelichting kunnen geven. Ook hebben we de gelegenheid geboden om nog reacties/adviezen na te mailen.

Verwerking reacties/adviezen van klankbordgroepen

We hebben de reacties gebruikt als input en aanvulling op de concept Detailhandelsstructuurvisie en Toekomstvisie Wijchen Centrum. Zo hebben we:

- de formulering en duiding aangepast van ons advies om op dit moment nog geen supermarktruimte toe te kennen, in relatie tot de bevolkingsprognoses en de verwachte ontwikkeling van het online boodschappen doen;
- een managementsamenvatting toegevoegd;
- diverse tekstuele zaken aangepast/ verduidelijkt, onder andere naar de actuele situatie (omdat we inmiddels maanden verder zijn dan toen we aan het stuk begonnen), zoals:
 - Kunst en cultuur zijn op diverse plaatsen in de visies toegevoegd;
 - Problematiek bouwsector toegevoegd;
 - Situatie winkelcentrum Wijchen-Noord;
 - Ruimte voor speelruimte en vergroening.

De verslagen van de klankbordgroep-bijeenkomsten op 11 en 12 januari zijn toegevoegd aan de beslisnota voor de gemeenteraad. Hieronder de reacties die we per mail hebben ontvangen.

Henk Sanders:

Op 11 januari 2022 heeft er een overleg plaats gevonden van de klankbordgroep, waarin het concept voor de Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Wijchen en de toekomstvisie Centrum Wijchen (DSV) is besproken. Ondergetekende heeft daarin zitting, mede vanuit zijn relatie met en dus namens de winkeliersvereniging en de eigenaresse van Winkelcentrum Zuiderpoort.

Vanuit het belang van deze ondernemers wil ik nadrukkelijk ook schriftelijk de mening over het voorliggende concept DSV onder uw aandacht brengen. En dat moet natuurlijk direct gezien worden vanuit de relatie met de plannen om alle voorzieningen in het gebied Zuiderpoort, commercieel en niet-commercieel, op een hoger plan te brengen. Een voorzieningenniveau wat de wijk Wijchen Zuid verdient, maar meteen ook vernieuwend en bijzonder door een aanpak van samenwerking en samenhang voor alle voorzieningen waar een wijk behoefte aan heeft. Een kans die Wijchen niet mag missen. In dat kader zou het ook voor de hand liggen de hierboven genoemde betrokkenen in het project Hart van Zuid rechtstreeks bij de ontwikkeling van de DSV te betrekken op een gelijke basis als de vertegenwoordiging in de klankbordgroep uit het centrum.

Op hoofdlijnen vallen een aantal zaken op, die door de hele visie lopen en daarmee zorgen voor een (te) beperkte visie op de gehele gemeentelijke detailhandelsstructuur:

- De naam van de visie zegt alles over de manier waarop die visie tot stand is gekomen. Er is een overdreven aandacht voor het centrum van Wijchen. Aandacht en een visie die recht doet aan het belang van de rest van de winkelstructuur, voor de wijken en buurten, ontbreekt. Dat geldt niet alleen voor Zuiderpoort, maar voor alle (winkel-)voorzieningen;
- Dat blijkt vooral uit (het gebrek aan) aandacht voor ontwikkelingen en initiatieven die buiten het centrum van Wijchen spelen. Dat geldt zeker ook voor de plannen rondom Hart van Zuid, en dat steekt ons. Het doet geen op geen enkele manier recht aan de tijd en

energie die door alle betrokkenen, ook vertegenwoordigers uit uw organisatie, inmiddels aan dit project is besteed. Immers op pagina 21 wordt tussen neus en lippen wordt vastgesteld dat het winkelcentrum goed aansluit op de andere wijkvoorzieningen als de sporthal, wijkcentrum en basisscholen, terwijl het initiatief voor herontwikkeling juist voortkomt vanuit de sterk verouderde en matig functionerende opzet van de voorzieningenconcentratie Zuiderpoort. Een opzet die niet meer aansluit op hetgeen de inwoners van Wijchen-Zuid mogen verwachten. De beoogde kwaliteitssprong, niet alleen van de winkelvoorzieningen maar juist integraal, wordt gewoon genegeerd;

- In het gehele stuk komt voortdurend terug zuinig te zijn op alles wat bereikt is, en dan voor het centrum van Wijchen, en alleen al daarom geen ruimte geboden kan worden aan vernieuwingen en ontwikkelingen elders.

Cruciaal thema in de discussie in de vergadering van de klankbordgroep was het al dan niet toevoegen van een extra supermarkt in de kern Wijchen. Daarbij constateert het concept-DSV er van uit dat dit alleen mogelijk is als Wijchen groeit met ruim 4.000 inwoners. Deze beoogde groei vindt zijn oorsprong in de afspraken zoals deze gemaakt zijn in de recent tot stand gekomen Woondeal Arnhem Nijmegen, concreet voor Wijchen en gedragen door het gemeentebestuur.

Vervolgens wordt in de klankbordgroep door diverse andere leden én de adviseur gesteld dat nakoming van deze zeer recente afspraken niet realistisch is en daarom verder moet worden uitgegaan van stabilisering van het aantal inwoners in Wijchen. Dit staat haaks op elkaar. Alleen al door de afgesproken groei van Wijchen is de toevoeging van een supermarkt haalbaar.

Daarnaast is gediscussieerd over de toekomstige ontwikkeling van verkoop van levensmiddelen via het internet-kanaal. Er wordt uitgegaan van een stijging van 15% in 2030. Die stijging is een aanname gebaseerd op koffiedik, er zijn namelijk geen voorbeelden of indicaties waarop dit gestoeld kan worden, zelfs in corona-tijd. Op dit moment stagneert die ontwikkeling in Nederland, in het Verenigd Koninkrijk, een land wat veel verder is in deze ontwikkeling als Nederland, is sinds de afgelopen periode een daling gaande vooral veroorzaakt vanwege de verlieslatende exploitatie van deze vorm van levensmiddelen. Desgevraagd werd door de adviseur aangegeven dat een voorspelling die verder gaat dan 5 jaar eigenlijk niet mogelijk is, vervolgens blijft de voorspelling van 15% tegen 2030 gewoon gehandhaafd.

Toen vervolgens de locatie voor een eventueel toe te voegen supermarkt nog even aan de orde kwam is gesteld dat dit in elk geval niet in Hart van Zuid zou zijn, dit zou de spreiding van supermarkten verstoren. In onze ogen apert onjuist, er zijn in Noord 3 supermarkten, in het Centrum 3 en in Wijchen Zuid slechts 1.

Voor alle duidelijkheid: de realisering van het plan voor de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid valt of staat met de toevoeging van een tweede supermarkt, onmisbaar om het plan in financiële zin rond te krijgen. En daarmee onmisbaar om de (zowel commerciële als maatschappelijke) voorzieningen op een kwaliteitsniveau te brengen die de wijk Wijchen-Zuid verdient.

Het zal u duidelijk zijn dat vanwege het voorbijgaan aan deze objectieve uitgangspunten het voorliggende concept-DSV niet kan rekenen op ons draagvlak. Wij stellen u daarom, voor zover dit nog niet gebeurd is, voor een second opinion op te laten stellen, rekening houdend met alle objectieve uitgangspunten. Wij zijn graag, net als alle andere belanghebbenden, betrokken bij het opstellen hiervan.

Michel van Thiel:

* Bevolkingsontwikkeling en bouw ambitie: het gaat m.i. om thans nog zeer onzekere bevolkingsgroei. Het zal vermoedelijk op initiatief van de gemeente (formeel opdrachtgever) op zijn genomen. Ik adviseer jou om op dit onderdeel volledig(er) te zijn en actualiteiten te benoemen waarom die prognose wel of niet haalbaar is, denk aan:

- * Bouwkosten stijgingen, afgelopen jaar 12%
- * materiaal en grondstof schaarste (staal en hout)
- * gebrek aan bouwvakkers / mankracht,
- * gebrek aan overheid personeel voor vergunning verlening
- * bezwaar mogelijkheden omwonenden,
- * economische neergang en crisis (theoretisch gezien elke 10-12 jaar)
- * Relatief weinig bouwers per deel gebied

Mijn opinie: de ambitie om in Wijchen 2.700 woningen in slechts 8 jaar tijd toe te voegen is een utopie! Zo'n bouwsnelheid wordt slechts in grote steden gehaald waar 10+ bouwers actief zijn op tal van locaties. Het gaat in Wijchen over slechts 2 gebieden waar veelal enkele dezelfde partijen toegelaten zijn door gemeente. Geen enkel bouwbedrijf kan het ene jaar 400 en het andere jaar 50 woningen bouwen, dus aannemers, spreiden de aantallen graag over een lange(re) tijd. Als we de helft (1.350 woningen) tot 2030 gerealiseerd krijgen zou dat m.i. al heel knap zijn, maar ik denk ook niet dat men dat zal halen. Impact retail: Met parallelle trends als bevolkingsuitdunning, vergrijzing en toename online food verkoop, staat de food wereld er dan al weer heel anders voor.

* Wanneer gaat men een voorzieningen niveau in / rondom een nieuwbouwwijk opschalen? Dat is doorgaans pas als 2/3 deel van de beoogde woningen zijn gerealiseerd. Kijk naar voorbeeld projecten als de Waalsprong (Nijmegen), Schuijftgraaf (Arnhem) en De Groote Wielen (Den Bosch), waar dit van toepassing is. Ergo, wacht nog minstens 5-7 jaar voordat je de balans opnieuw opmaakt. Juist omdat de bevolkingsgroei nu als reden wordt aangevoerd voor eventuele retail uitbreiding, is dit relevant te benoemen.

* Neem een management samenvatting op (1 A4 voorin). Schroom niet om daarin ook je allerbelangrijkste conclusie van heel het rapport te vermelden: de komende 5-7 jaar geen supermarkt toevoegen. Daar draait het momenteel om bij College, Raad, Centrum ondernemers, Zuiderpoort ondernemers etc. Ik begrijp dat het rapport over meer dan dat onderwerp gaat, maar gemeente en betrokkenen weten dat dit nu het allerbelangrijkste is. Laten we a.u.b. dat essentiële onderwerp dan benoemen om verschillende (of te grote verschillen in) interpretaties te voorkomen.

Piet Philipsen:

Toekomstvisie verticaal gescand en heb ik gezien dat opmerkingen/wensen mijnerzijds allemaal verwerkt zijn. Wat dat betreft ben ik helemaal gerustgesteld, met name de discussie over de supermarkten, detailhandel in de periferie en mogelijkheden/toekomst voor het centrum de aanpak daarvan etc.

Rylana Seelen:

Het besef neemt bij de overheid toe dat kunst en cultuur ondersteunde rollen kunnen spelen bij het realiseren van andere beleidsopgaven. De wereld waarin we leven verandert snel en de kunst en cultuursector moet mee veranderen om bij te blijven. Een veranderde bevolkingssamenstelling leidt tot andere (vormen van) cultuurconsumptie en andere smaakvoorkeuren. De overheid verwacht meer aanpassing van de sector aan de veranderde omstandigheden. Samenwerking met (lokale) ondernemers en het centrummanagement is een zeer belangrijk aspect.

Verschillende kunstdisciplines zullen elkaar in allerlei vormen opzoeken en versterken. Het rijk komt vaker met subsidieregelingen die rekening houden met deze cross-disciplinaire projecten en moedigt deze aan. De verwachting is dat deze trend in de nabije toekomst wordt voortgezet. Durven kiezen is belangrijk voor de eigen positie van het Museum Kasteel Wijchen (MKW). Er is gekozen voor een duidelijk historisch profiel, waarbij het kasteel (het prikkelende verhaal over de adellijke bewoners, waaronder Emilia van Oranje Nassau, dochter van Willem van Oranje) en de collectie (archeologie en botanische collectie) leidend is:

1. Verhalen over het kasteel - met een accent op de beroemdste bewoonster Emilia van Nassau;
2. Story telling over de regionale bewoningsgeschiedenis - met de archeologische collectie als middel;
3. Tentoonstellingen - met een controlling idea en aansluiting met de actualiteit;
4. Tourist Information Point (TIP) - versterken van de identiteit en toegankelijkheid van de regio. Deze benadrukt de functie van het kasteel als 'poort naar het centrum'. TIP vervangt de voormalige VVV en voorziet bezoekers en inwoners van toeristische informatie.

De gemeente Wijchen beschouwt MKW als één van de 'grote drie' (samen met bibliotheek en theater) en bepalend binnen de regionale culturele infrastructuur. Van alle drie ligt alleen Kasteel Wijchen in het centrum. Letterlijk het middelpunt van Wijchen. Verder is het één van de weinige kastelen in Nederland, gebouwd in de stijl van de Hollandse renaissance (en dus belangrijk voor ons landelijk erfgoed) en zeer centraal gelegen: midden in het dorpscentrum en op loopafstand van het station. Met één been in het Land van Maas en Waal en met het andere in het Rijk van Nijmegen. Ook behoort MKW tot één van de grootste vrijwilligersorganisaties van Wijchen (110 vrijwilligers) waarin we een groot draagvlak hebben onder de lokale bevolking die tevens ambassadeurs zijn van het kasteel en de regio.

Belangrijk om te noemen is dat van 2022 tot 2026 in het Koetshuis stichting KunstKring Wijchen wordt gevestigd. Deze organisatie verwezenlijkt op deze plek een Kunsthuis. KunstKring Wijchen is in 2015 gestart om kunst in Wijchen op de kaart te houden. De inzet is om laagdrempelige activiteiten over beeldende kunst te organiseren voor iedereen die daarin interesse heeft. Om kunstenaars de gelegenheid te geven hun werk te tonen worden er exposities en een jaarlijkse atelierroute georganiseerd. Daarnaast is de KunstKring initiatiefnemer van het Kunstcafé en artist talks rond exposities. Dit om kunstenaar en liefhebber met elkaar in contact te brengen. Om de belangstelling voor kunst in de regio Wijchen te stimuleren organiseren zij lezingen, presentaties en cursussen. Uiteraard gaat MKW een structurele en nauwe samenwerking aan met de KunstKring.

MKW wil de collectie en het gebouw (kasteel) optimaal ontsluiten. Het voornaamste doel is om de collectie toegankelijk te maken voor zoveel mogelijk mensen. Dat wil zeggen dat niet alleen het kasteel en de tuinen fysiek toegankelijk zijn, maar ook de collectie en informatie daarover (digitaal). Het gehele kasteel (op de toren na) is rolstoelvriendelijk.

Liften, dorpelvrije doorgangen, een verlaagde balie en hellingen zijn opgenomen binnen de vernieuwde routing. Ook hulphonden zijn toegestaan in het museum. MKW wil in haar programmering toegankelijk zijn voor iedereen die nieuwsgierig is: multizintuiglijke rondleidingen en aanpassen van bestaande educatieve programma's voor specifieke doelgroepen en het inzetten van audiotours behoren tot de mogelijkheden. Een inclusief programma bieden is niet alleen maar toekomstbestendig, het is tevens een belangrijke maatschappelijke bijdrage. Dit gaat over de kasteelmuren heen: ook de gemeente wil inclusiever worden voor inwoners en bezoekers.

Gemeente Wijchen heeft voor de commerciële uitbaat van het kasteel een kasteelmanager aangesteld. Trouwerijen en (zakelijke) bijeenkomsten worden een belangrijke toevoeging in het te bieden programma. Samenwerking met de lokale horeca is zeer belangrijk. Kasteel Wijchen beschikt niet over eigen horeca (alleen een klein koffiepunt voor museumbezoekers) en zal doormiddel van catering de samenwerking met de lokale horeca aangaan.

Zoals aangegeven in het overleg vanmorgen werken we de komende jaren met drie scenario's: voorzichtig ('op het huis passen', circa 12.000 bezoekers per jaar), realistisch (samenwerking blijven zoeken en intensiveren, 15.000-20.000 bezoekers per jaar, meer vrijwilligers aantrekken) en ambitieus (20.000-30.000 bezoekers per jaar, verdubbeling vrijwilligers, het zijn van een cultureel erfgoedcentrum).

Hopelijk kunnen jullie hieruit wat aanvullingen halen voor de visieontwikkeling van het centrum en de positie van kunst, cultuur en erfgoed wat prominenter benoemen. Het draagt immers bij aan het bewoningsklimaat en is een grote trekpleister voor toerisme (gunstig voor ondernemers in het centrum).

Thalia Limburg:

Pag. 17 Algemene opmerkingen: sterke wens voor het opnemen van "trekpleisters" voor kinderen: speelplaatsen/plekken op basis van gezond buiten spelen. Je kunt ook denken aan inpandig: aanbieden van peuter en kleutergym enz. (misschien ook hierin wel blurring). Binnen en buiten zijn er opties.

Bestaande horeca aanbod is vaak nog erg gericht op de horeca zoals we die kennen. Ik zou graag meer ondernemen zien: waarin het wel hip concept is om superlekker culinair eten thuisgebracht te krijgen of op te halen. (in plaats van nu de horeca dit aanbiedt ten tijde van lockdown). De beleving zou ik dus ook bijv. thuis willen ervaren. Ik vind de afhaal mogelijkheden bij ons in het centrum nog beperkt. Of bijv. kopen van gezonde smoothies via een balie, makkelijk zonder meteen binnen te moeten gaan zitten. Nu doet iedere horeca zo'n beetje hetzelfde. Als er meer ondernemen plaatsvindt dan kun je ook marktwerking hebben in deze branche.

Ik kon niet goed terugvinden wat er gebeurt met de panden wanneer de mode (etc) daar verdwijnt in de toekomst (vanwege toename online aankopen). Bij winkelcentrum zit veel mode en daar zou dan eigenlijk een andere bestemming komen. Wil je al in dit voorstel richting geven aan een mogelijke nieuwe bestemming of bewust niet?

Pag. 41 Out of the box: plek in centrum voor je hond of wandelen met je hond door het centrum (is dat gewenst?), er is net buiten het centrum een klein hondentoilet (bij parkeerterrein Lidl en de straat over van de kerk). Niet alleen mens, maar ook dier in het centrum. Wellicht ook andere dieren mogelijk, geen idee.

Yvette Akkermans:

* Conclusies, richting, advies scherp neerzetten met feit onderbouwd niet verspreid in 'onvolledige' tabel blz 15, footnote blz 17, kader blz 22 wat betreft onderwerp waar meeste stof over opwaait;

- * Handvaten, feitelijk, helder en op 1 wijze te interpreteren waarop een beslissing gemaakt moet worden om voor geheel Wijchen de marktruimte berekening te maken;
- * Voorwoord Nick Derks, maar ook verderop in tekst even nalopen dat de corona crisis nog zeker niet is afgelopen. Centrumondernemers spreken nu alles aan om niet failliet te gaan (studiepotjes kids, maken schulden, en BBZ aanvragen ben je 3 dagen mee bezig). Er gaat zeker nog wat gebeuren.
- * Vorige DSV is uit 2015 (niet 2016)
- * blz 2 midden - genoemd aanbevelingen voor centrum en verderop uitvoeringsprogramma, maar dat zie ik niet expliciet terug in het stuk;
- * blz 2 rechts - ondernemer enquête; het is een lage response, weet niet of die nu echt representatief is;
- * blz 3 - er worden plannen gemaakt Wighenerhorst... er ZIJN al plannen en eea is verkocht aan resort ontwikkelaar en Landal gaat beheren;
- * blz 4 rechts - ...wordt ingewilligd... het is door provincie ingewilligd. Weet niet of je hier al haalbaarheid van streefdatum ter discussie wil stellen. Laten we het nog op feit houden;
- * blz 5 - hier zou ik zeker wel meer onderbouwing van de onzekerheid en haalbaarheid van de 2700 opschrijven. Grondstof, personeel, ambtelijke voortgang, bezwarenprocessen, ervaringen andere 2700 projecten met een doorlooptijd....
- * Bij huidige voorzieningen aanbod benadrukken dat Wijchen centrum GEEN overmatig supermarkt aanbod heeft, omdat dit argument gebruikt gaat worden;
- * blz 8 - 5% voor dagelijkse boodschappen is nu al voorbij gestreefd. Hoe kun je het feitelijk goed benoemen in het stuk, en waar is op een keuze moment het meest actuele % op te vragen zodat er niet op verschillende bronnen die een partij goed uitkomt, als waarheid wordt ingezet?;
- * blz 9 - zou consumentengedrag nu nog iets scherper / genuanceerder zijn en echt online ook blijven hangen?;
- * paragraaf 2.2 zal, ondanks dat er echt meer onderwerpen zijn binnen de DSV, het allerbelangrijkste zijn in de komende jaren. Deze zou nog scherper, feitelijker met bronnen (linkjes er naartoe) incl de verwerkte supermarkt onderzoeken die kennelijk in de DSV verwerkt zijn geformuleerd kunnen worden met een conclusie/verwerking - ook in de tabel (ook qua vorm, en highlighten van meest waarschijnlijke scenario, of geadviseerd scenario). De tabel gaat namelijk gekopieerd worden, zonder context!;
- * blz 14 - de foto van pand naast Action, daarin komt een sushi afhaal tent (helaas niet echt branching toegepast);
- * blz 15 - de gemiddelde benodigde besteding...is hierbij ook rekening gehouden met de relatief hoge huur in centrumgebied? En staan verdienmodellen niet nog meer onder druk om dit te halen? en zou er een kanttekening gemaakt moeten worden dat als dit dus het geval is, er niet m2 toegevoegd zouden moeten worden?
- * om argumenten vanuit andere onderzoeken (Bodegraven) voor te zijn, wellicht iets opnemen dat dit Wijchen specifiek is gemaakt (H 2.2?);
- * blz 16 - is het feitelijk zo dat bij onzeker max scenario en uitbreiding 2.000m2 er benoemd moet worden dat dit een supermarkt kan zijn? Of kunnen het ook andere verdeelde winkels zijn? Is dit teveel naar de mond praten of feitelijk het geval?;
- * blz 17 - belangrijk punt, maar in footnote verstopt -> overaanbod van 1.000m2. Conclusie zou wat meer in de vorm eruit kunnen springen, kader eromheen, korter geformuleerd, stelliger....
- * blz 19 midden: derde bullit zou wat mij betreft een eerste/vetgedrukte mogen zijn;
- * blz 19 midden: vijfde bullit - dit zou dit jaar wel eens hard tegen kunnen vallen;
- * blz 19 midden/rechts: laatste bullit minder cryptisch omschrijven zodat een leek raadslid dit snapt!;
- * blz 21 links: Zuiderpoort is reeds in aanbod compleet (en toekomstbestendig in aantal/branchering) en passend bij een wijkfunctie. Dus zou ik de laatste zin enorm benadrukken;

- * blz 22 links: het kader zou ik nog aan dikken en in een conclusie / samenvatting terug laten komen;
- * blz 23 rechts: Henk opperde hier aandacht voor de infrastructurele en parkeergemak.
- * blz 31 - zijstraat van de Touwslagersbaan (is ook nog touwslager) zitten inmiddels behoorlijk wat afhaal bedrijven (BurgerMe, Domino, Sushi) èn is de doorloop naar de Hema weer geopend;
- * blz 31 en 32 - gevoelsmatig zou ik bolletje Kromme Elleboog aansluitend/net boven het bolletje van de Spoorstraat positioneren;
- * blz 32 links - in de Burchtstraat komt naast Action een Sushi tent;
- * blz 32 links - in de Spoorstraat weet ik maar 1 horecazaak (Lieve Sophie) - je hebt het over twee zaken?;
- * blz 32 links - in de Sterrebosweg is Olympia weg en nu in gebruik door De Cirkel;
- * blz 32 midden - Het Kasteel IS gerenoveerd;
- * blz 32 midden - de MEESTE ondernemers (dus niet alle) zijn positief over het terrassenplein;
- * blz 32 midden - er is MOMENTEEL voldoende autoparkeercapaciteitnu nog wel met enorme aandacht voor wat er met TKWM gaat gebeuren;
- * blz 32 midden - volop ONBEWAAKTE fietsenstallingen. Fietsdiefstal is sterk aanwezig in centrum van Wijchen, met name elektrische fietsen waardoor er weer een toename is dat mensen met de auto naar het centrum komen (zie bezoekersenquête blz 57);
- * blz 33 - evenementen worden naast centrummanagement (die eigenlijk niet voor events staat opgesteld) eigenlijk door Stichting Wijchen= uitgevoerd;
- * blz 33 - evenementenplein is zeker nog geen feit en centrum heeft juist event activatie IN de straten nodig om het nut van het event goed als centrumtrekker in te zetten;
- * blz 33 - Voormalig ING worden senioren woningen, met max 35m2 retail/dienstverlening/service plek;
- * blz 33 - betere verbinding - zeker noodzakelijk met ontwikkeling aan de oostkant door TKWM;
- * nog ergens toevoegen dat er volop woonontwikkeling is boven HEMA, Action en straks ook Blokker;
- * blz 34 - gezien afnemende behoefte - is daar een kwantificatie aan te hangen?;
- * blz 35 - klooster? je bedoelt kloostertuin/ abt?;
- * blz 35 - groen is er met name alleen in de zomer;
- * blz 35 - zijn er inderdaad te weinig bankjes? Sterrebosweg heeft er al 2 of 3 die hinderlijk zijn op een aantal plaatsen;
- * blz 35 - stallen van fietsen mag NIET op de markt en kromme elleboog;
- * blz 35 rechts - laatste zin TKWM bereikbaarheid, zeker TIJDENS de bouw graag bereikbaarheid;
- * blz 36 links - zeker met coronacrisis, die is nog niet afgelopen, pensioen/spaar/collegegelden aangesproken en schulden worden gemaakt waarbij ik verwacht dat faillissementen toenemen;
- * blz 36 links - nog meer uitdragen, zeker met de hernieuwde parel Kasteel Wijchen;
- * blz 36 rechts - toevoegen kunst & cultuur;
- * blz 36 - business model retail staat heel erg onder druk, en alleen een fysieke winkel gaat het niet redden, moet minimaal omnichannel;
- * blz 36 rechts - wie bepaald feitelijk het profiel per straat?;
- * blz 37 t/m 38 - graag een nummering voor de 'kopjes' 1 t/m 5;
- * blz 37 - onderaan noemen Europaplein, ook TKWM gebied noemen;
- * blz 37 - ook Kromme Elleboog zit horeca;
- * blz 38 links - in Burchtstraat plantage vertrekt, in AMAC komt Sushitent, ING seniorenwoningen en 35m2 commercieel;

- * blz 38 links - belang van bezoekersgemak is met name het makkelijk, voldoende en gratis parkeren omdat weekboodschappen nou eenmaal vaker met de auto worden gehaald;
- * blz 38 midden - fysiotherapie en sportschool (fit35), thema gezondheid, of het bredere vitaliteit gebruiken?;
- * blz 38 midden - wellicht hier ook nieuwe concepten benoemen voor Sterrebosweg als UPCYCLING (stichting butterfly is daarvoor bv onlangs opgericht en zoekt een plek);
- * H 4.3 - wellicht hier ook weer nummering toepassen zodat we als we met een uitvoeringsagenda gaan starten we goed kunnen verwijzen;
- * blz 39 midden - groen en rustpunten; graag zou ik zien dat we in gezamenlijkheid (pandeigenaren, gemeente, ondernemers, bewoners) een exterieurplan voor het centrum maken waarin groen, rust, kidsspeel, water, vlaggen, prullenbakken etc meegenomen zijn en we hier een meerjaren investeringsplan onder hangen, met wie wat in funding draagt;
- * blz 40 links - rustpunten en kids speelplek?;
- * blz 40 links - kan er onderzoek gedaan worden auto/fiets? ik zou zeggen 'moet', in ieder geval moet er gemonitord worden wat de werkelijke bezetting is versus aanstaande veranderingen/plannen rondom centrum. Dit is in het klein al lopend met CMW en gemeente, maar zou 'vaster' van opzet mogen zijn;
- * blz 40 links onderaan - authentieke pandkwaliteiten behouden, maar waken voor verdozing uitstraling boven de winkels door de appartementen die gebouwd worden. En hoe waarborg je nu de kwaliteiten, of breng je ze terug?;
- * blz 40 midden - funding staat nu onder druk omdat eigenlijk 95% van CMW door ondernemers via reclamebelasting gefund wordt. Pandeigenaren investeren zelf in verlichting en groen. Gemeente in onderzoek en gebruikelijke openbare ruimte net zoals andere wijken. Dus ophalen financiering, waarom staat gemeente niet in rijtje erbij? provincie, regio prima, maatschappelijke fondsen is zeer beperkt op een burendag van Oranjefonds na zeg maar;
- * blz 40 midden - is het een idee na te denken over een 'retail'manager Wijchen breed? (ipv centrummanager);
- * blz 40 rechts - foto logo Wijchen= is voor heel Wijchen, niet CMW;
- * blz 40 rechts - foto pand, hierin is nu al een tijdje Eluniek gevestigd;
- * blz 41 links - bij prikkers is een openbaar INVALIDE toilet (dus niet een gewone) en Hema 'is' gerealiseerd;
- * blz 41 midden - KVO 5e ster is al ontvangen;
- * blz 41 midden - advies/aanbeveling om apart onderzoek op te starten, ipv verwijzen naar CVAH, naar toekomstbestendigheid verbeteren warenmarkt Wijchen incl. locatie;
- * Tekst geheel nalopen dat we nog IN de coronacrisis zetten en er dus nog niet uit zijn of dat het geweest is;
- * In bezoekers enquête zie ik steeds meer gerichte aankopen, meer met auto en minder combibezoek...;
- * Wensen om toe te voegen:
 - * logistieke toekomst opgave voor centrum: duurzaamheid, plek van het laden/lossen (niet midden op de markt, waar dan wel), incl afval stroom (dat sterrebosweg niet de laad/los en milieustraat gaat worden);
 - * nieuwe concepten / blurring de ruimte kunnen geven;
 - * toekomstbestendigheid van retail heeft ook te maken met ontwikkeling zoals Rolf die bedoelde: geen verschil meer in internet en fysiek, maar geïntegreerd. Wellicht dat het niet in dit plan thuis hoort, maar dit is een groot risico voor huidige retailbezetting in centrum Wijchen, die zich hier in de meeste gevallen onvoldoende klaar voor maken. Hoe kunnen we dit aan actie/aandachtspunt meenemen?