

# Centrumvisie Wijchen

2012

*De Wijchense verleiding*





Centrumvisie Wijchen 2012  
“De Wijchense Verleiding”

Gemeente Wijchen  
Vastgesteld PM

De droom van de werkgroep Kwaliteitsverbetering van de stichting Centrum Management Wijchen:

Een dagje Wijchen  
Verbazing, verfrissing  
Niet nadenken over de zorgen thuis  
Nieuwsgierig worden  
Nog even in het dorp blijven hangen  
Wijchen is verwonderen...  
Een dagje Wijchen mag een logisch looppad zijn  
Langs mooie punten om bij stil te staan  
...om vervolgens te worden verleid  
Tot het nemen van de volgende stap.  
Een dorp met een historische marktplaats  
Groene ruimten, het Wijchens Meer  
Een levendig compact centrum,  
Gevarieerd winkelaanbod,  
Goede bereikbaarheid  
Een prachtig kasteel  
Gastvrije horeca...  
Wijchen is veelzijdig  
Variatie werkt versterkend.  
Bewoners voelen zich er thuis  
Bezoekers voelen zich er welkom  
Ondernemers voelen zich begrepen  
De gemeenschap gloeit...



## Inhoudsopgave

### 1. Inleiding

#### 1.1 De doelstelling

#### 1.2 Het resultaat

#### 1.3 Werkwijze en totstandkoming

#### 1.4 Plangebied en reikwijdte

#### 1.5 Het einddoel

### 2. Aanleiding en achtergrond

#### 2.1 Veranderingen op de winkelmarkt

#### 2.2 Risico op leegstand

#### 2.3 De kaderbrief uit 2006

#### 2.4 Uitwerking kaderbrief (2007-2009)

#### 2.5 Initiatiefvoorstel Herijking Centrumvisie

#### 2.6 Oprichting Stichting centrummanagement Wijchen

#### 2.7 Discussie over betaald parkeren

### 3. De ontwikkeling van de functionele structuur van het centrum van Wijchen

#### 3.1 Detailhandel

#### 3.2 Horeca

#### 3.3 Dienstverlening

#### 3.4 Wonen

#### 3.5 Sterktes en zwaktes in de functionele structuur

### 4. Ontwikkeling van de ruimtelijke structuur

#### 4.1 De markt

#### 4.2 Het kernwinkelgebied

#### 4.3 Schil van woongebieden en groene ruimte

#### 4.4 Plekken, pleinen en parken

#### 4.5 Gebouwde omgeving en beeldkwaliteit

### 5. De rol van partijen in de ontwikkeling van de functioneel ruimtelijke structuur

### 6. Bereikbaarheid en parkeren

#### 6.1 Bereikbaarheid

##### 6.1.1 Bereikbaarheid via openbaar vervoer

##### 6.1.2 Voetgangers, fietsers en brom- en snorfietsers.

##### 6.1.3 Bereikbaarheid met de auto

##### 6.1.4 Selectieve toegang

#### 6.2 Parkeren

##### 6.2.1 De omvang van de parkeerdruk

##### 6.2.2. Het aantal parkeerplaatsen

##### 6.2.3 De kwaliteit van parkeerplaatsen

##### 6.2.4 Betaald parkeren

#### 6.3. Uitgangspunten voor parkeren en toekomstige ontwikkelingen

#### 6.4 Opheffing parkeerbonds

### 7. De toekomstvisie en het actieprogramma

#### Bijlage 1: Parkeercijfers



Figuur 1: Ruimtelijke begrenzing en gebiedindeling

## 1. Inleiding

Het centrum van Wijchen is een van de meest dynamische gebieden van onze gemeente. Nergens komen zoveel functies samen. Denk aan winkelen, wonen, recreëren, werken, zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening. Het centrum is ook het visitekaartje van onze gemeente. Het trekt jaarlijks vele bezoekers van binnen en buiten de gemeente, die komen om te winkelen, het kasteel te bezoeken, boodschappen te doen, naar de bioscoop te gaan of te ontspannen op een terrasje.

### 1.1 De doelstelling

We hebben op dit moment een goed functionerend centrum dat aantrekkelijk is voor bezoekers, bewoners en gebruikers. Maar er doen zich een aantal bedreigingen voor. Als gevolg van de economische crisis lopen de bestedingen terug, daalt de waarde van vastgoed en ligt het gevaar van leegstand op de loer. Om de bedreigingen het hoofd te bieden en kansen te benutten is in de eerste plaats de centrumondernemer zelf aan zet. Ondernemen is immers zijn vak. De gemeente kan hem faciliteren. Ze dient oog te hebben voor wat speelt in het centrum, ruimte te bieden voor ontwikkelingen en te zorgen voor publieke voorzieningen. De gemeente heeft de behoefte om de beleidskaders voor het centrum uit 2006 tegen het licht te houden. Het nieuwe beleidskader is de gemeentelijke visie waarbinnen de belanghebbenden, die zich begin 2012 hebben verenigd in de stichting Centrum Management Wijchen (CMW), zich verder kunnen ontwikkelen en bedreigingen het hoofd kunnen bieden om zo de bezoekers en gebruikers van het centrum optimaal te kunnen bedienen.

### 1.2 Het resultaat

De centrumvisie is een gemeentelijke beleidsvisie die handelt op structuren en hoofdlijnen, en gericht is op de middellange termijn (5-10 jaar). Daarbij kijkt de visie niet alleen vanuit de ruimtelijke invalshoek naar de ontwikkeling van het centrum, maar ook vanuit het functioneel perspectief. De visie bevat geen concrete bouwplannen, maar benoemt wel acties en uitvoeringsaspecten. De actiepunten zijn omkaderd in de visie weergegeven en samengevat in de uitvoeringsparagraaf. De visie kijkt eerst kort terug op de kaders en ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar. Daarna gaat de visie in op de functionele structuur en de ruimtelijke vertaling hiervan en de

gewenste ontwikkelingsrichting. Vervolgens benoemt de visie wie welke rol heeft in het ontwikkelingsproces.

### 1.3 Werkwijze en totstandkoming

De visie is opgesteld door de gemeentelijke projectgroep, met daarin een vertegenwoordiging van de disciplines Economische zaken, Verkeer en vervoer, Financiën en Ruimtelijke ordening. Ook de centrummanager had zitting in de projectgroep. Daarnaast is nadrukkelijk gebruik gemaakt van input van belanghebbenden door CMW te betrekken bij de visievorming. Met name de werkgroepen Parkeren & bereikbaarheid, Branchering & leegstand en Kwaliteitsverbetering van CMW hebben hun bijdrage geleverd. De visie is beoordeeld door een gemeentelijke stuurgroep, met daarin de projectleider, de verantwoordelijke portefeuillehouders en ambtelijk opdrachtgever. Na instemming door het college is de visie vastgesteld door de gemeenteraad.

### 1.4 Plangebied en reikwijdte

Het plangebied omvat het centrum van de gemeente Wijchen, afgebakend door de Stationslaan, Bronckhorstlaan, Mr v. Coothlaan, Meerdreef en Hoggeweg (figuur 1). Ook is een deel van de Kasteellaan meegenomen met de daaraan grenzende panden. De afbakening komt overeen met het gebied waarbinnen de reclamebelasting zal worden geheven. Daarnaast besteedt de visie expliciet aandacht aan een aantal functionele aspecten zoals detailhandel, parkeren en bereikbaarheid.

### 1.5 Het einddoel

Het allesomvattende einddoel is treffend verwoord in de droom van de werkgroep Kwaliteitsverbetering zoals beschreven op pagina 5: een aantrekkelijk, bruikbaar en toekomstbestendig centrum voor al haar gebruikers!





## 2. Aanleiding en achtergrond

De aanleiding voor deze nieuwe centrumvisie is tweeledig. Enerzijds spelen een aantal autonome ontwikkelingen zoals de veranderingen op de winkelmarkt en het risico op leegstand. Daarnaast vormen specifiek Wijchense ontwikkelingen zoals de oprichting van de stichting Centrum Management Wijchen (CMW) en de visie van de raad om te komen tot een actualisatie van de kaderbrief centrum uit 2006 aanleiding tot deze visie. Dit hoofdstuk zoomt in op deze aanleidingen en blikt kort terug op de ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar.

### 2.1 Veranderingen op de winkelmarkt

De winkelmarkt is flink in beweging, waarbij sprake is van een verandering van een groeimarkt naar een verdringsmarkt. Dit heeft diverse oorzaken. Om te beginnen is momenteel sprake van achterblijvende (groei van) bestedingen als gevolg van de economische recessie. Daarnaast vindt een structurele verschuiving van bestedingen naar webwinkels plaats. Internet zal meer en meer een volwaardig verkoopkanaal worden. Ook spelen de bevolkingskrimp, de vergrijzing en ontgroening een belangrijke rol bij de verandering in het bestedingspatroon van consumenten. Krimp betekent simpelweg minder consumenten en daardoor minder bestedingen. Bij vergrijzing is sprake van verandering in het bestedingspatroon: jongeren moeten nog veel “eerste aankopen” doen, terwijl ouderen vooral vervangingsaankopen doen. Bovendien wordt de consument steeds mobieler, goed geïnformeerd en kritischer. Bezoekmotief, compleetheid en kwaliteit van het winkelaanbod spelen nu en in de toekomst een grotere rol dan fysieke nabijheid van winkels.

Niet alleen consumenten en hun bestedingen veranderen, ook de winkelstructuur verandert. Die verandering is enerzijds kwantitatief van aard, maar ook kwalitatief. In de afgelopen tien jaar is het winkeloppervlak in Nederland met ruim 25% toegenomen. Daarbij gaat het om schaalvergroting van winkels zelf (van gemiddeld 215 m<sup>2</sup> naar 266 m<sup>2</sup>), maar ook om realisatie van grootschalige perifere winkellocaties. Ook neemt het aandeel van filiaalbedrijven toe (van 28% naar 35% in de afgelopen 10 jaar). De zelfstandige ondernemers kampen zelf ook met vergrijzing. Een groot deel van de zelfstandige winkeliers gaat de komende jaren met pensioen en heeft geen opvolging.

Al deze zaken hebben een rechtstreekse weerslag op het functioneren van

winkelgebieden. Er is sprake van afname van vloerproductiviteit, investeringen blijven uit en de leegstand in kernwinkelgebieden loopt op. Maar er zijn ook kansen zoals cross- en multichannel verkoopmogelijkheden, super-specialisatie en nieuwe marktsegmenten.

Meer dan ooit zal de klant verleid moeten worden om naar het winkelgebied te komen. Dit moet gebeuren door het zo goed mogelijk faciliteren van zijn bezoekmotief. Dat bezoekmotief kan zijn recreatief winkelen waarbij de klant op zoek is naar sfeer en een aantrekkelijk en divers winkelaanbod. Of het zijn dagelijkse boodschappen en doelgerichte aankopen waarbij bereikbaarheid en parkeermogelijkheden van groot belang zijn.

### 2.2 Risico op leegstand

Het afnemende en veranderende bestedingspatroon en het fors gegroeide en beperkt gediversifieerde aanbod aan winkels betekent een afname van behoefte tegenover een groei van het aanbod aan winkel m<sup>2</sup> en dus (risico op) leegstand.

Daar komt nog eens bij dat het risico op leegstand niet alleen bij winkels speelt maar ook in andere branches die actief zijn in het centrum. Er is immers sprake van een fors overaanbod aan m<sup>2</sup> kantoorruimte en ook de bestedingen in de horeca staan onder druk door het economisch tij.

Een beperkte hoeveelheid leegstand is geen probleem. Er is immers altijd sprake van enige vorm van leegstand door (en voor-) verhuisbewegingen. Dit noemen we frictieleegstand. In een gezonde markt bedraagt deze 4 á 5 procent. Echter op het moment dat de leegstand te groot wordt en structurele vormen aanneemt, komt de ruimtelijke kwaliteit en het economisch functioneren van een heel centrum onder druk te staan. Lege panden en een beperkt aanbod aan (winkel)voorzieningen zijn niet aantrekkelijk voor bezoekers, die vervolgens weg zullen blijven, waardoor de bestedingen nog verder onder druk komen te staan. Zo ontstaat een neerwaartse spiraal. Ook worden leegstaande panden vaak minder goed onderhouden en vormen ze een “gat” in de straatwand, waardoor de ruimtelijke kwaliteit en de levingswaarde van een centrum afneemt, wat ook weer bijdraagt aan de neerwaartse spiraal



### 2.3 De kaderbrief uit 2006

Op 3 oktober 2006 heeft de toenmalige gemeenteraad de Kaderbrief Centrum Wijchen (kortweg kaderbrief) vastgesteld. De kaderbrief bevat de doelstelling, uitgangspunten en randvoorwaarden voor het centrum van Wijchen voor 20 jaar. Deze uitgangspunten zijn opgesteld na een analyse van het centrum (notitie kwaliteiten en knelpunten) en een onderzoek naar ontwikkelingsmogelijkheden (notitie bouwstenen). De kaderbrief geeft de uiteindelijke oplossingsrichting weer, die is opgebouwd uit een combinatie van een aantal bouwstenen. Deze oplossingsrichting is in de kaderbrief vertaald in uitgangspunten en randvoorwaarden. De in de kaderbrief genoemde hoofddoelstelling voor het centrum luidt als volgt:

*“Een goed toegankelijk en aantrekkelijk centrum waarin de bijzondere kwaliteiten van Wijchen op een aantrekkelijke wijze worden benut. De bijzondere plekken in het centrum worden met respect voor historische waarden sterker met elkaar verbonden, wat de attractiviteit van het centrum vergroot. De groene schil van het centrum wordt versterkt, het kernwinkelgebied compact en comfortabel en de groene long met haar iconen Molen, Kasteel en Sterrebos actiever benut. Het resultaat is een levendig centrum waarin detailhandel, horeca, voorzieningen en wonen kunnen floreren. Het centrum van Wijchen wordt een bruisend hart van een warm en gemoedelijk dorp.”*

Deze hoofddoelstelling is nog steeds actueel en is de basis voor deze nieuwe visie.

### 2.4 Uitwerking kaderbrief (2007-2009)

In 2007 is gestart met de uitwerking van de kaderbrief. Deze uitwerking heeft plaatsgevonden langs drie sporen:

- ✚ Een plan voor- en uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte;
- ✚ Een beeldkwaliteitplan voor de gebouwen;
- ✚ Een visie op de gewenste detailhandelstructuur.

Nadat begin 2007 het plan van aanpak voor de herinrichting van de openbare ruimte was goedgekeurd, werd in september 2008 het definitief ontwerp voor de herinrichting vastgesteld en is in november 2008 gestart met de feitelijke herinrichting. Deze is gefaseerd uitgevoerd en uiteindelijk in sep-

tember 2010 afgerond.

In februari 2009 is het beeldkwaliteitplan vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan zet in op drie niveaus: de stedenbouwkundige structuur op straat- en bebouwingswand niveau, de architectuur en beeldkwaliteit van de individuele gebouwen en de kwaliteit van specifieke elementen zoals uitstallingen en reclame. De uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan zijn toetsingskader voor concrete bouwaanvragen. Tegelijk heeft een intensieve discussie plaatsgevonden over toegestane uitstallingen en reclame. Deze zijn uiteindelijk verankerd in de APV.

De visie op de gewenste detailhandelstructuur gaat in op het faciliteren van- en sturen op vestigingsmogelijkheden voor detailhandel in het centrum, maar ook op een zorgvuldig beleid voor het toestaan van detailhandel daarbuiten. De visie is kaderstellend voor toekomstige detailhandelsvraagstukken en de ontwikkelingsrichting voor het kernwinkelgebied.

Samen met de visie op de detailhandelstructuur is ook een ruimtelijke verkenning gemaakt voor de ontwikkeling van het Sterrebos en de kasteeltuin, passend in de voorgestelde ruimtelijk-functionele structuur.

### 2.5 Initiatiefvoorstel Herijking Centrumvisie

In haar vergadering van 31 januari 2012 heeft de gemeenteraad van Wijchen het initiatiefvoorstel Herijking Centrumvisie aangenomen (12RZ108). Dit initiatiefvoorstel is door alle partijen in de raad gezamenlijk ingediend. Het voorstel omvat drie beslispunten:

- ✚ Het college legt de raad in het najaar van 2012 een beslisnota voor waarin voorstellen staan met betrekking tot de herijking van de kaderbrief centrumvisie (06RZ066);
- ✚ Het college informeert de raad op korte termijn over de geschiedenis tot 1 januari 2012 van de diverse gemeentelijke projecten die in en rond het centrum van Wijchen spelen;
- ✚ In de bij het eerste punt genoemde voorstellen gaat het college nadrukkelijk in op de oplossingen voor de parkeerproblematiek in het centrum van Wijchen.







Op donderdag 29 maart 2012 heeft een ambtelijke delegatie een presentatie voor de gemeenteraad gehouden waarin de geschiedenis en stand van zaken van diverse projecten in en om het centrum uiteengezet is.



Daarmee is invulling gegeven aan het tweede beslispunt. Beslispunt 1 en 3 vormen de directe aanleiding voor het opstellen van deze nieuwe centrumvisie.

### *2.6 Oprichting Stichting centrummanagement Wijchen*

Centrumondernemers, bewoners en pandeigenaren onderkennen dat zij door ontwikkelingen op het gebied van detailhandel en centrumontwikkeling pro-actief aan de slag moeten om het centrum aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden. Zij hebben de handen ineen geslagen op te komen tot de instelling van centrummanagement in Wijchen. Hiertoe zijn twee werkcongressen georganiseerd. Op het eerste congres op 25 januari 2012 hebben partijen een intentieverklaring ondertekend om het centrummanagement van Wijchen Centrum verder uit te werken. Dit gebeurt in zes werkgroepen:

-  Communicatie & promotie
-  Veiligheid
-  Bereikbaarheid & parkeren
-  Branchering & leegstaande panden
-  Evenementen
-  Kwaliteitsverbetering

Op het tweede congres op 28 maart 2012 zijn de plannen en de eerste resultaten van deze werkgroepen gepresenteerd en is de stichting Centrum Management Wijchen (CMW) formeel opgericht.

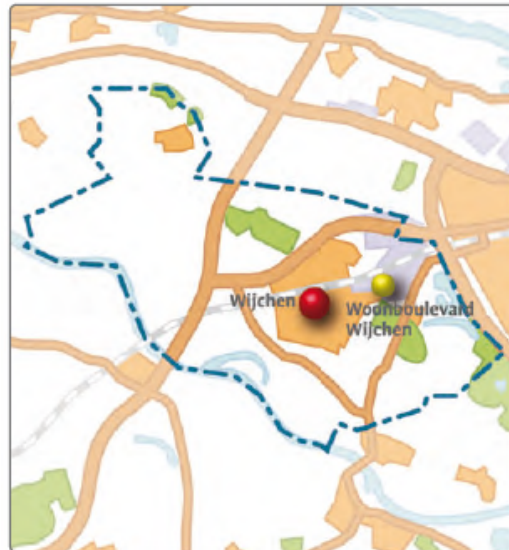
CMW heeft als doel “het versterken van het economisch en sociaal-maatschappelijk functioneren alsmede de leefbaarheid van het centrum van Wijchen, het verbeteren van het vestigings- en verblijfsklimaat in het centrum van Wijchen, en al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord”.

### *2.7 Discussie over betaald parkeren*

De discussie over invoering van betaald parkeren loopt al jaren parallel aan de diverse plannen en projecten in en om het centrum. Hoe dient het proces om al dan niet tot betaald parkeren te komen er uit te zien? Welke

kwaliteit van parkeren streven we na? Hoe financieren we het parkeren? Kaders en uitgangspunten veranderen hierbij continue. In deze visie wordt opnieuw de balans opgemaakt.

## GEMEENTE WIJCHEN



## KENGETALLEN

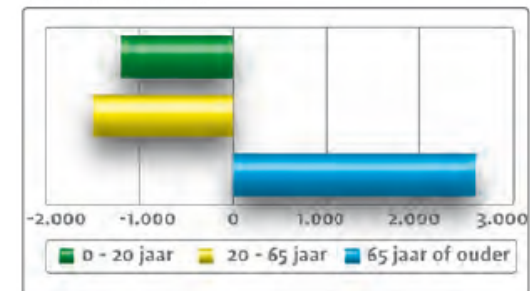
- aantal inwoners 40.500
- aantal banen detailhandel 2.270
- % banen van totaal 14%
  
- omvang aanbod (m<sup>2</sup> wvo) 79.240
- aantal winkels 239
- leegstand m<sup>2</sup> wvo 3.320
- % leeg van totaal wvo 4,0%
- leegstand aantal verkooppunten 13
- % leeg van totaal aantal winkels 5,2%
- concentratiegraad 56%
- filialiseringsgraad wvo 43%
- gem. m<sup>2</sup> wvo per winkel 332

## DRAAGVLAKONTWIKKELING

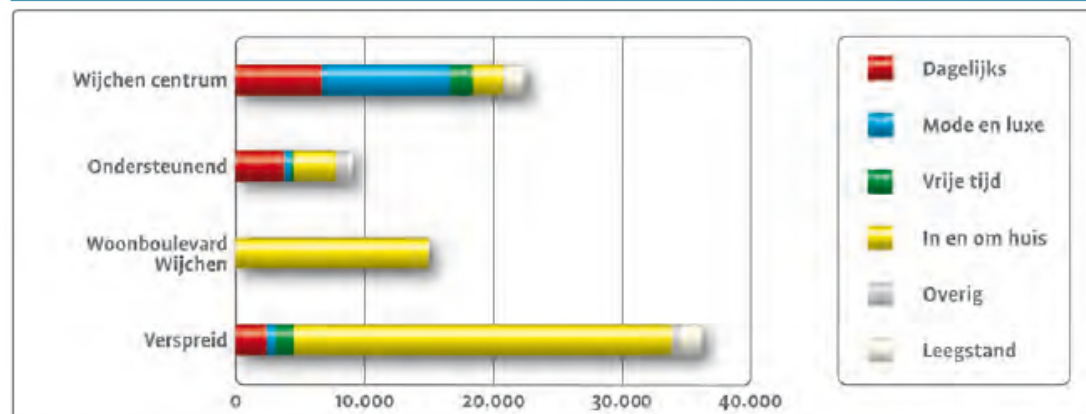
Prognose aantal inwoners 2011-2030

	2011	2020	2030
inwoners	40.500	40.400	40.300

Bevolkingsontwikkeling 2011-2020 per leeftijdsgroep (absolute aantallen)



## AANBODGEGEVENS PER TYPE LOCATIE



## GEGEVENS BELANGRIJKSTE CENTRA

centrum	Wijchen
m <sup>2</sup> wvo	20.900
m <sup>2</sup> wvo leegstand (% van totaal)	1.440 (6,5%)
aantal winkels	121
aantal vkp leeg (% van totaal)	4 (3,2%)
m <sup>2</sup> wvo per winkel	173
filialiseringsgraad wvo	68%

Figuur 2: Detailhandel in Wijchen (Bron: Agenda voor de toekomst voor detailhandelsbeleid Stadsregio Arnhem Nijmegen, DTNP, maart 2012)

### 3. De ontwikkeling van de functionele structuur van het centrum van Wijchen.

In het centrum van Wijchen komen vele functies samen. Met name het kernwinkelgebied kan met recht een multifunctioneel gebied genoemd worden met een mix van wonen, winkelen, horeca en dienstverlening. In de schil rondom het kernwinkelgebied treffen we veelal de functie wonen aan met hier en daar kantoren, dienstverlening en horeca. Dit hoofdstuk gaat in op de diverse functies in het centrum en de dynamiek daarbinnen.

#### 3.1 Detailhandel

De detailhandel in Wijchen doet het beter dan het landelijke en regionale gemiddelde. Maar ook in Wijchen ligt het gevaar van (oplopende) leegstand op de loer. Immers ook Wijchen kan zich niet onttrekken aan landelijke trends van teruglopende bestedingen en een toenemend belang van internetverkoop zoals beschreven in hoofdstuk 2. Vooralsnog blijft het inwoneraantal tot 2020 stabiel maar ook Wijchen zal te maken krijgen met vergrijzing. De leegstand is lager dan gemiddeld, maar deze is de afgelopen jaren wel meer naar het gemiddelde toegroeid. Voorts heeft Wijchen een compact centrum, met winkels die kleiner zijn dan gemiddeld. Dit verklaart wellicht de beperkte leegstand, maar heeft tevens een beperkende werking op het faciliteren van schaalvergroting. Zetten we alle cijfers op een rijtje, dan ontstaat het volgende overzicht (zie ook figuur 2):

Parameter	Landelijk	Stadsregio	Wijchen
Bevolkingsgroei tot 2020	3.6%	3.3%	-0,2% (geheel Wijchen)
Winkeloppervlak	27.300.000 m <sup>2</sup>	1.155.000 m <sup>2</sup>	20.900 m <sup>2</sup>
Aantal winkels	107.000	4309	121
Gemiddelde omvang per winkel	266 m <sup>2</sup>	268 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>
Leegstand	9.7%	9%	6.5%

Bron: Locatus Benchmarkverkenner 2011, CBS 2011, DTNP Leegstandbarometer

Het kernwinkelgebied geeft invulling aan diverse aankoopmotieven, die elkaar onderling aanvullen en versterken. Zo biedt Wijchen centrum de mogelijkheid voor het doen van de dagelijkse boodschappen en vervult de rol van “buurtwinkelcentrum” voor een groot deel van Wijchen. Ook is het mogelijk om te funshoppen door de aanwezigheid van diverse kledingwinkels, warenhuizen, speelgoedzaken en een breed horeca aanbod. Daarnaast vervult het centrum een belangrijke rol als winkelgebied voor doelgerichte aankopen en vergelijkend winkelen, wat blijkt uit de hoeveelheid wit- en bruingoedzaken in het centrum. In dat laatste schuilt echter ook een gevaar. Immers vergelijkend winkelen en doelgerichte aankopen vinden meer en meer plaats via internet. Funshoppen heeft minder concurrentie van internet maar vereist meer van de kwaliteit van het winkelgebied en heeft directe concurrentie van andere binnenstedelijke centra. Voor het doen van dagelijkse boodschappen en doelgerichte aankopen zijn goede bereikbaarheid en goede parkeervoorzieningen van belang.

Naast het centrum heeft Wijchen nog een aantal buurtwinkelcentra gericht op dagelijkse boodschappen voor het direct omliggende verzorgingsgebied. Deze zorgen samen voor een heldere en complete winkelstructuur voor de dagelijkse boodschappen. Aan de Kraanvogelstraat en bedrijventerrein Oost is ruimte voor grootschalige en volumineuze detailhandel. Het is zaak goed in de gaten te houden dat hier geen detailhandelsontwikkelingen ontstaan die de directe concurrentie aangaan met- en afbreuk doen aan het functioneren van het kernwinkelgebied.

**ACTIEPUNT:** Zorgdragen voor concentratie van detailhandel en waar mogelijk faciliteren van uitbreiding en schaalvergroting in het kernwinkelgebied.

#### 3.2 Horeca

Naast detailhandel speelt ook horeca een belangrijke rol in het centrum van Wijchen. En dan niet alleen in de zin van de bezetting van panden maar ook wat betreft sfeer en beleving. Zeker wanneer het bezoeks-motief is gericht op recreatief winkelen zijn goede horecavoorzieningen belangrijk. Maar ook voor de positie van het centrum als bruisende middelpunt van Wijchen. Horeca en winkelen vullen elkaar aan en horeca zorgt voor de versterking van de centrumfunctie. Veel horecaondernemers zijn al



Figuur 3. Het kernwinkelgebied en de winkelstraten



geruime tijd gevestigd in Wijchen en vormen een constante factor in het centrum, met hier en daar een keer een wisseling van de wacht. In tegenstelling tot het algemene beeld zijn er momenteel geen concrete signalen dat de horeca in Wijchen ernstig onder druk staat.

Wel is de diversiteit in het aanbod beperkt. Dit geldt met name voor de oudere jeugd die daardoor massaal wegblijft. Op dat gebied is, op passende plekken, versterking denkbaar.

**ACTIEPUNT: Faciliteren van verbreding van het horeca aanbod.**

### 3.3 Dienstverlening

Naast detailhandel en horeca zitten verspreid door het centrum diverse dienstverlenende bedrijven. Dit zijn de geijkte partijen die we doorgaans in centrumgebieden tegenkomen zoals banken, verzekeringskantoren, reisbureaus en uitzendbureaus. Maar bijvoorbeeld ook het gemeentekantoor, kappers, huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten. De vestiging van deze bedrijven maakt het voorzieningenaanbod in Wijchen centrum compleet en zorgt voor combinatiebezoeken met detailhandel en horeca. Voor dienstverlenende bedrijven (met in het bijzonder reisbureaus en banken) geldt dat ook hier internet zorgt voor een verschuiving van het “aankoopkanaal”. Dit brengt net als bij de detailhandel het gevaar op leegstand met zich mee. Tegelijk zien we ook een tegenovergestelde trend van behoefte aan een fysiek bezoekadres. Bankshops en telecomwinkels schieten als paddenstoelen uit de grond. Deze bedrijven lopen vaak voorop op het gebied van crosschannel en multichannel dienstverlening (combinatie van internet en fysieke winkel).

De crisis op de kantorenmarkt heeft slechts beperkte invloed op de rol van dienstverlenende bedrijven in het centrum van Wijchen. Het gaat vaak om kleine bedrijven en het centrum van Wijchen kent geen grootschalige kantoorlocaties die met leegstand bedreigd worden. Evengoed is er wel zichtbaar sprake van beperkte vraag naar kantoorruimte en staat in deze sector de werkgelegenheid onder druk door vraaguitval en de economische recessie. De behoefte aan nieuwe kantoren of ruimte voor dienstverlening is beperkt.

**ACTIEPUNT: Behoud vestigingsmogelijkheden voor dienstverlening aan de rand van het kernwinkelgebied en de directe schil daaromheen.**

### 3.4 Wonen

Wonen in het kernwinkelgebied bestaat voor het overgrote deel uit niet grondgebonden woningen, in de vorm van hetzij individuele appartementencomplexen, hetzij woningen boven winkels. Wonen in het kernwinkelgebied draagt bij aan levendigheid en sociale veiligheid. Immers daar waar winkels, bedrijven en voorzieningen beperkte openingstijden kennen, gaat wonen 24 uur per dag door. Veelal met een “piek” in de avonden en weekenden, op tijden dat winkels en bedrijven gesloten zijn. Indien niet gewoond wordt in het kernwinkelgebied, zou het gebied na sluitingstijd uitgestorven zijn.

Wonen in het kernwinkelgebied heeft een bijzonder karakter. Er is vaak van alles te doen en diverse voorzieningen liggen op loopafstand. Ook is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer prima. Deze kenmerken maken wonen in het kernwinkelgebied aantrekkelijk voor specifieke doelgroepen zoals jongeren, ouderen zonder (thuiswonende) kinderen en alleenstaanden, die graag voorzieningen in de directe nabijheid hebben en veel waarde hechten aan een goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer. Maar wonen in het kernwinkelgebied brengt ook beperkingen met zich mee. Het gaat bijna altijd om niet grondgebonden woningen en is de toegankelijkheid en (auto)bereikbaarheid vaak beperkt. Parkeren voor de deur is er meestal niet bij en de buitenruimte beperkt zich tot een terras of balkon.

De schil rondom het kernwinkelgebied kenmerkt zich door een mix van wonen en bedrijvigheid, waarbij ieder deelgebied zijn eigen karakter kent. Het gebied Koosterakker-Tienakker bestaat grotendeels uit relatief nieuwe grondgebonden- en niet grondgebonden woningen die hun identiteit en kwaliteit ontleen aan de historie van de plek (het oude kloostercomplex) en de nabijheid van het Wijchens Meer, op loopafstand van het kernwinkelgebied. De Westflank kenmerkt zich wat betreft wonen voornamelijk door de aanwezigheid van het woon-zorgcomplex St Jozef. In de omgeving van het kasteel en aan de Kasteellaan vinden we vooral grondgebonden woningen uit het eerste deel van de 20<sup>e</sup> eeuw, die hun karakter en kwaliteit ontleen aan de ligging nabij het kasteel en de kasteeltuin. De Oostflank omvat voornamelijk grondgebonden en niet grondgebonden woningen uit het tweede deel van de 20<sup>e</sup> eeuw die hun meerwaarde vooral ontleen aan de ligging nabij het kernwinkelgebied.



Woningbouw was tot voor kort vaak de motor en belangrijke kostendrager van gebiedsontwikkelingen in het centrum. Door een intensief en sterk centrumstedelijk woningbouwprogramma was de exploitatie sluitend te maken en kwamen herontwikkelingen van de grond. Die situatie is echter veranderd. Momenteel zit de woningmarkt behoorlijk op slot, waardoor de doelgroepen voor het centrumstedelijk woonmilieu niet in beweging (kunnen) komen. Ouderen krijgen hun bestaande woning niet verkocht en jongeren en alleenstaanden krijgen een nieuwe woning nauwelijks nog gefinancierd. Dit heeft direct effect op de exploitatie en afzetmogelijkheden van nieuwbouwprojecten. De opgave voor de gemeente is in ieder geval om daar waar mogelijk te faciliteren dat het aanbod binnen centrumstedelijk woonmilieu blijft bestaan en te zorgen dat deze afgestemd is op de behoeften en mogelijkheden van de doelgroepen.

**ACTIEPUNT:** Behoud mogelijkheid wonen boven winkels in het kernwinkelgebied en hoogwaardig woonmilieu in de schil van het centrum; nieuwe initiatieven afstemmen op behoefte en mogelijkheden van de doelgroepen.

### 3.5 Sterktes en zwaktes in de functionele structuur

Zetten we de zaken uit dit hoofdstuk nog even op een rijtje, dan ontstaat onderstaande overzicht

Sterktes en kansen:

- ✚ Stabiel inwoneraantal; geen krimp
- ✚ Geen substantieel overaanbod aan winkels, zowel qua aantal als omvang
- ✚ Relatief beperkte leegstand
- ✚ Compact centrum
- ✚ Recent opgeknapte openbare ruimte in kernwinkelgebied
- ✚ Diversiteit in aankoopmotieven (funshoppen, dagelijkse boodschappen en doelgerichte aankopen)
- ✚ Brede mix tussen winkels, zakelijke dienstverlening en horeca
- ✚ Aantrekkelijk centrumstedelijk woonmilieu

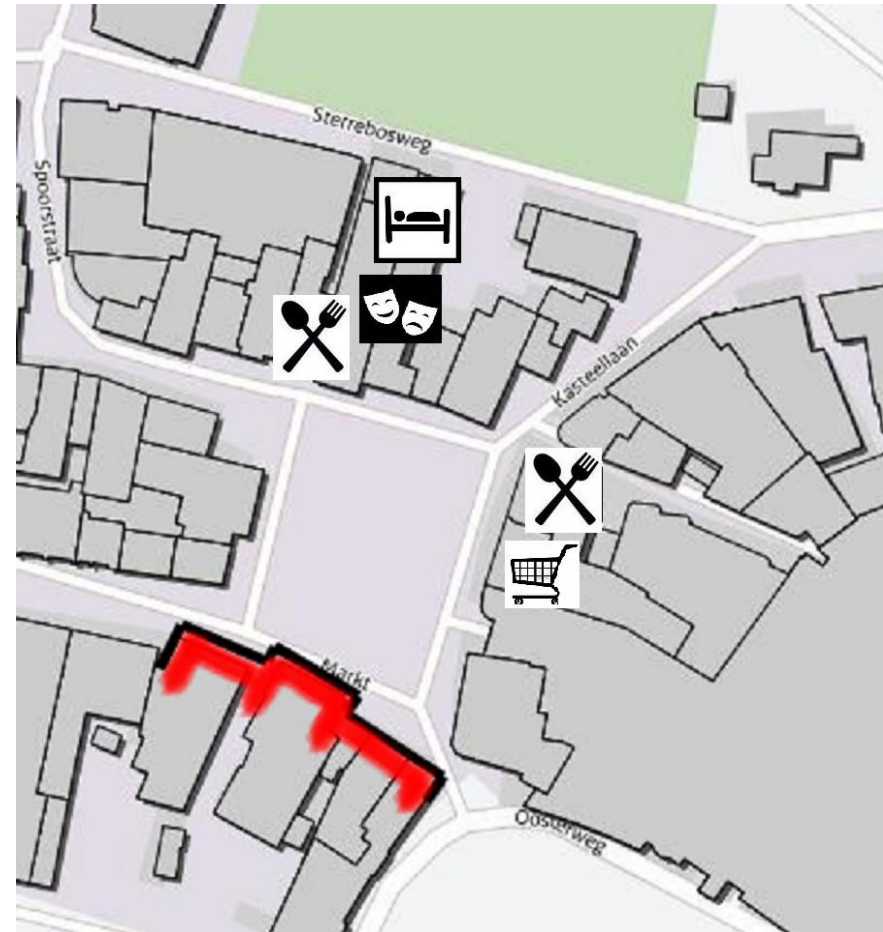
- ✚ Ruimte voor verbreding horeca aanbod

Zwaktes en bedreigingen:

- ✚ Teruglopende bestedingen
- ✚ Beperkte maat en schaal en beperkt regionaal verzorgingspotentieel, ook door concurrentie van nabijgelegen steden
- ✚ Beperkt aantal panden die schaalvergroting kunnen faciliteren
- ✚ Winkels voor doelgerichte aankopen gevoelig voor concurrentie van internet (met name wit- en bruingoed, reisbranche en boeken en cd's)
- ✚ Oplopende leegstand
- ✚ Lastige marktsituatie voor woningen en kantoren



Figuur 4. Schematische weergave radiaalstructuur



Figuur 5. De markt en mogelijke versterkingen

#### 4. Ontwikkeling van de ruimtelijke structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur van het centrum kenmerkt zich door oude lintbebouwing die langzaam is getransformeerd naar een compacte, radiaal achtige structuur (zie figuur 4) met daarin de volgende onderdelen:

- ✚ Centraal in het centrum de markt;
- ✚ Rondom de markt de schil van het kernwinkelgebied met de winkel- en aanloopstraten;
- ✚ Rondom het kernwinkelgebied een netwerk van groene ruimte en woongebieden, begrensd door een ring van verbindingswegen.

Wijchen centrum kent een drietal heldere bronpunten. Dat zijn plekken waar mensen hun bezoek aan het centrum starten, meestal een parkeerplaats. Dat zijn de omgeving Dorsvlegel, Aanbeeld en Europaplein. Het station kan als een vierde bronpunt worden gezien. Nabij deze bronpunten zijn ook de supermarkten gevestigd. Deze supermarkten zijn van groot belang voor het functioneren van Wijchen centrum. Ze zijn als het ware de ruggengraat van het centrum. Ze zorgen voor een continue stroom van bezoekers en leiden in veel gevallen tot combinatiebezoek, zowel van speciaalzaken als van non-food winkels. Datzelfde geldt voor de Hema in het midden van het centrum.

##### 4.1 De markt

De markt is letterlijk en figuurlijk het middelpunt van het centrum van Wijchen. Alle belangrijke winkelstraten komen uit op de markt. Qua plein heeft het een voldoende maat- en schaal, volwaardige bebouwingswanden en heldere entrees. Het is voldoende groot om terrassen en een deel van de weekmarkt en kermis te faciliteren, terwijl het niet zo groot is dat het zijn intimiteit verliest. Momenteel zijn er diverse winkels en horecagelegenheden aan de markt gevestigd. Ook is de bioscoop direct aan de markt gelegen.

De positie van de markt als “brandpunt” van het centrum moet behouden blijven en versterkt worden. Aan de markt zijn meerdere grote bruin- en witgoed winkels gevestigd en een boekhandel. Deze winkels zijn erg kwetsbaar voor concurrentie van internetverkopen waardoor het risico op leegstand op de loer ligt. Deze panden hebben een dermate grote oppervlakte dat ze geschikt zijn voor het accommoderen van schaalvergroting. Daar-

naast is transformatie naar horeca (bijvoorbeeld een café voor de oudere jeugd) een goede optie. Hierdoor wordt de functie van de markt als verblijfsplek versterkt. Ook de panden aan de zuidzijde van de markt (met name richting de Touwslagersbaan) lenen zich voor schaalvergroting, uiteraard met behoud van het historische karakter en de ruimtelijke kwaliteit van de markt.

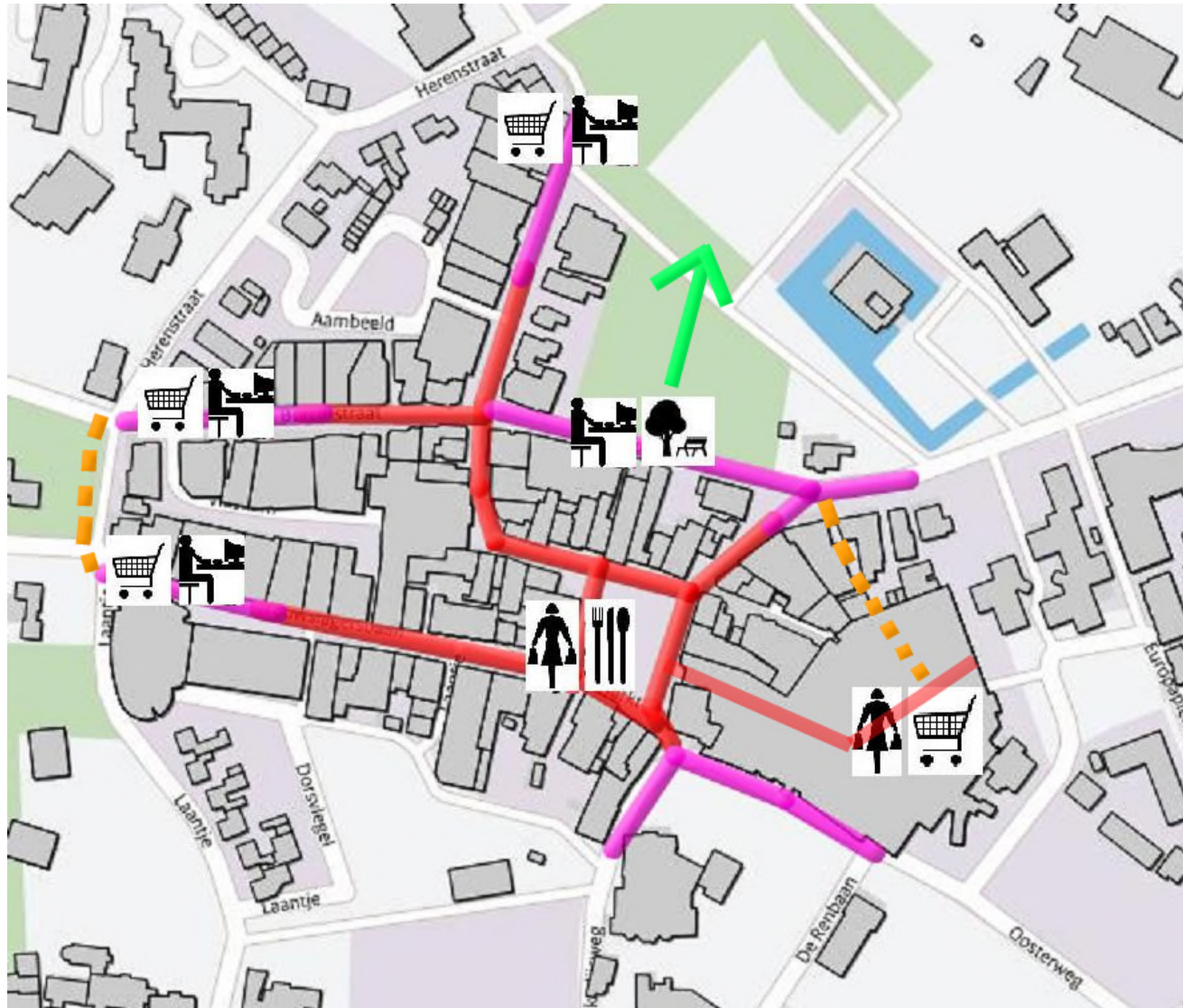
De bioscoop neemt een belangrijke plek in aan de markt, maar is in zijn huidige omvang te klein om goed in het servicebioscoop concept van de exploitant te passen. Al tijdenlang wordt gekeken naar de mogelijkheden om de bioscoop te verplaatsen naar de Westflank. Tot concrete overeenstemming hiertoe heeft het op dit moment nog niet geleid. Mocht de bioscoop weg gaan van de markt, dan ontstaat ook hier ruimte voor schaalvergroting en/of horeca. Wellicht dat er mogelijkheden zijn om de bioscoop toch voor de markt te behouden, als het gebouw van de naastgelegen witgoedzaak beschikbaar zou komen.

**ACTIEPUNT:** behoud en versterking van de markt als brandpunt van het centrum.

##### 4.2 Het kernwinkelgebied

Aan- en rondom de markt bevindt zich het kernwinkelgebied met als belangrijkste winkelstraten:

- ✚ Touwslagersbaan;
- ✚ Burchtstraat;
- ✚ Spoorstraat & “Kromme Elleboog”;
- ✚ Kasteellaan;
- ✚ Marktpassage.



Figuur 6: Kernwinkelgebied

De radicaalstructuur van het centrum uit zich onder andere doordat de winkelstraten aanvankelijk het karakter van een aanloopstraat met een mix van detailhandel, (zakelijke) dienstverlening en horeca en hoe dichterbij de markt, hoe meer de straten het karakter van winkelstraat krijgen. Dit geldt met name voor de Burchtstraat, de Kasteellaan en de Spoorstraat. Deze structuur sluit goed aan bij het karakter van het kernwinkelgebied als centrum voor zowel dagelijkse boodschappen, doelgerichte aankopen en recreatief winkelen. De markt, gelegen in het hart van het kernwinkelgebied is bij uitstek geschikt voor horeca en recreatief winkelen. Een prettig verblijfsklimaat is hier van belang. Dit karakter loopt door in het deel van de winkelstraten dat direct grenst aan de markt. Ook hier dus horeca en winkels voor recreatief winkelen. Hoe dichterbij de randen van het kernwinkelgebied komen, bij de bronpunten en straten die voor autoverkeer toegankelijk zijn, hoe beter geschikt de panden worden voor dagelijkse boodschappen, doelgerichte aankopen en dienstverlening.

Momenteel is niet sprake van een echt “winkelrondje”; het verbinden van de radialen is gewenst (met name Touwslagersbaan-Burchtstraat en Marktpassage-Kasteellaan). Dit kan door het faciliteren van een “trekker” op de koppen, door inpassing en opwaardering van bebouwing of bebording en aankleding. De huidige doorsteekjes vormen een ongewenste onderbreking van het rondje. Er kan gekeken worden waar deze onderbrekingen ongedaan gemaakt kunnen worden.

Ook de Sterrebosweg moet haar plek behouden in de winkelstructuur. Het verbeteren van de uitstraling en toegankelijkheid van het Sterrebos zal leiden tot een realisatie van een unieke kwaliteit aan de Sterrebosweg. In het kader van de visie op de detailhandelstructuur is hier in 2010 al een inrichtingsvoorstel voor gemaakt. Deze zou de opmaat kunnen vormen voor een fraai centrumstedelijk winkel- woon- werk- en verblijfsmilieu met toegang tot- en uitzicht op het kasteel en de kasteeltuin.

**ACTIEPUNT:** opwaarderen Sterrebos en inzetten op optimale benutting en versterking van de radiaalstructuur en daar waar mogelijk radialen met elkaar verbinden van de waardoor een aantrekkelijke routing ontstaat.

#### 4.3 Schil van woongebieden en groene ruimte

Voorbij het kernwinkelgebied gaat het centrum over in een ring van centrumstedelijke woonmilieus en groene gebieden met ieder hun eigen karakter, dynamiek en ontwikkelingspotentie. De belangrijkste onderdelen van deze schil zijn:

- ✚ Kloosterakker-Tienakker: centrumstedelijk wonen;
- ✚ St Jozef: wonen en zorg;
- ✚ Kasteel, kasteeltuin en molen: groen en cultuurhistorie;
- ✚ Gemeentekantoor en brandweerkazerne: publieke dienstverlening;
- ✚ Westflank (exclusief St Jozef);
- ✚ Oostflank.

#### *Kloosterakker-Tienakker*

Het gebied Kloosterakker-Tienakker kenmerkt zich door een monofunctioneel hoogwaardig centrumstedelijk woonmilieu. Wonen in een groene setting, dicht bij het centrum zijn belangrijke kwaliteiten. Het meest zuidelijke deelgebied heeft fraai uitzicht op het Wijchens Meer. Voor dit gebied geldt vooral behoud van de huidige kwaliteit. Wel zou vanuit het centrum de toegankelijkheid en herkenbaarheid van het Kloosterpark kunnen worden verbeterd.

#### *Woonzorgcentrum St Jozef*

Woonzorgcentrum St Jozef is eigendom van de Zorggroep Zuid Gelderland (ZZG) en biedt ruimte aan 68 personen die niet langer in staat zijn zelfstandig te wonen. Daarnaast biedt ZZG vanuit St Jozef zorg aan bewoners van de omliggende aanleunwoningen en verzorgt ze dagopvang voor ouderen uit de omgeving. In 2020 zal het gebouw zowel technisch als functioneel zijn afgeschreven. Daarnaast past het complex niet meer in de wijze waarop ZZG haar zorg wil aanbieden (meer kleinschalig, meer gericht op zorg; minder op huisvesting, dichterbij de doelgroep), zodat het complex St Jozef herontwikkeld zal worden. Dit gebeurt in samenhang met ontwikkeling van zorgarrangementen elders in Wijchen, bijvoorbeeld in de sterk vergrijzende delen van Wijchen Zuid en de kerkdorpen.



Figuur 9. Functies in de schil rondom het kernwinkelgebied



De locatie St Jozef blijft desalniettemin in beeld als locatie voor ouderen-huisvesting, zij het niet in het intramurale karakter van het huidige woon-zorgcentrum. Gedacht wordt aan een prettig woongebied voor ouderen met daarbinnen een steunpunt van ZZG, van waaruit thuiszorg verzorgd kan worden. De transformatie kan een forse ruimtelijke kwaliteitverbetering met zich meebrengen en zorgen dat het gebied een meer open karakter zal krijgen.

**ACTIEPUNT:** Begeleiden transformatie St Jozef van woon-zorgcomplex naar aantrekkelijke woonlocatie voor ouderen.

#### *Kasteel, kasteeltuin en omgeving*

Het kasteel, de kasteeltuin, Baron d'Osystraat, de uitlopers van de spoorstraat en Kasteellaan en de Molenberg vormen samen een bijzonder ensemble in het centrum. De uitstraling en ruimtelijke kwaliteit zijn bijzonder hoogwaardig. Het is zaak dit voor de toekomst te behouden. De toegankelijkheid en beleefbaarheid van de kasteeltuin kunnen worden verbeterd, onder andere door de toegankelijkheid vanaf de hoek Herenstraat-Spoorstraat te verbeteren. Ook kan de Spoorstraat een fraaie langzaam verkeerverbinding van het station naar het kernwinkelgebied worden. In het kader van de visie op de detailhandelstructuur is in 2010 een voorstel gemaakt voor verbeteren van toegankelijkheid, beleefbaarheid en aantrekkelijkheid van de kasteeltuin en omgeving.

**ACTIEPUNT:** Verbeteren van aantrekkelijkheid, toegankelijkheid en beleefbaarheid kasteeltuin conform de visie uit 2010.

#### *Gemeentekantoor en brandweerkazerne*

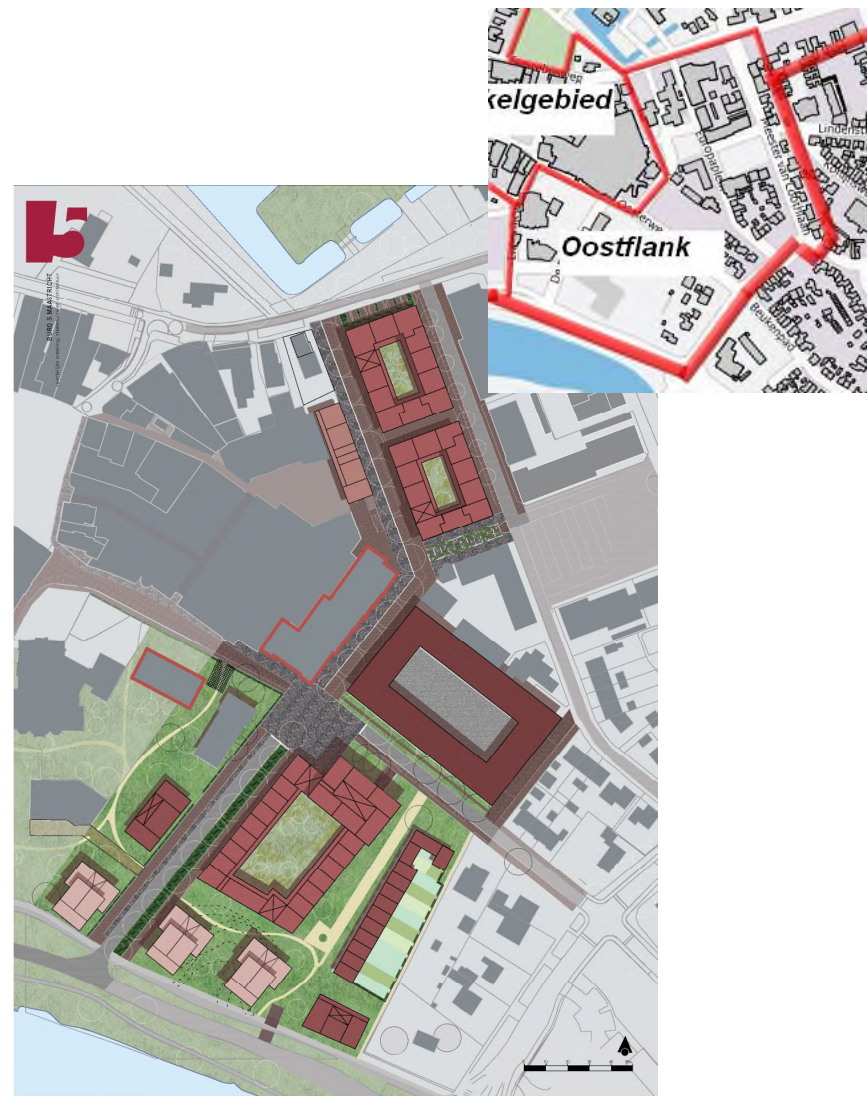
Het gemeentehuis en de brandweerkazerne vormen samen met het Molenhuis de belangrijkste gebouwen voor de huisvesting van het gemeentelijke ambtelijk apparaat. De brandweerkazerne is in 2007 gebouwd aan de voet van de Molenberg. Hier zijn voorlopig geen ontwikkelingen voorzien. Het gemeentekantoor blijft voorlopig ook in zijn huidige vorm en op zijn huidige locatie gehandhaafd. Wel zullen wellicht in de toekomst (beperkte) aanpassingen aan het gebouw worden uitgevoerd om de huisvesting en dienstverlening te optimaliseren. Denk hierbij aan de vorming van een soort gemeentewinkel. De aanwezigheid van een gemeentewinkel in het centrum biedt de gelegenheid tot combinatiebezoeken met het kernwin-

kelgebied.

**ACTIEPUNT:** Behoud van het gemeentekantoor en vorming van een gemeentewinkel als goede aanvulling op de functies in het centrum.



Figuur 8. Westflank



Figuur 9. Oostflank

### Westflank

In de gebiedsvisie voor de Westflank uit 2006 zou het gebied in de hoek Hogeweg - Oude Klapstraat worden herontwikkeld. Bibliotheek, kerk en bioscoop zouden samen een multifunctionele cultuurvoorziening worden. De vrijkomende locaties van de bibliotheek en de kerk zouden voor woningbouw worden herontwikkeld (ca 80 appartementen). Het plan werd echter snel door de tijd achterhaald. Forse publieke investeringen waren nodig, terwijl de risico's groot waren (met name de afzet van de appartementen en de kosten van parkeren) waardoor de haalbaarheid van het plan al snel onder druk stond en besloten is de herontwikkeling voorlopig niet actief op te pakken. Toch zijn de ontwikkelingspotenties voor de Westflank legio. De bibliotheek verhuist mogelijk naar 't Mozaïek en ook het postsorteercentrum komt medio 2014 vrij. Op dit moment zijn er geen marktinitiatieven zijn voor de invulling van het gebied. Wel worden nog steeds gesprekken gevoerd met de bioscoop over mogelijke verplaatsing vanuit het kernwinkelgebied. Hoewel de bioscoop functioneel gezien een prima plek heeft in het kernwinkelgebied, is de ruimte daar beperkt. Aan de Westflank zou een kwalitatief hoogwaardige nieuwe bioscoop kunnen worden gerealiseerd. Deze verplaatsing kan een vliegwielfunctie hebben voor de ontwikkeling van de rest van de Westflank, waarbij ook gedacht kan worden aan passende, ondersteunende horeca.

**ACTIEPUNT:** Faciliteren verplaatsing van de bioscoop naar de Westflank en aanvulling van de horecafunctie daar.

### Oostflank

Het gebied Oostflank omvat de hele oostelijke schil rondom het kernwinkelgebied, van het gemeentekantoor tot aan het Wijchens Meer. De doelstelling van het plan Oostflank is een integrale herontwikkeling van dit gebied met daarin een nieuw gemeentekantoor, woningbouw en ruimte voor zakelijke dienstverlening. Er zou een boulevard ontstaan die het kasteel met het Wijchens Meer verbindt en een nieuwe impuls aan het centrum Wijchen geeft. De school De Bolster en de Van Thielhal zijn gesloopt om ruimte te maken voor deze ontwikkeling. Echter ook dit plan werd slachtoffer van de vastgoed- en kredietcrisis. En er bleek niet genoeg draagvlak voor een nieuw gemeentekantoor en de vraag naar woningen en kantoren liep sterk terug, zodat partijen niet langer bereid waren het risico te nemen. Momenteel wordt gekeken of de eerste fase (het zuidelijke deel) ge-

faseerd en in afgeslankte vorm toch in ontwikkeling gebracht kan worden. Zeker aan de kant van het Wijchens Meer is ruimte voor hoogwaardige woningbouwontwikkeling, al dan niet in combinatie met horeca en watergerelateerde dagrecreatieve voorzieningen aan het meer. Hierdoor kan de relatie tussen het meer met het centrum worden versterkt.

**ACTIEPUNT:** Faciliteren van de ontwikkeling van de Oostflank in de vorm hoogwaardige woningbouw, horeca en watergerelateerde dagrecreatieve voorzieningen. Versterken van relatie centrum en Wijchens Meer.



Figuur 10. Pleinen, parken en bijzondere plekken



Figuur 11. Historisch wandel-winkelrondje

#### 4.4 Plekken, pleinen en parken

Naast gebieden en straten kent het centrum een aantal bijzondere plekjes, parken, pleinen en beeldbepalende en waardevolle bomen (zie figuur 10). De markt is reeds genoemd als een van de belangrijkste pleinen. Daarnaast hebben we het Europaplein als entree voor de marktpassage en het kerkplein voor de Antonius Abtkerk. Ook is er tussen Café-Zaal Sterrebos en Villa Sterrebos een klein terrasplein. De parken en groene gebieden zijn gelegen in de schil rond het kernwinkelgebied. Het belangrijkste park is de kasteeltuin. Een ander park is het Kloosterpark bij het Tienakkercomplex. Voorts kent het centrum nog een aantal groengebieden zoals het Sterrebos en het veld in de Westflank tussen de bibliotheek en de kerk De Schakel. Als laatste noemen we nog de Molenberg die zorgt voor een bijzondere groene ambiance tussen de het centrum en het station. Bijzondere monumentale plekken zijn de begraafplaats aan de Meerdreef, met direct daar aan grenzend het laantje en natuurlijk het kasteel met koetshuis en de Antonius Abt kerk.

Eén van de opgaven voor de toekomst is de verbetering van de beleefbaarheid van de kwaliteiten van het centrum en het prominenter in beeld brengen van de genoemde bijzondere plekken in het centrum door ze met elkaar en het kernwinkelgebied te verbinden (figuur 11). Door creëren van een “historisch winkel-wandelrondje” kunnen al deze bijzondere plekken met elkaar worden verbonden en ontstaat een fraai beeld van de historie van het centrum van Wijchen. Dit zou naast bebording kunnen door bijzondere verlichting of aankleding van de route.

**ACTIEPUNT:** opzetten van een historisch winkel-wandelrondje.

#### 4.5 Gebouwde omgeving en beeldkwaliteit

De huidige maat, schaal en korrel van bebouwing sluit aan bij de radiaal-structuur van het centrum. Aan- en rondom de markt is de dichtheid groot en de bebouwingsintensiteit hoog. Dit past als zodanig ook bij het feitelijke en wenselijke gebruik. Ook in de winkelstraten is sprake van een hoge dichtheid en aaneengesloten bebouwingsfronten. In de schil rondom het kernwinkelgebied is het beeld gemêleerd, met grondgebonden eengezinswoningen, appartementgebouwen kantoor- en verblijfsgebouwen en bijzondere gebouwen zoals het kasteel, de kerk en de molen. In 2009 is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het kernwinkelgebied, met daarin een

waardering op stedenbouwkundige schaal en op gebouwniveau. Dit beeldkwaliteitplan is nog steeds actueel.

Om de beeldkwaliteit en de beleving nog verder te vergroten kunnen nog diverse maatregelen worden getroffen. Zo heeft CMW door kernwinkelgebied heen bloembakken geplaatst. Daarnaast denkt CMW over verdere opwaardering van de verlichting en aanleg van “bedriegertjes” (grondfonteinen) op de markt. Ook kan de “virtuele” beleving verder worden vergroot door het aanbieden van WiFi in het kernwinkelgebied samen met diverse cross-mediale acties. Ook de gemeente speelt een rol in de verdere opwaardering van de beeldkwaliteit en beleving. Denk hierbij aan de aankleding en uitstraling van het gemeentekantoor en inrichting van de openbare ruimte buiten het kernwinkelgebied in aanvulling op de acties van CMW.

**ACTIEPUNT:** Handhaven van het beeldkwaliteitplan en doortrekken van de ruimtelijke kwaliteit kernwinkelgebied naar de rest van het centrum.



## 5. De rol van partijen in de ontwikkeling van de functioneel ruimtelijke structuur.

In de ontwikkeling van de functioneel ruimtelijke structuur heeft iedere partij zijn eigen rol. De belangrijkste partijen zijn de ondernemers, de vastgoedeigenaren, bewoners en de gemeente.

### *De ondernemers*

De belangrijkste rol is weggelegd voor de ondernemers. Zij zorgen voor een aantrekkelijk aanbod, zowel qua aard als omvang. Dat geldt zowel voor winkeliers, horeca ondernemers en dienstverlenende bedrijven. Ook de kansen en bedreigingen die het internet biedt (wegvallen bestedingen versus cross- en multichannel aanbod) zijn vooral het speelveld van de ondernemers. Daarnaast is de ondernemer meer dan ooit dienstbaar en servicegericht naar zijn klanten (gelijke openingstijden, meedoen aan collectieve acties). Hij managet het spanningsveld tussen hoge eisen en lage bestedingen en speelt in op nieuwe trends en ontwikkelingen. Differentiatie in dienstenniveau is bijvoorbeeld denkbaar. Hierdoor kan de klant zelf kiezen: neem ik een kaal product voor een internetprijs of wil ik meer service (bijvoorbeeld installatie aan huis) en betaal ik daarvoor extra.

### *De vastgoedeigenaar*

De vastgoedeigenaar heeft zijn verantwoordelijkheid op het gebied van kwaliteit en kwantiteit van de vastgoedportefeuille. In de eerste plaats moet een pand er goed uitzien: bij de tijd en goed onderhouden. Ook moet het pand functioneel op orde, heel en veilig zijn. De vastgoedeigenaar mag niet “tevrede” zijn met leegstand. Waarom staat een pand leeg? Is het functioneel ongeschikt? Is de huurprijs te hoog? Stelt de eigenaar te hoge eisen met betrekking tot contractduur en voorwaarden? Met andere woorden ook de vastgoedeigenaar beweegt mee en is bereid om te investeren en aanpassingen door te voeren.

### *De bewoner*

Derde belangrijke partij is de bewoner. Als de bewoner pandeigenaar is, is deze net als de vastgoedeigenaar verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke uitstraling (onderhoud pand, tuin e.d.). Dat geldt ook voor de huurder, voor zover deze daar de mogelijkheid toe heeft. Wonen in het centrum, en dan met name het kernwinkelgebied, kent vele kwaliteiten maar ook beperkingen. De auto kan niet in alle gevallen voor de deur staan, tij-

dens evenementen is kan het drukker zijn en is sprake van zo nu en dan overlast. Daar moet de centrumbewoner zich bewust van zijn.

### *De gemeente*

De gemeente heeft diverse rollen in de ontwikkeling van de ruimtelijk functionele structuur. Uniek is haar rol als bestuursorgaan, waarin zij verantwoordelijk is voor de integrale belangenafweging en behartiging van het algemene belang. Hiervoor kan zij het instrument van beleidontwikkeling en vergunning- en ontheffingverlening inzetten. De gemeente heeft geen instrumenten en wil die ook niet, om rechtstreeks in te grijpen in een winkel of om fysieke ingrepen te doen in- of aan panden die niet haar eigendom zijn (tenzij sprake is van gevaar of verstoring van de openbare orde). De gemeente zal regievoeren en faciliteren. Daarnaast is een belangrijke rol weggelegd voor de gemeentelijke overheid in beheer en onderhoud van de openbare ruimte, parkeren en bereikbaarheid. De gemeente is en blijft eerste aanspreekpunt voor de aspecten “Schoon, heel en veilig” van de openbare ruimte, maar ook voor opwaardering en kwaliteitverbetering van de openbare ruimte. Ook is de gemeente pandeigenaar en gebruiker. In die rol heeft zij dezelfde verantwoordelijkheid als de overige vastgoedeigenaren. De gemeente moet dus ook zorgen dat haar panden er goed bij staan.

### *CMW*

Sinds begin 2012 hebben de belanghebbenden in het centrum (ondernemers, pandeigenaren, bewoners) zich verenigd in CMW. CMW staat voor het collectieve belang in het centrum. CMW verbindt partijen, behartigt de belangen en organiseert collectieve acties. Denk hierbij aan gezamenlijke communicatie en promotie, organisatie van evenementen door het hele jaar heen, verbeteren van de gebruiks- en belevingswaarde van het centrum en bieden van een klankbord voor individuele ondernemers en andere partijen. De “dagelijkse leiding” is in handen van de centrummanager. Voor de financiering van CMW is een reclamebelasting ingevoerd. Alle partijen in het centrum dragen bij op basis van WOZ waarde. Het is een belasting die de gemeente int en vervolgens doorzet naar CMW. Hierdoor doet iedereen mee en is geen sprake van free-riders. Overigens bleek uit de draagvlakmeting bij de invoering van de reclamebelasting dat het overgrote deel van de ondernemers voor invoering is.



Figuur 13. Openbaar vervoer rond het centrum








## 6. Bereikbaarheid en parkeren

Het thema bereikbaarheid en met name parkeren is al jaren een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van het centrum. In de kaderbrief was het al een prominent thema en dat is het de afgelopen jaren ook gebleven. Optimale bereikbaarheid en goede parkeervoorzieningen zijn belangrijke kwalitatieve randvoorwaarden voor een goed functionerend centrum.

### 6.1 Bereikbaarheid

We verdelen het aspect bereikbaarheid onder naar soorten van vervoer:

-  Openbaar vervoer
-  Voetgangers
-  Fietsers
-  Brom- en snorfietzers
-  Auto's

#### 6.1.1 Bereikbaarheid via openbaar vervoer

##### Trein

Het centrum van Wijchen grenst direct aan het treinstation Wijchen. Hoewel Wijchen centrum geen grote bovenlokale verzorgende functie heeft en dus slechts beperkt bezoekers van buiten aantrekt, is de ligging dicht bij het station wel degelijk aantrekkelijk voor het centrum. Om te beginnen is de nabijheid van het station aantrekkelijk voor de bewoners in het centrum. Daarnaast genereert het station veel dynamiek en traffic. Het is zaak deze dynamiek door te zetten naar het kernwinkelgebied. Daarvoor zal de routing naar en de “zichtbaarheid” van het kernwinkelgebied moeten worden verbeterd, met name voor wandelaars en fietsers. Dit kan zowel in ruimtelijke zin (duidelijke, heldere route), als in functionele zin (ruimte voor centrumgerelateerde functies langs de route). Ook kan een relatie worden gelegd met het winkel-wandelrondje.

**ACTIEPUNT:** verbeteren van zichtbaarheid en aantrekkelijkheid van langzaamverkeerroute van station naar centrum.

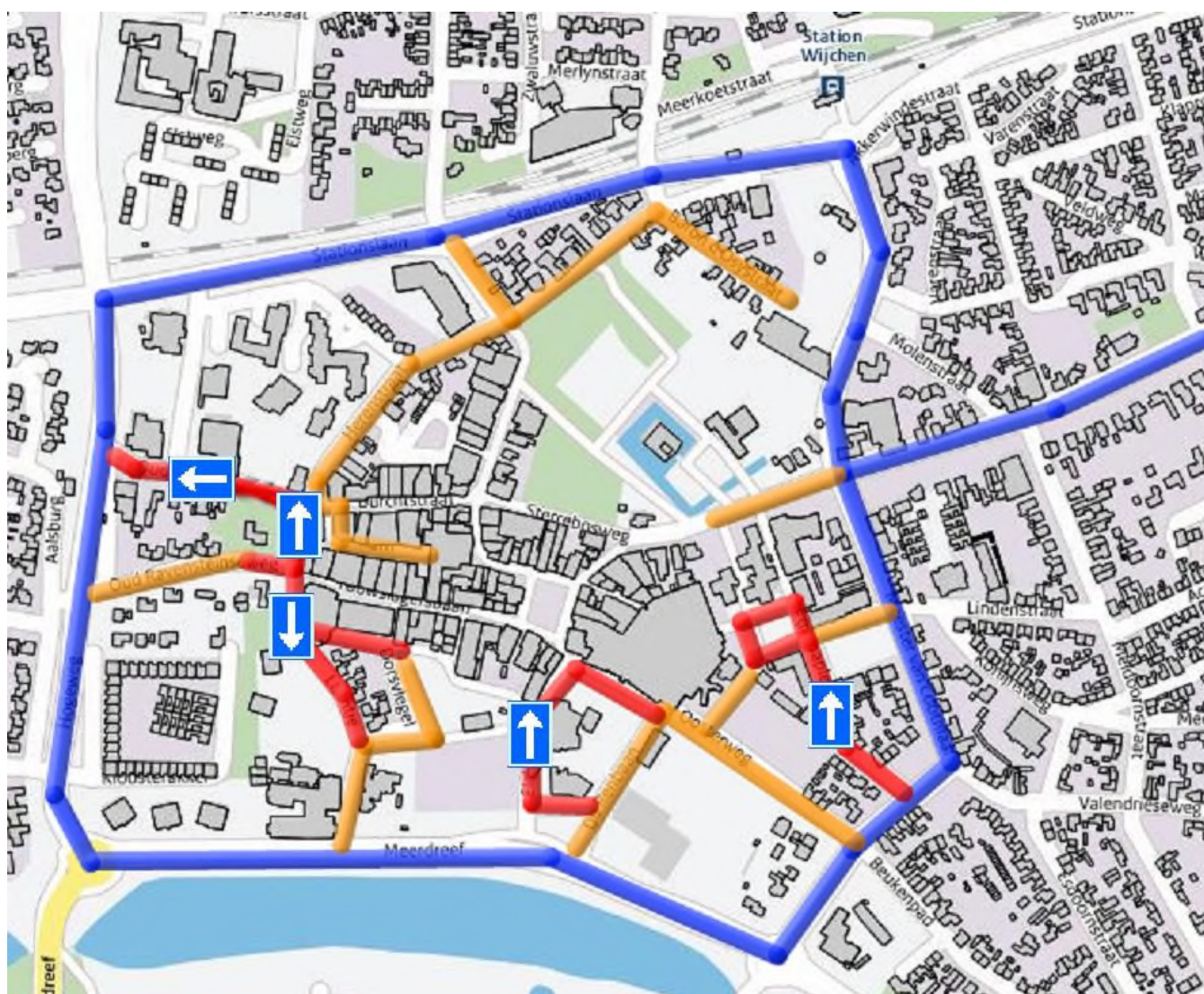
Momenteel wordt gewerkt aan de realisatie van het programma Stadsregio-

rail. Dit programma voorziet in meer stoptreinen op het bestaande spoor in de Stadsregio Arnhem Nijmegen en een betere aansluiting van bus en trein. Concreet betekent dit dat vier stoptreinen per uur tussen Wijchen en Zevenaar zullen rijden. Om dat mogelijk te maken komt op station Wijchen een keerspoor. De inpassing van het keerspoor en de daarbij horende uitbreiding van parkeervoorzieningen (voor zowel auto als fiets) kent zijn eigen bestuurlijk besluitvormingsproces. Voor het centrum betekent de komst van Stadsregiorail een nog verdere toename in de dynamiek rond het station. Dus meer potentiële bezoekers voor het kernwinkelgebied en een toename van het belang van het station als bronpunt. Het is van belang dat deze bezoekers op een aantrekkelijke en heldere manier richting het centrum worden begeleid, of zelfs verleid. Men moet vanuit de trein het centrum in worden gelokt en verleid om in Wijchen te blijven, in plaats van naar Nijmegen of Arnhem te vertrekken om te winkelen. Een aantrekkelijke inrichting van het stationsplein en routing naar het centrum zijn hiervoor essentieel.

Tegelijkertijd betekent een intensivering van het treinverkeer dat het spoor een grotere barrière zal vormen tussen het noordoostelijke deel van Wijchen en het centrum, omdat de spoorwegovergangen vaker gesloten zullen zijn. Het gaat dan met name om de overgang bij de Hoefsestraat.

##### Bus

Rond het centrum zijn diverse bushaltes waardoor sprake is van een goede bereikbaarheid van het centrum met de bus. Alleen rijden de bussen niet tot in het kernwinkelgebied. Bovendien is het gros van de lijnen, buurtbuslijnen met een één-uurs frequentie (lijn 161, 163, 165). Ten oosten van het centrum stopt een reguliere busverbinding (lijn 4). Vanaf december 2012 zijn de buslijnen herbenoemd en afgestemd op de komst van regiorail en rijdt de reguliere bus ieder half uur een rondje rondom het centrum. Voor de verbinding van de wijken met het centrum kan gebruik worden gemaakt van den Op Stap bus.



Figuur 14, verkeerstromen

### 6.1.2 Voetgangers, fietsers en brom- en snorfietsers.

Voor langzaam verkeerdeelnemers is het centrum goed te bereiken. Hoewel de wegen rondom het centrum redelijk druk zijn, is de oversteeek doorgaans goed geregeld, door zebrapaden bij de rotondes of door verkeerslichten. Ieder hoekpunt van de ring kent een oversteeekgelegenheid en daartussen zijn diverse oversteeekplaatsen, vaak met behulp van een tussenberm zodat in twee fasen kan worden overgestoken.

Het kernwinkelgebied is zowel voor voetgangers als voor fietsers toegankelijk. Alleen tijdens de weekmarkt mag niet over de markt worden gefietst. Brom- en snorfietsen mogen het kernwinkelgebied niet in, met uitzondering tijdens de venstertijden. Dan is gemotoriseerd verkeer in het winkelgebied toegestaan. In het hele kernwinkelgebied zijn fietsparkeervoorzieningen aanwezig. Aan de zuidzijde van het kernwinkelgebied ligt een speciale fietsstraat die de mogelijkheid biedt om deels rond het kernwinkelgebied te fietsen. Hier wordt momenteel echter beperkt gebruik van gemaakt.

Het delen van de ruimte tussen voetgangers en fietsers lijkt in de praktijk tot weinig problemen te leiden. Het fietsparkeren is dat in sommige gevallen wel en leidt hier en daar tot verrommeling van het straatbeeld. Dat is inherent aan de keuze voor het faciliteren van optimale fietsbereikbaarheid in het kernwinkelgebied. Wel is het zaak handhavend op te treden tegen onjuist of niet gebruikmaken van de fietsparkeervoorzieningen om zo verrommeling zoveel mogelijk te voorkomen en de toegankelijkheid van winkels te waarborgen.

**ACTIEPUNT: handhaven op fout geparkeerde fietsen.**

### 6.1.3 Bereikbaarheid met de auto

Het centrum kent een ring bestaande uit de Meerdreef, Hogeweg, Stationslaan, Bronkhorstlaan en Mr van Coothlaan. Vanaf de ring kan men vanaf diverse plekken het centrum in. Van een gesloten “binnenring” is geen sprake. Ook de grote parkeerlocaties zijn niet onderling met elkaar verbonden. De automobilist moet dus gebruik maken van de ring rond het centrum om van de ene flank naar de andere flank te komen. Dit is een bewuste keuze.

Recentelijk is de verbinding tussen de Oude Klapstraat en de Oud Ravensteinseweg hersteld, zodat het mogelijk is om vanuit zuidelijke richting de

doorsteek naar de Oude Klapstraat te maken.

### 6.1.4 Selectieve toegang

Het kernwinkelgebied is autoluw. Een aantal bewoners en bedrijven heeft een ontheffing om met de auto het kernwinkelgebied in te kunnen. Deze ontheffing is verleend aan bewoners en bedrijven die een eigen parkeerplaats hebben binnen het kernwinkelgebied. Voor het laden en lossen kan worden gebruik gemaakt van de hiervoor bedoelde venstertijden (mazz van 7.00 tot 12.00 u). Een aantal bedrijven (zonder parkeerplaats in het kernwinkelgebied) heeft ontheffing gekregen van deze venstertijden, omdat zij ook buiten de venstertijden zware en volumineuze goederen transporteren en zij niet op andere wijze hun pand kunnen bereiken. Voor bewoners geldt dat de ontheffing vijf jaar geldig is. Voor bedrijven is de geldigheidsduur drie jaar. Ook taxibedrijven, huisartsen, apothekers en verloskundigen kunnen een ontheffing krijgen. Daarnaast kunnen tijdelijke ontheffingen worden verleend voor bouwverkeer, evenementen, rouwverkeer e.d.

Op het moment dat sprake is van noodzaak om buiten de venstertijden het kernwinkelgebied met de auto in te gaan voor laden en lossen, is het de vraag of de winkel wel op de juiste locatie zit. Zou de winkel niet aan de rand van het kernwinkelgebied moeten zitten, goed bereikbaar en dicht bij parkeerplaatsen? Immers als hijzelf met regelmaat grote, zware producten moet vervoeren, dan moeten zijn klanten dat ook. Door zeer beperkt om te gaan met het verstrekken- en verlengen van ontheffingen kunnen bedrijven naar de juiste locatie worden gedirigeerd.

**ACTIEPUNT: beperktere verlening van ontheffing voor selectieve toegang.**



## 6.2 Parkeren

Al zo lang visies over het centrum van Wijchen worden gemaakt, is er discussie over het parkeren. Zijn er voldoende parkeerplaatsen? Moeten we betaald parkeren invoeren? Liggen de parkeerplaatsen op de goede locatie en zijn ze groot genoeg? Waar ligt de grens van de blauwe zone? Deze discussie bereikte haar hoogtepunt tijdens de planontwikkeling van de Oostflank. Dat plan omvat enerzijds de toevoeging van een fors aantal meters bebouwde oppervlakte, met name woningen en dienstverlening, en tegelijkertijd de realisatie van een aantal gebouwde parkeervoorzieningen. Het verhalen van deze kosten zette de exploitatie onder druk en zou de invoering van betaald parkeren in het hele centrum noodzakelijk maken.

### 6.2.1 De omvang van de parkeerdruk

Om, zonder meteen over te gaan tot een parkeermeting, de omvang van de (theoretische) parkeerdruk in beeld te krijgen zijn de volgende gegevens van belang:

- ✚ Welke functies zijn aanwezig in het centrumgebied?
- ✚ Wat is het aantal en de oppervlakte van die functies?
- ✚ Hoeveel parkeerplaatsen zouden er moeten zijn voor deze functies?
- ✚ Hoeveel parkeerplaatsen zijn nodig, als ook zaken als dubbelgebruik en maatgevende piekbelasting worden meegenomen?

Dat getal kan vervolgens worden gespiegeld aan het aantal beschikbare parkeerplaatsen. In Tabel 1 van bijlage 1 zijn de diverse functies in het centrum weergegeven, inclusief de omvang. Daarnaast staat de maximale parkeernorm voor deze functie.

De volgende stap is om te kijken naar de onderlinge uitwisselbaarheid van de parkeerplaatsen, de zogenaamde aanwezigheidspercentages. Immers parkeerplaatsen voor kantoren worden vooral overdag benut, niet 's avonds noch in het weekend. Dat is juist het moment dat de parkeerplaatsen door bewoners worden benut en bezoekers aan horeca. Daarnaast is een correctie uitgevoerd voor woningen die een eigen parkeerplaats hebben, hetzij op eigen terrein, hetzij in één van de parkeergarages. Voor de telling is uitgegaan van 75% woningen met een parkeerplaats op eigen terrein (hetzij in

gebouwde voorzieningen, hetzij op het eigen perceel). Voor die woningen is alleen het bezoekersparkeren meegenomen. De eigen parkeerplaatsen van bedrijven in het centrum zijn van de parkeerdruk afgetrokken. Immers deze druk hoeft niet in het openbaar gebied opgevangen te worden. Uit Tabel 2 van bijlage 1 blijkt de theoretische parkeerdruk bij toepassing van de maximale parkeernorm 2011 parkeerplaatsen op een doordeweekse werkdag te zijn en 2160 parkeerplaatsen op zaterdagmiddag.

In het huidige parkeerbeleid is aangegeven dat we voor Wijchen altijd de maximale normen hanteren. Dit blijkt voor het centrumgebied in de praktijk niet in alle gevallen recht te doen aan de werkelijke situatie. Kijken we bijvoorbeeld naar de functie “overig”, en wat daar onder wordt verstaan (bibliotheek, kerk) dan is een norm van 3 aan de hoge kant. Een norm vergelijkbaar met dienstverlening (1.7) is reëler. Ook is door het hoge aandeel bezoekers dat met de fiets komt, een norm van 3.8 voor winkels te hoog; 2.8 is reëler. Na bijstelling van de norm komen we tot een theoretische parkeerdruk van 1.540 op een doordeweekse middag en 1.643 op zaterdagmiddag (tabel 3 van bijlage 1).

### 6.2.2. Het aantal parkeerplaatsen

Het werkelijke aantal parkeerplaatsen is geteld, waarbij onderscheid is gemaakt in langparkeerplaatsen en parkeerplaatsen in de blauwe zone. Binnen het centrumgebied zijn momenteel 1.500 openbare parkeerplaatsen aanwezig: 894 zijn langparkeerplaatsen, 606 zijn parkeerplaatsen in de blauwe zone. Let op, dit is dus inclusief de “tijdelijke” parkeerplaatsen op de locatie van de bolster.

Vergelijken we de theoretische parkeerdruk (1.540/1.643) met het aantal aanwezige parkeerplaatsen (1.500) dan is er feitelijk een tekort. In de praktijk blijkt op piekmomenten een aanzienlijke parkeerdruk te bestaan (zeker op de donderdagochtend tijdens de markt). Er is echter geen sprake een onaanvaardbaar tekort. Dit kan een aantal oorzaken hebben. Het zou kunnen zijn dat buiten het centrum wordt geparkeerd, dat in de praktijk meer mensen met de fiets of te voet komen of dat de theoretische druk niet gelijk is aan de feitelijke druk, bijvoorbeeld door enige leegstand. Om deze aspecten goed in beeld te krijgen is een parkeeronderzoek nodig. Vooralsnog is dat niet aan de orde.



### 6.2.3 De kwaliteit van parkeerplaatsen

Naast kwantitatieve aspecten speelt ook de kwaliteit van parkeerplaatsen en terreinen een belangrijke rol. Denk hierbij aan breedte van parkeerplekken, de vindbaarheid, de routing naar- en op de parkeerterreinen en de afstand naar woningen en winkels. Op dit moment hanteert de gemeente een ruime, eenduidige maatvoering voor haar parkeerplaatsen. Hierin zou een differentiatie kunnen worden aangebracht (iets smaller voor langparkeerplaatsen, iets ruimer voor kortparkeren). Ook is de routing en “logistiek” op sommige parkeerplaatsen nog niet optimaal (kruising van langzaam verkeer/boodschappers en autoverkeer/parkeerders). Dit soort zaken kunnen worden meegenomen op het moment dat parkeerterreinen worden heringericht. Vooralsnog staat geen grootschalige herinrichtingopgave op de rol.

### 6.2.4 Betaald parkeren

In feite is parkeren nooit gratis. De vraag is enkel: wie betaalt het parkeren? Is het een collectieve voorziening die door de gemeente wordt gefinancierd, of moeten de kosten voor parkeren (deels) worden doorbelast aan hen die er gebruik van maken (de bezoekers), of hen die er profijt van hebben (de ondernemers).

Betaald parkeren niet alleen een eendimensionaal middel om de kosten van parkeren te verhalen, het is ook een zeer krachtig instrument om parkeergedrag te reguleren. Bij betaald parkeren wordt het parkeergedrag gestuurd op parkeerduur, gelijk aan bijvoorbeeld een blauwe zone. Betaald parkeren biedt de mogelijkheid verder te differentiëren, bijvoorbeeld op tijdvensters, locatie, tariefstructuur, doelgroep en betaalwijze. Betaald parkeren kent echter ook nadelen. Zo is de invoering van betaald parkeren een kostbare aangelegenheid (aanschaf en plaatsing parkeermeters, verlening ontheffingen, communicatie) en is betaald parkeren relatief duur in de exploitatie (onderhoud, controle en handhaving). In de gemeente Zevenaar heeft recente invoering van betaald parkeren circa € 800.000,- gekost (35 automaten, overige fysieke aanpassingen, communicatie enz). Ook bestaat veel maatschappelijke weerstand tegen de invoering van betaald parkeren. Bezoekers zien het als een lastenverzwaring en ondernemers zijn bang dat het klanten wegjaagt. In de praktijk (o.a. Zevenaar) blijken beide zaken echter mee te vallen en is het vaak een kwestie van gewenning. Ook is het mogelijk interessante klantbinding- en promotieactiviteiten te koppelen

aan het betaald parkeren, zoals een tegemoetkoming in de kosten bij een minimale besteding of een klantenpas met kortingsmogelijkheden. Bovendien blijkt de bezoeker best bereid te betalen voor zijn bezoek aan het centrum, indien hij daar een bepaalde kwaliteit voor terugkrijgt. Het is de vraag of de “kwaliteit” die Wijchen centrum op dit moment biedt, groot genoeg is om betaald parkeren te legitimeren. Gezien het karakter van Wijchen centrum als zowel funshop-centrum, boodschappencentrum als centrum voor doelgerichte aankopen kan het antwoord op die vraag wel eens “nee” zijn. Betaald parkeren leent zich vooral voor echte funshopcentra met een forse maat en schaal en aantrekkingskracht. Denk hierbij aan de grotere binnensteden. Betaald parkeren leent zich minder voor boodschappencentra en centra voor doelgerichte aankopen. Deze zijn niet uniek en afhankelijk van autobezoek. Betalen voor parkeren voor het boodschappen doen wordt vaak als veel “gedoe” ervaren. Bovendien als de klant toch al in de auto zit, zal deze eerder geneigd zijn een paar minuten door te rijden als hij elders wel zijn boodschappen kan doen zonder te betalen voor parkeren.

Gezien het karakter van het centrum van Wijchen (zowel fun als doelgericht als boodschappen), de kosten van invoering en de beperkte noodzaak is de invoering van betaald parkeren vooralsnog niet aan de orde. Daarmee is en blijft (gratis) parkeren dus een collectieve voorziening, op kosten van de gemeente. Regulering van parkeergedrag, gestuurd op parkeerduur zal middels de blauwe zone blijven plaatsvinden.

**ACTIEPUNT:** Vooralsnog niet overgaan tot invoering van betaald parkeren maar reguleren van parkeerdruk door middel van blauwe zone.





### 6.3. Uitgangspunten voor parkeren en toekomstige ontwikkelingen

Uit de voorgaande paragraaf blijkt dat parkeervraag en parkeeraanbod in theorie niet met elkaar in balans zijn. In de praktijk blijkt het mee te vallen. Maar let op, dit is slechts een momentopname. Het is zaak om bij toekomstige ontwikkelingen deze balans niet te verstoren. Om dit te waarborgen gelden de volgende uitgangspunten bij toekomstige ontwikkelingen in acht:

- Bij herontwikkeling/ functieverandering de parkeerbalans in de gaten houden.
- Indien een parkeerterrein verdwijnt, kan gekeken worden waar nog ruimte is voor nieuwe parkeervoorzieningen.
- Geen langparkeerders op locaties bestemd voor kort parkeren.
- Aandacht voor invalidenparkeerplaatsen. Voor evenementen die een hoge druk op het aantal beschikbare invalidenparkeerplaatsen uitoefenen kan door een evenementenvergunning worden geregeld dat de initiatiefnemer extra ruimte voor invalidenparkeerplaatsen beschikbaar stelt.
- In de toekomst zal het aandeel elektrische auto's toenemen. Voor het oprichten en instandhouden van oplaadpalen moet beleid worden gemaakt.

hetgeen niet altijd wenselijk of noodzakelijk is. Daarom is in het kader van de begroting 2013 besloten het parkeerfonds op te heffen. In plaats daarvan komt de in paragraaf 6.3 genoemde zorgvuldige afweging voor nieuwe ontwikkelingen in relatie tot parkeerdruk.

### 6.4 Opheffing parkeerfonds

Begin 2007 is heeft de gemeenteraad besloten een parkeerfonds in te stellen. In dit fonds dient de aanvrager van een bouwvergunning die geen of onvoldoende parkeerruimte op eigen terrein kan realiseren, een bedrag te storten. Dat geld kan vervolgens door de gemeente worden ingezet voor de aanleg van nieuwe- of uitbreiding van bestaande parkeervoorzieningen. Voor het centrumgebied is de bijdrage vastgesteld op €15.000,- ex btw per parkeerplaats.

Tot op heden is er niet of nauwelijks gebruik gemaakt van het parkeerfonds. Bovendien heeft het parkeerfonds een ontmoedigende of remmende werking gehad op ontwikkeling in het centrum. Daarnaast verplicht een parkeerfonds de gemeente ook tot feitelijke aanleg van parkeerplaatsen,



## 7. De toekomstvisie en het uitvoeringsprogramma

Waar leidt deze visie nu uiteindelijk toe? Waar willen we staan als Wijchen Centrum in 2015, 2020 en verder?

Wijchen centrum moet nu en in de toekomst:

- Prettig zijn om boodschappen te doen;
- Leuk zijn om te winkelen;
- Aantrekkelijk zijn om te verblijven en recreëren;
- Levendig zijn qua uitstraling;
- Een beleving zijn om te bezoeken;
- Aangenaam zijn om te wonen;
- Goed zijn te bereiken;
- Makkelijk zijn om te parkeren;

De kracht van een visie ligt in de uitvoering en uitvoerbaarheid ervan en de relatie die wordt gelegd met concrete acties. Om handen en voeten te geven aan de uitgangspunten en gewenste ontwikkelingen in deze visie en een eerste aanzet te geven aan de verdere uitvoering, zijn in dit hoofdstuk concrete actiepunten nog een keertje op een rijtje gezet. Tevens wordt aangegeven welke partij verantwoordelijk is voor de uitvoering hiervan. Als zodanig ontstaat een soort uitvoeringsagenda voor 2013 en verder.

Actie	Omschrijving	Partijen	Instrument	Planning
<b>1. Functionele ontwikkeling</b>				
1.1 Concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied en waar mogelijk faciliteren van uitbreiding en schaalvergroting in het kernwinkelgebied	Maximale ruimte bieden in kernwinkelgebied voor detailhandel en terughoudend zijn het toestaan van (centrumgerelateerde) detailhandel buiten het kernwinkelgebied. Ondersteunen van marktinitiatieven voor schaalvergroting en uitbreiding binnen de beschikbare distributieve ruimte in het kernwinkelgebied	Gemeente, ondernemers, pandeigenaren	Bestemmingsplan, omgevingsvergunning	2013
1.2 Faciliteren van verbreding van het horeca aanbod	Ruimte bieden voor horeca in de meest brede zin in zowel het kernwinkelgebied, als de aanloopstraten en de directe schil rondom het kernwinkelgebied, rekening houdend met bestaande functies	Gemeente, ondernemers, pandeigenaren	Bestemmingsplan, omgevingsvergunning	2013
1.3 Behoud van vestigingsmogelijkheden voor dienstverlening	Ruimte bieden voor zakelijke en publieke dienstverlening in met name de aanloopstraten en de directe schil rondom het kernwinkelgebied. Terughoudend zijn in nieuwe grootschalige uitbreidingen zowel in het centrum als daarbuiten	Gemeente, ondernemer, pandeigenaren	Bestemmingsplan, omgevingsvergunning	2013

1.3 Behoud mogelijkheid wonen boven winkels en hoogwaardig woonmilieu in schil. Nieuwe initiatieven goed afstemmen op behoeften en mogelijkheden van doelgroepen	Wonen boven winkels toestaan en zorgen dat het hoogwaardige woonmilieu in de schil behouden blijft. Bij nieuwe initiatieven goed analyseren of hier daadwerkelijk behoefte aan is en zorgdragen voor goede afstemming op de specifieke wensen en eisen van de doelgroep	Gemeente, woningbouwontwikkelaar, woningbouwcorporatie, bewoners, pandeigenaren	Bestemmingsplan, omgevingsvergunning	2013
<b>2. Ruimtelijke ontwikkeling</b>				
2.1 Behoud en versterking van de markt als middelpunt van het centrum	Ruimte bieden voor schaalvergroting in de zuidelijke wand, rekeninghoudend met de bestaande kwaliteiten  Uitbreiding horeca, recreatief winkelen  Uitbreiding of verplaatsing bioscoop	Gemeente, ondernemers, pandeigenaren	Bestemmingsplan, omgevingsvergunning	2013 e.v.
2.2 Inzetten op optimale benutting en versterking van de radiaalstructuur en zorgdragen voor een aantrekkelijke routing	In takt houden radiaalstructuur door voorkomen onderbrekingen, ruimte bieden voor verbindingen en trekkers op de koppen, zorgdragen voor het juiste bedrijf op de juist plek, faciliteren transformatie Sterrebos	Gemeente, ondernemers, pand- en grondeigenaren	Bestemmingsplan, omgevingsvergunning, visie Sterrebos	2013 e.v.
2.3 Herontwikkeling St Jozef	Transformatie van een woonzorgcentrum naar extramurale ouderenhuisvesting met zorgarrange-	ZZG, Talis, Gemeente	Bestemmingsplan, omgevingsvergunning	2013-2020

	ment/zorgsteunpunt			
2.4 Verbeteren aantrekkelijkheid, toegankelijkheid en beleefbaarheid kasteeltuin	Verbeteren aantrekkelijkheid, toegankelijkheid en beleefbaarheid kasteeltuin conform ontwikkelingsvisie kasteeltuin uit 2010	Gemeente	Ontwikkelingsvisie	n.n.b.
2.5 Behoud gemeentekantoor en ontwikkeling gemeentewinkel	Behouden gemeentekantoor in het centrum en verbetering publieke dienstverlening door oprichting gemeentewinkel	Gemeente	Bouwplan	2013
2.6 Ontwikkeling Westflank	Verplaatsing bioscoop, ruimte bieden voor aanvullende ontwikkeling horeca	Gemeente, bioscoop, ontwikkelaar	Bestemmingsplan	n.n.b.
2.7 Ontwikkeling Oostflank	Hoogwaardige woningbouw aan meerzijde, versterking relatie met Wijchens Meer en mogelijkheden bieden voor ontwikkeling van horeca- en recreatiemogelijkheden in- en aan het meer	Gemeente, ontwikkelaar, ondernemer	Bestemmingsplan	2013 e.v.
2.8 Aanleggen wandelwinklerondje	Verbinden bijzondere plekken en winkels in- en rondom het centrum	Gemeente, CMW	Feitelijke realisatie	n.n.b.
2.9 Verbeteren beeldkwaliteit en verdere opwaardering openbare ruimte	Instandhouding ruimtelijk kwaliteit cf beeldkwaliteitsplan en verordeningen. Daar waar mogelijk aanhaken bij initiatieven van CMW voor verdere opwaardering van de inrichting van de openbare	Gemeente, pandeigenaren, ondernemers	Beeldkwaliteitsplan, verordeningen, feitelijke realisatie	Doorlopend

	ruimte in- en rondom het kernwinkelgebied			
<b>3. Bereikbaarheid en parkeren</b>				
3.1 Verbeteren langzaam verkeerroute Station - Centrum	Inrichting stationsplein afstemmen op routing naar centrum, plaatsen borden, aantrekkelijk en herkenbaar maken route	Gemeente, CMW, Prorail/NS	Bestemmingsplan, project keerspoor, feitelijke realisatie	2013 e.v.
3.2 Handhaving foutgeparkeerde fietsen	Zorgen voor beperking van het rommelige beeld door handhavend op te treden tegen foutgeparkeerde fietsen en het niet gebruikmaken van de daarvoor bedoelde stalling	Gemeente	Verordening, handhaving	2013 e.v.
3.3 Verlening ontheffing van selectieve toegang	Terughoudend zijn in het verlenen en verlengen van ontheffing van de selectieve toegang	Gemeente	Verordening, handhaving, vergunningverlening	Indien aanvraag zich voordoet
3.4 Niet overgaan tot invoering van betaald parkeren. Regulering via blauwe zone	Vooralsnog is er geen behoefte en noodzaak voor de invoering van betaald parkeren. De parkeerbehoefte kan middels een blauwe zone worden gereguleerd	Gemeente	Verordening, handhaving	Doorlopend
3.5 Behoud voldoende parkeerplaatsen	Bij nieuwe ontwikkelingen rekening houden met de parkeerbalans	Gemeente, ontwikkelaars	Bestemmingsplan	Indien de situatie zich voordoet

3.6 Terughoudend zijn in het verlenen van ontheffing van de blauwe zone	Behoud onderverdeling kort- en langparkeren, zodanig dat de parkeerplaatsen dicht bij de winkels voor kortparkeren beschikbaar zijn	Gemeente	Verordening, ontheffingverlening, handhaving	Indien aanvraag zich voor- doet
3.7 Zorgdragen voor voldoende invalidenparkeerplaatsen bij evenementen	Zorgdagen voor voldoende invalidenparkeerplaatsen meenemen in de evenementenvergunning	Gemeente, organisatoren evenementen	Vergunningverlening	Indien aanvraag zich voor- doet
3.8 Voorzieningen voor elektrische auto's aanbrengen	Beleid opstellen hoe te voorzien in voorzieningen voor parkeren en opladen elektrische auto's	Gemeente	Beleidvisie	n.n.b.



## Bijlage 1: Parkeercijfers

Tabel 1: functies en parkeernomen

Functie	Aantal en oppervlakte	Aantal p.p. volgens de norm (maximaal)	Norm voor Wijchen Centrum
Woonfunctie	701	1,5 per woning (middelduur)	0,3 voor woningen met parkeerplaats op eigen terrein (75%)
Winkelfunctie	154; 37.375 m2	3,8 per 100 m2 (binnenstad)	2,8 per 100 m2 als gevolg van hoge aantal fietsbezoekers
Kantoorfunctie	42; 19784 m2	1,7 per 100 m2 (dienstverlening zonder balie)	1,7 per 100 m2
Gezondheidszorg functie	17; 2.171 m2	3 per 100 m2 (wijkgebouw)	3 per 100 m2
Verzorgingstehuis (St Jozef)	68 wooneenheden	0,7 per wooneenheid	0,7 per wooneenheid
Bedrijfsfunctie	3; 1.077 m2	1,7 per 100 m2 (arbeidsintensieve bedrijven)	1,7 per 100 m2
Restaurant	6; 1.626 m2	10 per 100 m2	10 per 100 m2
Café, cafetaria, lunchroom	11; 2.747 m2	6 per 100 m2	6 per 100 m2
Overig (o.a. kerk, bibliotheek, kasteel)	16; 10.245 m2	3 per 100 m2 (wijkcentrum)	1,7 per 100 m2, gelijk aan bedrijf/kantoorfunctie

Tabel 2: parkeerdruk conform maximale norm CROW

Functie	hoeveelheid	Norm (CROW)	Correctie eigen p.p.	aantal p.p.	aanw % werkmiddag (CROW)	aanw % zaterd mid. (CROW)	aantal p.p. werkmiddag	aantap p.p. zaterd mid.
Woonfunctie enkel bezoekers	526	0,3		157,8	60	60	94,68	94,68
Woonfunctie volledig	175	1,5		262,5	60	60	157,5	157,5
Winkelfunctie	37.375	3,8		1.420,25	70	100	994,175	1420,25
Kantoorfunctie	19.784	2,3	75	380,032	100	5	380,032	19,0016
Gezondheidsz.	2.171	3		65,13	100	15	65,13	9,7695
Bedrijf	1.077	1,7		18,309	100	5	18,309	0,91545
Restaurant	1.626	10		162,6	40	70	65,04	113,82
Cafe-lunchr	2.747	6		164,82	40	75	65,928	123,615
Zorginstelling	68	0,7		47,6	100	75	47,6	35,7
Overig	10.245	3	95	307,35	40	60	122,94	184,41
Totaal							2.011,3	2.159,7

Tabel 3, parkeerdruk conform norm Wijchen centrum

Functie	hoeveelheid	norm	Correctie eigen p.p.	aantal p.p.	aanw % werkmiddag (CROW)	aanw % zaterd mid. (CROW)	aantal p.p. werkmiddag	aantap p.p. zaterd mid.
Woonfunctie enkel bezoekers	526	0,3		157,8	60	60	94,68	94,68
Woonfunctie volledig	175	1,5		262,5	60	60	157,5	157,5
Winkelfunctie	37.375	2,8		1.046,5	70	100	732,55	1.046,5
Kantoorfunctie	19.784	1,7	75	261,328	100	5	261,328	13,0664
Gezondheidsz.	2.171	3		65,13	100	15	65,13	9,7695
Bedrijf	1.077	1,7		18,309	100	5	18,309	0,91545
Restaurant	1.626	10		162,6	40	70	65,04	113,82
Cafe-lunchr	2.747	6		164,82	40	75	65,928	123,615
Zorginstelling	68	0,7		47,6	100	75	47,6	35,7
Overig	10.245	1,7	95	79,165	40	60	31,666	47,499
Totaal							1.539,7	1.643,1

Locatie	Aantal totaal	Langparkeren	Blauwe zone
<b>Kasteel EO</b>			
Kasteellaan Oost	43	43	
Kasteellaan West	38		38
Molenstraat	31	31	
Bronckhorstlaan	18	18	
Parkeerplaats Molenhuis	38	38	
Teersmortelweg	15	15	
Baron d'Osystraat	9	9	
Spoorstraat	18	18	
<b>Westflank</b>			
Herenstraat	15	15	
De Poort (Emté)	80		80
Pius XII straat	32	32	
Omg Kerk en Bieb	86	86	
Oude Klapstraat	10	10	
Parkeerplaats Oude Klapstraat	90	60	30
<b>Kloosterakker/Tienakker</b>			
Oude Ravensteinseweg	0	0	
Kloosterakker	77	77	

Laantje	35	35	
Dorsvlegel	161	25	136
<b>Oostflank</b>			
Elckerlycweg	13	13	
Oosterweg	7	7	
Don Emanuelstraat	3		3
Renbaan	41	41	
omg Mr van Thielhal	132	132	
Locatie Bolster	157	68	89
Mr van Coothlaan	19	19	
Emilia van Nassau straat	16	16	
Europaplein	227	86	141
<b>Kernwinkelgebied</b>			
Aanbeeld	76		76
Vlaskam	13		13
<b>Totaal</b>	<b>1.500</b>	<b>894</b>	<b>606</b>