

De gemeenteraad van Wijchen

16 1 1701 Ruimte en Milieu

Beslisnota

Herijking visie Oostflank Westflank Centrum

Wijchen, 20 december 2016

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. In te stemmen met het gebiedsperspectief voor het centrum van Wijchen met daarin het volgende tien punten plan;
 1. streven naar een compact, vitaal winkelhart
 2. ruimte bieden in de toeloopstraten van het centrum
 3. meer betrekken van de cultureel-historische identiteit
 4. activeren van groene verblijfsruimten
 5. investeren in ontbrekende verbindingen
 6. benutten van de lusten, vermijden van de lasten van parkeren
 7. (her-)ontwikkelen van locaties en reserveren van strategische ruimte
 8. integraal afwegingstraject (discount-)supermarkt
 9. creëren van samenhang door verevening
 10. samenwerken in publiek-private arrangementen
2. In te stemmen met het vervangen van de visie op de Oostflank (2007) en de Westflank (2012) door het gebiedsperspectief;
3. In te stemmen met de mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt direct grenzend aan de bestaande detailhandelstructuur.

Samenvatting

Door het vrijkomen van de locaties van het gemeentehuis en de voormalige bibliotheek zijn er mogelijkheden voor nieuwe initiatieven aan de randen van het centrum. Omdat de keuzes die gemaakt moeten worden voor deze locaties gevolgen hebben voor het kernwinkelgebied heeft de gemeente een gebiedsperspectief opgesteld voor het totale centrumgebied. Dat hebben we niet alleen gedaan, maar samen met alle inwoners en belanghebbenden. Op basis van dit gebiedsperspectief kunnen we regie voeren over de toekomstige ontwikkelingen.

Inleiding

Het centrum van Wijchen is authentiek en heeft een kleinschalig, dorps karakter. Echt onderscheidend is de historisch-culturele identiteit van het centrum. Maar ook meer recent heeft de herinrichting van de openbare ruimte in het kernwinkelgebied de dorpse intimiteit en het groene karakter van het centrum van Wijchen versterkt. Voor velen - van

winkelend publiek tot lokale ondernemers, van bezoekers van de talrijke terrassen tot bewoners - is een weloverwogen ontwikkeling van het centrum met behoud van bestaande kwaliteiten daarom van aanzienlijk belang.

In de nabije toekomst wordt verwacht dat de detailhandelsfuncties in het centrum van Wijchen onder druk komen te staan, onder meer door de opkomst van internetwinkelen. Ook is er een aantal (ruimtelijke) ontwikkelingen op handen, die het karakter van het centrumgebied gaan beïnvloeden. Zo wordt het woningbouwproject Oostflank afgerond en wordt de parkeerkelder bij het station afgebouwd en in gebruik genomen eind 2017. Maar ook komen er ontwikkelingen op het terrein van het vrijkomende gemeentekantoor en het gebied rondom de bioscoop en de Sint Jozeflocatie. Voor de gemeente Wijchen is dat aanleiding om eerdere visies op de Oostflank (uit 2007) en de Westflank (geactualiseerd in 2012) integraal te herijken.

Participatie

In het denken over de toekomst van het centrum van Wijchen heeft de gemeente gekozen voor een vernieuwende aanpak. Zij is zich bewust van de veranderende verhouding tussen de gemeentelijke organisatie en overige belanghebbenden en zoekt daarom naar een passende mate van regie op ontwikkelingen in het centrum, waarbij uitdrukkelijk ruimte geboden wordt aan anderen om te participeren. Het gebiedsperspectief is daarom tot stand gebracht via 'co-creatie'; samen met ondernemers, burgers en overige belanghebbenden en onder begeleiding van de gemeente en adviesbureau Spacevalue is in de afgelopen maanden onder meer via interviews en (ruimtelijke) modellenstudies in een 3D-gebiedsmaquette gewerkt aan de contouren van een gebiedsperspectief. Sluitstuk van het co-creatie proces in deze fase waren de creatieve dialogen op 8, 9 en 10 november tijdens het 'ontwerpfestival' in een tijdelijke pop-up store aan de Sterrebosweg in Wijchen.

Het co-creatie proces heeft een rijke verzameling van resultaten opgeleverd, rijp en groen door elkaar. Interessant is dat er brede consensus blijkt te zijn over bestaande kwaliteiten en kansen voor het centrum van Wijchen. Maar ook over (toekomstige) knelpunten zijn er talrijke gedeelde meningen.

Gebiedsperspectief

Gebaseerd op de analyse van de bestaande situatie, de diagnose van belangrijkste vraagstukken en daarop volgend de resultaten van co-creatie hebben we een gebiedsperspectief geschetst.

Omwille van de integraliteit en leesbaarheid is dat uiteengezet als 'Tien Puntenplan voor het Centrum van Wijchen':

1. streven naar een compact, vitaal winkelhart
2. ruimte bieden in de toeloopstraten van het centrum
3. meer betrekken van de cultureel-historische identiteit
4. activeren van groene verblijfsruimten
5. investeren in ontbrekende verbindingen
6. benutten van de lusten, vermijden van de lasten van parkeren
7. (her-)ontwikkelen van locaties en reserveren van strategische ruimte
8. integraal afwegingstraject (discount-)supermarkt
9. creëren van samenhang door verevening
10. samenwerken in publiek-private arrangementen

Beoogd effect

Het beoogd effect is om in randvoorwaardelijke sfeer de gewenste samenhang en versterking tussen Oostflank, Westflank en het kernwinkelgebied te duiden waarbij rekening wordt gehouden met een veranderende omgeving en de mogelijkheden en beperkingen die een gemeente heeft. De rode draad uit het co-creatie proces is vertaald naar voorliggend Gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030. Dit gebiedsperspectief beoogt een integraal ambitie- en regiedocument te zijn, dat een samenhangend beeld schetst van de ontwikkelingsrichtingen. Het vormt de start van een vervolgproces dat dient te leiden tot concrete plannen voor diverse deelgebieden en – opgaven, die gaan bijdragen aan een vitaal en aantrekkelijk centrumgebied waar wonen, winkelen en verblijven elkaar (blijven) versterken.

Argumenten

1.1 Het gebiedsperspectief is tot stand gekomen in samenspraak met inwoners en belanghebbenden.

Het gebiedsperspectief is opgesteld als leidraad voor toekomstige besluiten over gebiedsontwikkeling in het centrum van Wijchen, zonder harde randvoorwaarden vast te leggen.

Het eindresultaat;

- Maakt inzichtelijk welke initiatieven en ontwikkelingen gaande zijn en/of op termijn verwacht mogen worden in Oostflank en Westflank;
- Geeft een actuele beschrijving van de gewenste functies/voorzieningen en ruimtelijke samenhang tussen/in de twee gebieden in combinatie met het centrum;
- Schetst een beeld van de mogelijkheden en beperkingen van de gemeente anno 2016 om als regisseur te sturen op ruimtelijke-economische ambities.

2.1 Uit de resultaten van het co-creatie proces blijken de uitgangspunten voor de huidige visies op de Oostflank en Westflank niet meer actueel. De visie voor de Oostflank (Masterplan Oostflank) dateert van 2007. In deze visie is nog sprake van de bouw van een nieuw gemeentekantoor op de Oostflank. De visie voor de Westflank is van 2014. Deze visie was mede aanleiding voor de herontwikkeling van het voormalige TPG postsorteercentrum.

3.1 In het kernwinkelgebied is geen geschikte locatie voor een (discount) supermarkt.

Op 9 juli 2015 heeft uw raad de beleidsnotitie detailhandel vastgesteld, waarmee ingestoken wordt op versterking en ontwikkeling van de bestaande detailhandel structuur. Met de vaststelling van de beleidsnotitie is tevens bepaald dat detailhandel in dagelijkse goederen moet worden geconcentreerd in de bestaande structuur en om dit standpunt over 5 jaar te evalueren en indien nodig te heroverwegen. De afgelopen twee jaar is intensief gekeken of de Jan Linders locatie te herontwikkelen is ten behoeve van een (discount)supermarkt, echter zonder positief resultaat. De locatie is te klein en beschikt niet over voldoende parkeerplaatsen direct voor de deur. Daarom wordt geadviseerd het standpunt over vestiging van een supermarkt in het centrum te heroverwegen en te betrekken in het nu voorliggende gebiedsperspectief. Tijdens het co-creatie proces is door diverse partijen aangegeven dat de vestiging van een (discount)supermarkt een positief effect heeft op het kernwinkelgebied mits deze directe aansluiting heeft aan de bestaande detailhandelsstructuur.

Kanttelingen

1.1 Mogelijk is er meer optimalisatie van financieel rendement te halen als juist locatiespecifieke planontwikkeling wordt nagestreefd.

Het is natuurlijk ook mogelijk om de potentiële ontwikkelingen los van elkaar te beschouwen. Zo kan bijvoorbeeld de vrijkomende locatie gemeentekantoor prima ingevuld zonder dat er een link gelegd wordt met het centrum van Wijchen. Risico daarbij is wel dat ontwikkelingen in de Oost- en Westflank met elkaar gaan concurreren en elkaar daardoor niet versterken. Daarnaast zou het kunnen zijn dat de samenhang van de ontwikkelingen met het winkelcentrum beperkt zijn hetgeen wij als een gemiste kans zien.

Financiën

Het gebiedsperspectief heeft in feite nog geen directe financiële gevolgen. Wel is duidelijk geworden dat het noodzakelijk is om de verschillende deelprojecten die hieruit volgen financieel met elkaar in verband te brengen om het gewenste ambitieniveau te halen. Onderdeel van het vervolgtraject is het opstellen van een integrale grondexploitatie, waarbij er kosten en opbrengsten tussen deelprojecten overgeheveld kunnen worden.

Uitvoering

Op basis van de besluitvorming van de raad over het gebiedsperspectief gaan we als gemeente samen met initiatiefnemers aan de slag met concrete planvorming voor de deelgebieden. Hierover wordt wederom breed gecommuniceerd. Onderdeel hiervan zal zijn een vervolgstudie naar de toekomstige invulling van de huidige locatie van het gemeentekantoor, de mogelijkheden voor de openbare ruimte aan de Oostflank en Westflank, initiatieven voor een nieuwe (discount) supermarkt en het initiatief van ZZG voor de toekomst van St. Jozef.

Uiteindelijk moet het gebiedsperspectief tussen ieders oren komen te zitten en ook in de toekomst uitnodigen tot concrete initiatieven, initiatieven die een bijdrage leveren aan de gewenste kwaliteit, het gezamenlijk belang en een sterk en vitaal centrum van Wijchen.

Bijlage

1. Gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030

Gerelateerde stukken

Nvt

Burgemeester en wethouders van Wijchen,

De secretaris,

De Burgemeester,

De gemeenteraad van Wijchen

16 1 1701 Ruimte en Milieu

Raadsbesluit

Herijking visie Oostflank Westflank Centrum

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
20 december 2016.

besluit:

1. In te stemmen met het gebiedsperspectief voor het centrum van Wijchen met daarin het volgende tien punten plan;
 - 1) streven naar een compact, vitaal winkelhart
 - 2) ruimte bieden in de toeloopstraten van het centrum
 - 3) meer betrekken van de cultureel-historische identiteit
 - 4) activeren van groene verblijfsruimten
 - 5) investeren in ontbrekende verbindingen
 - 6) benutten van de lusten, vermijden van de lasten van parkeren
 - 7) (her-)ontwikkelen van locaties en reserveren van strategische ruimte
 - 8) integraal afwegingstraject (discount-)supermarkt
 - 9) creëren van samenhang door verevening
 - 10) samenwerken in publiek-private arrangementen
2. In te stemmen met het vervangen van de visie op de Oostflank (2007) en de Westflank (2012) door het gebiedsperspectief;
3. In te stemmen met de mogelijkheid voor vestiging van een supermarkt direct grenzend aan de bestaande detailhandelstructuur.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van

De voorzitter,

De griffier,