



**VERENIGING VAN
PANDEIGENAREN
WIJCHEN**

p/a Markt 24a, 6602 AN Wijchen
info@pandeigenarenwijchen.nl

**VERSLAG VAN DE INFORMATIEBIJENKOMST VAN VERENIGING VAN PANDEIGENAREN
gehouden op maandag 20 februari 2017 om 16.00 uur in Villa Sterrebosch aan de Kasteellaan te
Wijchen**

**Aanwezig: het bestuur, de heren Ferry Aerts en Edwin van Schipstal van de Gemeente
Wijchen (bij de inleiding), alsmede een twintigtal leden.**

Enig onderwerp: gemeentelijke notitie Gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030

Ferry Aerts geeft een toelichting op deze notitie, de wijze waarop de notitie tot stand is gekomen (ondermeer met inspraak via een zgn. pop-up-store). Uit de behandeling komen de volgende zaken aan de orde (waarbij de notitie gevolgd wordt).

Algemeen

De leden van de Vereniging van Pandeigenaren kunnen zich in hoofdzaak in de uitgangspunten van deze notitie vinden. Vooral de conclusie dat het gratis parkeren een blijvend uitgenagspunt moet zijn wordt enorm toegejuicht.

Men vindt het wel aan te randen om al het beleid dat in de laatste jaren via algemene notities geformuleerd is, in één conclusienota te verwerken. Zo is er de Centrumvisie 2012, de Retailagenda Wijchen, nota herinrichting Park, Visienota Sterrebosch, Parkeernotitie, toelichting bestemmingsplan en wellicht nog andere nota's. Allerlei zaken die ook in deze visie voor een deel aan de orde komen. Wellicht is het voor iedereen duidelijk als al die zaken in één beleidsstuk gebundeld worden.

Het verbaast de leden uitermate dat de Vereniging van Winkelpandeigenaren niet is uitgenodigd voor een voorgesprek. Uit de stukken blijkt bijv. dat wel gesprekken hebben plaatsgevonden met de Aldi, de Lidl, Bouwbedrijf vd Klok, Kaliste (Giesbers), Atlantic Waterbeddencentrale en ook de ZZG en het CMW maar niet met organisaties als de Vereniging van Pandeigenaren, de Ondernemersvereniging Wijchen Centrum en de Horeca-afdeling Wijchen Centrum. Het is vreemd dat men wel praat met organisaties die een vestigings- of bouwbelang hebben (en derhalve nauwelijks representatief voor beleidsvorming zijn) en niet met organisaties die echt bepaalde specifieke belangen binnen het centrum behartigen. Nu kan men aanvoeren dat pandeigenaren, horeca en ondernemers samenwerken in het CMW en via die weg aan bod zijn gekomen, maar dat is een onjuiste redenatie. Men had dan ook moeten spreken met de koepel van supermarkten of de algemene aannemersorganisatie, maar daar kiest er daar duidelijk voor om niet met de koepels te praten maar met de onderliggende organisaties. Dat had men dan zeker ook met de belangenorganisaties moeten doen.

I. Streven naar een compact centrum

De Vereniging van winkelpandeigenaren onderstreept dit uitgangspunt. Er moet geen gelegenheid tot uitbreiding van de winkels gegeven worden, anders dan reeds binnen het huidige bestemmingsplan wordt toegestaan. Ons centrum heeft het geluk dat er in het verleden niet teveel winkels zijn toegevoegd. In verhouding tot andere soortgelijke gemeenten is dit een relatief klein centrum (gemiddeld 30% minder winkels). Dat nu zorgt ervoor dat we waarschijnlijk niet of nauwelijks behoeven in te krimpen. Dat is een geluk.

Ten aanzien van de genoemde aandachtspunten, zouden wij het volgende willen opmerken.

1. De locatie Jan Linders is inderdaad een probleemlocatie. Onder VIII komen we hierop terug.
2. Wij vragen ons af of de omzetting van de vestiging van Albert Heijn naar een XL vestiging gebaseerd is op het feit dat Ahold hier interesse in zou hebben. Ahold heeft altijd aangegeven dit niet te willen. Het zou kunnen dat men dit standpunt gewijzigd heeft, maar als dat niet het geval is dan kan (wellicht na consultatie van Albert Heijn) dit aandachtspunt geschrapt worden.
3. Wij ondersteunen een streven om van de Markt een centraal uitgangsbied te maken en om die reden de horeca te faciliteren met ruimhartig terras- en een terughoudend porecariobeleid. Daarin is het prima om de bouw van een permanente kiosk mogelijk te maken. Dat zou geweldig zijn.

II Ruimte bieden in de toeloopstraten van het centrum

Op zich is het juist om in deze tijd wat toegankelijker blik te kijken naar functieverandering van bijv. winkel naar een kantoorfunctie. Dit is echter ook al onderkent bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wijchen Centrum en daarin juridisch mogelijk gemaakt.

Het heeft nu geen zin om dat hier te herhalen, zeker niet met de voor Wijchen onjuiste stelling dat het vitaal en compact houden van het centrum zou betekenen dat aanloopstraten op termijn van kleur kunnen verschieten. Het is bovendien zeer, zeer ongelukkig en onjuist, om dan, ter illustratie van dit uitgangspunt, een tekening toe te voegen die de indruk wekt dat de gekleurde gebieden omgezet zouden moeten worden naar een andere (niet winkel-)bestemming. Dit doet bijv. in de Spoorstraat ernstig tekort aan de aldaar gevestigde actieve winkeliers als Bristol, Intersport, Wibra, de Cirkel, modezaak Style Fashion en restaurant Lieve Sophie. Voor de winkeliers in deze gebieden kan dat een signaal zijn om te verkassen naar een winkel elders. En voor de eigenaars dat deze winkels niet of nauwelijks meer verhuurbaar zijn, omdat de winkels in een ogenschijnlijk "te saneren" aanloopstraat zijn gelegen.

De stelling is ook onjuist omdat Wijchen, in vergelijking met soortgelijke gemeenten, een relatief klein centrum heeft (globaal 30% minder vloeroppervlakte) en er dus in het geheel geen sprake is van overbewinkeling. Natuurlijk staan er winkels leeg en soms wat langer, maar dat komt vaak ook omdat ze erg groot zijn (Aldi, Jan Linders) of gelegen zijn in een zeer rustige straat (Sterrebosweg). De winkelmarkt trekt echter toch langzaam maar zeker aan en omdat Wijchen een aantrekkelijk centrum heeft zal ook het grootwinkelbedrijf, dat nu vooral op stedelijke concentraties gefocust is, weer terugkomen naar de kleine centra. Daarbij zijn criteria als een aantrekkelijk centrum, compact zijn, actieve organisatiegraad hebben en goede toegankelijke en gratis parkeermogelijkheden van onschatbaar belang.

Bij dat alles heb je in een goed winkelcentrum ook aanloopstraten nodig omdat bepaalde winkels qua karakter en qua huurprijs, liever in een aanloopstraat zitten dan op een A-locatie.

Naar de mening van de pandeigenaren dient dit hoofdstuk of geheel te verdwijnen (het is niet nodig) of in ieder geval veel genuanceerder te worden geformuleerd zonder toevoeging van een tekening. En dat geldt ook voor de derde alinea van hoofdstuk I.

III Meer betrekken van de Cultureel Historische Identiteit

Op zich ondersteunen de Pandeigenaren het hier geformuleerde uitgangspunt. Het kasteel met bijbehorend park is een uniek element in het centrum van Wijchen.

Dat geldt echter ook voor het Sterrebos. Een pad daar doorheen is geweldig maar het is veel beter om het bos aan te kopen, op te knappen en tezamen met het kasteel om te vormen tot een uniek historisch geheel.

Aankoop is nooit mogelijk geweest omdat er altijd veel onduidelijkheid is welke bebouwingsmogelijkheden er zijn en eigenaren bij de prijsvorming natuurlijk uitgaan van een maximale bebouwing. Als echter definitief en zonder twijfel vast ligt dat er geen ruimte gegeven wordt aan uitbreiding winkels en ook een woonfunctie in het Sterrebos is uitgesloten en men voorts een verrekenbeding opneemt als men later toch tot bebouwing zou besluiten, dan valt er wellicht met de eigenaren van het bos over aankoop te onderhandelen. Voor hen ligt dit bos er ook maar renteloos bij en mogelijk is men met de gegeven uitgangspunten en een goede prijs, tot verkoop te bewegen.

De pandeigenaren zien een food- en cultuurcluster rond Thuis bij Fien en de bioscoop niet zitten. Thuis bij Fien hoort bij het centrum en de bioscoop heeft zelf gekozen om daar te gaan zitten. Het is veel belangrijker om de Markt en de kop van de Kasteellaan als uitgangsgebied aan te wijzen en dat te faciliteren met bijv. de aangekondigde kiosk, een ruimhartig terrasbeleid en een terughoudende precariovergoeding. De uitgangsfunctie op de Markt wordt immers steeds meer de trekker van consumenten uit de omgeving, niet in het minst Dukenburg en Lindenholt. Door de horeca wordt omzet naar Wijchen getrokken en die is hard nodig om de krimp van de omzet door internet verkopen op te vangen. Daardoor blijft het centrum van Wijchen levensvatbaar en vitaal.

De bij dit hoofdstuk behorende tekening is onjuist. De bioscoop wordt daar aangewezen als een culturele of historische bestemming, gelijkwaardig aan het ensemble rondom de kerk en rondom het gemeentehuis. Dat is natuurlijk van een heel andere orde.

IV Activeren van groene verblijfsgebieden.

Ook deze uitgangspunten worden onderschreven. Zie ook wat hiervoor geschreven wordt over het Sterrebos. Ook het Wijchens Meer is binnen het centrum een unieke aanwezigheid. Aan dat meer kan inderdaad meer functie worden gegeven door daar bijv. een horecavoorziening met roei boten toe te staan.

Is ooit onderzocht of men hier een openlucht zwemwater van kan maken, met verblijfsfaciliteiten aan de oever?

V Investeren in ontbrekende verbindingen

De pandeigenaren kunnen de hier geformuleerde conclusies ondersteunen.

Men hecht eraan om erop te wijzen dat een belangrijke verbinding tussen Spoorstraat en Kasteellaan (langs het kasteel op) te smal en te beperkt is. Hier is in een breed pad ooit een smalle fietsstrook gelegd die veelvuldig gebruikt worden door fietsers, wandelaars al dan niet met kinderwagens e.d. Het pad is echter veel te smal voor een goede afwikkeling.

VI Benutten van de lusten, vermijden van de lasten van parkeren.

Met de conclusie dat het gratis toegankelijk zijn van de parkeervoorzieningen en dat deze goed bereikbaar en herkenbaar moeten zijn, kunnen wij hartgrondig ondersteunen. Gratis parkeren is zo belangrijk dat het centrum op basis hiervan kan overleven. Dit uitgangspunt moet gebeiteld zitten in ieder plan.

De tweede alinea bevat onjuiste conclusies. Bij de vaststelling van het Bestemmingsplan voor het Stationsgebied is duidelijk vast komen te staan dat de aldaar gebouwde parkeergarage alleen diende voor de opvang van trein reizigers en niets te maken heeft met de parkeerbalans voor het centrum. De opmerking dat wellicht het parkeren bij de bioscoop kan verdwijnen als deze garage klaar is, is dan ook een zeer onjuiste conclusie.

Ook hebben de pandeigenaren twijfels aan de opvangcapaciteit van de parkeergarage in de Oostflank. Op de eerste plaats is een garage lang niet zo aantrekkelijk als een parkeren op maaiveld. Mensen gaan nu eenmaal niet gemakkelijk een garage in. Bovendien twijfelen we aan de capaciteit van de openbare plaatsen. Zoals wij ook in de brief van het CMW van 2 januari 2015 t.g.v. het bestemmingsplan voor de westflank is aangegeven zijn er in deze ontwikkeling van de 258 beschikbare plaatsen 158 plaatsen gereserveerd voor de woningen en komen er 100 openbare (gratis) plaatsen. De 158 gereserveerde plaatsen zijn dan voor 135 woningen. Dat is van 1,15 plaats per woning en dat is ten opzichte van de parkeernorm die de gemeente bij andere plannen hanteert (1,5 plaats per woning) erg gering. Nu hebben we ook onze twijfels of 1,5 plaats per woning niet veel is, maar zo de 135 woningen wel "het beleid" van de gemeente volgen dan staan er dadelijk 135 x 1,5 is 202 auto's van bewoners en zijn er slechts 56 parkeerplaatsen voor consumenten beschikbaar.

De bij dit hoofdstuk behorende kaart is niet juist en te suggestief. Een parkeerplaatsje voor 12 auto's in de Vlaskam staat prominent als parkeerterrein aangegeven, terwijl ook de parkeergarage aan het centrum (wat een niet openbare garage is) als gebouwd parkeren wordt benoemd. Daarentegen worden parkeerplaatsen die essentieel zijn (bijv. het kort parkeren voor de Marktpromenade en voor en achter de bioscoop) nu plots aangegeven als tijdelijk parkeren. Dit is een suggestieve kaart met onjuiste informatie die uit de notitie dient te verdwijnen.

Wel vinden de pandeigenaren dat het aanbeveling verdient om samen met belanghebbenden (CMW, pandeigenaren, ondernemers en bewoners) een definitief parkeerbeleid te ontwikkelen waarin aangegeven wordt welke definitieve parkeerbehoefte er nu in het centrum is en hoe daaraan, voor alle groepen, kan worden voldaan.

VII Herontwikkelen van locaties en reserveren van strategische ruimte

Gemeentekantoor:

- Handhaving en zomogelijk uitbreiding van de bestaande parkeeraccommodatie.
- Niet inwisselen van het maaiveld parkeren voor korte duur voor parkeren in een garage. De 100 plaatsen voor kort parkeren direct voor het centrum zijn voor dat centrum van essentieel belang en worden zeer frequent gebruikt. Dat is niet zo maar inwisselbaar voor iets anders.
- Zomogelijk voor (en wellicht gedeeltelijk ter plaatse van een deel van het) gemeentekantoor creëren van een pleinachtige sfeer voor evenementen, de weekmarkt e.d. door samenvoeging van het gebied vanaf de Kasteellaan tot aan de gracht (verkeersluw te maken) Kasteellaan, het parkeerterrein voor het gemeentekantoor en wellicht de oostelijke vleugel van het gemeentekantoor.
- Geen uitbreiding van commerciële functies, ook niet ter plaatse van het gemeentekantoor.
- Overwegen om hier grootschalig nieuwbouw of verbouwing van jongeren huisvesting te realiseren. Wijchen vergrijsd enorm en er moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor jongeren worden gecreëerd. Met wonen in het centrum vlakbij voorzieningen en vlakbij het station kan dat. Bijkomende voordelen kunnen zijn (voor zover wij althans geïnformeerd zijn) dat enerzijds jongerenhuisvesting niet gaat ten laste van de beschikbare contingentering en anderzijds jongerenhuisvesting een geheel andere noodzaak van parkeerplaatsen kent waardoor geen strijd ontstaat met beschikbare parkeercapaciteit t.b.v. consumenten.

Don Emanuelstraat.

- Ten aanzien van de uitbreiding van Albert Heijn zie hetgeen hiervoor is opgemerkt.

Overige locaties

- Deze komen elders hiervoor of hierna aan de orde.

VIII Integraal afwegingstraject (Discount-) Supermarkt.

Een juist afwegingstraject begint eerst met de vraag of er voldoende distributieve ruimte aanwezig is om aan het centrum (of aan Wijchen) extra supermarkten toe te voegen of dat de bestaande supermarktruimte voldoende is. Zo er namelijk geen distributieve ruimte aanwezig is, is er ook geen behoefte aan een nieuwe supermarktlocatie en hoeft deze heikele vraag en de plaats waar zo'n supermarkt dan zou moeten landen, niet onderwerp van discussie te zijn.

De pandeigenaren concluderen uit eerdere onderzoeken dat die distributieve ruimte er waarschijnlijk niet is en entameren thans om samen met het CMW aan een onderzoeksbureau opdracht gegeven om een distributieplanologisch onderzoek naar de behoefte aan supermarktruimte te houden. Pas zodra dit onderzoek bekend is kan er op dit punt een conclusie getrokken worden. Het heeft naar de mening van de pandeigenaren geen zin om daarover al op voorhand standpunten in te nemen.

IX Creëren van samenhang door verevening

Op zich is het een gezonde ontwikkeling om kosten en baten in een samenhangend geheel te beschouwen.

Het is goed om deze stelling ook voor het parkeren aan te geven. Weghalen van parkeerplaatsen zal door verevening met gelijkwaardige parkeerplaatsen gecompenseerd moeten worden.

X Samenwerken in publiek-private arrangementen

Ook ten aanzien hiervan kunnen de pandeigenaren de conclusies ondersteunen.

Slot

De pandeigenaren staan generaal gesproken positief tegenover de geformuleerde uitgangspunten voor een gebiedsperspectief voor het centrum van Wijchen 2030. Speciaal de conclusie dat het parkeren gratis moet blijven vinden wij enorm toe te juichen.

We blijven echter wel vinden dat het zaak is om alles wat de laatste jaren over de ontwikkelingen in het centrum geschreven is, te bundelen tot een strategische besluitenlijst, waardoor een geheel overzichtelijk wordt en een goed handvat vormt voor toekomstige besluiten.

Het bestuur van de Vereniging van Pandeigenaren Wijchen

Gabrie van Lin Jan de Kleijn Chris van Susteren Mark van Thiel Rob Thijssen.