

STARTDOCUMENT TOEKOMSTVISIE WIJCHEN OOST

6 MAART 2019

Status:

Definitief

Datum:

26 maart 2019

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Schootsestraat 14
5616 RD Eindhoven
040 - 3043004
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Projectmanagement
Bianca Lemm MSc
Anita van Limpt MRE

Voor meer informatie: Anita van Limpt MRE, avl@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Wijchen



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2018.E.157

Referentie: 2018.E.157 Wijchen Oost PM

MANAGEMENTSAMENVATTING	4
1 INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	
1.2 DOELSTELLING STARTDOCUMENT	
1.3 AANPAK EN PROCES	
2 LIGGING, PROFIEL EN CONTEXT	7
2.1 WIJCHEN-OOST	
2.2 CONTEXT	
2.3 BELEIDSKADER	
3 STAKEHOLDERANALYSE	18
4 THEMA'S EN SWOT-ANALYSE	20
5 AANPAK VERVOLG	27
5.1 DOELSTELLINGEN	
5.2 ACTIVITEITEN & DEELPROJECTEN	
5.3 UITVOERING & ORGANISATIE	
BRONNEN	
BIJLAGEN	
BIJLAGE 1: DEFINITIES PDV EN GDV	
BIJLAGE 2: OVERZICHTSKAARTJES FUNCTIES	
OP VERZOEK TER INZAGE:	
- VERSLAG INTERVIEWS (VERTROUWELIJK)	
- VERSLAG WERKSESSIES AMBTELIJKE TEAMS	

MANAGEMENTSAMENVATTING

Dit startdocument is het eindresultaat van een eerste verkenning van de wensen en behoeften van de gemeente en de ondernemers voor de toekomst van Wijchen-Oost.

Voor de toekomst van het bedrijventerrein een richtinggevend kader en deelplannen voor de aanpak. Dient ook al input voor een nieuw te ontwikkelen omgevingsplan (bestemmingsplan).

Aan de hand van de volgende actuele thema's:

- Ruimtelijke kwaliteit & functionaliteit
- Bereikbaarheid, mobiliteit & parkeren
- Economie, maatschappij & organisatie
- Duurzaamheid, circulariteit, energie en klimaat

Samen met ondernemers, parkmanager en gemeente is per thema een SWOT-analyse uitgevoerd en zijn oplossingsrichtingen gedefinieerd.

Met als eindresultaat gezamenlijke doelstellingen en activiteiten en een overzicht van aan te pakken deelprojecten. Deze zijn:

1. Plan van aanpak leegstand en verloedering om uitstraling te verbeteren, op initiatief van de eigenaren en in samenwerking met de gemeente.
2. Plan van aanpak parkeeroplossingen.
3. Plan van aanpak voor multifunctioneel weggebruik: veiligheid en manoeuvreerruimte op de weg voor alle weggebruikers.
4. Plan voor verbeteren doorstroming van/naar A326.
5. Plan voor ruimtelijke kwaliteit, uitstraling, imago, beeldkwaliteit.
6. Duidelijkheid over clustering van de functies (bestemmingen) op het bedrijventerrein, zoals onder andere maakindustrie, PDV/GDV, handel en reparaties van auto's, dienstverlening, facilitaire voorzieningen, ruimte voor start-ups en scale-ups in combinatie met onderwijs en kennis.
7. Beleid ontwikkelen over wonen op het bedrijventerrein met meerjaren uitvoeringsplan en communicatieplan.
8. Plannen ontwikkelen voor innovatie, duurzaamheid en circulariteit.

Voor de aanpak van de deelprojecten wordt voorgesteld om onder andere werkgroepen te installeren, bij voorkeur onder de regie van parkmanagement, met vertegenwoordigers uit de ondernemingen en van de gemeente. Initiatieven komen zowel van de ondernemers, eigenaren als de gemeente.

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente Wijchen heeft de ambitie om samen met de parkmanager en de bedrijvenvereniging Wijchen Oost een visie en plannen te maken voor de tweede revitalisering van bedrijventerrein Wijchen Oost. Het bedrijventerrein moet weer toekomstbestendig worden. Het verbeteren van de parkeersituatie, handhaving op het bedrijventerrein, verduurzaming en een mogelijke herziening van het bestemmingsplan zijn hierbij belangrijke thema's (Coalitieakkoord Wijchen 2018-2022).

Dit startdocument is het eindresultaat van een eerste verkenning van de wensen en behoeften van de gemeente en de ondernemers voor de toekomst van Wijchen-Oost. Deze eerste verkenning heeft plaatsgevonden eind 2018/begin 2019.

1.2 DOELSTELLING STARTDOCUMENT

Het opstellen van dit startdocument voor de toekomst van bedrijventerrein Wijchen-Oost kent meerdere doelstellingen.

Ten eerste is het belangrijk om voor de toekomst van het bedrijventerrein een richtinggevend kader (routeplan) met beoogde deelplannen te hebben. Voor het opstellen van dit startdocument zijn de toekomstige opgaven voor bedrijventerrein Wijchen-Oost geïnventariseerd aan de hand van actuele thema's. Bij de inventarisatie zijn veel stakeholders betrokken. Zo ontstaat een plan met draagvlak en daardoor de grootste kans op concrete aanpak van de deelprojecten. In het laatste hoofdstuk van dit startdocument is een uitvoeringsagenda opgenomen. Dit dient als leidraad voor de vervolgstappen. De uitkomsten van het startdocument kunnen ook worden gebruikt als input voor het nieuw te ontwikkelen omgevingsplan (bestemmingsplan) voor het bedrijventerrein.

Ten tweede is het proces om te komen tot deze notitie ook van belang. Tijdens het proces van afgelopen maanden is zowel bij de gemeente als bij de ondernemers nog eens een keer de aandacht gevestigd op het belang van een kwalitatief en goed functionerend bedrijventerrein. Denk hierbij aan het bieden van werkgelegenheid bij de bedrijven voor de (lokale) maatschappij, prettig en veilig kunnen vertoeven op het bedrijventerrein, vasthouden/uitbouwen van de waarde van de bedrijven en van het vastgoed en aandacht voor de toekomstige uitdagingen met betrekking tot duurzaamheid, circulariteit, energie en klimaat.

De aandacht en energie die afgelopen maanden is los gemaakt, moet men proberen vast te houden door de in dit document omschreven thema's en deelprojecten samen aan te pakken en door te pakken op de uitvoering. Alle betrokken partijen (stakeholders) zijn hiervoor gezamenlijk aan zet. Bij het ene project misschien iets meer of minder dan bij het andere project. Maar samen zijn de partijen verantwoordelijk voor de voortgang en resultaten. Hier moeten partijen elkaar ook op kunnen aanspreken. Communicatie is daarvoor een belangrijk middel!

1.3 AANPAK EN PROCES

In de afgelopen maanden is het onderstaande proces doorlopen, met als eindresultaat dit startdocument.

Proces

- Inventarisatie bestaande beleidsdocumenten, ambities en huidige stand van zaken
- Interviews enkele ondernemers en met de parkmanager aan de hand van thema's
- Werksessies met 3 teams van de gemeente Wijchen
 - Team openbare ruimte
 - Team milieu
 - Team handhaving en vergunningen
- Informatie uit interviews en werksessies per thema is verwerkt in SWOT-analyses
- Ondernemersbijeenkomst d.d. 29-01-2019, voor verifiëring en prioritering
- Verwerken input uit ondernemersbijeenkomst en opstellen oplossingsrichtingen
- Opstellen Startdocument Toekomstvisie Wijchen-Oost

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Ondernemersbijeenkomst

De opkomst bij de ondernemersbijeenkomst op 29 januari 2019 was groot. Hieruit blijkt de enorme betrokkenheid van de ondernemers en grond/gebouweigenaren bij de ontwikkelingen op bedrijventerrein Wijchen-Oost en het belang dat zij hechten aan inspraak bij de toekomst van het bedrijventerrein. Deze betrokkenheid biedt kansen voor het uitbouwen van een organisatie via parkmanagement (werkgroepen), zoals in dit document wordt aangegeven. Verder is het aan te raden om nu door te pakken bij de aanpak van eerste projecten om momentum niet te verliezen.

2 LIGGING, PROFIEL EN CONTEXT

In dit hoofdstuk is een omschrijving van bedrijventerrein Wijchen-Oost, de context en relevante beleids- en ambitedocumenten opgenomen.

2.1 WIJCHEN-OOST

BEDRIJVENTERREIN WIJCHEN-OOST >>

Wijchen-Oost is een verzamelnaam voor de bedrijventerreinen Oost, Zesweg en Hofsedam. Samen met het ernaast gelegen bedrijventerrein Bijsterhuizen vormt bedrijventerrein Wijchen Oost het grootste aaneengesloten bedrijventerrein in de Stadsregio Arnhem Nijmegen (het KAN-gebied) ten zuiden van de Waal. Dit bedrijventerrein is het oudste bedrijventerrein van de gemeente. Wijchen-Oost beslaat ca. 155 ha (bruto) en het gehele terrein is uitgegeven. 412 bedrijven hebben zich er gevestigd met in totaal ca. 4.300 werkzame personen.

Realisatiestrategie Wijchen-Oost (2004-2008)

In 2004 is de realisatiestrategie voor de revitalisering van bedrijventerrein Wijchen-Oost vastgesteld. Destijds was er ook een uitgebreide enquête en een inventarisatie gehouden; mede door de revitalisatie is er een bestuur en voor Wijchen-Oost gekomen met werkgroepen, het eerste Keurmerk Veilig Ondernemen is behaald, parkmanagement is gestart en er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In de Realisatiestrategie was het volgende uitvoeringsprogramma opgesteld en gedeeltelijk uitgevoerd.

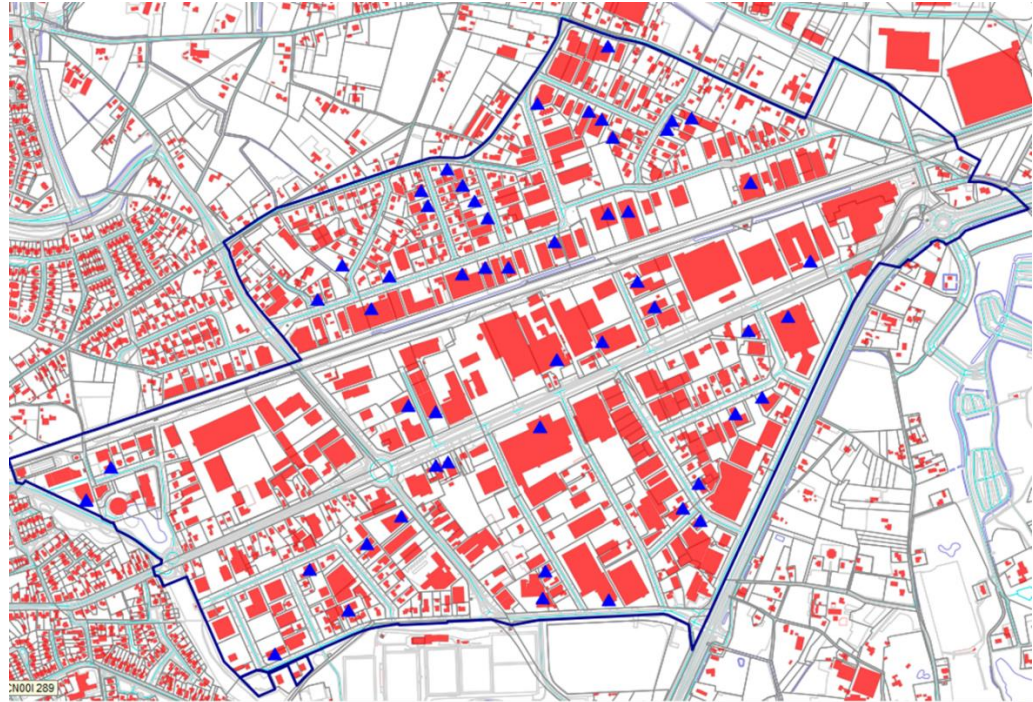
- **Verbetering openbare ruimte Centrumzone**, door onder meer de herinrichting van het kruispunt 'Nieuweweg – Kamerlingh Onnesstraat – Buys Ballotstraat' in een rotonde;
- **Kwaliteitsimpuls Centrumzone**, door onder meer intensivering van het ruimtegebruik en bundeling van de parkeervoorzieningen;
- **Kwaliteitsimpuls deelgebied West**, waar het opstellen van een woonwerkvisie onderdeel van was en logistieke bedrijvigheid uitgeplaatst moest worden;
- **Verbetering openbare ruimte deelgebied Zuid**, door aanleg van een rotonde bij Nieuweweg/Graafseweg;
- **Kwaliteitsimpuls deelgebied Zuid**, waar logistieke bedrijvigheid en woonfuncties uitgeplaatst/beëindigd moesten worden;
- **Verbetering openbare ruimte deelgebied Noord**, door aanpassing van het wegprofiel Zesweg en de aanleg van parkeerhavens in het openbaar gebied;
- **Kwaliteitsimpuls deelgebied Noord**, door onder meer een stedenbouwkundige uitwerking van de (interne) ontsluitingsstructuur.

Vanuit functioneel oogpunt is een meer verfijnde indeling te maken, die ook als zodanig in de verschillende bestemmingen terugkomt. Daarbij is de toegestane milieucategorie een belangrijke leidraad. De toegestane categorie komt enerzijds voort uit de ter plaatse aanwezige bedrijven, maar ook de mate van functiemenging en de nabijheid van hindergevoelige objecten in de omgeving.

Zo bevinden zich in het westen van het terrein voornamelijk industrie, ambachten en autobedrijven. In het centrale gebied zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4 toegestaan, waardoor er met name zware industriële bedrijven gevestigd zijn.

Om inzicht te krijgen van de verschillende soorten functies op bedrijventerrein Wijchen-Oost en hun ligging op het bedrijventerrein zijn overzichtskaartjes gemaakt per branche. Deze kaartjes zijn opgenomen in bijlage 2. Ter illustratie is hieronder één kaartje opgenomen.

FIGUUR 2: OVERZICHTSKAARTJE MET VESTIGINGEN VAN MAAKINDUSTRIE



Uit deze inventarisatie blijkt dat de volgende branches goed vertegenwoordigd zijn:

- Handel en reparatie van auto's,
- Groothandel,
- Dienstverlening,
- Detailhandel,
- Bouwbedrijven (en gerelateerde bedrijven),
- Maakindustrie (vervaardigen, reparatie en bewerking van producten).

Wat opvalt is dat er weinig horecagelegenheden aanwezig zijn op het bedrijventerrein en logistiek (goederen en personenvervoer) komt ook minder voor. Logistieke bedrijfshuisvesting concentreert zich meer op Bijsterhuizen. Detailhandel, grootschalig en kleinschalig, (incl. detailhandel via internet) is versnipperd op het bedrijventerrein gevestigd.

Let op! Deze inventarisatie is een momentopname; door verhuizingen of bijvoorbeeld wijzigingen in de bedrijfsvoering kan het overzicht veranderen.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost (2008) is het terrein grotendeels bestemd als bedrijventerrein. Centraal in het plangebied heeft een klein stuk een gemengde bestemming. Deze gebieden zijn bestemd als Gemengd I en Gemengd II en zijn bestemd voor verschillende soorten detailhandel. Daarnaast bevinden zich er een aantal burgerwoningen en bedrijfswoningen, die ook als dusdanig zijn bestemd. Tot slot is een klein deel geheel in het oosten van het plangebied bestemd als horeca.

FIGUUR 3: PLANKAART BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN OOST (2008)



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Aanbod bedrijfslocaties

Het aanbod en leegstand van bedrijfslocaties op het bedrijventerrein is gering.

- Op Funda in Business (d.d. 24-10-2018) worden ca. 20 (kleine) bedrijfslocaties met een oppervlakte tussen 200 en 2.000 m² te koop/te huur aangeboden.
 - Grote locaties op Funda-in-Business zijn:
 - Nieuweweg 271-275 12.700 m²
 - Nieuweweg 97 6.000 m²
 - Nieuweweg 160 2.379 m²
 - Havenweg 4a 2.764 m²
 - Havenweg 8 3.166 m²
- 27.000 m² + kleine locaties**

PARKMANAGEMENT EN BEDRIJVENVERENIGING WIJCHEN-OOST >>

Bedrijvenvereniging Wijchen Oost komt op voor de gezamenlijke belangen van de bedrijven die op Bedrijventerrein Oost zijn gevestigd. Het lidmaatschap is vrijwillig en bestaat uit een jaarlijkse contributie. De bedrijvenvereniging kent ca. 135 leden.

Voor de ondernemers en voor het terrein in haar geheel is het van belang dat het terrein goed onderhouden wordt en dat het veilig en goed ontsloten is, zowel qua wegen als ICT, en er bovendien aantrekkelijk uit ziet. Ook klanten en medewerkers hechten belang aan deze zaken. Het bedrijventerrein heeft een parkmanager die als doel heeft om (toegevoegde) waarde op lange termijn te behouden en te ontwikkelen voor het terrein en de stakeholders.

Via reclamebelasting (ondernemersfonds) dragen ondernemers bij aan het parkmanagement. Gezamenlijke activiteiten zijn onder andere KVO, beveiliging en collectieve inkoop. Het bedrijventerrein is gerevitaliseerd en ontsloten met een modern glasvezelnetwerk. De ondernemers zamelen collectief afval in en er bestaat collectieve surveillance en cameratoezicht.

KVO

De veiligheid wordt al vele jaren geborgd door het Keurmerk Veilig Ondernemen. Binnen de kaders van dit Keurmerk wordt in een werkgroep nauw samengewerkt met gemeente, politie, brandweer en bedrijvenvereniging Bijsterhuizen. De bedrijvenvereniging zorgt er samen met Gemeente Wijchen voor dat het terrein er schoon en aantrekkelijk blijft.

Bron: www.bedrijvenvereniging-wijchenoost.nl

GEORGANISEERDE CRIMINALITEIT EN ONDERMIJNING BEDRIJVENTERREIN OOST >>

Georganiseerde criminaliteit ondermijnt het lokale gezag, verslechtert veiligheid en leefbaarheid en levert schade op voor ondernemers. De aanpak van georganiseerde criminaliteit richt zich op de cruciale ondersteunende activiteiten van 'de bovenwereld' aan 'de onderwereld'. De onderwereld maakt voor illegale activiteiten gebruik van diensten van 'de bovenwereld'. Bijvoorbeeld voor distributie, financiële handelingen, vergunningen en huisvesting. Ook zijn criminelen vaak op zoek naar manieren om illegaal verkregen vermogen wit te wassen. Bijvoorbeeld door te investeren in vastgoed. Ook in de gemeente Wijchen is sprake van ondermijnende criminaliteit. Bedrijventerreinen als Wijchen-Oost zijn extra vatbaar voor ondermijnende criminaliteit door de lage sociale controle en daarnaast de frequentie van de handhavingscontroles.

Als antwoord hierop zijn samenwerkingsverbanden opgezet tussen diverse partners die betrokken zijn bij de aanpak van ondermijnende criminaliteit. Door een integrale aanpak van georganiseerde criminaliteit willen we voorkomen dat georganiseerde criminaliteit door overheid en bedrijfsleven wordt gefaciliteerd. Ook voorkom je door een dergelijke aanpak dat er vermenging ontstaat tussen georganiseerde criminaliteit en overheid en bedrijfsleven. Tevens doorbreek je hiermee economische machtsposities die zijn opgebouwd met kapitaal dat met criminele activiteiten is verdiend.

2.2 CONTEXT

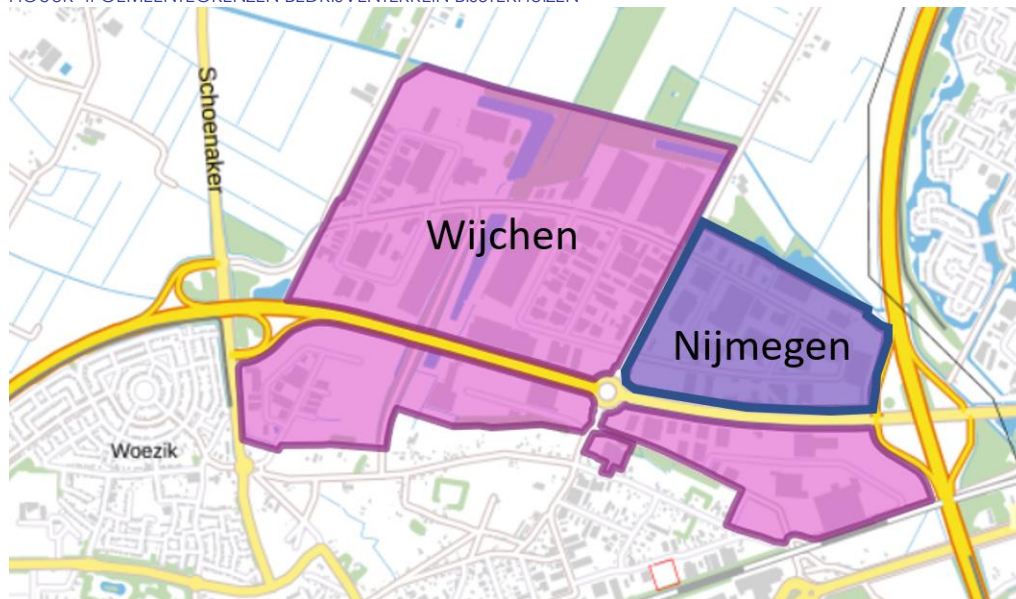
Hieronder volgt een opsomming van de bedrijventerreinen in de directe omgeving van Wijchen-Oost met de belangrijkste kenmerken zoals oppervlakte, uitgeefbaar areaal, maximale milieuhindercategorie en profiel.

Bijsterhuizen (Wijchen, Nijmegen)

- Oppervlakte: 222,6 ha
- Uitgeefbaar: 15,7 ha
- Maximale milieuhindercategorie: 4.1
- Profiel: Bijsterhuizen-Noord: grootschalige logistiek, Bijsterhuizen-Zuid: MKB bedrijven

Dit bedrijventerrein is gelegen in het noordoosten van de gemeente en is zeer goed bereikbaar via de A50 en de A73. Er is ook een actieve bedrijvenvereniging op Bijsterhuizen. Er zijn bouwkvavels beschikbaar vanaf € 145,- m2 exclusief BTW (direct uitgeefbaar).

FIGUUR 4: GEMEENTEGRENZEN BEDRIJVENTERREIN BIJSTERHUIZEN



Bron: IBIS

Breekwagen (Wijchen)

- Oppervlakte: 10,6 ha
- Uitgeefbaar: 0 ha
- Maximale milieucategorie: 3.1
- Profiel: gemengd terrein voor MKB bedrijven

Bedrijventerrein Breekwagen is geschikt voor kleinere en middelgrote bedrijven. Dit bedrijventerrein is gelegen in de kern Bergharen.

Kraanvogel (Wijchen):

- Oppervlakte: 3,37 ha
- Uitgeefbaar: 0 ha
- Maximale milieuhindercategorie: 2.0
- Profiel: gemengd terrein

De Kraanvogel is een klein bedrijventerrein vlakbij het station van Wijchen. Hier zijn onder meer een bouwmarkt, een babywinkel en een fietsenzaak gevestigd.

Loonse Waard (Wijchen)

- Oppervlakte: 13,7 ha
- Uitgeefbaar: 0 ha
- Maximale milieucategorie 5.2
- Profiel: gemengd terrein, watergebonden bedrijvigheid

Bedrijventerrein de Loonse Waard is het enige terrein binnen Wijchen waar watergebonden bedrijvigheid mogelijk is. Dit bedrijventerrein kent zowel grotere als kleinere bedrijven. De Loonse Waard is gelegen aan de Maas bij Niftrik.

Bedrijventerrein Van Rosenbergweg (Nijmegen):

- Oppervlakte: 8,5 ha
- Uitgeefbaar: 0 ha
- Maximale milieuhindercategorie: 2
- Profiel: gemengd terrein

Op bedrijventerrein Van Rosenbergweg is een aantal bouwmarkten gevestigd. Ook ligt hier de ijsbaan Triavium.

Brabantse Poort (Nijmegen):

- Oppervlakte: 6,45 ha
- Uitgeefbaar: 0 ha
- Maximale milieuhindercategorie: 4.1
- Profiel: Gemengd terrein

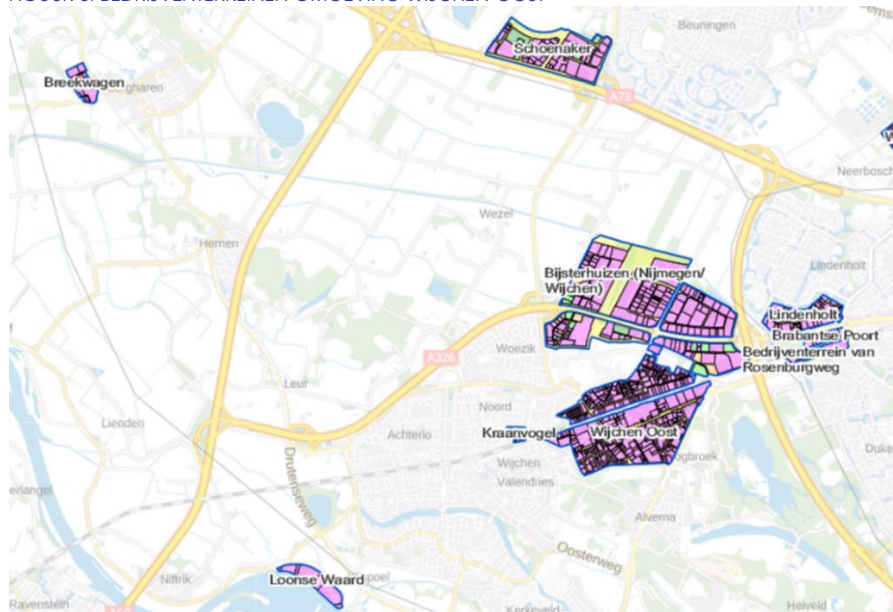
Tussen Bedrijvenpark Lindenholt en bedrijventerrein van Rosenbergweg ligt Brabantse Poort. Dit is een klein terrein waar met name kantoren zijn gevestigd, zoals het CBR Examen centrum en softwarebedrijven.

Lindenholt (Nijmegen):

- Oppervlakte: 27,4 ha
- Uitgeefbaar: 0 ha
- Maximale milieuhindercategorie: 2
- Profiel: Hoogwaardig bedrijvenpark

Bedrijvenpark Lindenholt ligt aan de andere kant van de A73, in de gemeente Nijmegen. Op het bedrijvenpark is met name kantoorhoudende werkgelegenheid gevestigd.

FIGUUR 5: BEDRIJVENTERREINEN OMGEVING WIJCHEN-OOST



Bron: Provincie Gelderland

2.3 BELEIDSKADER

Omgevingsvisie Gelderland (2018)

De provincie Gelderland kiest ervoor om voor elke regio een RPW (Regionaal Programma Werklocaties) verplicht te stellen. In een RPW worden ten minste afspraken gemaakt over de programmering van bedrijventerreinen. Hiermee wordt het beschikbare aanbod aan werklocaties kwalitatief goed afgestemd op de marktvrage en de regionale economische ambities en kracht van het gebied. De provincie Gelderland ziet de volgende opgaven:

- Vraag en aanbod van bedrijventerreinen kwantitatief en kwalitatief op elkaar afstemmen;
- Een zorgvuldige ruimtelijke afweging van nieuwe en bestaande locaties die aansluit bij de behoefte van bedrijven;
- Een duurzame inrichting van bedrijventerreinen die courant is en die bijdraagt aan een circulaire economie, waar nodig door tijdige revitalisering of herstructurering;
- Bereikbaarheid afstemmen op de behoefte van de gebruikers.

Regionaal Programma Werklocaties Regio Arnhem-Nijmegen (2017)

De doelstellingen van het RPW zijn:

1. Zorgen voor nieuwe economische ontwikkeling op de juiste locatie in de regio met maximaal rendement voor de werkgelegenheid. Dit geldt zowel voor bedrijventerreinen, kantoren als perifere detailhandel.
2. Ruimte geven aan uitbreiding van lokale bedrijvigheid.
3. In een realistisch tijdspad toewerken naar een economisch evenwicht in vraag en aanbod.
4. De economische marktontwikkelingen nauwlettend volgen en optimaal benutten. Er is een reële kans dat de komende drie jaren (2018, 2019 en 2020) de huidige marktontwikkelingen doorzetten en de uitgifte/verkoop van gronden boven verwachting uitpakt.

Groenstructuurplan Wijchen 2008-2017 (2008)

In 2008 heeft de gemeente Wijchen het groenstructuurplan vastgesteld voor de periode 2008-2017. Omdat er nog geen nieuw groenstructuurplan is opgesteld, nemen we dit plan als uitgangspunt.

Om het oriëntatievermogen binnen het bedrijventerrein en haar deelgebieden te verhogen, wordt de herkenbaarheid van de entrees en rotondes geoptimaliseerd. De entrees langs de Nieuweweg, Buys Ballotstraat en de Graafseweg vormen accentpunten die de herkenbaarheid en het oriëntatievermogen vergroten. De rotonde in het centrumgebied krijgt de functie van accentlocatie.

FIGUUR 6: KAART GROENVISIE



Bron: Groenstructuurplan Wijchen 2008-2017

Structuurvisie Wijchen (2009)

De kansen die de gemeente Wijchen ziet ten aanzien van bedrijvigheid, zijn onder meer:

- Ruimtelijke afstemming in de ontsluiting en zonering van Wijchen Oost en Bijsterhuizen;
- Keuze voor duurzame industrie- en duurzaam ingerichte bedrijventerreinen.

De gemeente streeft naar uitbreiding van de werkgelegenheid. Hieraan wordt onder meer op onderstaande wijze invulling gegeven:

- **Zonering bedrijventerrein Wijchen Oost en bedrijventerrein Bijsterhuizen:**
De ontwikkeling van de bedrijvigheid en de ontsluiting van bedrijventerrein Wijchen Oost en bedrijventerrein Bijsterhuizen op elkaar afstemmen.
- **Duurzame industrie- en bedrijventerreinen:**
De gemeente kiest nadrukkelijk voor duurzame industrie- en bedrijventerreinen, waarbij intensiever gebruik wordt gemaakt van de bedrijfsruimte.
- **(Zakelijke) dienstverlening in oost- en westflank van het centrum:**
De gemeente streeft naar bundeling van de zakelijke en publiekgerichte dienstverlening in de oost- en westflank van het centrum.

Beleidsnotitie detailhandel gemeente Wijchen 2014 (2015)

Om te komen tot een duurzame en toekomstbestendige detailhandelstructuur stelt de gemeente Wijchen de volgende uitgangspunten voor detailhandelsontwikkeling in Wijchen vast:

- Detailhandel in dagelijkse goederen dient te worden geconcentreerd in de bestaande winkelgebieden in de bestaande detailhandelstructuur.
- Detailhandel in niet dagelijkse goederen en buurt overstijgende voorzieningen dienen te worden geconcentreerd in het kernwinkelgebied, behoudens detailhandel in goederen die daar naar aard en omvang niet thuis horen zoals gevaarlijke stoffen en volumineuze artikelen (meubels, sanitair, bouwmaterialen, tuinmaterialen).
- In geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen kan een nieuw buurtsteunpunt aan de structuur worden toegevoegd om ook voor de nieuwe bewoners de mogelijkheid te scheppen om in de buurt hun dagelijkse boodschappen te doen. De grootte van dit buurtsteunpunt moet wel afgestemd zijn op het verzorgingsgebied.
- Pick-up points worden indien mogelijk gekoppeld aan de bestaande detailhandelstructuur, door middel van vestiging aan de randen van de winkelgebieden nabij uitvalswegen en parkeervoorzieningen. Alternatief is vestiging aan of nabij de uitvalswegen, mits dat niet leidt tot nieuwe solitaire winkelvevestigingen.

3 STAKEHOLDERANALYSE

Bij de ontwikkelingen rondom bedrijventerreinen zijn diverse partijen in meer of mindere mate betrokken. In onderstaand schema is een overzicht opgenomen van de bij bedrijventerrein Wijchen-Oost betrokken partijen. De mate van hun betrokkenheid (belang) bij de aanpak van bedrijventerrein Wijchen-Oost, is in het schema uitgedrukt in de termen 'meeweten, meedenken, meedoen, meebeslissen (=betalen)'. Dit geeft globaal aan in hoeverre de partijen bij de uitwerking en uitvoering van de ambities en deelplannen moeten worden betrokken. Dit kan echter per ambitie en/of deelproject variëren.

NAAM STAKEHOLDER	OMSCHRIJVING & ROL	BELANG
Ondernemers gevestigd op het bedrijventerrein (en hun werknemers)	Dagelijkse gebruikers Risicodragend ondernemerschap Imago & aantrekkelijke werkomgeving Verantwoordelijk voor zorgvuldig gebruik van de ruimten en gebouwen	Meeweten Meedenken Meedoen Meebeslissen
Eigenaren van gronden en gebouwen op het bedrijventerrein	Ruimte beschikbaar stellen voor ondernemerschap Behoud vastgoedwaarde door behoud van kwaliteit Initiatiefnemer voor fysieke/ruimtelijke ingrepen op eigen terrein	Meeweten Meedenken Meedoen Meebeslissen
Ondernemersvereniging Wijchen-Oost	Verbinden, vertegenwoordigen en versterken samenwerking ondernemers	Meeweten Meedenken Meedoen
Parkmanagement Wijchen-Oost	Verbinden, vertegenwoordigen en versterken samenwerking ondernemers Behoud van kwaliteit bedrijventerrein (KVO), collectieve inkoop	Meeweten Meedenken Meedoen
Gemeente Wijchen, ambtelijk en bestuurlijk	Vorming ambities, visie en beleid Stimuleren uitvoering visies etc. Inrichting en beheer openbare ruimte Handhaving Faciliteren bedrijfsleven en economie	Meeweten Meedenken Meedoen Meebeslissen
Regio Arnhem-Nijmegen	Platform van overleg en afstemming over structurele verbetering van het vestigingsklimaat voor inwoners en bedrijven in de regio van 18 gemeenten	Meeweten Meedenken

Provincie Gelderland	Vorming ambities, visie en beleid Afstemming regionaal vraag en aanbod bedrijventerreinen	Meeweten Meedenken
Andere overheden zoals Waterschap, Rijkswaterstaat	Inrichting, beheer en onderhoud snelwegen, waterwegen etc.	Meeweten Meedenken
Personeel- & onderwijsinstellingen	Werkgelegenheid en stageplaatsen Aansluiten onderwijs op behoefte van de bedrijven	Meeweten Meedenken Meedoen

TABEL 1 STAKEHOLDERS

Bron: Bureau Stedelijke Planning en internet

4 THEMA'S EN SWOT-ANALYSE

In dit hoofdstuk is de informatie verwerkt die is opgehaald tijdens werksessies met verschillende teams van de gemeente, interviews met de parkmanager en enkele ondernemers en tijdens de ondernemersbijeenkomst op Wijchen-Oost.

De werksessies en interviews zijn gehouden aan de hand van een agenda met onderstaande hoofdthema's.

- Ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit,
- Mobiliteit, bereikbaarheid, parkeren,
- Economie, maatschappij en organisatie,
- Duurzaamheid, circulariteit, energie en klimaat.

De uitkomsten van de werksessies en interviews zijn verwerkt in SWOT-analyses, waarvan op de volgende pagina's steeds per thema de uitwerking is opgenomen.

Vervolgens zijn deze SWOT-analyses tijdens de ondernemersbijeenkomst in januari 2019 gepresenteerd aan de ondernemers en grond/gebouweigenaren van Wijchen-Oost. Bij deze bijeenkomst is iedereen gevraagd om eventuele extra aandachtspunten voor de toekomst van bedrijventerrein Wijchen-Oost aan te geven en om aan te geven welke onderwerpen prioriteit moeten krijgen bij de aanpak van het bedrijventerrein. De wensen en extra aandachtspunten van de ondernemers en eigenaren zijn opgenomen onder de SWOT's.

Een voorstel voor de aanpak en prioritering is in hoofdstuk 5 opgenomen.

Noot:

Niet alle punten zijn letterlijk overgenomen in dit rapport. De verslagen van de werksessies, interviews en ondernemersbijeenkomsten zijn gearcheveerd door de gemeente. Indien tot uitvoering van een deelproject wordt overgegaan, is het raadzaam deze verslagen te raadplegen als achtergrondinformatie.

SWOT RUIMTELIJKE KWALITEIT & FUNCTIONALITEIT >>

Strengths

- Mooie entree/hoofdontsluitingsweg Nieuweweg.
- Centrale ligging ten opzicht van dorpskern en snelwegen.
- Functiemenging: bedrijven, ABC-locaties (auto bedrijven), GDV-locaties, wonen.
- Sociale veiligheid/controle dankzij wonen door ondernemers op het bedrijventerrein.
- Onderhoud openbare ruimte wordt over het algemeen als voldoende ervaren.
- Er is een fraaie wandelroute langs het spoor; deze wordt weinig gebruikt door lunchwandelaars.

Opportunities

- Gezamenlijk werken aan een kwalitatieve uitstraling van het bedrijventerrein en imago; dit levert een positieve bijdrage aan de waarde van het vastgoed, de economische waarde van de bedrijven en werkt aantrekkelijk voor personeel.
- Ruimte creëren voor centrale ontmoetingsplek (flexwerken/vergaderen en/of horeca); dit bevordert kansen op samenwerking en kruisbestuiving.
- Aanbrengen duidelijke inrichting openbare ruimte, bewegwijzering en aanwijzingen t.b.v. ordentelijk gebruik; ook gebruiken voor promotie van gevestigde bedrijven.
- In kaart brengen van lege plekken op het bedrijventerrein t.b.v. verplaatsingen en uitbreidingen en/of parkeeroplossingen, bijv. via een (gezamenlijke) databank.
- OnFiber biedt glasvezel aan op Wijchen Oost.

Weaknesses

- Op sommige delen van het terrein rommelig beeld door veel buitenopslag, veel parkeren in de openbare ruimte, ander gebruik van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen.
- Verpaupering door (meerjaren) leegstand.
- Inrichting openbare ruimte heeft niet overal een duidelijke structuur / geen duidelijkheid over functie.
- Functiemenging & versnippering; geen duidelijke sturing op ruimtelijke ordening van de verschillende functies.
- Niet overal een (collectief) glasvezelnetwerk aanwezig.
- Op sommige delen overlast van geur, geluid, fijnstof.

Threats

- Ontbreken van visie en geen duidelijk beleid, onduidelijk bestemmingsplan, geen sturing / slagvaardigheid, ontbreken plannen van aanpak (bijv. bij illegale bewoning, parkeren handelswaren op de openbare weg) waardoor meer verrommeling en verpaupering.
- Verschillende functies naast elkaar kunnen over en weer overlast veroorzaken.

Aanvullende input en wensen uit ondernemersbijeenkomst:

- Veel prioriteit voor oplossen van leegstand en verloedering, zoals de panden aan de zuidzijde van de rotonde Nieuweweg – Kamerlingh Onnesstraat. *
- Meer ambitie voor kwaliteit, uitstraling en imago verbetering.
- Inrichten veilige fietsroutes, oa. de routes naar Nijmegen (scholieren).
- Inrichten lunchwandelrondjes met faciliteiten (bankjes, prullenbakken).
- Sommige straten en bochten zijn te smal voor manoeuvreren van vrachtverkeer (bijv. Havenweg).
- Cluster enkele functies (bestemmingen) op het bedrijventerrein.

* De eigenaren kunnen initiatieven voor herontwikkeling en/of opwaardering bespreken met de gemeente. Herontwikkeling van leegstaande gebouwen tot een spraakmakend gebouw en een plek waar ontmoeten centraal staat, kan een grote bijdrage leveren aan de uitstraling van bedrijventerrein Wijchen-Oost. Met betrekking tot de programmering en toegestane functies op deze locatie zal nader onderzoek moeten plaatsvinden om na te gaan wat haalbaar is.

SWOT BEREIKBAARHEID, MOBILITEIT & PARKEREN >>

Strengths  Goede bereikbaarheid en nabij snelwegen (A326, A73).	Weaknesses  - Parkeren en manoeuvreren op eigen terrein is niet altijd geregeld op de bedrijfskavels; bedrijfskavels worden te vol gebouwd, waardoor druk op de openbare ruimte. - Op sommige delen van het bedrijventerrein beperkte parkeer- en manoeuvreerruimte. - Vrachtwagenparkeren en kamperende vrachtwagenchauffeurs op plekken waar dit niet is toegestaan. - Bereikbaarheid noord – zuid verbinding en naar A326 soms lastig vanwege lange wachttijden bij spoorwegovergang. - In sommige straten gevaarlijke verkeerssituatie, o.a. door veel langsparkeren en/of hard rijden (bijv. Edisonstraat). - Veel fietsers (schoolgaande jeugd) nemen de kortste fietsroute via het bedrijventerrein; dit levert gevaarlijke situaties op.
Opportunities  Onderzoek naar een veilige inrichting van het bedrijventerrein. oa. voor fietsers van en naar Nijmegen	Threats  Ontbreken van prioriteit en financiële middelen voor onderzoek en/of gewenste oplossingen.

Aanvullende input en wensen uit ondernemersbijeenkomst:

- Doorstroming van/naar de snelweg A326 verbeteren (Palkerplein en Gagelvenseweg/Schoenaker) verbeteren.
- Helder beleid voor parkeren van personenauto's en vrachtwagens ontwikkelen en hierop handhaven.
- Veiligheid bij multifunctioneel gebruik van de wegen (voetgangers, fietsers, auto's, vrachtverkeer, uitritten, laden & lossen, oversteekplaatsen etc.).

SWOT ECONOMIE, MAATSCHAPPIJ & ORGANISATIE >>

Strengths

- Gezonde economie, gezonde bedrijven, kwalitatief hoogwaardige (maak)bedrijven.
- MKB-bedrijven van lokale en betrokken ondernemers.
- Parkmanagement aanwezig en financieel geregeld via Reclamebelasting (doel: schoon, heel en veilig).
- Actieve ondernemersvereniging aanwezig (helaas op dit moment zonder voorzitter).
- Camera beveiliging aanwezig.

Opportunities

- Gezamenlijke werkgroepen (overheid, onderwijs en ondernemers) installeren met actuele thema's zoals personeel en onderwijs, duurzaamheid en circulariteit, mobiliteit en bewegen, om kwaliteit op het bedrijventerrein samen te bevorderen.
- Communicatie ontwikkelen m.b.t. het gebruik en functies op het bedrijventerrein, over de bedrijven zelf en bijv. extra waarden zoals aanwezige archeologische waarden,; via diverse communicatie kanalen zoals bewegwijzering, fysieke inrichting en nieuwsbrieven, gesprekstafels.
- Ondersteunen samenwerking met universiteiten en scholen voor doorontwikkelen creaties uit de maakindustrie en voor kruisbestuiving bedrijven en onderwijs, bijv. robotica. Dit kan door beleid, budget en ook het bieden van een of meerdere locaties voor deze ontwikkelingen.
- Ruimte creëren voor start-ups en scale-ups in de maakindustrie.
- In samenspraak (gemeente, ondernemersvereniging en ondernemers/eigenaren) een visie en uitvoeringsplan met planning/fasering opstellen en gezamenlijk de uitvoering aanpakken.

Weaknesses

- Onvoldoende handhaving op illegale praktijken / oneigenlijk gebruik / overlastgevende situaties.
- Er is geen centrale flexwerk/flexvergader ruimte en/of horeca voorziening aanwezig.

Threats

- Ontbreken prioriteit en financiële middelen bij bedrijven en overheid voor organisatie van gezamenlijke activiteiten etc.

- Plan van aanpak voor Handhaving en prioritering: 'Task Force' met meerjarenplan. Ideeën hiervoor zijn: bijv. 'verhuispremie', inzet Bibob, handhaving op milieudelicten, parkeerverbod op sommige delen instellen, 30 km zone instellen etc.

Aanvullende input en wensen uit ondernemersbijeenkomst:

- Samenwerken met kennis- en onderwijsinstellingen.
- Werkgroepen per thema inrichten met ondernemers en ambtenaren onder regie van parkmanagement of gemeente.
- Task Force Handhaving: gezamenlijk opstellen van plan van aanpak voor Handhaving voor illegale praktijken, parkeren etc.

SWOT DUURZAAM & GEZOND >>

Strengths  • De Wijchense MKB-er en ondernemer is trots op de Wijchense (maak)industrie! • Deels afkoppeling HWA.	Weaknesses  • Geen prioriteit bij veel ondernemers voor duurzaamheid, circulariteit, energie en klimaatadaptatie.
Opportunities  • Wandelroute langs spoor beter vindbaar en aantrekkelijker maken en wandelen/bewegen tijdens lunch stimuleren. • Opstellen overzicht van subsidiemogelijkheden voor duurzaamheidsingrepen; bijv. SDE-subsidie., aansluiten bij Power2Nijmegen en NijmeegseEconomieCiculair (NEC) 3.0. • In kaart brengen van restwarmte/reststoffen bij bedrijven op Wijchen-Oost t.b.v. circulariteit. • Afkoppelen HWA bij verbouw, herontwikkeling, reconstructie etc.	Threats  • Er wordt weinig/niets ondernomen voor duurzaamheid, circulariteit en energie. Kans op innovatie en kruisbestuiving m.b.t. deze onderwerpen wordt gemist door de ondernemers.

Aanvullende input en wensen uit ondernemersbijeenkomst:

- Er zijn vele ideeën en ambities bij de ondernemers. De aanpak en uitvoering kan worden gestimuleerd door bijv. subsidies en door steun vanuit de (nieuwe) duurzaamheidscoördinator van de gemeente, in samenwerking met een werkgroep Duurzaamheid onder regie van Parkmanagement.

5 AANPAK VERVOLG

Uit de analyse die in het vorige hoofdstuk is verwerkt, komen een aantal doelstellingen voort. In dit hoofdstuk zijn de doelstellingen voor de vervolgaanpak opgesomd. Vervolgens is een voorstel voor de uitvoering van activiteiten en aanpak van de deelprojecten opgenomen.

5.1 DOELSTELLINGEN

De gemeente Wijchen, de parkmanager en de ondernemers van Wijchen-Oost hebben de ambitie om bedrijventerrein Oost toekomstbestendig te maken en houden.

Belangrijke doelstellingen hierbij zijn onder meer:

- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit en uitstraling
- Plan voor parkeeroplossingen en handhaving
- Verbetering doorstroming van/naar A326
- Verbeteren veiligheid weggebruikers
- Duurzaamheid en gezondheid
- Duidelijkheid clustervorming en functies op het bedrijventerrein
- Duidelijkheid over wonen op het bedrijventerrein
- Innoveren door samenwerking en creëren van ruimte voor ontmoeten
- Inrichten van werkgroepen

Communicatie als rode draad

Naast bovengenoemde doelstellingen is communicatie een belangrijk middel om alle stakeholders betrokken te houden, zowel voor begrip voor de mogelijkheden en onmogelijkheden als om hen te stimuleren mee te doen bij de aanpak.

Om te beginnen is het wenselijk om te communiceren over de oplevering van dit startdocument en de vervolgaanpak. Dit kan bijvoorbeeld in een periodieke nieuwsbrief.

5.2 ACTIVITEITEN & DEELPROJECTEN

De doelstellingen kunnen worden bereikt door gezamenlijk te werken aan deelprojecten en de samenwerking die hiervoor nodig is te organiseren. Daarvoor kunnen onderstaande activiteiten en deelprojecten worden opgepakt.

Activiteiten:

- Installeren van werkgroepen onder regie van parkmanagement en in samenwerking met de gemeente en de ondernemersvereniging:
 - Economie, werkgelegenheid, onderwijs, kennis en innovatie,
 - Duurzaamheid, circulariteit, energie en klimaat,
 - Mobiliteit en parkeren,
 - Ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit,
 - Task force handhaving (=> onder regie van de gemeente).
- Duurzaamheidscoördinator van de gemeente koppelen aan de werkgroep.
- Inrichten van een integraal team ('Task Force') bij de gemeente voor beleid, aanpak en handhaving van de verschillende deelprojecten op het bedrijventerrein.
- Ook onderwijs en het werkbedrijf betrekken bij deelprojecten en/of onderwerpen van de werkgroepen.
- Communicatieplan & planning opzetten met daarin aandacht voor de verschillende soorten communicatiekanalen (digitaal en fysiek) en hun onderlinge samenhang.

Deelprojecten:

9. Plan van aanpak leegstand en verloedering om uitstraling te verbeteren, op initiatief van de eigenaren en in samenwerking met de gemeente.
10. Plan van aanpak parkeeroplossingen.
11. Plan van aanpak voor multifunctioneel weggebruik: veiligheid en manoeuvreerruimte op de weg voor alle weggebruikers.
12. Plan voor verbeteren doorstroming van/naar A326.
13. Plan voor ruimtelijke kwaliteit, uitstraling, imago, beeldkwaliteit.
14. Duidelijkheid over clustering van de functies (bestemmingen) op het bedrijventerrein, zoals onder andere maakindustrie, PDV/GDV, handel en reparaties van auto's, dienstverlening, facilitaire voorzieningen, ruimte voor start-ups en scale-ups in combinatie met onderwijs en kennis.
15. Beleid ontwikkelen over wonen op het bedrijventerrein met meerjaren uitvoeringsplan en communicatieplan.
16. Plannen ontwikkelen voor innovatie, duurzaamheid en circulariteit.

Sommige deelprojecten kunnen snel en eenvoudig worden uitgevoerd (quick wins). Voor andere deelprojecten zal eerst een projectplan of businesscase moeten worden opgesteld. Daarbij kan de vraag/behoefte, haalbaarheid en de aanpak verder worden onderzocht. Bij een haalbaar plan kan vervolgens worden overgegaan tot uitvoering.

In de volgende paragraaf wordt een voorstel gedaan voor de aanpak in de vorm van een uitvoeringsagenda.

5.3 UITVOERING & ORGANISATIE

Wie doet wat?

Onderstaand schema is in februari 2019 aan het college van Burgemeester en Wethouders gepresenteerd tijdens een terugkoppeling met betrekking tot de voortgang van dit project. Uit dit schema blijkt de integraliteit en noodzaak tot samenwerking tussen gemeente en bedrijfsleven voor de aanpak van de projecten op het bedrijventerrein.

FIGUUR 7: INTEGRALE AANPAK

Thema's	Ondernemers	Samen	Gemeente
Economie, maatschappij en organisatie	- Elkaar beter leren kennen - Samenwerking drie O's	- Verloederde panden opknappen - Werkgroepen op thema. - Mogelijkheid tot lunchwandelen	- Handhaving - Parkeren - Ondermijning - wonen
Duurzaamheid, circulariteit, energie en klimaat	- Collectief inkoop energie en afvalverwijdering - Circulaire (grondstoffen-) stromen - Collectief asbest saneren	- Flexibel bestemmingsplan - In beeld krijgen wat moet in NL om op in te spelen - Afkoppelen verhard oppervlak	- Programmamanager duurzaamheid
Bereikbaarheid, mobiliteit en parkeren	- Parkeergedrag	- Parkeren	- Fiets- en wandelroutes - Verbinding met A326 (2) - Woeziksestraat/30^e straat
Ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit	- Ontmoetingsplek (met horeca), flexvergaderen	- Meer kwaliteit en uitstraling van gebouwen en openbare ruimte	- Nieuw bestemmingsplan - Wonen

Voor de aanpak van de deelprojecten en activiteiten zijn (financiële) middelen en mensen nodig. Financiële middelen kunnen onder andere worden gevonden in subsidies, stimuleringsprogramma's, budgetten van lopen of geplande projecten (bijvoorbeeld groot onderhoud openbare ruimte) of nieuwe bijdragen.

Aanpak in werkgroepen

Onder de paraplu van parkmanagement en de ondernemersvereniging kunnen werkgroepen worden geïnstalleerd. Aan deze werkgroepen kunnen medewerkers van de gemeente Wijchen en ook andere stakeholders worden toegevoegd. Als suggestie wordt meegegeven dat ook medewerkers van de bedrijven die affiniteit hebben met een bepaald thema kunnen deelnemen aan een werkgroep. Dit is ook goed voor het netwerk van de medewerkers, kansen op kruisbestuiving, enthousiasme en innovatie!

De aanpak van de acht deelprojecten door de verschillende werkgroepen kan worden opgepakt met behulp van onderstaande 'kaarten' per deelproject.

DEELPROJECT 1) AANPAK LEEGSTAND EN VERBETEREN UITSTRALING

Waarom?

- Leegstand veroorzaakt verrommeling en verslechtert de uitstraling van het bedrijventerrein; bovendien wordt beschikbare ruimte niet zorgvuldig gebruikt.
- Tegelijkertijd is er behoefte aan centrale ontmoetingsplekken op het bedrijventerrein; ruimte voor ontmoeten, flexwerken, flexvergaderen, lunchen, horeca etc.
- Leegstaande locaties kunnen worden gebruikt voor de invulling van deze behoefte, waardoor de uitstraling en beleving van de locaties verbetert.
- Leegstaande locaties, zoals Mawi-complex en de Derks-panden, veroorzaken een verouderde uitstraling op het bedrijventerrein. De aanpak van leegstand door herontwikkeling en een nieuw gebruik verbetert de uitstraling van het hele bedrijventerrein.

Wat?

- Aanpak leegstand en zorgvuldig ruimtegebruik.
- Aanpak leegstand combineren met de behoefte aan ontmoetingsplekken en facilitaire voorzieningen (win-win).
- Leegstand herontwikkelen tot spraakmakende gebouwen en locaties.

Hoe?

- Ontwikkelen van een financieel en ruimtelijk haalbare nieuwe invulling (programmering) onder andere met facilitaire functies, voor het toekomstig gebruik van leegstaande panden en verankeren in het bestemmingsplan-/omgevingsplan.
- Aanpak herontwikkeling.

Wie neemt het initiatief?

- Eigenaren van het leegstaand vastgoed.
- In samenspraak met de gemeente programmering opzetten.

DEELPROJECT 2) PLAN VAN AANPAK PARKEEROPLOSSINGEN

Waarom?

- Er wordt veel op de openbare weg geparkeerd, o.a. handelswaren en personenauto's van personeel, waardoor onoverzichtelijke situaties ontstaan en de uitstraling verrommeld.
- De openbare weg is niet ingericht voor parkeren en manoeuvreren; bedrijven dienen dit op eigen terrein te organiseren; maar vaak zijn door groei van de ondernemingen de bedrijfskavels vol gebouwd of bezet met opslag, of door splitsing van de gebouwen meer gebruikers.
- Vrachtwagens parkeren waar dit niet is toegestaan en ook chauffeurs die overnachten, dit veroorzaakt verrommeling (Woeziksestraat, 30^e straat).

Wat?

- Er is behoefte aan duidelijkheid over wat wel/niet mag; beleid opstellen met een communicatieplan en plan van aanpak voor handhaving.
- Er is behoefte aan extra parkeeroplossingen; mogelijkheden onderzoeken zoals parkeren langs het spoor aan de achterzijde van de bedrijven, parkeren in de bermen aangeven waar is toegestaan door een duidelijke inrichting.
- Parkeerruimte voor vrachtwagens.

Hoe?

- Totaal overzicht ontwikkelen van beleidsmaatregelen en (on)mogelijkheden, eenduidig beleid van maken.
- Stapsgewijs uitvoeren van (nieuw) beleid: eerst eenduidig beleid ontwikkelen, hierover (meerdere malen) communiceren en daarna handhaven.
- Financiële middelen reserveren voor uitvoeringsprojecten.
- Communicatieplan maken.
- Extra parkeeroplossingen aanbieden/creëren.

Wie neemt het initiatief?

- Gemeente Wijchen, start met het opzetten van een Werkgroep Mobiliteit en parkeren.
- Bedrijven/ondernemers/werknemers (afstemming).

DEELPROJECT 3) PLAN VAN AANPAK VOOR MULTIFUNCTIONEEL WEGGEBRUIK

Waarom?

- Veiligheid voetgangers en fietsers in combinatie met (vracht)verkeer van/naar bedrijven, ladsen & lossen, manoeuvreren, in/uitritten, hard rijden.
- Ruimte voor (vracht)verkeer van/naar bedrijven mag niet worden beperkt; het is een bedrijventerrein.
- Er wordt hard gereden op de Edisonstraat/Einsteinstraat, Zesweg, Kamerlingh Onnesstraat, Havenweg (m.n. aan de zijde waar geen verkeer van rechts komt).
- Parkeren op de openbare weg zorgt voor onoverzichtelijke situaties.

Wat?

- Onderzoek naar verkeerskundige oplossingen om veiligheid te verbeteren.
- Aansturen weggebruikers: personeel, fietsers, bezoekers.
- Handhaving.

Hoe?

- Oplossingen (financieel) inplannen en uitvoeren, bijvoorbeeld inrichting van de weg wijzigen (smaller wegbeeld en fietssuggestiestrook), 30 km-zone?
- Financiële middelen reserveren voor uitvoeringsprojecten.
- Communicatieplan maken.

Wie neemt het initiatief?

- Gemeente Wijchen, start met het opzetten van een Werkgroep Mobiliteit en parkeren.
- Bedrijven/ondernemers/werknemers (afstemming).

DEELPROJECT 4) PLAN VAN AANPAK VERBETEREN DOORSTROMING NAAR A326**Waarom?**

- Doorstroming naar A326 wordt steeds slechter door toenemende drukte.
- Verbinding noord – zuid soms lastig vanwege lange wachttijden bij spoorwegovergang.

Wat?

- Behoeft aan snellere verbinding.
- Rekening houden met de groei van aantal bedrijven, waardoor de doorstroming nog slechter wordt.

Hoe?

- Onderzoek snellere verbindingen nu en in de toekomst (bijv. door verbeteren aansluitingen richting A326, Palkerplein, Gagelvenseweg).
- Financiële middelen reserveren voor uitvoeringsprojecten.
- Oplossingen (financieel) inplannen en uitvoeren.

Wie neemt het initiatief?

- Gemeente Wijchen, start met het opzetten van een Werkgroep Mobiliteit en parkeren.

DEELPROJECT 5) VERBETEREN RUIMTELIJKE KWALITEIT & UITSTRALING

Waarom?

- Behoeftte aan meer kwaliteit en uitstraling op het hele bedrijventerrein.
- Verbeteren van uitstraling en imago bedrijventerrein, draagt bij aan meerwaarde van het vastgoed en ook imago van de bedrijven.
- Kwalitatieve buitenruimte voor werknemers om te verblijven en of te lunchen, zoals bijv. een lunchwandelaroute.

Wat?

- Verbeteren inrichting en beheer & onderhoud openbare en private ruimten, m.n. oplossen leegstand (zie ook deelproject 1).
- Aantrekkelijke lunchwandelaroute voor werknemers, met straatmeubilair (bankjes, prullenbakken), paden goed toegankelijk maken (droog) en aangeven routes, werknemers stimuleren om te gebruiken.

Hoe?

- Gezamenlijke ideeën en plan van aanpak ontwikkelen, door alle stakeholders. Stimuleren door goede voorbeelden uit te voeren en bijvoorbeeld een digitale ideeënbus maken?
- Opwaardering van het totaalbeeld door gevel-tot-gevel-aanpak.
- Oplossingen (financieel) inplannen en uitvoeren; combineren met beheer en (groot) onderhoud.
- Uitvoering eventueel samen met opleidingen en/of werkbedrijven oppakken.

Wie neemt het initiatief?

- Werkgroep ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit, voor ideeën uitwisseling.
- Bedrijven en eigenaren.
- Gemeente Wijchen.
- Opleidingen, werkbedrijven.

DEELPROJECT 6) DUIDELIJKHEID OVER CLUSTERING FUNCTIES

Waarom?

- Behoeftte aan duidelijkheid over clustering van functies (bestemmingen) op het bedrijventerrein, zoals onder andere maakindustrie, PDV/GDV, handel en reparaties van auto's, dienstverlening, facilitaire voorzieningen, ruimte voor start-ups en scale-ups in combinatie met onderwijs en kennis.
- Eenduidig beleid voor alle stakeholders en voorkomen van willekeur bij het toestaan van functies.
- Voorkomen dat verschillende functies met verschillende belangen elkaar niet in de weg gaan zitten (bijv. milieucirkels of mobiliteit).
- Stimuleren van nieuwe functionaliteiten, zoals ruimte voor ontmoetingsplekken.

Wat?

- Ontwikkelen van een ruimtelijk-functionele hoofdstructuur (kaart met deelgebieden).
- Ontwikkelen van vestigingscriteria en afwegingskader per deelgebied.

Hoe?

- Ontwikkelen van beleid/strategie voor de uitvoering (inclusief handhaving).
- Beleid verankeren in een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan.

Wie neemt het initiatief?

- Gemeente Wijchen.
- Werkgroep ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit.

DEELPROJECT 7) DUIDELIJKHEID OVER WONEN OP HET BEDRIJVENTERREIN

Waarom?

- Behoeftte aan duidelijkheid over wonen op het bedrijventerrein.
- Behoeftte aan beleid om te kunnen handhaven.
- Wonen op het bedrijventerrein wordt door de ondernemers als positief ervaren, o.a. vanwege de sociale veiligheid.
- Sommige woningen worden oneigenlijk gebruikt (niet door de ondernemer); dan is er behoefte aan handhaving.

Wat?

- Beleid ontwikkelen over wonen op het bedrijventerrein .
- Meerjaren uitvoeringsplan (inclusief handhaving) opstellen.
- Communicatieplan opstellen.

Hoe?

- In samenspraak met bewoners op het bedrijventerrein.
- Beleid verankeren in een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan.

Wie neemt het initiatief?

- Gemeente Wijchen.
- Werkgroep ruimtelijke kwaliteit en functies (t.b.v. afstemming en communicatie).

DEELPROJECT 8) INNOVATIE, DUURZAAMHEID EN CIRCULARITEIT**Waarom?**

- Veel ambities en ideeën bij bedrijven, onderwijs, werkbedrijf en gemeente.
- Werkgelegenheid bevorderen, personeel aantrekken, imago van bedrijven versterken.
- Klimaatdoelstellingen.

Wat?

- Inventariseren ambities en ideeën en raakvlakken onderzoeken (win-win), bijv. collectief organiseren van asbestsanering, zonnepanelen, laadpalen, energiescan, hergebruik restwarmte.
- Inventariseren kansen voor bijdrage (subsidies, financieringen).
- Plannen van aanpak ontwikkelen (draaiboeken zodat niet iedere keer het wiel opnieuw hoeft te worden uitgevonden).
- Platform voor kennis uitwisseling en inzet personeel en opleidingen.
- Meer groene inrichting en wateropvang (combineren met deelproject 5).

Hoe?

- Gezamenlijk oppakken kansen.
- Gebruik maken van noodzaak door wetgeving en regels.
- Ondersteunen bij financiering/subsidie aanvragen.
- Elkaar stimuleren door praktijkvoorbeelden, succesverhalen, gezamenlijke aanpak.

Wie neemt het initiatief?

- Werkgroep Duurzaamheid, circulariteit, energie en klimaat.
- Duurzaamheid coördinator van de gemeente.

BRONNEN

- Funda in Business, meetmoment 24-10-2018.
- Gemeente Wijchen (2004), Realisatiestrategie Wijchen-Oost: revitalisering bedrijventerrein Wijchen Oost.
- Gemeente Wijchen (2009), Structuurvisie
- Gemeente Wijchen (2012), Afwijken beleid vestiging bedrijventerrein Wijchen Oost
- Gemeente Wijchen (2015), Beleidsnotitie detailhandel 2014
- Gemeente Wijchen (2018), Groenstructuurplan Wijchen 2008-2017: (Be)leefbaar groen voor de toekomst.
- Gemeente Wijchen (2018), Coalitieakkoord Wijchen 2018-2022: Krachtiger, socialer, duurzamer en mooier: iedereen doet mee.
- IBIS Bedrijventerreinen
- IBIS Provincie Gelderland
- Provincie Gelderland (2018), Omgevingsvisie Gelderland.
- Regio Arnhem-Nijmegen (2017), Regionaal Programma Werklocaties: Ruimte voor Economische Ontwikkeling.
- Ruimtelijke Plannen

BIJLAGEN

1. Definities van PDV en GDV
2. Overzichtskaartjes per branche

BIJLAGE 1: DEFINITIES PDV EN GDV

Perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV en GDV)

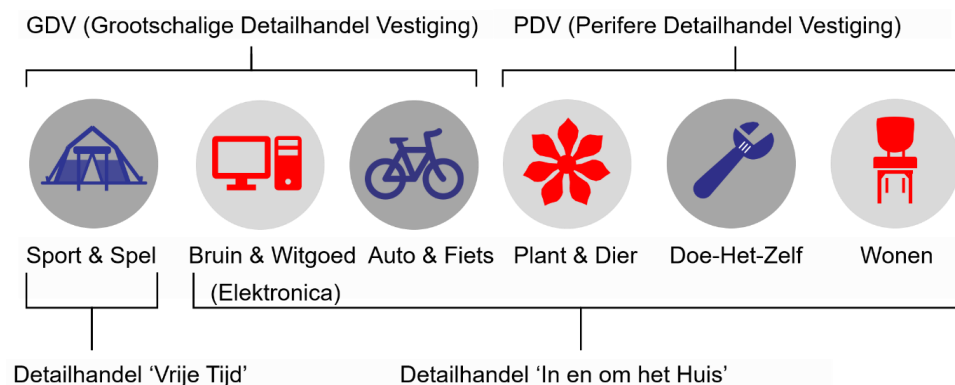
Om de perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen in Wijchen toekomstbestendig te maken, is het wenselijk om duidelijkheid over deze locaties te creëren.

Bij detailhandelsvestigingen kan onderscheid worden gemaakt in:

- Centrumvoorzieningen: winkelen en verblijven
- Wijkwinkelvoorzieningen: ondersteunende boodschappencentra
- Perifere en grootschalige vestigingen (PDV/GDV): grootschalig en bereikbaar met auto
- Solitaire locaties: uniek product en locatie (vaak historisch ontstaan)

Verdeling van branchering is meestal als volgt:

- Centrum: dagelijks, mode & luxe, sport & spel,
- PDV/GDV: in en om huis, plant & dier, doe-het-zelf etc. (zie figuur 1),
- Automotive,
- Horeca & Leisure,
- Faciliteiten/voorzieningen, afhaalpunten, maar ook blurring (bijv. flexwerken, ambachten, diensten) i.c.m. ondersteunende horeca,
- Overige.



FIGUUR 1 DEFINITIE PDV EN GDV NAAR BRANCHEGROEP EN BRANCHE
Bron: Bureau Stedelijke Planning, volgens indeling Locatus

Op bedrijventerrein Wijchen-Oost zijn 3 gebieden in gebruik voor PDV en GDV, namelijk aan de Graafseweg, bij rotonde Nieuweweg-Buys Ballotstraat-Kamerlingh Onnesstraat en Stationslaan.

Daarbij kan globaal onderscheid worden gemaakt in woonwinkels (Graafseweg en Stationslaan) en doe-het-zelfwinkels (rotonde Nieuweweg). Deze indeling is in de loop der jaren zo gegroeid, zonder dat er een uitgebreid beleid aan ten grondslag ligt.

In het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oost' (2008) zijn de gebieden rondom de rotonde Nieuweweg en bij de Stationslaan aangewezen als 'gemengd' met specificaties

voor type detailhandel. Maar verder ontbreekt een gerichte detailhandelsnotitie waarmee kan worden gestuurd op de aantallen en m²'s detailhandel en op branchering.

Om tot een evenwichtig aanbod te komen binnen de gemeente Wijchen is het wenselijk om samen met de ondernemers van deze detailhandelsvestigingen en de ondernemers van de centrumvoorzieningen tot gezamenlijke uitgangspunten voor nu en in de toekomst te komen.

Afspraken kunnen worden vastgelegd in beleid, planregels, beeldkwaliteitsplan, huishoudelijk (terrein)reglement, uitvoeringsagenda's bijv. voor evenementen en gezamenlijke inrichting terreinen (privaat en publiek) etc.

BIJLAGE 2: OVERZICHTSKAARTJES FUNCTIES

PM: Kaartjes worden afzonderlijk toegevoegd (om te voorkomen dat het digitale bestand te zwaar wordt).