

Winkelcentrum Wyborgh

Kern van het winkelcentrum is dagelijkse boodschappen. Hier dient het retailaanbod door middel van (vernieuwde) winkelformules binnen een prettige winkelatmosfeer op aangesloten te worden. Deze winkelformules dienen daarbij in clusters geplaatst te worden zodat ze aanvullend op elkaar zijn en elkaar kunnen versterken. Indien het noodzakelijk is om een bestemming van retail om te zetten naar een andere bestemming die aanvullend is dan dient hier flexibiliteit in gegeven te worden.

De passantenstroom van het winkelcentrum loopt zo dat de bezoekers een rondgang langs het winkelcentrum maken. **(bijlage 1)** Op deze manier profiteren winkeliers van combinatiebezoek. Met deze insteek is het winkelcentrum destijds ook gebouwd. Dit dient dan ook gehandhaafd te blijven, echter dient deze wel versterkt te worden. Hierbij zou de clustering op de volgende manier plaats dienen te vinden **(bijlage 1)**:

1. Service en verzorging

- Huidige winkelaanbod is op service en verzorging georiënteerd
- 2 leegstaande units (voormalig cd-winkel en Goudreinet bij verplaatsing naar versplein)
- Lege units invullen binnen cluster met bijv. nagelstudio, schoonheidssalon of kledingmaker
- Plint winkels ligt aan bronpunt van parkeren en zichtlocatie vanuit station
- Gebruik maken van zichtlocatie door ruimte te bieden voor signing van kernretailers binnen winkelcentrum om aandacht van (nieuwe) passanten te trekken

2. Cosmetisch & klein huishoudelijk

- Vanuit cluster service en verzorging geleidelijke overgang naar cosmetisch (Etos)
- Hema en Etos/Bruna/Prima zijn twee kernretailers en vullen elkaar aan en versterken elkaar
- Etos is recentelijk verbouwd waarbij is geïnvesteerd in nieuwe open winkelformule
- Bij verplaatsing bakker Koenen naar versplein zal Hema deze unit bij winkel betrekken
- Hiermee wordt geïnvesteerd in twee publiekstrekkers en worden deze retailers voor lange tijd gefaciliteerd
- De lege winkelunits tegenover de Etos en Hema kunnen worden ingevuld door Albert Heijn om aan hun uitbreidingswens te voldoen.
- Bij uitbreiding Albert Heijn dient rekening gehouden te worden met openheid in passage

3. Food

- Retailers in food vormen kern van het winkelcentrum en dienen versterkt en gefaciliteerd te worden
- Creëren van een versplein met uitgebreide en vernieuwde formules (Goudreinet, Bakker Koenen en Gall en Gall)
- Versgroepen in food worden hiermee geclusterd en vormen een belangrijke trekker nabij de ingang van de Albert Heijn
- Versplein zal openheid geven in passage door openzetten puntdaken en toetreding daglicht waarbij de atmosfeer zal verbeteren **zie bijlage 2**
- Om verblijfsduur van de consument binnen passage te verlengen zal er op de hoek een open horecapunt met terras als ontmoetingspunt in de passage gemaakt kunnen worden
- Passage richting plein zal met o.a. kaaswinkel, slager en poelier bestaan uit een foodstraat

- Leegstaande hoekunit van voormalig ijssalon dient ingevuld te worden met winkel binnen cluster food. Te denken valt aan snoepwinkel of een delicatessenzaak.

4. Plein

- Het plein tussen de Lidl, leegstaande blok, hoek horeca en het overdekte winkelgebied dient een prettiger verblijfsklimaat te krijgen
- Dit kan gecreëerd worden door aanpak openbaar gebied, maar ook door het aanpassen van de bouwblokken waar het plein binnen ligt om het plein compacter en gezelliger te maken. Zie **bijlage 3** en **bijlage 4** voor een tweetal impressie.
- Aanpassing van de gevellijnen kunnen daarbij aan verschillende zijden van de bouwblokken plaatsvinden.
- Aantrekkelijkere horeca met verbeterde gevellijn door bijvoorbeeld sloop van de ronding van huidige horeca zodat een betere zichtlijn ontstaat

5. Functiewijziging

- Het leegstaande bouwblok waar voorheen o.a. dierenwinkel, Schuurman Schoenen waren gevestigd heeft een oppervlakte van ca. 780 m². Hierbij zou het front naar voren getrokken kunnen worden voor extra m²'s. Dit bouwblok is door zijn contouren lastig geschikt voor appartementen.
- Er zou bij de bouwblokken aan het plein ruimte en flexibiliteit gegeven dienen te worden aan functiewijziging, hierbij kan gedacht worden aan:
 - o Publieke gemeentelijke voorziening (politiekantoor, paspoortuitgifte, bibliotheek etc.)
 - o Zorgblok (dokterspost, fysiotherapeut, tandarts etc.)
 - o Horeca
- Deze functiewijziging zou gerealiseerd kunnen worden door een ruil. Hierbij kan bijvoorbeeld de publieke gemeentelijke voorziening overgezet worden naar het leegstaande bouwblok aan het plein en kunnen binnen het voormalige pand van de gemeentelijke voorziening woningbouw of appartementen gecreëerd worden.

6. Gemeentelijke parkeervoorziening / fietsenwinkel

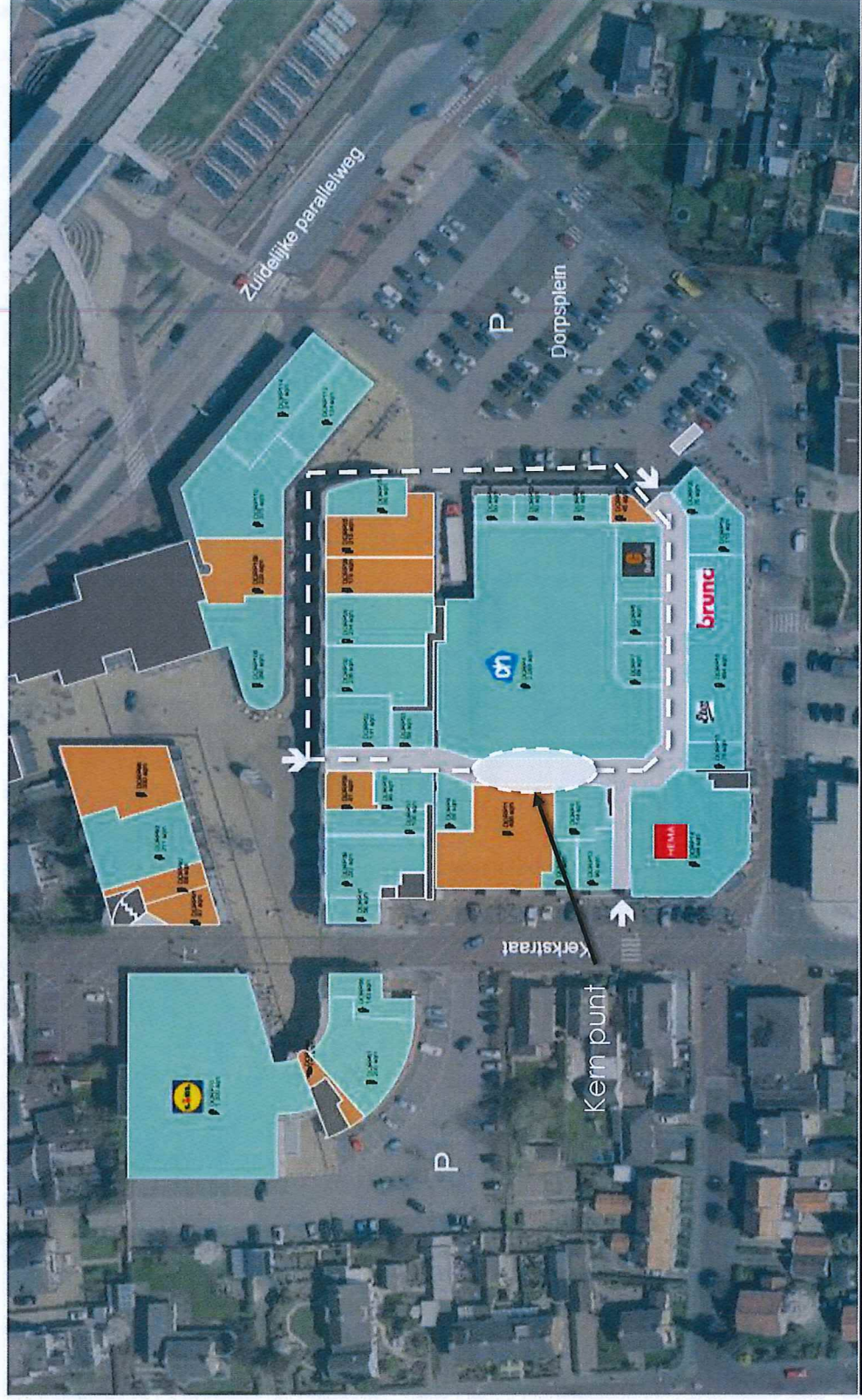
- Winkelcentrum met winkels, gemeentelijke voorzieningen en station is een bronpunt voor parkeren
- Parkeren met auto kan op openbaar parkeerterrein naast het winkelcentrum
- Voor fietsparkeren dient er een overdekte gemeentelijke optie gecreëerd te worden. Dit kan ik het blok van voorheen Willemsen Mode. Deze ruimte heeft een rechtstreekse aansluiting op het parkeerterrein voor auto's en is daarmee goed bereikbaar vanuit het station
- Naast de openbare fietsparkeervoorziening dient er een fietsenwinkel gevestigd te worden die aanvullende diensten als service en onderhoud zal aanbieden
- 3 fietsenwinkels binnen Westervoort, maar niet binnen het winkelcentrum terwijl dit de meest geschikte en logische locatie is. Mogelijk kan er een bestaande fietsenwinkel naar het winkelcentrum verplaatst worden door middel van verkleuring van een bestaande locatie

7. Overig

- Binnen het winkelcentrum dient er ruimte gegeven te worden aan toevoeging van (lichte zorg) woningen
- Deze toevoeging zou plaats kunnen vinden boven het blok waar momenteel de Etos winkel is gevestigd

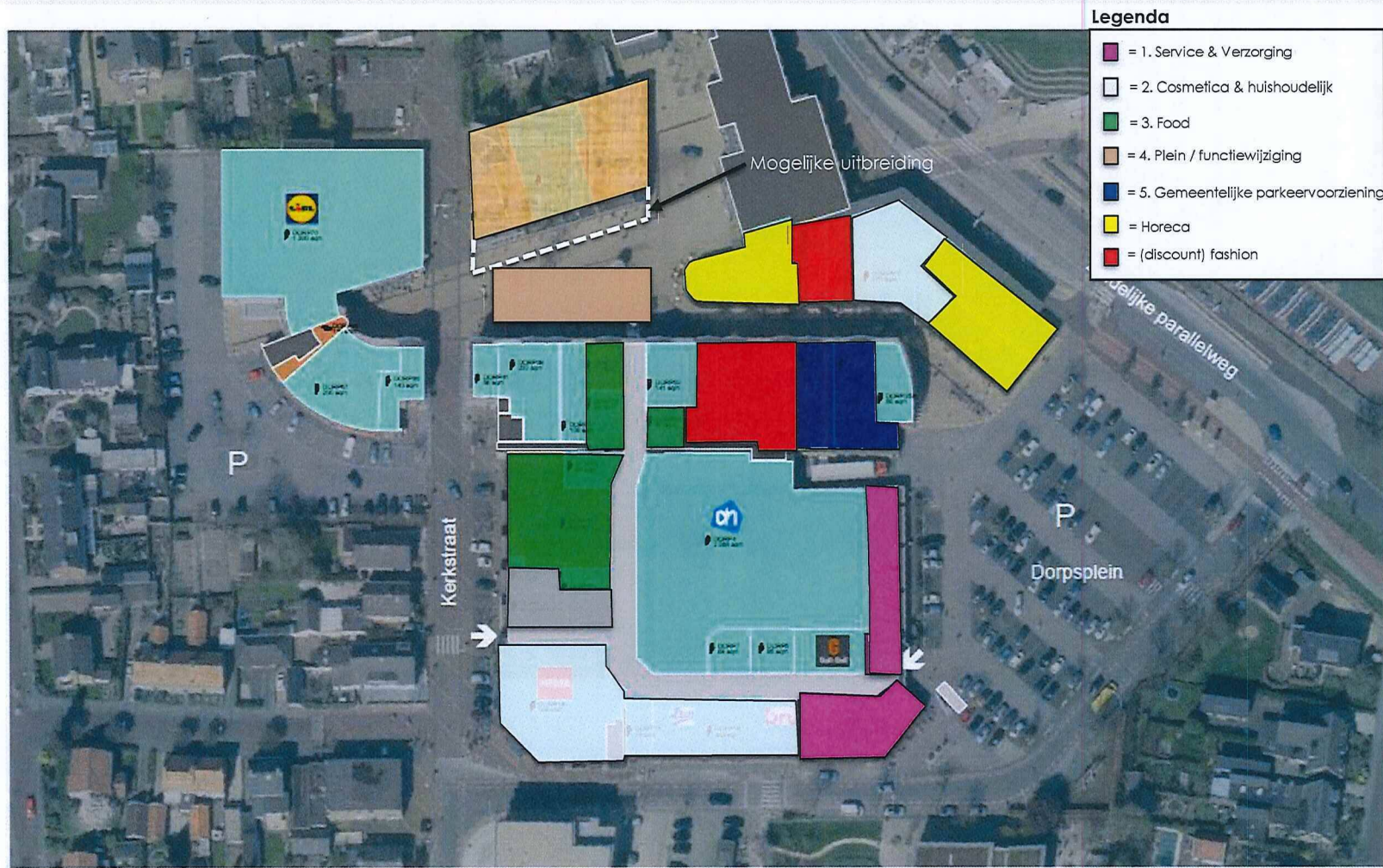
Bijlage 1: Wyborgh

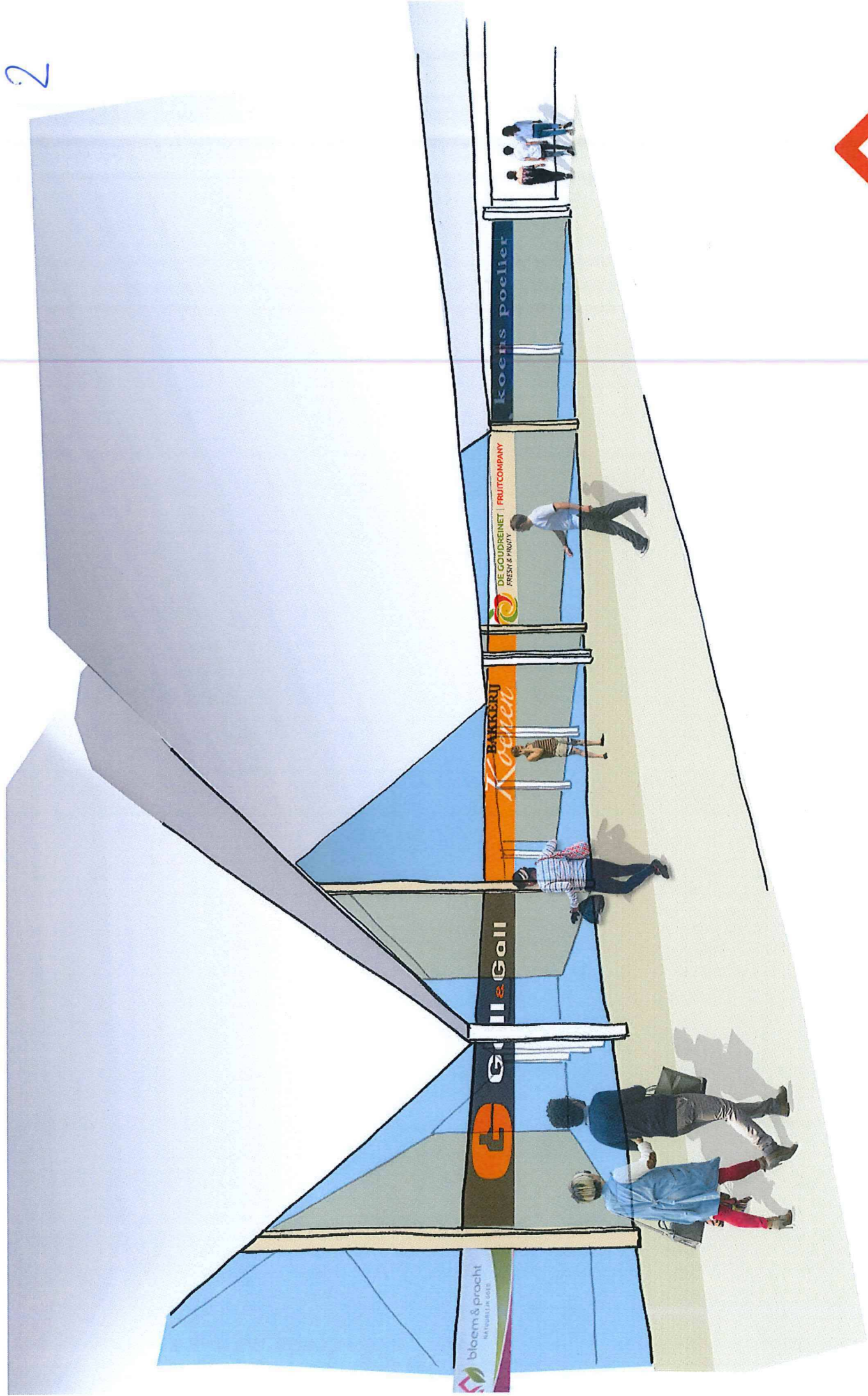
Consumenten looppad



Bijlage 1: Clustering Wyborgh

Vlekkenplan

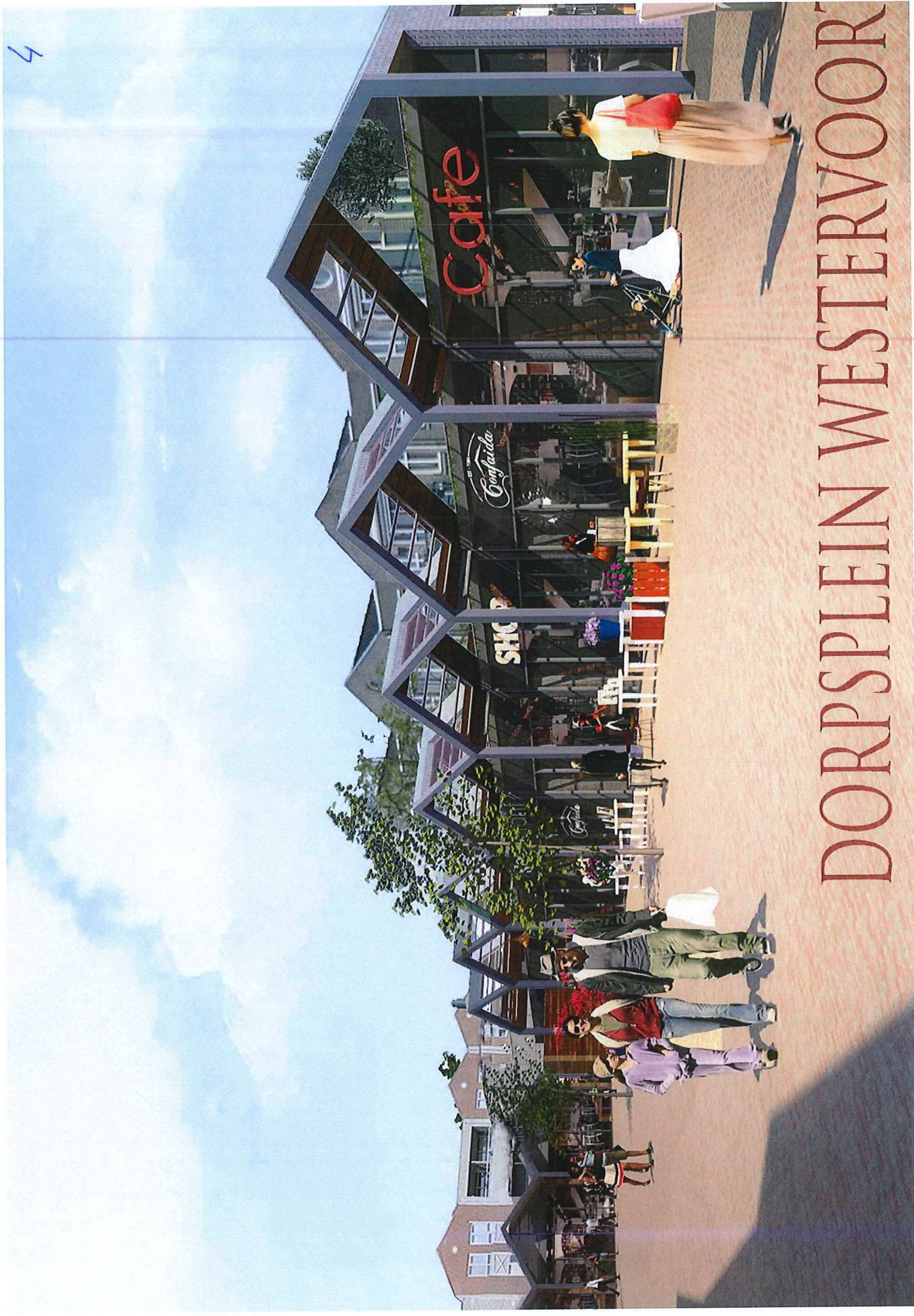




WakkerArchitecten



DORPSPLEIN WESTERVOOR



DORPSPLEIN WESTERVOOR

