

# GEBIEDSPERSPECTIEF CENTRUM WIJCHEN 2030

DEEL A

*20 december 2016*





# INHOUDSOPGAVE DEEL A

<b>I. INLEIDING</b>	5
---------------------	---

<b>II. GEBIEDSPERSPECTIEF</b>	9
-------------------------------	---

I	streven naar een compact, vitaal winkelhart
II	ruimte bieden in de toeloopstraten van het centrum
III	meer betrekken van de cultureel-historische identiteit
IV	activeren van groene verblijfsruimten
V	investeren in ontbrekende verbindingen
VI	benutten van de lusten, vermijden van de lasten van parkeren
VII	(her-)ontwikkelen van locaties en reserveren van strategische ruimte
VIII	integraal afwegingstraject (discount-)supermarkt
IX	creëren van samenhang door verevening
X	samenwerken in publiek-private arrangementen

<b>COLOFON</b>	31
----------------	----



# I. INLEIDING

Het centrum van Wijchen is authentiek en heeft een kleinschalig, dorps karakter. Onderscheidend is de historisch-culturele identiteit van het centrum. Met beeldbepalende sferen als het Kasteel van Wijchen, de Markt en diverse andere plekken waar de rijke geschiedenis nog zichtbaar is, zoals De Oude Molen en klassieke panden aan de Oude Klapstraat en de Herenstraat. Maar ook meer recent heeft de herinrichting van de openbare ruimte in het kernwinkelgebied de dorps 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 komen bepaalde functies in het centrum van Wijchen onder druk te staan. Ook is er een aantal (ruimtelijke) ontwikkelingen op handen, die het karakter van het centrumgebied beïnvloeden. Zo wordt het nieuwbouwproject "Oostflank" afgerond en wordt de parkeergarage bij het station eind 2017 in gebruik genomen. Daarnaast zullen er ontwikkelingen komen 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. In voorliggend gebiedsperspectief wordt daarop nader ingegaan.

## **een vernieuwende aanpak**

In het denken over de toekomst van het centrum van Wijchen heeft de gemeente gekozen voor een vernieuwende aanpak. Zij is zich bewust van veranderende verhoudingen tussen de gemeentelijke organisatie en overige belanghebbenden en zoekt naar een passende mate van regie op ontwikkelingen in het centrum, waarbij uitdrukkelijk ook 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.

Onder begeleiding van adviesbureau Spacevalue is in de afgelopen maanden onder meer via interviews en (ruimtelijke) modellenstudies in een 3D-gebiedsmaquette gewerkt aan de contouren van een visie. Sluitstuk van het co-creatie proces in deze fase, waren de creatieve dialogen tijdens het 'ontwerpfestival' in november, in een tijdelijke pop-up store aan de Sterrebosweg 21 in Wijchen. Deze manier van samenwerken aan het centrum is enthousiast ontvangen en smaakt naar meer...



### **resultaten van co-creatie**

Het co-creatie proces heeft een rijke verzameling aan resultaten opgeleverd, rijp en groen door elkaar. In het "Verslag co-creatieproces" (deel B) zijn deze resultaten (zoals de probleemanalyse, de interviews en het ontwerpfestival) uiteengezet. 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, met enkele dominante kwesties.

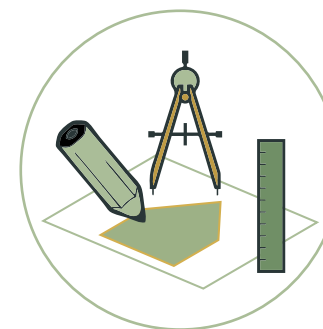
Inhoudelijk is het proces van co-creatie georganiseerd rondom drie kernvragen:

- Hoe kunnen we samen werken aan een aantrekkelijk en vitaal centrum?
- Wat is er mogelijk op de plaats van het huidige gemeentekantoor?
- Wat gebeurt er met het gebied bij de nieuwe bioscoop en de Sint Jozeflocatie?

### **vertaling naar een gebiedsperspectief**

De rode draad uit het co-creatie proces is vertaald naar voorliggend "Gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030". Dit gebiedsperspectief beoogd een basis 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.





## II. GEBIEDSPERSPECTIEF





Gebaseerd op de analyse van de bestaande situatie, de diagnose van belangrijkste kwesties en daarop volgend de resultaten van co-creatie is een gebiedsperspectief geschetst. Omwille van de integraliteit en leesbaarheid is dat uiteengezet als het


'Tien Puntenplan voor het Centrum van Wijchen':

- I streven naar een compact, vitaal winkelhart
- II ruimte bieden in de toeloopstraten van het centrum
- III meer betrekken van de cultureel-historische identiteit
- IV activeren van groene verblijfsruimten
- V investeren in ontbrekende verbindingen
- VI benutten van de lusten, vermijden van de lasten van parkeren
- VII (her-)ontwikkelen van locaties en reserveren van strategische ruimte
- VIII integraal afwegingstraject (discount-)supermarkt
- IX creëren van samenhang door verevening
- X samenwerken in publiek-private arrangementen

De achtergronden en onderbouwing van keuzes in het gebiedsperspectief zijn benoemd in deel B 'Verslag Co-Creatie'. Dit verslag is op het gemeentekantoor ter inzage beschikbaar.



 straten in compact winkelhart

 functiemenging in toeloopstraten



## I. STREVEN NAAR EEN COMPACT, VITAAAL WINKELHART

Het kernwinkelgebied in het centrum van Wijchen functioneert over het algemeen goed, de (intrinsieke) urgentie voor veranderingen is beperkt. Er is momenteel beperkte leegstand en - onder meer via het Centrum Management Wijchen (CMW) - wordt permanent gewerkt aan (de acquisitie van) winkelformules, tijdelijke functies (pop-up stores) en/of etalagevulling, zodat er continuïteit blijft in de bewinkelingsstructuur. Het uitgangspunt in de vigerende detailhandelsnota is om niet méér winkeloppervlak te maken.

Belangrijkste aandachtspunt op korte termijn is de leegstand van de voormalige Jan Linderslocatie, op de kop van de Touwslagersbaan (1). Vestiging van een kwalitatieve publiekstrekker is een wezenlijke versterking voor het centrum en heeft daarom prioriteit.

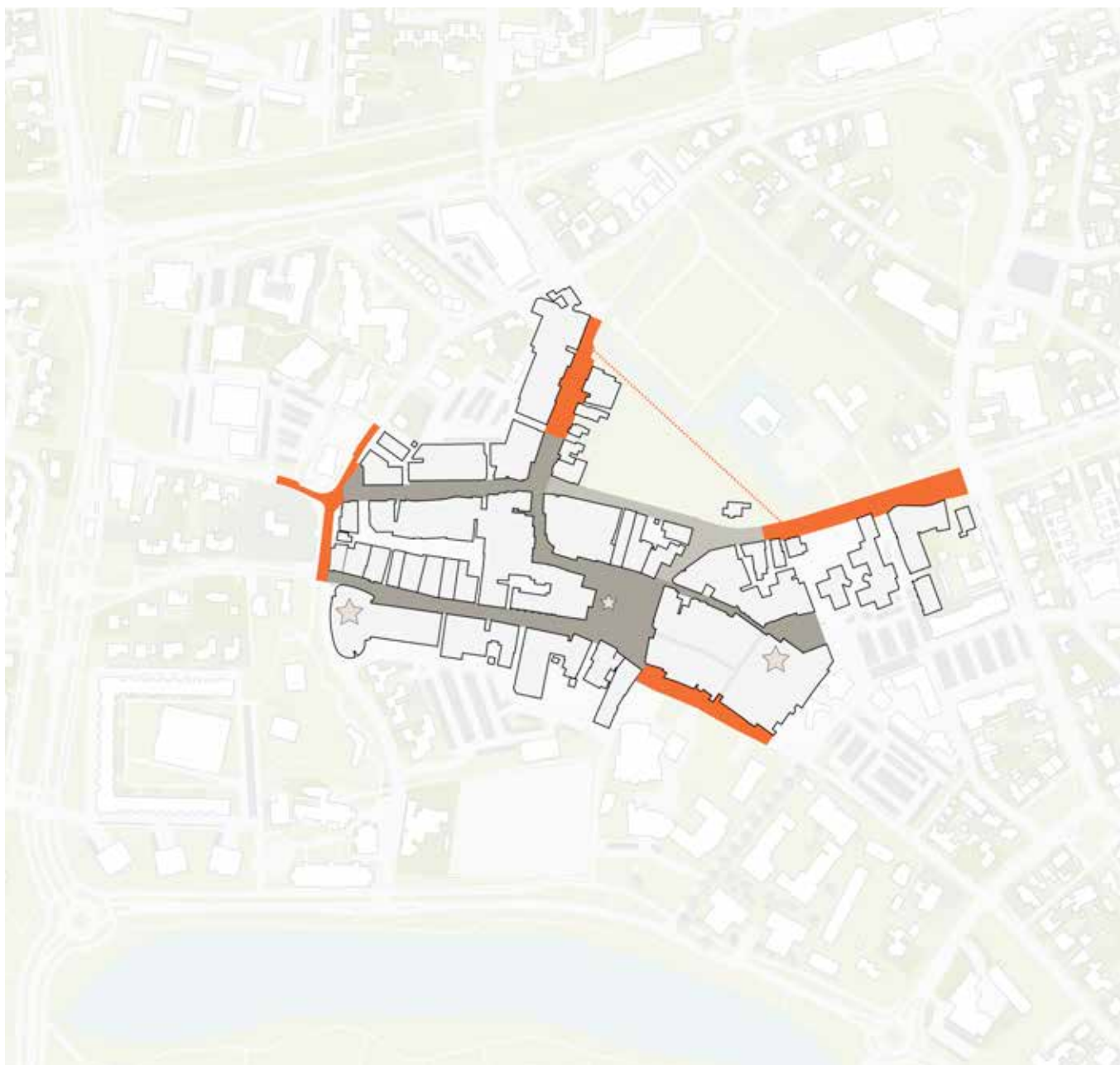
In de detailhandelsbranche voltrekken zich landelijk ingrijpende veranderingen. Welke gevolgen dat op termijn heeft voor het kernwinkelgebied van het centrum van Wijchen is ongewis, maar verwacht wordt dat de bezettingsgraad van panden met detailhandelsfuncties in de toekomst afneemt. Streven naar een compact winkelhart, waarbij op termijn de minst vitale winkelstraat/-straten van kleur kunnen verschieten zodat het hart

vitaaal blijft is daarom de meest geëigende strategie.

Concreet bestaat een compact winkelhart uit (panden aan) de Markt, de Touwslagersbaan, de Marktpromenade, het Marktpad, de Spoorstraat (zuid) en de Burchtstraat. Nieuwvestiging van winkels of uitbreiding van bestaande (zoals groei van de AH tot XL, (2)) moet eerst binnen de contouren van het compact winkelhart gezocht worden. Uitzondering daarop vormt de mogelijke vestiging van een (discount-) supermarkt, wat een afwegingstraject is met een geheel eigen dynamiek (zie verder punt VIII).

In het compact, vitaaal winkelhart is op kleinere schaal nog behoefte aan een (podium)functie voor evenementen en muziek (3) (bijvoorbeeld een kiosk of multifunctioneel gebouw op de Markt) horeca en een ontmoetingsplek voor zowel jongeren als ouderen.





 toeloopstraten

 verbindingspad

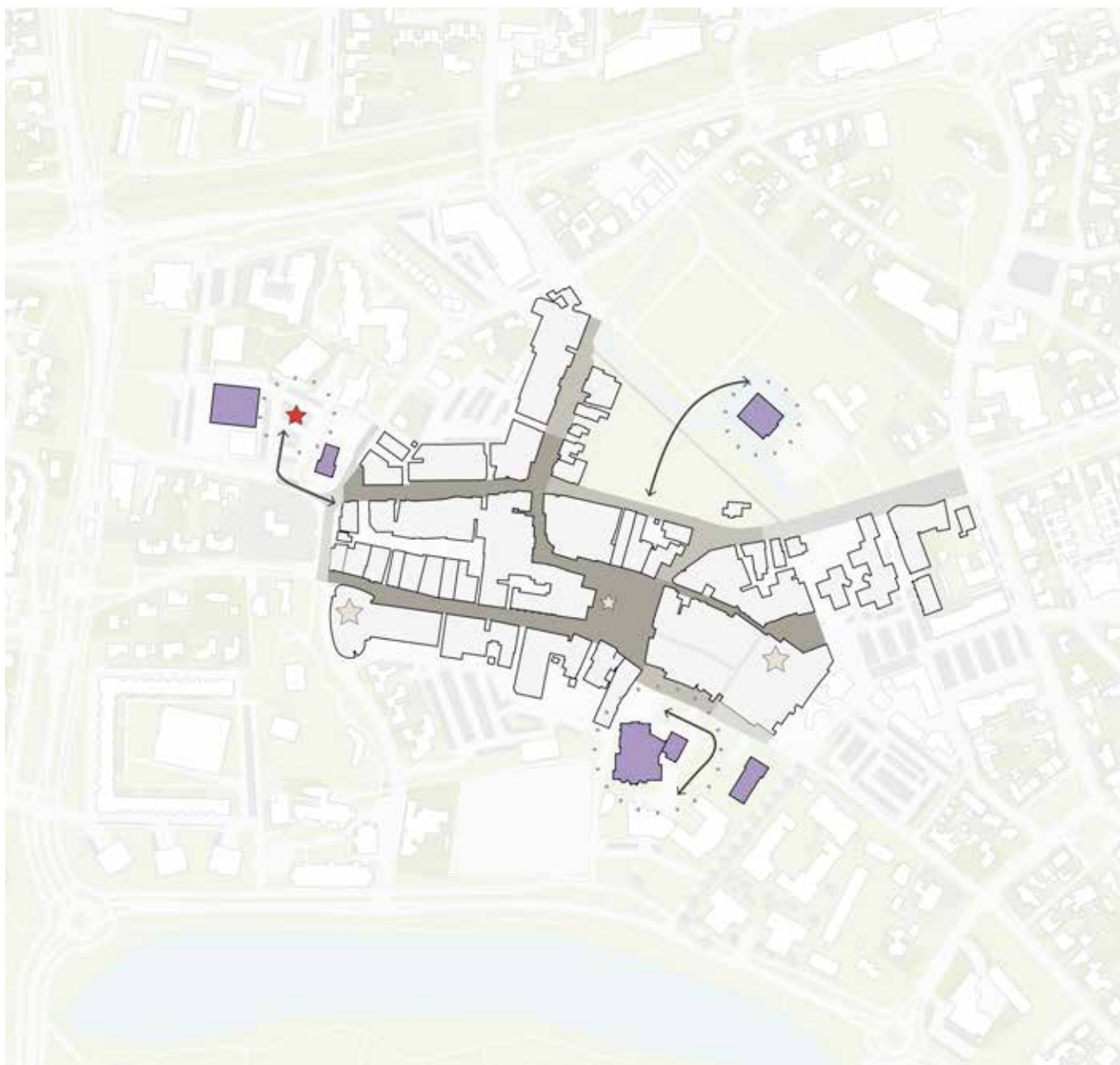


## II. RUIMTE BIEDEN IN DE TOELOOPSTRATEN VAN HET CENTRUM

Een compact en vitaal winkelhart impliceert dat de minst vitale winkelstraat / -straten op termijn van kleur kunnen verschieten. Concreet gaat het hier om eventueel vrijkomende detailhandelspanden in de Spoorstraat (noord), de Sterrebosweg en Oosterweg, die mogelijkheden krijgen voor (centrum-)wonen, horeca, cultuur en/of leisurefuncties. Ook 'blurring' - nieuwe combinaties tussen retail en horeca ("een biertje bij de kapper, koffie bij de boekhandel") - speelt hier mogelijk een rol.

De Spoorstraat (noord) en de Sterrebosweg krijgen het karakter van toeloopstraten, zoals nu ook al de Kasteellaan, de Oude Klapstraat en de Herenstraat. Deze toeloopstraten flankeren het compacte winkelhart met andersoortige publieksgerichte functies zoals (zakelijke) dienstverlening, uitgaansgelegenheden en een hotel/verblijfsaccommodatie. Dit biedt kansen voor verbreding en verlenging van het verblijf van bezoekers (via branding van de culturele identiteit, funshopping en storytelling).





 cultureel en historische bestemmingen



### III. MEER BETREKKEN VAN DE CULTUREEL HISTORISCHE IDENTITEIT

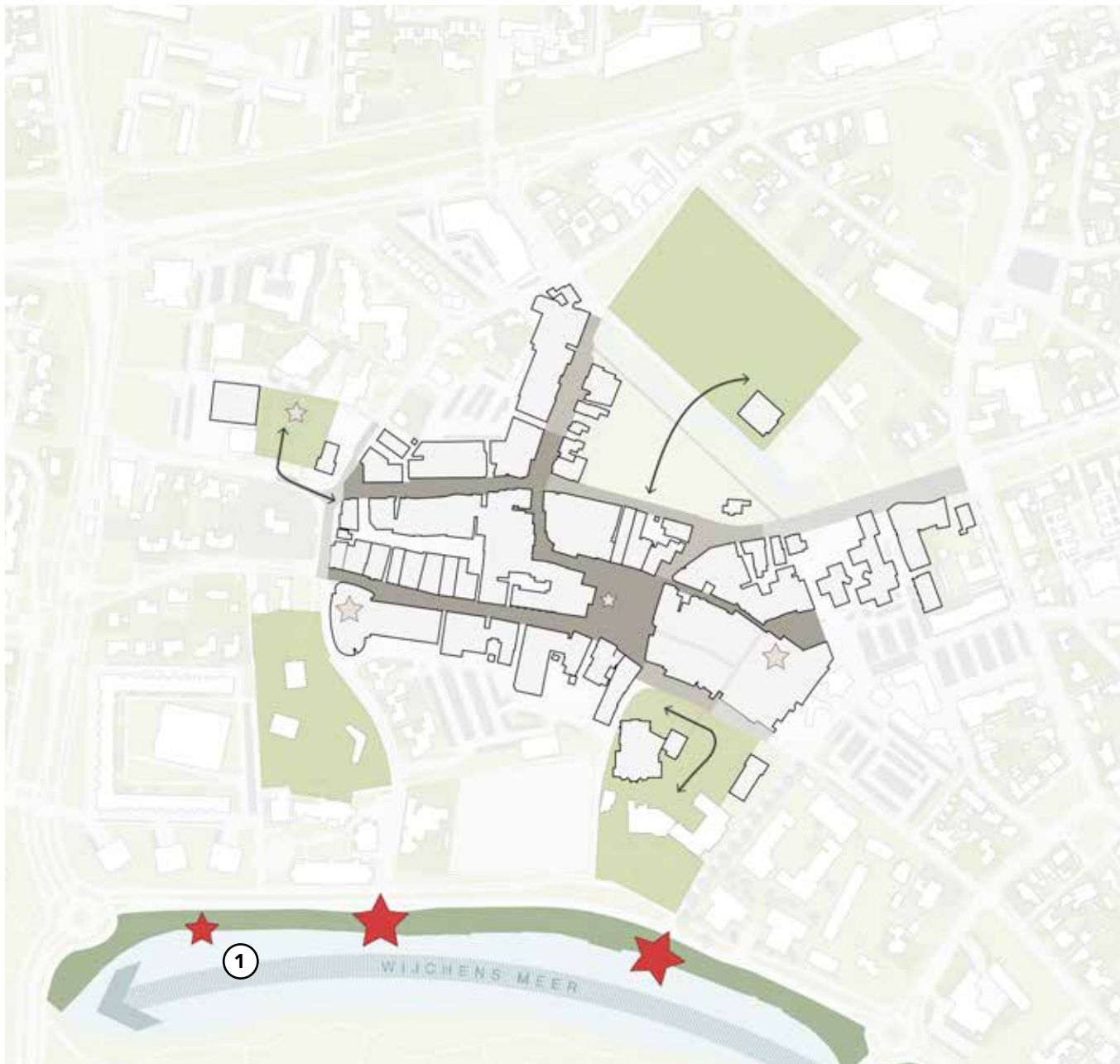
Hèt onderscheidend motief van het hart van Wijchen is de cultureel historische identiteit. In de ontwikkeling en marketing van het centrum is 'Het Verhaal van Wijchen' ("Story & Shop") structureerbepalend. Dat verhaal vindt zijn oorsprong in het archeologisch verleden als inspiratiebron en bepaalt een zelfbewuste, lokale identiteit waarmee ook naar de toekomst gekeken kan worden.

Het verhaal moet consequent verteld worden (gebiedsmarketing) en beeldbepalende cultureel historische plekken moeten als integraal onderdeel van het centrum vindbaar en toegankelijk worden gemaakt. Concreet gaat het hierbij om de herinrichting van de Kasteeltuinen, het maken van verbindingen van het kasteel met het centrum via het Sterrebos en het toevoegen van publieksgerichte functies aan het kasteel en het koetshuis, zodat het actiever wordt gebruikt. Overweging is, om de museale functies uit het kasteel te verplaatsen naar een andere locatie in het centrum zodat toegankelijkheid wordt verbeterd en bezoekersaantallen toenemen.

Aan de Oude Klapstraat en de zuidrand van de Sint Jozeflocatie kan rondom 'Cinema Roma' en 'Thuis bij Fien' een food- en cultuurcluster tot wasdom komen.

Maar ook het openbaar toegankelijk maken van de kloostertuin achter de kerk en het parochiegebouw aan de Oosterweg, in combinatie met het beheer door cliënten van ZZG wordt als kans gezien. Hierover zal in het vervolgtraject van gedachte worden gewisseld met de parochie van de H. Antonius Abt.





#### IV. ACTIVEREN VAN GROENE VERBLIJFSRUIMTEN

Naast 'Het Verhaal van Wijchen' is ook de dorpse intimiteit en het groene karakter uitermate waardevol in de beleving van het centrum. Op structuurniveau zijn het streven naar herinrichting van de kasteeltuin en het betrekken van de noordoever van het Wijchens Meer bij het centrum de twee sleutelopgaven. Op lager schaalniveau kunnen dorpse verblijfsplekken met een groen karakter een toevoeging vormen als plekken aan de grote doorlopende lijnen.

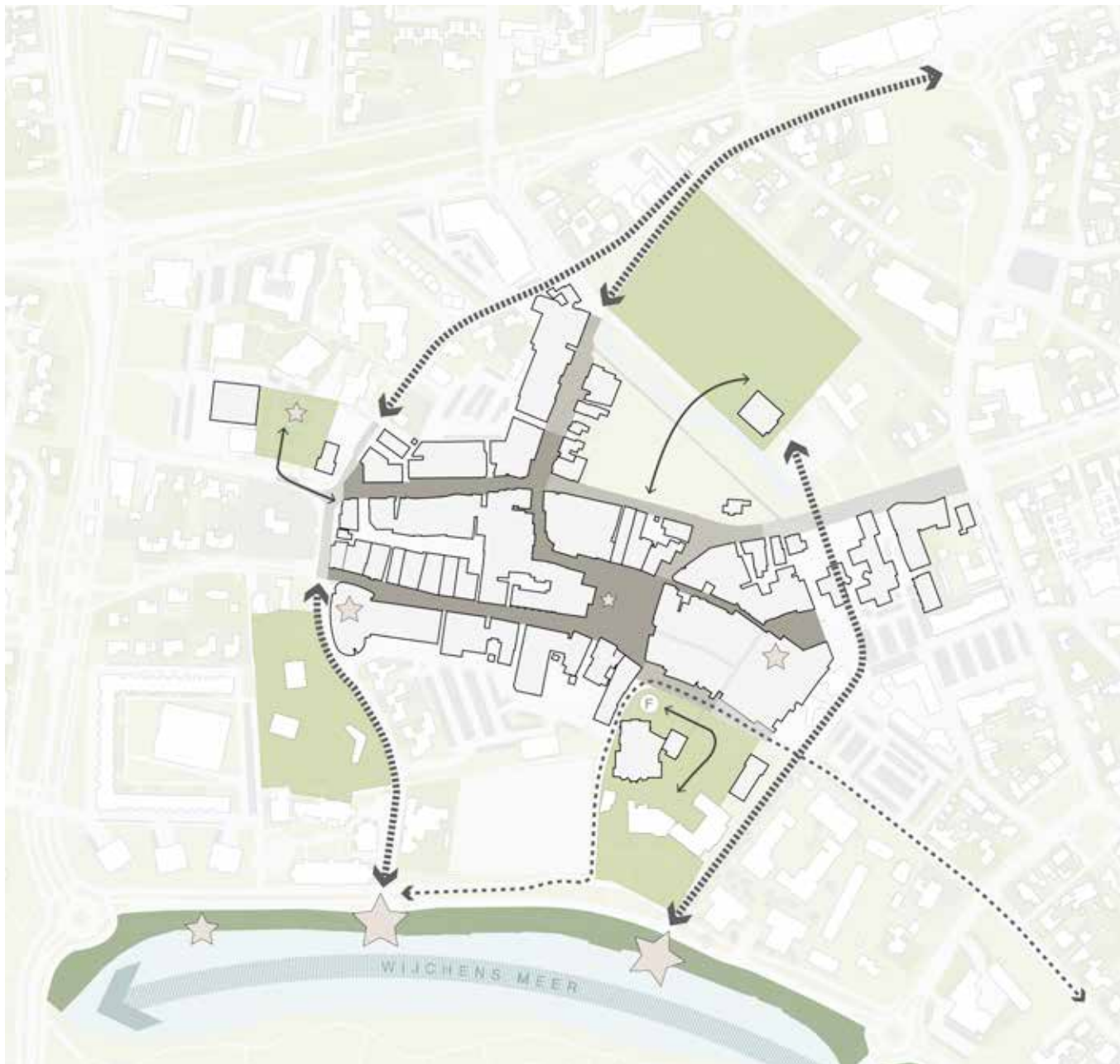
Voor de herinrichting van de kasteeltuin is een plan, wat wordt gerealiseerd op moment dat het tijdelijk parkeren kan worden opgeheven met het gereedkomen van de gebouwde parkeervoorziening bij het station.

De noordoever van het Wijchens Meer wordt meer betrokken bij het centrum door nieuwe bestemmingspunten en verblijfsplekken aan de oever. Aan de westzijde (1) bijvoorbeeld met een verwijzing naar het (archeologische) verleden.



1. Aan het Wijchens Meer lag ooit een grote Romeinse villa op een prachtige locatie: **Villa Tienakker**. Als bestemmingspunt aan het Wijchens Meer zou een replica van een brug en oeversteigers aan de Meerdreef ten westen van het centrum kunnen refereren aan dit bijzondere verleden.





verbindingen met ruimte voor voetgangers en fietsers



verleggen fietsknooppuntennetwerk + fietsparkeren bij de markt



## V. INVESTEREN IN ONTBREKENDE VERBINDINGEN

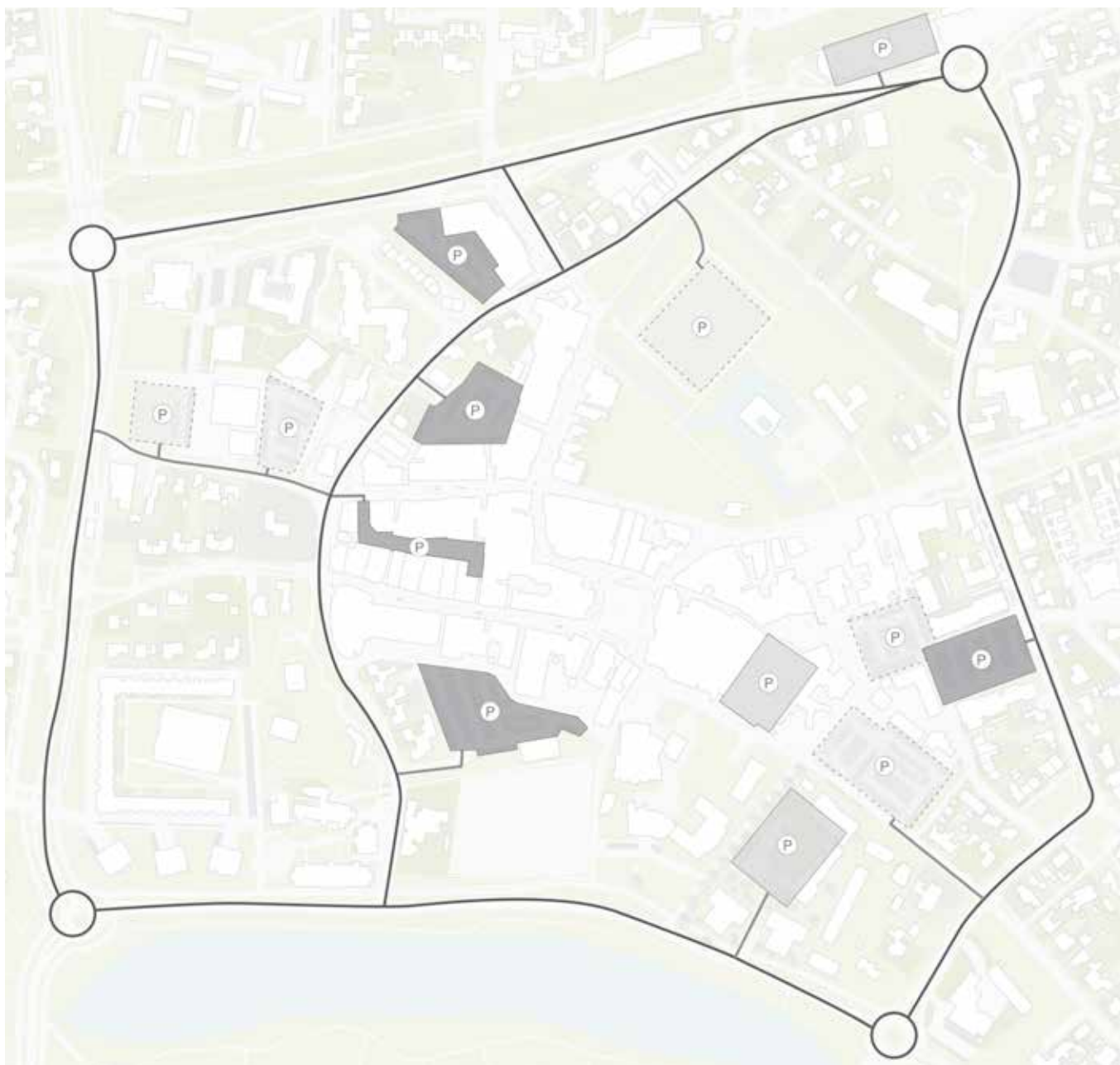
De inrichting van het kernwinkelgebied met enkele toeloopstraten is hoogwaardig en zeer recent. Er zijn nog een aantal 'ontbrekende schakels' waar maatregelen kunnen worden genomen om continuïteit van de verbindingen voor voetgangers en fietsers te completeren. Aandacht voor eenheid in uitstraling van het gebied en in aansluiting bij bestaande fietsroutes en het fietsknooppuntennetwerk is daar het uitgangspunt.




- **Station - Centrum:**
  - de zuidzijde van het station is voor vele bezoekers de plek waar Wijchen de eerste indruk maakt, vanaf hier zijn routemarkeringen (toeristische bewegwijzering) nodig naar de belangrijkste plekken;
  - aandacht voor de koppeling station - centrum, via Spoorstraat - Teersmortelweg - Stationslaan;
  - aandacht voor de koppeling station - centrum, via Bronkhorstlaan - Kasteellaan.
- **Centrum - Wijchens Meer:**
  - activeren van de noordoever van het Wijchens Meer;
  - aandacht voor de koppeling centrum - Wijchens Meer, via het Laantje (vanaf het vrmI. Jan Linderspand langs het kinderdagverblijf) over de Meerdreef naar de noordoever. Met aandacht voor de oversteekbaarheid van de Meerdreef;

- aandacht voor de koppeling centrum - Wijchens Meer, via de Boulevard Oostflank, Don Emanuelstraat, het gemeentekantoor naar het kasteel. Met aandacht voor de oversteekbaarheid van de Meerdreef.

- **Kasteel - Centrum:**
  - door het Sterrebos naar de Sterrebosweg en verder naar de Burchtstraat en de Oude Klapstraat. Om de mogelijkheden voor deze verbinding te bespreken zal contact gelegd worden met de beheerder en eigenaar van het Sterrebos.
- **Fietsknooppuntennetwerk:**
  - Het bestaande fietsknooppuntennetwerk wordt deels aangepast. Vanaf de Valendrieseweg worden de fietsers straks via de Ringlaan naar de Oosterweg geleid. De route loopt door tot aan de kerk / Markt. Op dit punt midden in het centrum zal ruimte gemaakt worden voor een (overdekte) fietsenstalling. Vanaf daar buigt de route af via de Elckerlycweg naar de Meerdreef en volgt dan weer de oorspronkelijke route.





-  maaiveld parkeren
-  gebouwd parkeren
-  her in te richten (parkeren)



## VI. BENUTTEN VAN DE LUSTEN, VERMIJDEN VAN DE LASTEN VAN PARKEREN

Gratis toegankelijke parkeergelegenheid midden in het centrum wordt gezien als een belangrijk pluspunt voor de vitaliteit van het centrum van Wijchen. De kwaliteit van de parkeerlocaties, maar meer nog de herkenbaarheid ("je weet niet waar je bent"), is een aandachtspunt. Door middel van (digitale/smart) bewegwijzering kan het autoverkeer beter verdeeld worden naar capaciteit.

De huidige situatie van parkeervoorzieningen is niet definitief. Op korte termijn komen twee gebouwde voorzieningen ter beschikking, waardoor een aantal tijdelijke gebieden kunnen worden heringericht en/of herbestemd.

Met (groen-)inrichting, (het vermijden van) achterkanten van parkeerlocaties en het herkenbaar maken van de plekken kan de ruimtelijke kwaliteit en beleving van de plekken worden verbeterd.





## VII. (HER-)ONTWIKKELEN VAN LOCATIES EN RESERVEREN VAN STRATEGISCHE RUIMTE

Er zijn drie gebieden waar ontwikkelingen (gaan) spelen: de oostflank (A), de westflank (B) en de kasteeltuin (C), waarbij de laatste de uitvoering van het reeds opgestelde herinrichtingsplan betreft. Onderstaand worden voor de gebieden A en B een aantal aandachtspunten benoemd.

### A. OOSTFLANK

De ontwikkeling van verschillende locaties aan de oostflank van Wijchen liggen aan de 'boulevardverbinding' tussen het kasteel en het Wijchens Meer, als structuurdrager van het gebied. Er zijn vier deelgebieden (nummers 1, 2, 3 en 4 op de kaart) die in onderlinge samenhang kunnen worden ontwikkeld:

#### 1. Het (voormalige) gemeentekantoor

Hoewel de raad reeds het besluit heeft genomen tot sloop en herontwikkeling van het gemeentekantoor, bestaan daarover toch nog vragen. Er is behoefte aan nadere uitleg waarom hergebruik van de gebouwstructuur geen optie is. Indien het gebouw wordt gesloopt en de locatie wordt herontwikkeld, dient de nieuwe invulling aan te sluiten bij de allure van de Kasteellaan. Hier is een beperkte schaal van gebouwen, een maximale bouwhoogte (3 tot 4 lagen) en passende verhouding tot het kasteel van belang (bijvoorbeeld notariswoningen, herenhuizen en/of een terras met uitzicht op het kasteel). Aan de zuidzijde van het perceel kan dat over gaan in een bouwblok met (grondgebonden

/ gestapelde) woningen aan het Europaplein.

Bij herontwikkeling geldt, dat het parkeren t.b.v. de beoogde functies op de kavel dient te worden opgelost. Indien dit ondergronds gebeurt, is de vraag of hergebruik van de bestaande kelder van het gemeentekantoor mogelijk is. Bij voorkeur komen er geen commerciële functies op deze locatie. Uitzondering hierop vormt wellicht een (discount) supermarkt in aansluiting op de winkels van het Europaplein. De locatie van het huidige gemeentekantoor (tegenover het kasteel) is dus niet als locatie voor een supermarkt in beeld.

#### 2. Don Emanuelstraat

Aan weerszijden van de boulevardverbinding (huidige Don Emanuelstraat) liggen twee gebieden waar ontwikkelingen mogelijk zijn en waar onderling verband ligt. Afronding van het bouwblok aan de westzijde van de Don Emanuelstraat, in combinatie met een mogelijke uitbreiding van AH dient zich te verhouden tot de doorlopende boulevard met een passende schaal en bouwhoogte (4 lagen).





Ter plaatse van de hoek met de Oosterweg zal het parkeerterrein na oplevering van de ondergrondse garage aan de Meerdreef kwantitatief overbodig zijn, zodat herontwikkeling mogelijk is. Hier wordt gedacht aan een bouwblok met woningen, waarbij het parkeren wordt opgelost op het eigen terrein.

### **3. Meerdreef - kloostertuin**

In de laatste fase van ontwikkeling van de "Oostflank" is op de hoek Meerdreef – Renbaan een derde appartementengebouw voorzien. Voor dit deelgebied wordt overwogen om het plan te herontwikkelen tot een ensemble van grondgebonden (stads-) woningen, waarbij mogelijk de achtergelegen kloostertuin kan worden betrokken.

### **4. Noordoever Wijchens Meer**

Verschillende routes gaan het centrum verbinden met het meer. Opgespannen tussen de twee nieuwe oversteekpunten (Laantje en Boulevard Oostflank) kan een route met verblijfskwaliteit langs het water komen. Deze route verbindt de verblijfsplekken aan de oever, aanlegsteigers en bestemmingspunten (zoals een pannenkoekenhuis in of op het meer, of een afvaartponton voor roeiboten en kano's) met elkaar. De route sluit aan op de bestaande fiets- en voetpaden langs de Hogeweg en de Meester

van Coothlaan.

### **B. WESTFLANK**

De ontwikkeling van de westflank van Wijchen bestaat uit vier deelgebieden (nummers 5, 6, 7 en 8 op de kaart):

### **5. Het food- en cultuurcluster**

De openbare ruimte tussen 'Cinema Roma', de Rabobank en 'Thuis bij Fien' kan doorontwikkelen tot een food- en cultuurcluster. Dit betekent dat de verblijfskwaliteit van de huidige parkeerplaats moet verbeteren.

### **6. De Sint Jozeflocatie**

De gebouwen van de Sint Jozeflocatie komen vrij door verhuizing van de bestaande cliënten naar andere locaties van ZZG. Voor de vrijkomende gebouwen zijn twee opties: hergebruik en sloop/nieuwbouw. Bij hergebruik is transformatie van de bestaande structuur bepalend voor de functies die er kunnen worden gehuisvest. Gedacht wordt aan wonen voor specifieke doelgroepen (studenten, migranten, mensen met een beperking) of 'doorstroomwoningen' voor mensen die er





tijdelijk wonen. Bij sloop/nieuwbouw kan een nieuwe structuur worden gemaakt die aansluit op met name de Stationslaan, de Pius XII Straat en de Herenstraat. Binnen deze structuur is een programma voor grondgebonden wonen en appartementen denkbaar voor verschillende doelgroepen. Het eventueel betrekken van de grondgebonden woningen van Talis aan de Pius XII Straat vormt onderdeel van de opgave. In beide gevallen kan de ruimte rondom Sint Jozelf toegankelijker worden gemaakt, en kan een eventuele verbinding worden aangelegd.

### **7. De westelijke dorpsentree**

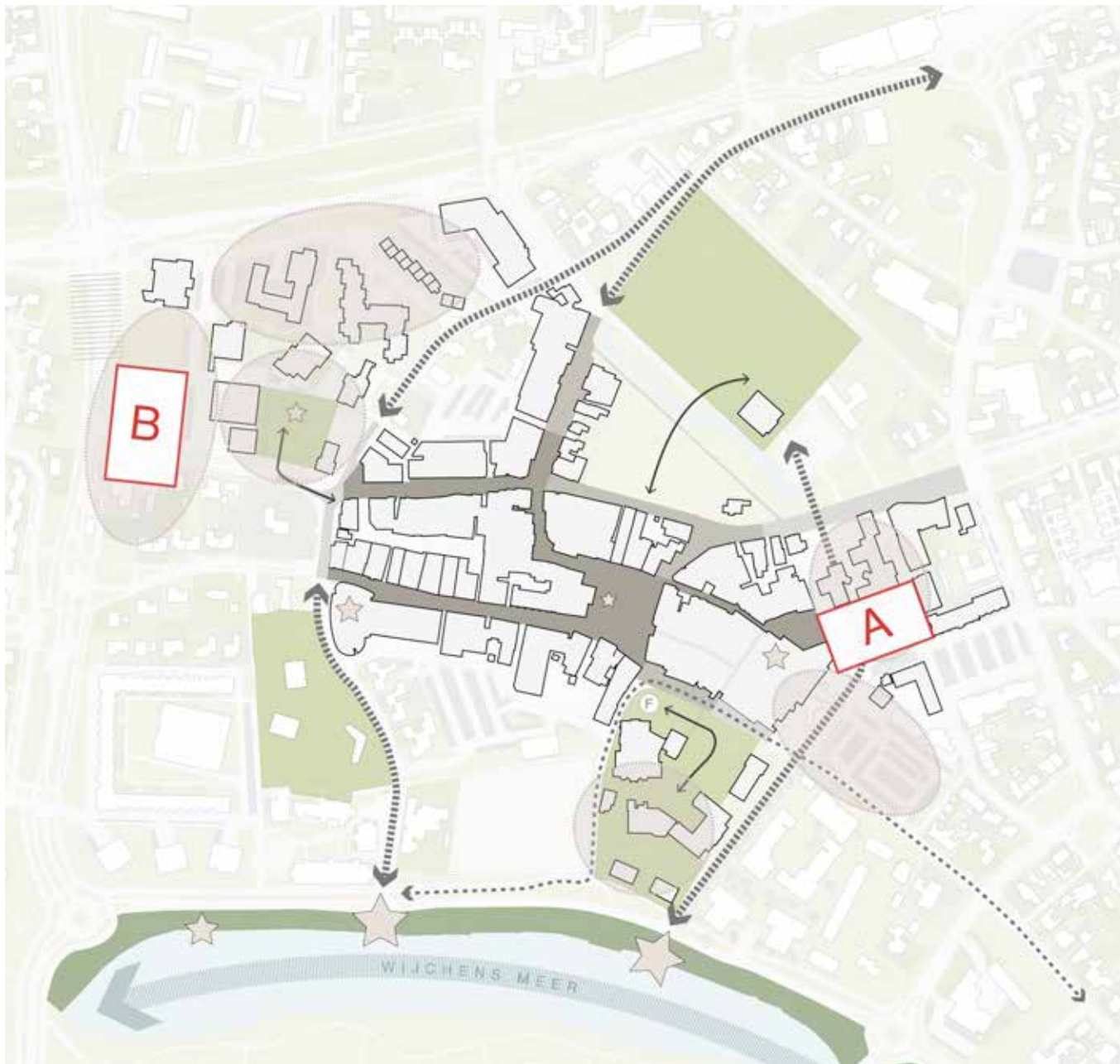
Het gebied ten westen van de Rabobank en de bioscoop is momenteel ingericht als tijdelijke parkeerplaats. Hoewel geregeld genoemd wordt dat deze parkeervoorziening gehandhaafd zou moeten blijven, is deze bij oplevering van de ondergrondse garage aan de Meerdreef en de parkeergarage bij het station kwantitatief overbodig en kan worden gedacht aan herontwikkeling. In aansluiting op de Sint Jozeflocatie kan hier gedacht worden aan grondgebonden woningen en appartementen voor verschillende doelgroepen. Ook een (discount)supermarkt behoort hier tot de mogelijkheden.

### **8. Hogeweg - Stationslaan**

Het gebiedsperspectief geeft een doorkijk op langere termijn. Voortschrijdende inzichten leiden in de toekomst

tot veranderende behoeften en ontwikkelingen die we nu nog niet kennen. Gezien de omvang van de resterende ontwikkelingslocaties in relatie tot het centrum als geheel is het zinvol om strategische (publieke) ruimte te reserveren in het gebied. Concreet gaat het daarbij bijvoorbeeld om mogelijk toekomstige ontwikkelingen aan de Hogeweg - Stationslaan, in verband met de verwachte verdubbeling van de spoordienstregeling voor personenvervoer van Wijchen naar het westen en vice versa. Indien deze intensivering van het spoorgebruik zal plaatsvinden zal de spoorovergang Hogeweg vaker sluiten, zodat dit een belemmering gaat vormen in de verkeersafwikkeling van Wijchen als geheel. In dat geval opteert de gemeente voor een ongelijkvloerse kruising met het spoor, wat een bepaalde ruimtebehoefte heeft waar nu al rekening mee gehouden dient te worden.





## VIII INTEGRAAL AFWEGINGSTRAJECT (DISCOUNT-)SUPERMARKT

Er lijkt voldoende behoefte aan een derde supermarkt in het centrum van Wijchen. Er is alleen veel discussie rondom de vestigingsvoorwaarden van een extra (discount) supermarkt.

Vanuit aspirant vestigers is er (m.b.t. het gebiedsperspectief) een pleidooi om een locatie aan de rand van het centrum te situeren, zodat zichtbaarheid en (autoverkeers-) toegankelijkheid goed georganiseerd kunnen worden.

Vanuit publieke doelstellingen is de tendens om zo'n functie direct grenzend aan de bestaande detailhandelstructuur te situeren. Ook vanwege de vermeende meerwaarde vanuit combinatiebezoeken. Een dergelijke locatie vraagt om een multifunctioneel gebouw: een combinatie met parkeergarage, met supermarkt en woningen.

Vanuit bestaande ondernemers ligt de focus op het benutten van de voormalige Jan Linderslocatie hiervoor, in plaats van het creëren van nieuwe ruimte voor een extra (discount) supermarkt. Aangezien alle betrokkenen aangeven dat een derde supermarkt een meerwaarde is voor het centrum en na twee jaar planstudie de Jan Linders locatie geen oplossing biedt, zal onderzocht worden of een (discount) supermarkt ingepast kan worden direct grenzend aan het kernwinkelgebied.

Dit betekent een voorkeur voor de locatie Oostflank (in aansluiting op de winkels van het Europaplein) met als terugvaloptie de Westflank.

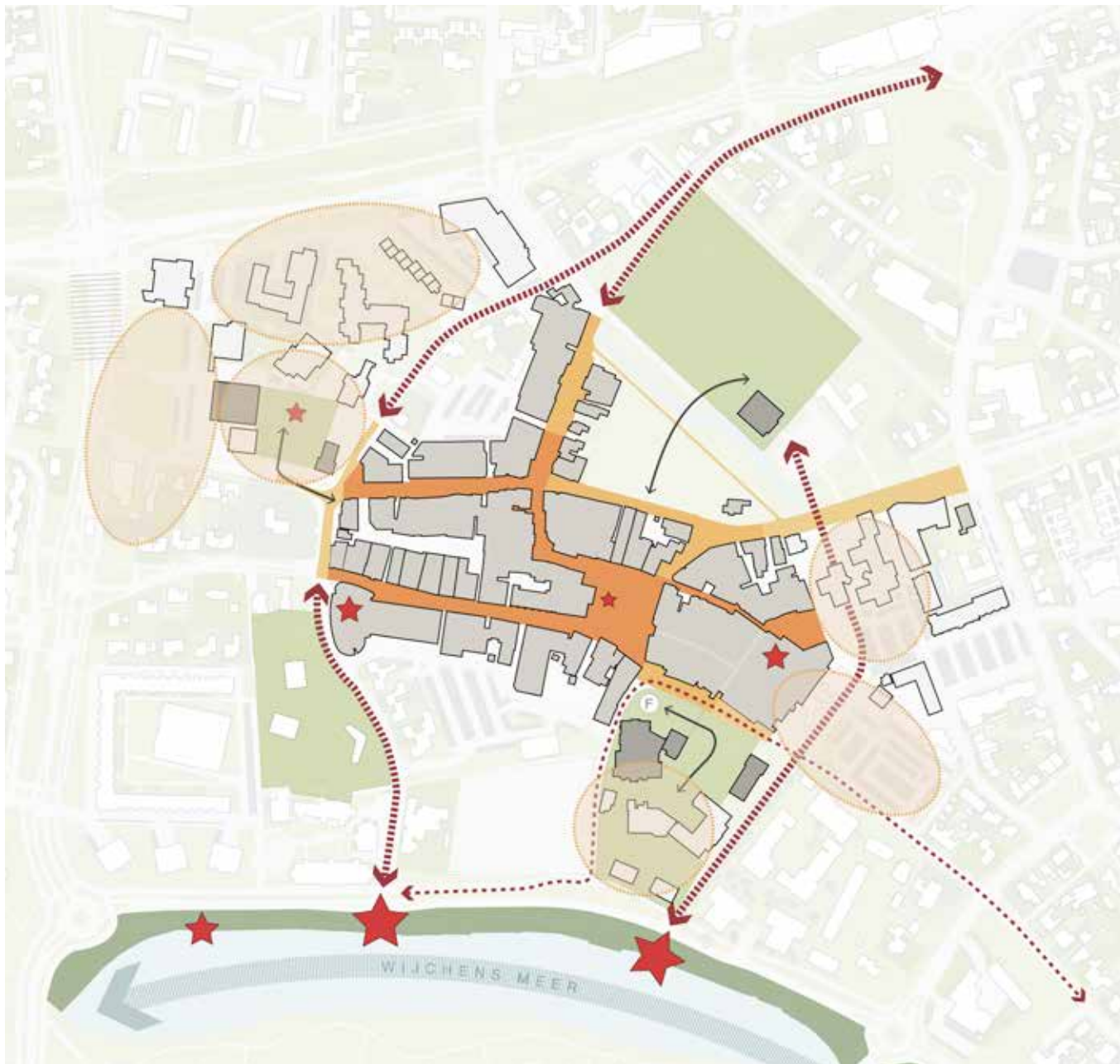




## IX CREËREN VAN SAMENHANG DOOR VEREVENING

Een veel gehoorde zorg is, dat de toekomst van het centrum van Wijchen geen 'locatie-planologie' dient te zijn. Het integrale karakter en de beoogde verbindingen in het gebiedsperspectief bieden daarvoor ruimtelijk-structurele samenhang. Maar ook financieel dient er een verband te worden gelegd in de (grond-)exploitatie(s) van verschillende deelgebieden, zodat baten uit ontwikkelingen kunnen worden ingezet als kostendragers voor (publieke) routestructuren, voorzieningen en kwalitatieve gebiedsinrichtingen.





## X SAMENWERKEN IN PUBLIEK-PRIVATE ARRANGEMENTEN

Er is met veel animo gewerkt aan het cocreatie-proces naar het gebiedsperspectief. Deze interactieve manier van publiek-private samenwerking kan worden voortgezet in cocreatie richting planvoorbereiding en realisatie. Dat kan in diverse publiek-private arrangementen, die per deelontwikkeling nader georganiseerd kunnen worden.

Met alle beoogde ontwikkelingen zijn de randen van het centrum permanent in staat van geleidelijke ontwikkeling, in verschillende deelgebieden. Na oplevering van parkeergarage bij het Station volgt de inrichting van de Kasteeltuin. Na oplevering van nieuwbouw aan de Oostflank volgt ontwikkeling van het voormalige gemeentehuis en de Sint Jozeflocatie. In de uitvoering ('de tussentijd') is het van belang om aandacht te houden voor een goed functionerend en toegankelijk centrumgebied.





# COLOFON

## **Gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030**

20 december 2016

### **Opdrachtgever**

Gemeente Wijchen

### **Uitvoering**

Projectgroep Gebiedsperspectief Centrum Wijchen 2030

Ferry Aerts (projectleider)

Marc Janssen

Niels van den Hoogen

Paul Vereijken

Yvette Sieuwerts

Ester van der Linden

Marty van de Klundert (Spacevalue)

Esther Nouws (Spacevalue)

### **Rapportage**

Spacevalue

Haagdijk 39

4811 TN Breda

info@spacevalue.nl



**SPACEVALUE**  
ADVIES EN ONTWERP IN GEBIEDSONTWIKKELING

---