

CENTRUMVISIE WIJHE



Juli 2007

1



EEN AANTREKKELIJK CENTRUM

Het centrum van Wijhe, een klein centrum, maar met bijzondere kwaliteiten. De karakteristieke Langstraat met haar historische uitstraling en het brede palet aan winkels en voorzieningen maakt het centrum van Wijhe bijzonder en geliefd. Het centrum heeft niet alleen een lokaal bereik maar trekt ook veel klanten van buiten Wijhe. De aantrekkelijkheid en de voorzieningenconcentratie in de Langstraat is echter niet vanzelfsprekend. Winkeliers gaan met pensioen en sluiten de zaak, de wereld van de supermarkten is sterk in beweging, de Poort van Wijhe is een nieuwe regionale trekker in het dorp geworden. Trends in retail en huidige ontwikkelingen in de cultureel-maatschappelijke sector zijn eveneens van invloed op de Langstraat als concurrerende en aantrekkelijke winkelstraat. Het centrum heeft nu nog allerlei kwaliteiten en de Langstraat kent een goede bewinkeling, maar een neerwaartse spiraal ligt op de loer. Diverse winkelpanden staan reeds leeg. Gericht acties en een goede samenwerking tussen gemeente, ondernemers, de corporatie en overige belanghebbenden in het centrum is noodzakelijk om het centrum weer in de juiste richting te laten bewegen. Dit is niet makkelijk, de trends in de retailmarkt zorgen voor concentratie en schaalvergroting en versraling van de voorzieningen in de dorpen. Maar het is absoluut niet onmogelijk. Wijhe heeft genoeg kwaliteiten

om het centrum ook in de toekomst vitaal te houden. Nu gezamenlijk actie ondernemen is echter nodig. Reden te meer nu een Centrumvisie te ontwikkelen.

Deze Centrumvisie brengt de kansen en bedreigingen voor het centrum in beeld en geeft een samenhangende visie op zowel de actuele initiatieven als op de gewenste ontwikkeling op de langere termijn. Het centrum wordt daarbij gedefinieerd als het gebied dat grofweg ligt tussen de Gelder, de Jan Meesterweg, de IJssel en bedrijventerrein de Enk. Maar de visie op het centrum wordt nadrukkelijk geplaatst in de bredere context van het gehele dorp en haar toekomstige ontwikkelingen. Daarbij ligt een nauwe relatie met de in ontwikkeling zijnde Toekomstvisie voor de gehele gemeente.

1.1 Sterke relatie tussen Centrumvisie Wijhe en de Toekomstvisie Olst-Wijhe

De Centrumvisie Wijhe heeft een sterke relatie met de Toekomstvisie Olst-Wijhe. De Toekomstvisie bevat de visie op de ontwikkeling van de gehele gemeente op de lange termijn. De keuzes voor bijvoorbeeld de toekomstige woningbouwlocaties, het type bedrijvigheid, de toekomst van de landbouw en de landschappelijke structuur



PLANGEBIED

voor recreatie en toerisme? De Toekomstvisie is de kapstok voor de ontwikkelingen en profilering van Wijhe. Omgekeerd levert de Centrumvisie input voor de profilering en positionering van de gemeente.

Ten tijde van de afronding van deze Centrumvisie is de Toekomstvisie nog niet afgerond. Een aantal belangrijke keuzes voor de ontwikkeling van Wijhe zijn nog niet uitgekristalliseerd. Onbekend is bijvoorbeeld welke uitbreidingslocaties voor woningbouw en/of bedrijvigheid ter ontwikkeling worden gebracht. Dit zijn belangrijke keuzes voor Wijhe die een grote impact hebben op de verschijningsvorm en de ontwikkeling van het dorp. Voor de ontwikkeling van het centrum zijn ze echter minder relevant. De voorstellen in deze Centrumvisie zijn niet afhankelijk van keuzes die in de Toekomstvisie nog moeten worden gemaakt. De Centrumvisie bevat wel aanknopingspunten waarmee eventuele uitleglocaties verankerd kunnen worden met het centrum.

De locatiekeuze voor het nieuwe gemeentehuis is evenmin bekend. Deze keuze wordt gemaakt in een afzonderlijk planvormingsproces. De huidige locatie is één van de alternatieven. Deze visie maakt zowel de ontwikkeling van het gemeentehuis als een alternatief gebruik van de huidige gemeentehuislocatie mogelijk. De overige ontwikkelingen in het centrum zijn niet afhankelijk van deze beslissing.

1.2 Leeswijzer

In deze Centrumvisie wordt aandacht besteed aan de volgende onderwerpen. In hoofdstuk 2 wordt een visie gegeven op de ontwikkeling van Wijhe als geheel. Deze visie vormt de basis voor de Centrumvisie. In hoofdstuk 3, de programmatische opgaven, wordt beschreven aan welke voorzieningen en ontwikkelingen de ruimte geboden moet worden binnen het centrum. De visie op het centrum van Wijhe staat centraal in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt deze visie uitgewerkt voor verschillende deelgebieden.



DE TOEKOMST VAN WIJHE

2

2.1 Versterking van de kernkwaliteiten van Wijhe

In de Toekomstvisie voor Olst-Wijhe wordt ingezet op de versterking van de lokale kernkwaliteiten en voorzieningen. Dit geldt voor de hele gemeente, maar zeker ook voor de kern Wijhe. De voorstellen in deze Centrumvisie dragen hier aan bij. De Centrumvisie heeft tot doel om de onderstaande kwaliteiten van Wijhe zoals deze zijn geformuleerd in de Toekomstvisie te versterken c.q. bevat de onderstaande ambities:

- Versterken van het compacte en historisch (winkel)centrum;
- Handhaven en waar mogelijk versterken van de kwantiteit en kwaliteit van de detailhandel en de lokale voorzieningen;
- Versterking van het draagvlak van bovenstaande voorzieningen door de lokale binding te vergroten, de woonfunctie in en rond de kern te versterken en/of extra bezoekers (bestedingen) naar het centrum te trekken. Het trekken van recreanten en het stimuleren van combinatiebezoek tussen de detailhandel en de leisurevoorzieningen (o.a. Poort van Wijhe) is hierbij een belangrijk middel.
- Ruimte voor wonen: ambitie voor extra (bovenlokale) woningbouw in en rond de kern met als de ondersteuning en mogelijke groei van de lokale voorzieningen als doel.
- Ruimte voor werkgelegenheid: gericht op een

duurzame, innovatieve ontwikkeling van de lokale bedrijvigheid op (nieuwe) bedrijventerreinen en via kleinschalige mogelijkheden (o.a. woon-werkvoorzieningen) in en rond het centrum.

- Kansen voor het versterken van recreatie en toerisme, gekoppeld aan het centrum, de Gelder en de IJssel en mede gericht op ondersteuning van de voorzieningen.

2.2 Structuurbeeld van Wijhe: vier kwadranten

Wijhe: linten op het zand op afstand van de IJssel

De Langstraat, een van de oude bebouwingslinten van Wijhe, ontstaan op een oud rivierduin van de IJssel, is nu nog herkenbaar in de lichte glooiing met het hoogtepunt bij de kerk. Het dorp is van oudsher gericht op de IJssel, via de Veerstraat en de Nieuwendijk naar de IJsseldijk. Op een andere hoger gelegen duin is het landgoed De Gelder ontstaan. Het dorp is vanuit de oorspronkelijke kern langs enkele historische linten verder gegroeid. De Enkweg en de oude Nieuwendijk liggen in het verlengde van de Langstraat en vormen de oudste structuren en doorgaande verbinding met het omliggende landschap. De Stationsweg is met de komst van het spoor halverwege de 19e eeuw een belangrijke uitvalsweg geworden, bebouwd met villa's. De Oude Raalterweg, eveneens een oud lint, vormde de verbinding naar het oosten. Nu is dit

lint als gevolg van de doorsnijding door het spoor niet meer verbonden met het centrum. Kortom: een typisch lintdorp omgeven door een agrarisch landschap met op enige afstand het IJsseldal en De Gelder.

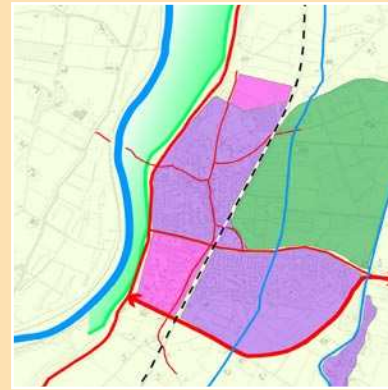
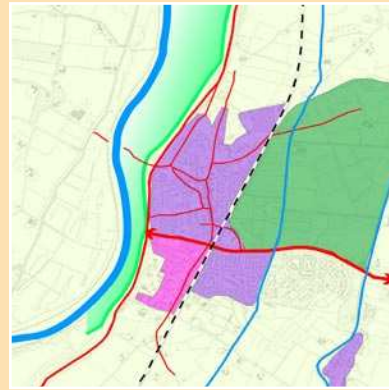
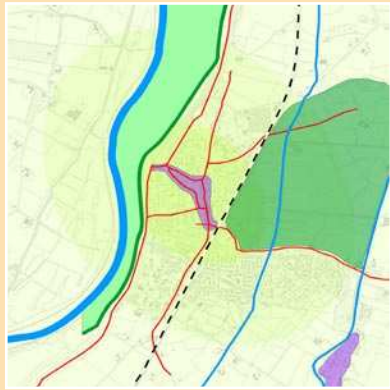
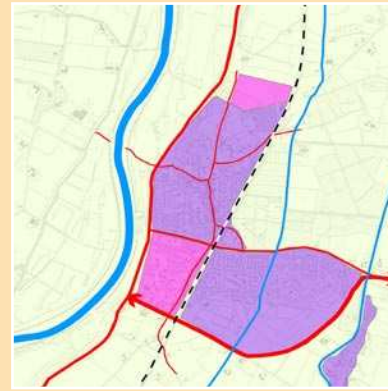
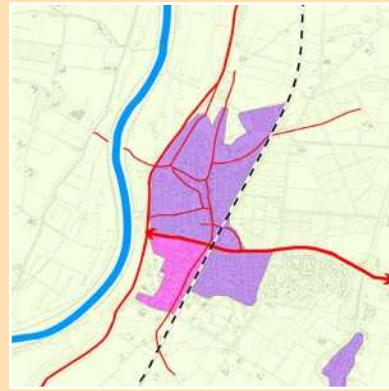
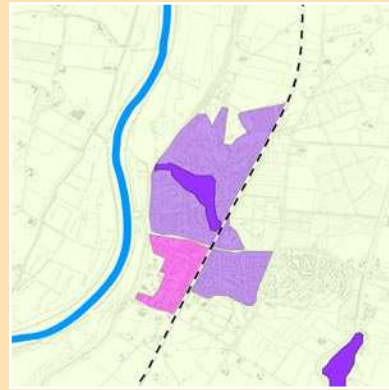
Planmatige uitbreiding in het zuidoosten

Het spoor heeft een duidelijke grens getrokken in de verdere groei van het dorp. Tot in de jaren '50 ontwikkelde het dorp zich geheel ten westen van het spoor afgescheiden van het landgoed en de weteringen. In de jaren zestig werd de sprong over het spoor genomen en groeide het dorp ten zuiden van de Raalterweg. Het landgoed De Gelder verhinderde uitbreiding ter hoogte van het oude dorp.

De grote uitbreidingen sinds de jaren tachtig hebben vooral de oost-west richting verder geaccentueerd.

Asymmetrische structuur

De afgelopen decennia is een asymmetrisch dorp ontstaan, waarbij het centrum relatief decentraal ligt, gescheiden door infrastructuur van de grootste concentratie bewoners. Het ruimtelijke zwaartepunt van het dorp is hierdoor verschoven van het gebied rond de noordelijke Langstraat (met de Kerk, het gemeentehuis en het station) naar de kruising van de Raalterweg en het spoor. De komst van de Poort van Wijhe, de aanleg van de Omloop als



CA. 1850

CA.1980

CA. 2010

ONTWIKKELING BEBOUWING

- ca. 1850: Dorp op oeverwal
- ca. 1980: Uitbreiding naar noorden en zuiden
- ca. 2010: Asymmetrische uitbreiding naar het zuidoosten

ONTWIKKELING INFRASTRUCTUUR

- ca. 1850: Lintenstructuur
- ca. 1980: Raalterweg belangrijkste as
- ca. 2010: De omloop

ONTWIKKELING LANDSCHAP

- ca. 1850: Dorp ingebed in agrarisch landschap
- ca. 1980: Dorp tussen IJssel en De Gelder
- ca. 2010: De Gelder maakt onderdeel uit van het dorp

nieuwe ontsluitingsweg, het verkeersluw maken van de Raalterweg en de plannen voor het SPOC bevestigen en versterken deze verschuiving.

Het resultaat is een structuurbeeld met vier kwadranten, elk met een specifiek karakter:

1. Het centrumkwadrant

Historische bebouwing, wonen, winkelstraat, culturele en maatschappelijke functies waarin de historische linten de dragers van de structuur vormen.

2. De Gelder

Landgoed met weinig relaties met het dorp, in zichzelf gekeerd, achter de spoorlijn en Raalterweg.

3. De Enk

Bedrijventerrein met verschillende gezichten; Poort van Wijhe (veel regionale bezoekers), rommelige kant naar de dijk en een beperkte woonfunctie langs het oude lint de Enkweg. De Enkweg als 'oud lint' verbindt de Enk met het centrumkwadrant en het landschap.

4. Peperkamp, Noorder Koeslag en Krijtenberg

Monofunctioneel woongebied met veelal eengezinswoningen in een suburbaan milieu. Het buitensportcomplex (incl. het toekomstig SPOC) maakt eveneens deel uit van dit kwadrant.



STRUCTUURBEELD: VIER KWADRANTEN

Het nieuwe structuurbeeld leidt tot nieuwe inzichten en potenties

Het centrum als vanzelfsprekende centrale plek in het dorp.

Wat betekent de verschuiving van het zwaartepunt in het dorp voor het centrum en de Langstraat? Hoe kan worden ingespeeld op de kansen die dit biedt?

De Raalterwegzone, tussen het spoor en de IJssel.

Deze weg heeft nu vooral een verkeersfunctie. Door de aanleg van de Omloop kan deze weg een andere betekenis krijgen. Als centrale 'as' van het dorp kan de Raalterweg de belangrijkste entree van het centrum worden en daarmee het visitekaartje van het dorp. Op welke wijze kan deze zone bindend werken tussen de kwadranten in plaats van scheidend (tussen het centrum en de Enk)? Welke rol kan de zone spelen in het verbeteren van het combinatiebezoek tussen de Poort van Wijhe en het centrum?

De Enk als een gebied met meer betekenis voor het dorp.

De functie van de Enk voor het dorp en de functionele en ruimtelijke relatie met het centrum is afhankelijk van de ontwikkeling en invulling van Noordmanshoek. Daarnaast biedt de Enk kansen om het aanzicht van het dorp vanaf de IJsseldijk te verbeteren.

De Gelder.

De toegankelijkheid van De Gelder is beperkt en het gebied wordt niet ervaren als een onlosmakelijk onderdeel van Wijhe. Kan het gebied beter toegankelijk worden gemaakt? Wat zijn de verstedelijkingsmogelijkheden en de kansen voor recreatie in of nabij dit groengebied?



3



**ANALYSE EN VERKENNINGEN:
EEN GEZONDE MIX VAN VOORZIENINGEN**

Een dorpscentrum functioneert optimaal als centrum en ‘plek van samenkomst’ als er een aantrekkelijke mix van voorzieningen en functies aanwezig is. Dit maakt een centrum een echt dorpscentrum. De onderlinge nabijheid van voorzieningen heeft een positief effect op combinatiebezoek en is een belangrijke voorwaarde voor een duurzame ontwikkeling van het centrum. De aanwezigheid van een breed palet aan voorzieningen en functies is derhalve de ambitie. In dit hoofdstuk wordt bekeken welke voorzieningen aanwezig zijn, welke ontwikkelingen reeds in gang zijn gezet en vraagstukken nog voorliggen. De thema’s wonen en werken worden kwantitatief en kwalitatief behandeld in de Toekomstvisie. In deze Centrumvisie worden deze slechts zijdelings aan de orde gesteld. De ambitie is om de kansen voor wonen en werken in het centrum sterk te vergroten. Het toevoegen van woningen door bijvoorbeeld inbreiding, verdichting en wonen boven winkels is het uitgangspunt. De werkgelegenheid wordt gestimuleerd door het aanbieden van woonwerkcombinaties, mogelijkheden tot ‘werk aan huis’, versterking van de toeristische sector en ondersteuning van de detailhandel en overige voorzieningen.

3.1 Spreiding van de cultureel-maatschappelijke voorzieningen.

Wijhe heeft een levendig en divers verenigingsleven en een breed aanbod van cultureel-maatschappelijke voorzieningen. Dit is een groot goed. De meeste verenigingen hebben eigen voorzieningen. Clustering is geen vanzelfsprekendheid en is in Wijhe geen doel op zich. Enige spreiding van de voorzieningen zorgt voor levendigheid in het centrum en past bij de ‘cultuur’ van Wijhe.

De sector is echter in beweging. Diverse initiatieven en ideeën hebben gevolgen voor locaties en/of clustering van voorzieningen. Een belangrijke ontwikkeling is de mogelijke verplaatsing van het gemeentehuis. Wellicht verdwijnt dit uit Wijhe en resteert een gemeenteloket. Andere belangrijke initiatieven en ontwikkelingen zijn:

- Ontwikkeling van een medisch cluster bij Weijtendaal met onder andere tandarts, huisarts, fysiotherapie en wellicht een apotheek. Dit initiatief omvat ook de sloop en vervangende nieuwbouw van een aantal wooneenheden van Weijtendaal. Mede vanwege de functionele relatie met Weijtendaal is destijds voor deze locatie gekozen;
- Vorming van het ‘SPOC-cluster’ met ruimte voor Sport, Onderwijs (VMBO), Cultuur (Theaterzaal) en kinderopvang en BSO;



- Informatiecluster met gemeentehuis/-loket, politie en een optie voor bibliotheek;
- Ontmoetingscluster rond kerkelijke voorzieningen, jongerenhuis, ruimte voor muziek/zang en diverse verenigingen.

Een aantal beslissingen, zoals de ontwikkeling van het medisch cluster bij Weijtendaal, zijn reeds gemaakt. In deze Centrumvisie worden uitspraken gedaan over de wenselijke ontwikkelingen uitgaande van een duurzame ontwikkeling van het centrum en Wijhe als geheel.

3.2 Versterking van het commerciële voorzieningenaanbod

Het aanbod van detailhandel in de Langstraat is voor de omvang van het dorp goed. Er is een aantrekkelijke combinatie van zelfstandige winkeliers, bekende ketens en supermarkten. Met name in de kledingbranche heeft de Langstraat een regionaal bereik. Een nuance hierbij is dat een aanzienlijk deel van het winkeloppevlak 'buiten' het centrum ligt. De "Doe het zelf"-zaak en de "Slaapkamer"-zaak in de 'Poort van Wijhe' hebben een groot winkelvloeroppervlak. Ze zorgen natuurlijk wel, samen met Ballorig, voor (vaak extra) bezoekers uit de wijde omgeving. De opgave is om deze bezoekers te 'trekken' naar het centrum waardoor combinatiebezoek ontstaat.



HUIDIGE COMMERCIËLE EN PUBLIEKE VOORZIENINGEN

De cijfers (uit het Koopstromenonderzoek 2005) laten over het algemeen een positief beeld zien. De omzetontwikkeling in Wijhe (voor dagelijkse en niet dagelijkse samen) is tussen 2000 en 2005 toegenomen met een bovengemiddelde percentage. Dit heeft echter waarschijnlijk te maken met de komst van één of meerdere detailhandelsvestigingen, wat een vertekend beeld oplevert. Het draagvlak bestaande uit de bestedingen van de Wijhese bevolking (binding) en die van bezoekers van buiten het dorp (toevloeiing) voor dagelijkse voorzieningen is in die periode 5% gestegen en voor niet-dagelijkse goederen 17%. Dit betekent dat het dorp meer klanten heeft getrokken. Het vloeroppervlak in het centrum is in de periode tussen 2001 en 2006 licht genomen. Dit terwijl het in die periode in Wijhe als totaal (5%) en de hele provincie (19%) wel flink groeide.

Er zijn dus ook zorgelijke ontwikkelingen. De Langstraat vertoont op verschillende plekken leegstand en diverse winkeliers gaan binnen afzienbare tijd met pensioen zonder dat er uitzicht is op continuering van de zaak. Ondernemers in het centrum maken zich zorgen over de Langstraat en schetsen een beeld van een winkelstraat tussen tafellaken en servet. Enerzijds aanleiding om op basis van de kernkwaliteiten en de koopstromenontwikkeling het centrum een verdere impuls te geven, anderzijds angst voor een

negatieve spiraal door het ontbreken van voldoende trekkers. Daarom is de aard en ontwikkeling van met name de commerciële voorzieningen nader onderzocht.

De commerciële voorzieningen vallen uiteen in dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Een goed werkend voorzieningenapparaat drijft in eerste instantie op dagelijkse voorzieningen, die bestedingen en loop creëren. De dagelijkse voorzieningen zijn voor het allergrootste deel (rond de 80%) afhankelijk van de bestedingen van de eigen inwoners, de binding (bron: Koopstromenonderzoek 2005). Dit geldt ook voor de cultureel-maatschappelijke voorzieningen. De gerichtheid van de eigen bevolking, de binding, vormt als het ware het fundament voor het gezond functioneren van het centrum.

Maar het centrum van Wijhe is echter meer dan een boodschappencentrum. Juist de niet-dagelijkse voorzieningen geven het centrum een grotere allure en aantrekkingskracht. Denk bijvoorbeeld aan de kledingzaken. Deze niet-dagelijkse voorzieningen zijn, naast de besteding van de eigen bevolking, voor een aanzienlijk deel (rond de 40%) afhankelijk van de toevloeiing van bestedingen van buiten Wijhe.





Het veiligstellen c.q. vergroten van het voorzieningenaanbod in de commerciële sector is dus enerzijds afhankelijk van de mate waarin Wijnaren hun bestedingen in het centrum doen en anderzijds van de mate waarin bezoekers van buiten (ook toeristen) dit doen.

Daarbij spelen enkele trends in de detailhandel een rol. Met name de gestage schaalvergroting in de detailhandel heeft tot gevolg dat in de regel steeds meer klanten nodig zijn om voldoende winstgevend te zijn. Dit speelt onder meer bij supermarkten een belangrijke rol, nog eens onderstreept door de dalende marges als gevolg van de prijzenoorlogen. Dit betekent ook dat er in het centrum voldoende ruimte moet zijn voor grotere eenheden. Dit speelt bijvoorbeeld bij de Boni locatie die met net geen 600 m² verkoopvloeroppervlak en weinig parkeergelegenheid steeds minder geschikt is als supermarkt.

Een andere belangrijke trend is de toenemende filialisering. De consument koopt steeds vaker bij landelijke of zelfs internationale ketens. Vooral de grotere centra bestaan bijna geheel uit filialen van dit soort ketens. De trend is dat dit zich ook in kleine centra steeds meer voordoet. Dit kan voor Wijn tot gevolg hebben dat de eigenheid en herkenbaarheid van het centrum verloren gaat. Anderzijds kan het ontbreken van ketens betekenen dat de aantrekkelijkheid van het centrum voor

consumenten daalt.

Tenslotte is het zo dat consumenten hun actieradius vergroten en voor hun boodschappen en aankopen niet langer vanzelfsprekend in hun eigen kern terecht komen (kopen via internet heft de ruimtelijke afstanden zelfs geheel op). Dit betekent niet alleen een mogelijke bedreiging maar vanzelfsprekend ook een kans om consumenten uit de omgeving aan te trekken. Wel is duidelijk dat Wijn steeds harder zal concurreren, zowel voor de binding als de toevloeiing, met centra in de omgeving. In het algemeen betekent dit een dominante ontwikkeling waarbij groei van het totale draagvlak (binding en toevloeiing) nodig is om grosso modo hetzelfde voorzieningenniveau te handhaven.

Groei van het draagvlak kan gerealiseerd worden door meer inwoners, het vergroten van de binding (dus het tegengaan van bestedingen van Wijnenaars elders) en/of meer toevloeiing van elders.

Meer inwoners

Het bijbouwen van woningen hoeft zich niet direct te vertalen in een groei van het inwoneraantal: er dient rekening te worden gehouden met de gezinsverdunning. Naar verwachting bedraagt de gemiddelde woningbezetting in 2015 2,5 personen per huishouden. De daling is na 2015 naar verwachting minder groot. Verder zal door

vergrijzing de bevolkingssamenstelling veranderen, met een daling in de middengroep van 35-45 jarigen.
(Bron: Woningmarktanalyse)

Het gemeentelijke beleid, verwoord in de Woonvisie, richt zich op beheerste groei van de gemeente. Naast de 770 woningen die in de periode tot 2020 nodig zijn voor de eigen behoefte, worden 700 tot 800 woningen extra gebouwd, met name in de kernen Olst en Wijhe. Er worden in de periode 2006-2020 dus ca. 1.500 woningen aan de gemeentelijke woningvoorraad toegevoegd. Voor Wijhe betekent dit dat er in de kern totaal ca. 670 woningen worden toegevoegd t/m 2020, met name op de uitbreidingslocatie Noorder Koeslag. Dit vertaalt zich in ruim 1.600 extra inwoners voor het dorp.



Beheerste groei, gehele gemeente	2005	2020	Bijzonderheden/ toelichting
Inwoners Olst-Wijhe	17.080	20.830*	Groei met 3.750 inwoners (= 22 %)
Huishoudens Olst-Wijhe	6.580	8.080	Groei met 1.500 huishoudens
Inwoners Wijhe	5567	7.242*	Groei met 1.675 inwoners (= 30 %)
Huishoudens Wijhe	2.260	2.930	Groei met 670 huishoudens

* prognose inwoneraantal o.b.v. woningbezetting van 2,5 inwoner per huishouden.

De geraamde groei van het inwoneraantal door de extra woningbouwproductie helpt in de komende periode tot 2015 de bestaande voorzieningen te handhaven en mogelijk te laten groeien. Om ook na 2015 de huishoudingsverdunding te compenseren en voor groei van het inwonertal te zorgen, zal Wijhe wederom relatief flink moeten bijbouwen. In de Toekomstvisie wordt aangegeven wat de groeiambitie is voor Wijhe. Welke groei van het inwonertal voldoende is om het voorzieningenapparaat te laten groeien is echter niet exact in te schatten. Duidelijk is dat substantiële groei van het inwonertal gewenst is. Daarnaast zijn de locatie van de woningbouwlocaties en de verbindingen met het centrum sterk bepalend. Voor het vergroten van



het draagvlak bestaat een sterke voorkeur voor woningbouwlocaties nabij de voorzieningen, in en rond de kern Wijhe met directe fiets- en autoverbindingen naar het centrum.

Vergroten van de binding

Dit alles betekent dat niet op bevolkingsgroei alleen vertrouwd kan worden om het (commerciële) voorzieningenapparaat te laten groeien. Er moet ook gekeken worden naar het vergroten van de binding en/of het vergroten van de toevloeiing. De binding is in vergelijking met andere kleinere centra normaal tot redelijk hoog en geeft geen aanleiding tot hooggespannen verwachtingen, een optimalisatie is echter mogelijk. Overigens kan het bestedingsniveau, de koopkracht, van Wijhenaren toenemen (bijvoorbeeld door economische groei), wat vanzelfsprekend een hoger draagvlak tot gevolg heeft bij gelijkblijvende binding. Essentieel is dat de lokale binding minimaal op niveau blijft en eigenlijk toeneemt. Deze binding is dé kurk waar met name de sector 'dagelijkse goederen' op drijft. Als deze sector verzwakt, is het op peil houden van de overige winkels erg moeilijk. Combinatiebestedingen nemen af en het draagvlak voor de niet-dagelijkse sector vermindert.

Toevloeiing van elders

Daarnaast is het vergroten van de toevloeiing een cruciaal doel om het draagvlak voor het

voorzieningsniveau te ondersteunen en mogelijk te versterken. De Poort van Wijhe, met de "Doe het zelf"-zaak, de "Slaapkamer"-zaak en vooral de Ballorig, heeft al voor een flinke extra toevloeiing gezorgd. Alleen heeft de detailhandel in de Langstraat daar nog (te) weinig van kunnen profiteren. De relatief grote aantallen bezoekers van de Poort van Wijhe vormen echter een belangrijke kans voor het vergroten van het aantal bezoekers in de Langstraat. Daarnaast is het, om de doelgroep van buiten Wijhe aan te trekken, van groot belang om de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden, de verwijzing naar het centrum de sfeer en de samenstelling (branchering, breedte en diepte van het aanbod) van de voorzieningen in de Langstraat op orde te hebben.

Conclusies, kansen en urgentie

Het centrum beschikt dus over een aantal kwaliteiten waarmee de uitgangspositie voor de toekomst goed is. De indruk ontstaat dat het centrum qua omvang een lastige positie inneemt: tussen tafellaken en servet. Wijhe is als dorp op de lange termijn in het licht van de schaalvergroting mogelijk niet groot genoeg om het huidige detailhandelsniveau een stapje te laten groeien, naar het niveau van het tafellaken.

Dit leidt tot een gevoel van urgentie ten aanzien van het centrum van Wijhe. Met de juiste strategie en een beetje geluk kan het centrum worden versterkt

en verrijkt zodat het de eigen koopkracht vast kan houden en een groter deel van de regionale (en toeristische) koopkracht kan aantrekken. Een sterkere regionale positie is daarom voor Wijhe onontbeerlijk. Eén ding is zeker: stilstand is achteruitgang.

De strategie voor de toekomst moet, in aansluiting op de genoemde kernkwaliteiten en bedreigingen, in ieder geval ingaan op:

- Breed scala aan voorzieningen: combinatiebezoek vanuit andere voorzieningen ondersteunt het winkelbezoek.
- De mogelijkheden voor versterking van het winkelaanbod. Uit onze analyse blijkt dat er kansen worden gezien in de komst van een of meerdere grotere winkelformules. Gedacht wordt aan een centrum waar minimaal twee kwantitatief en kwalitatief goed uitgeruste en strategisch gelegen (discount)-supermarkten en daarnaast kleine warenhuizen (bijvoorbeeld HEMA, Blokker) aanwezig zijn. Altijd gelegen tussen de noord- en zuidpool en gericht op de Langstraat. Tezamen met de (vaak kleinere) lokale winkels vormen ze een breed palet. Dit aanbod is mede gericht op het verbeteren van de lokale binding; de kurk van het centrum.
- De verdere profilering van Wijhe als aantrekkelijk dorp voor zowel winkelend publiek als toeristen. Wijhe was in 2005 het groenste dorp van

Nederland. In 2006 heeft Wijhe de zilveren onderscheiding gekregen voor het groenste dorp van Europa. Versterking van het historische en groene karakter van het dorp, profilering van de Langstraat door bijvoorbeeld onderscheidende 'polen', aantrekkelijke openbare ruimte etc. is een belangrijke kans.

- Betere aansluiting op het dorp ten oosten van het spoor door verkeersluwere inrichting van de Raalterweg. De binding / koopkracht van de bewoners van deze wijken, die relatief ver van het centrum af liggen, moet behouden blijven voor het dorp.
- Het zoveel mogelijk uitnutten van de Poort van Wijhe als regionale trekker en potentiële bron voor combinatiebezoek.
- De ondersteuning van de voorzieningen door extra woningbouw, waarbij inbreiding in het centrum een belangrijke kans is.
- Korte en lange termijn: zowel goede strategie voor de langere termijn als inspelen op de urgentie van het hier en nu: actuele kwesties rond gemeentehuis, kerk en pastorie, voorzieningen (informatiecluster), zorg, en particuliere initiatieven in en om de Langstraat.

4



CENTRUMVISIE WIJHE

4.1 Vier kernkwaliteiten

Het centrum van Wijhe beschikt over een aantal sterke troeven: de historische uitstraling, de groene kwaliteit, de bereikbaarheid en de compact & compleetheid. Versterking van deze kernkwaliteiten is essentieel, het zijn de peilers van deze centrumvisie.

1. De historische uitstraling van het centrum

Deze kwaliteit volgt uit de historische bebouwing en de ruimtelijke kwaliteit in en rond de Langstraat. Het oude gemeentehuis, de bebouwing aan de Stationsweg, de kerk en de bebouwing eromheen, de pastorie, de molen, de karakteristieke structuur en bebouwing langs De Jakke, ze dragen allen bij aan deze kernkwaliteit. Handhaving en versterking van deze kwaliteit staan dan ook niet gelijk aan het handhaven van iedere historische gevel in de Langstraat, maar richt zich naast deze beeldkwaliteitsaspecten vooral op de structuuraspecten..

2. De groene kwaliteit

Ten noorden van de Langstraat, rondom het gemeentehuis en het Weijtendaal vormen het park en de lommerrijke lanen een belangrijke kwaliteit. Het dorp heeft hier een statige uitstraling, die ook in de Langstraat, rondom de kerk en bij de pastorie duidelijk merkbaar is. De historische linten dragen

bij aan deze groene kwaliteit.

3. Goede bereikbaarheid

Wijhe is over de weg vanuit de omliggende en deels concurrerende kernen Olst, Raalte, Heino, Zwolle-Zuid goed bereikbaar via de IJsseldijk en de Raalterweg. Het koopstromenonderzoek laat zien dat bezoekers van buiten Wijhe de bereikbaarheid een hoge waardering geven. Daarnaast is het treinstation voor een relatief kleine kern als Wijhe bijzonder. Met de aanleg van de Omloop en de discussie over nieuwe rotondes op de IJsseldijk is de bereikbaarheid van het centrum volop in beweging. Voor het aantrekken van bezoekers van buiten Wijhe, een voorwaarde voor het ondersteunen van de regionale trekkers, is het van groot belang de bereikbaarheid vanuit alle richtingen goed in orde te houden.

4. De compactheid en compleetheid van de Langstraat

Een belangrijke kwaliteit is de compactheid van het centrum: alle winkels op één straat. Niet alleen zorgt dit er voor dat verschillende functies, zoals detailhandel, voorzieningen, cultuur, elkaar kunnen versterken. Het levert bovendien een knusse en gezellige straat op en een ontmoetingsplek voor iedereen. De uitkomsten van het koopstromenonderzoek bevestigen dit beeld: zowel inwoners als bezoekers waarderen de sfeer en de veiligheid hoog. De compleetheid in het centrum

draagt bij aan combinatiebezoek, een belangrijke kwaliteit van het huidige centrum.

4.2 Drie principes vormen de visie

De visie is gebaseerd op drie principes. De principes kunnen worden gelezen als een prioriteitsstelling: voor het vitaal houden van het centrum is principe 1, 'De Langstraat zo sterk mogelijk', het meest cruciaal. Tevens bevat de reeks principes een opbouw in schaal- en abstractieniveau. Principe 1 is concreet en betreft een beperkt gebied, terwijl principe 3 ook lange termijnontwikkelingen omvat .

1 Langstraat zo sterk mogelijk

Drie 'polen' met elk een eigen profiel en een eigen trekker

De noordelijke pool met de Albert Heijn, de parkeerruimte, het gemeentehuis (of de alternatieve invulling van die locatie) en het park als trekker. De zuidelijke pool, dicht bij het 'middelpunt' van het dorp, met de tweede (Boni) supermarkt, voldoende parkeren en de molen als trekker. Een trekker in het midden van de Langstraat, rond de kerk en met parkeerruimte als bronpunt, die grotendeels nog moet/kan worden ingevuld. De Langstraat heeft, ook in de toekomst, geen begin of einde maar is van alle kanten en door de hele lengte aantrekkelijk.

Compactheid in de Langstraat

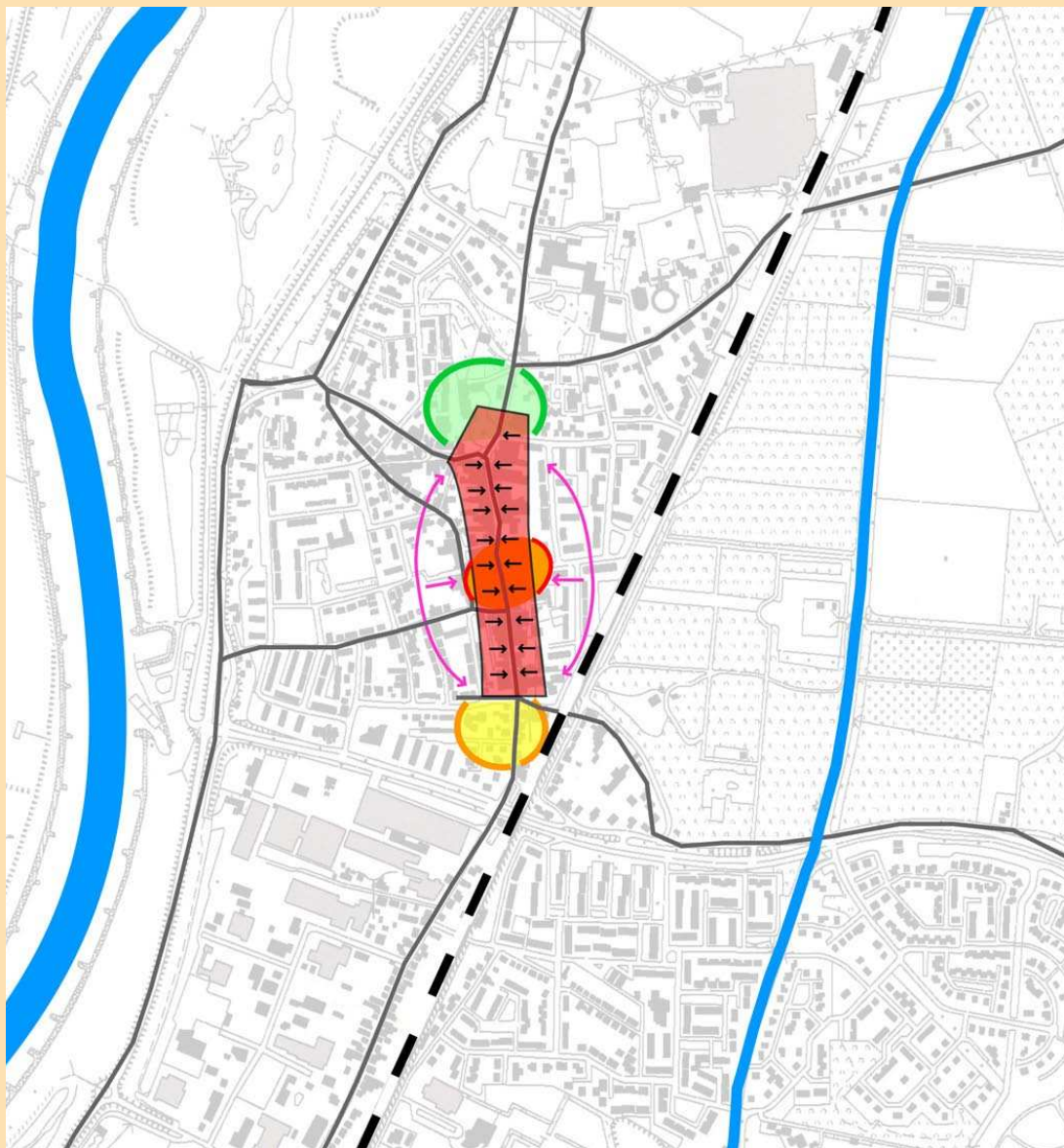
Geen detailhandel in de zijstraten en achterzijden of elders in het dorp. Al het 'programma' wordt aangewend om de druk op de Langstraat op te voeren en leegstand te elimineren en voorkomen. Alleen wanneer functies qua afmeting en karakter niet in de Langstraat passen, zoals perifere, volumineuze detailhandel, leisure of horeca wordt uitgeweken naar de bijvoorbeeld de Raalterweg (van Poort van Wijhe t/m de aansluiting met de Rijksstraatweg). Uitgangspunt is dat deze voorzieningen complementair zijn aan de bestaande voorzieningen in het centrum, dan wel tot een impuls voor het centrum kunnen leiden. Bij leisure kan worden gedacht aan allerlei (gebouwde) voorzieningen voor vrijetijdsuitoefening. Mogelijke horecafaciliteiten zijn een hotel/kleinschalige congresaccommodatie of daghoreca gericht op bijvoorbeeld de recreatieve passant.

Bundeling van functies in de Langstraat

Niet alleen winkels maar ook horeca, commerciële en culturele voorzieningen in de Langstraat. Deze functies vullen elkaar aan en zorgen voor dubbelbezoek. Meer functies in de straat voorkomt leegstand en maakt de straat tot het natuurlijke middelpunt van het dorp.

Geen gordijnen op ooghoogte

Op de begane grond bevinden zich zoveel mogelijk



PRINCIPE 1 : LANGSTRAAT ZO STERK MOGELIJK

publieksfuncties met aantrekkelijke etalages. Wonen of opslag op de begane grond wordt vermeden.

Toevoegen van woonruimte in en rond de Langstraat

Het gaat met name om de ruimte voor wonen boven de winkels (wat nu al gebeurt) en om de mogelijkheden aan de achterkanten van de straat, denk aan de Kippenmarkt. De levendigheid op straat én het draagvlak voor de winkels worden hierdoor bevorderd. Bovendien is er een duidelijke behoefte onder jongeren en ouderen aan appartementen, terwijl er nauwelijks aanbod is.

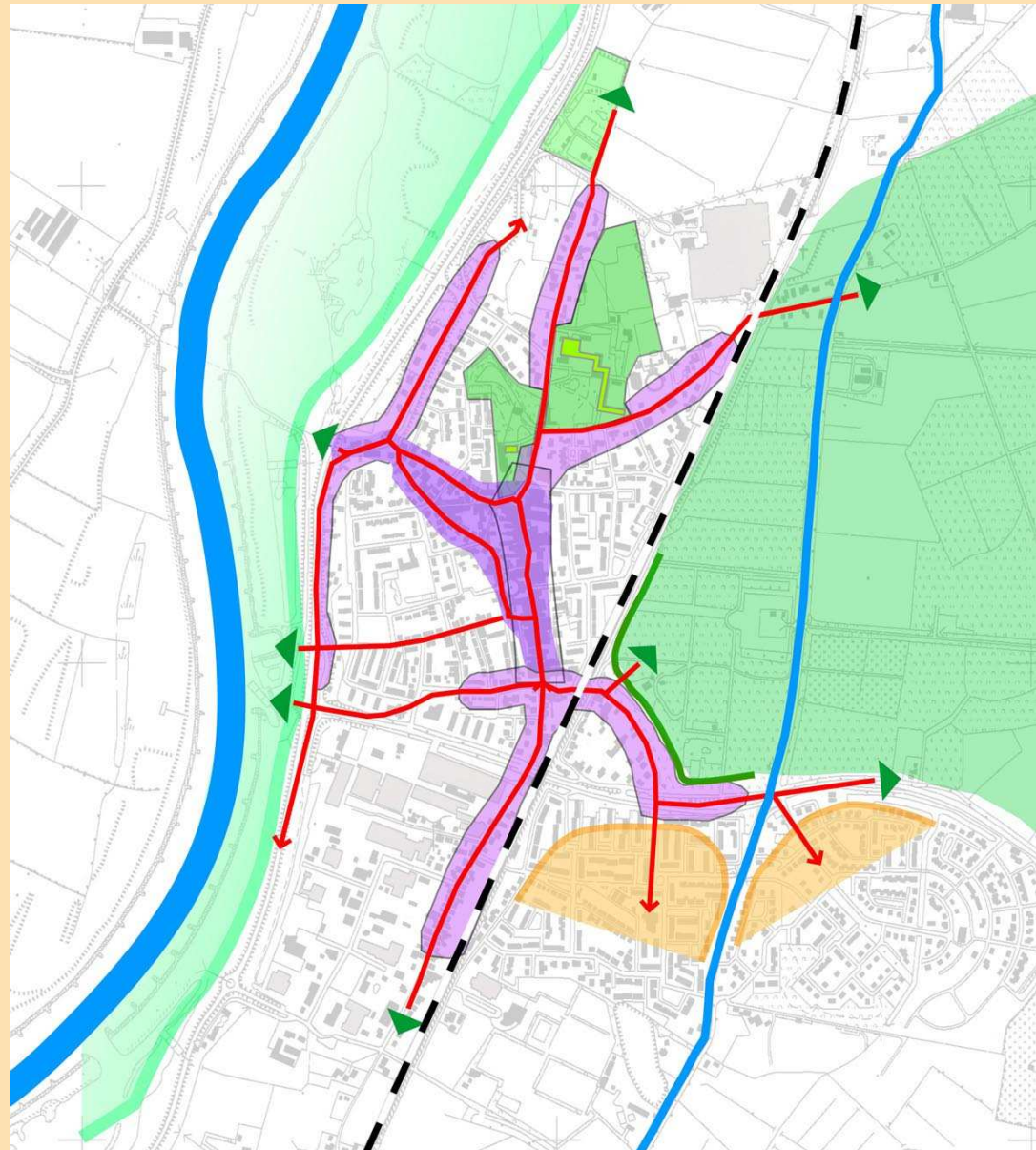
Sterke relatie met de Poort van Wijhe

De bezoekersaantallen van de Poort van Wijhe vormen een belangrijke kans voor het versterken van het regionale profiel van de Langstraat. Het gaat om het verbeteren van zowel de fysieke en programmatische relatie als de versterking van gezamenlijke programma's. De Poort en de mogelijke uitbreidingen langs de Raalterweg vormen uitsluitend een aanvulling op de functies in de Langstraat.

2 Historische linten als dragers

De historische parelketting van het dorp

De linten vormen de historische dragers van Wijhe. Het dorp, haar ontstaansgeschiedenis en haar hedendaagse charme zijn nauw met de linten



PRINCIPE 2 HISTORISCHE LINTEN ALS DRAGERS



PRINCIPE 3 HOOFDVERKEERSSTRUCTUREN EN ONTWIKKELINGSPLEKKEN

verbonden. Nadruk leggen op de linten is een kans voor het versterken van het bijzondere karakter van Wijhe

Linten als lokale verkeersstructuur

De linten vormen geschikte structuren voor de verkeersbewegingen, vooral voor langzaam verkeer, binnen het dorp. Juist omdat de lintenstructuur bijna geheel los ligt van de nieuwere hoofdinfrastructuur in het dorp.

Linten verbinden gebieden

De relatie tussen de vaak zo sterk van elkaar gescheiden delen van het dorp kan worden hersteld of versterkt door de linten als lokale verkeersstructuur op te waarderen. Ook de relatie van het dorp met het prachtige buitengebied met al haar kwaliteiten verloopt idealiter (wederom voornamelijk voor langzaam verkeer) via de linten. Zo krijgt het dorp een eigen 'slow'-infrastructuur en kan het zich nog beter profileren als toeristisch start- of eindpunt. Met name goede fietsverbindingen van en naar de IJssel moeten de toeristische bestedingen in Wijhe te verhogen. Voorbeelden van kansrijke linten zijn de Enkweg, Oude Raalterweg, Havenpad, Wihendaalseweg, Nieuwendijk en Oranjelaan.

3 Hoofdstructuren en ontwikkelingsplekken

Het structuurbeeld met de vier kwadranten geeft inzicht in de huidige en toekomstige structuur van Wijhe. De Raalterweg en het spoor worden de centrale assen van het dorp. Ze transformeren van barrières tot centrale assen die gebieden verbinden i.p.v. scheiden. De Omloop, de Rijksstraatweg en nieuwe aansluiting bij de Brabantse Wagen bepalen in belangrijke mate het (externe) zicht op Wijhe. In de Toekomstvisie Olst-Wijhe wordt aandacht besteed aan de externe verschijningsvorm van Wijhe.

Raalterweg als nieuwe ontwikkelingsas

Het deel van de Raalterweg tussen de loswal en de oostzijde van de spoorkruising vormt de nieuwe hoofdentree van het centrum. Dit brengt de gebieden aan weerszijden in een andere positie. De Raalterwegzone verbindt de Poort van Wijhe met het centrum en kan een stimulans vormen voor de transformatie van de Enk.

Zuidelijk zicht op Wijhe

Met de aanleg van de Omloop verschuift de hoofdverkeersstroom door het dorp naar het zuiden. Gezocht zal worden naar de gewenste uitstraling van de 'binnenzijde' van de Omloop. Voorkomen dient te worden dat het beeld van

Wijhe voor het doorgaande verkeer slechts bestaat uit de 'achterzijde' van een bedrijventerrein en sportvelden.

Station in het middelpunt

De verschuiving van het ruimtelijke zwaartepunt van het dorp naar de Raalterweg-Molenbelt kruising biedt de kans om dit zwaartepunt ook meer het middelpunt van het dorp te maken. Het station verplaatsen naar het gebied ten oosten van de Molenbelt zou het station dichterbij de meeste inwoners brengen. Bovendien zou het een enorme impuls zijn voor de aanhechting van de Langstraat-Zuid en de Poort van Wijhe. Ook kan het herstellen van het oude lint van de Oude Raalterweg door de verplaatsing van het station gestimuleerd worden. Zeker een interessante gedachte !

4.3 Visie op het centrum

De Centrumvisie in vogelvlucht

Het Structuurbeeld van Wijhe (zie paragraaf 2.2) bepaalt het denken over het centrum. Het historische centrum van Wijhe is één van vier kwadranten van het dorp. Het blijft uiteraard het deel van het dorp met de meeste en belangrijkste voorzieningen. De Langstraat, dé centrale as van het centrum, blijft het deel waar de meeste winkels zijn. De concentratie van (nagenoeg) alle detailhandel in de Langstraat is een essentieel



MOGELIJKE NIEUWE LOKATIE STATION



VISIEKAART OVERZICHT MET DEELGEBIEDEN

onderdeel van deze visie. Het kleinschalig karakter blijft aanwezig, maar door samenvoegingen en ontwikkeling van achterterreinen kan de Langstraat worden versterkt. Hierdoor ontstaat ook ruimte voor grotere winkelruimtes. De Langstraat kan pas goed functioneren als de polen sterk zijn. Aan de noord- en de zuidpool komen/zijn sterke clusters met ondermeer een supermarkt en voldoende parkeergelegenheid. Rond de kerk, halverwege de Langstraat, ligt een cultuurhistorische pool met ruimte voor ontmoeting, horeca en 'verblijven'. Vanuit de Langstraat omvat een web van linten het dorp. De historische linten worden gerespecteerd, versterkt of hersteld. Aantrekkelijke profielen met laanbeplanting bepalen het beeld.

De Raalterweg wordt dé entree van het centrum. Het streven is gericht op een zodanige ontwikkeling van de Raalterweg dat deze onlosmakelijk verbonden is met de Langstraat en als onderdeel van het centrum gaat functioneren. De doorgaande functie verdwijnt van de Raalterweg, en wordt overgenomen door de Omloop. Op diverse plaatsen langs de Raalterweg ontstaan mogelijkheden voor aantrekkelijke bebouwing langs de weg. De inrichting van Raalterweg, Molenstraat en Molenbelt wordt zodanig dat bezoekers worden gestimuleerd om het centrum te bezoeken. Komende vanaf de Rijksstraatweg wordt de Molenstraat een vanzelfsprekende route voor

langzaam verkeer naar het centrum. Gemotoriseerd verkeer maakt gebruik van de route Raalterweg-Molenbelt. De verplaatsing van het station naar de Raalterweg kan de verbinding tussen het centrum en de Raalterwegzone completeren. Het 'vergroete' centrum van Wijhe is dan een feit.

Aan de noordzijde van de Langstraat zijn het groen en de cultuurhistorie bepalend. De ontwikkelingen rond het gemeentehuis en Weijtendaal dragen bij aan een versterking van deze kwaliteiten. Door een strategische positionering van de nieuwe bebouwing ontstaan hier aantrekkelijke doorzichten naar het achterliggende groen. De bebouwing, gemeentehuis/loket, medisch cluster en appartementen, zorgt voor dynamiek in dit gebied. De ontwikkelingen zijn hier ingetogen van aard, afgestemd op de cultuurhistorische kwaliteiten. Dit in tegenstelling tot de zuidpool/ Raalterweg waar grotere interventies gepland zijn die dit gebied flink van kleur kunnen laten verschieten. De westrand van het dorp, het gezicht naar de IJssel, is eveneens een gebied waar ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Gestreefd wordt naar een aantrekkelijk front aan de Rijksstraatweg. De meeste kansen hiervoor zijn aanwezig in de zone ten noorden en ten zuiden van de Raalterweg. Ten behoeve van een sterkere relatie tussen het dorp en de IJssel wordt voorgesteld de maximum snelheid op de Rijksstraatweg terug te brengen naar 50 km/uur. Dit voorstel vergroot de verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid.



VISIEKAART

Optimaliseren van de verkeersstructuur

De hoofdverkeersstructuur van Wijhe is compleet. De aanleg van de Omloop heeft geleid tot een heldere structuur, een optimalisatie is echter wenselijk. Met enkele geringe ingrepen kunnen de 'onveilige plekken' c.q. knelpunten worden opgelost. De hoofdopgave is om het verkeer daadwerkelijk de Omloop te laten gebruiken en om de Rijksstraatweg en de Raalterweg verkeersveiliger maken. Daarnaast is onderzocht in hoeverre wijzigingen in de verkeersstructuur in het centrum de bereikbaarheid van de voorzieningen en de parkeerplaatsen verbeteren. Met een verkeersmodel is bekeken wat de effecten zijn van de diverse ingrepen in het verkeerssysteem. De volgende voorstellen zijn onderdeel van deze Centrumvisie:

- De Rijksstraatweg krijgt een 50 km/uur regime tussen een nieuw aan leggen rotonde bij de Brabantse Wagen en de rotonde ter hoogte van de Omloop. Vanaf de Brabantse Wagen wordt het noordelijk deel van Wijhe ontsloten. De intensiteit op de Rijksstraatweg blijft nagenoeg gelijk, maar de oversteekbaarheid neemt sterk toe. Wijhe kan weer een dorp aan de IJssel worden en de IJssel kan ook daadwerkelijk worden bereikt.
- De Raalterweg wordt vanaf de Rijksstraatweg tot de Omloop een 30 km/uur-weg. De intensiteiten nemen aanzienlijk af (met 20 tot 30%). Daarnaast

wordt uitgegaan van een nieuwe rotonde ter hoogte van de aansluiting Rijksstraatweg/ Raalterweg. Na herinrichting van de Raalterweg ligt de nadruk hier op de verblijfsfunctie in plaats van de verkeersfunctie. Het verkeer van en naar het centrum zal van de Raalterweg gebruik blijven maken.

- De Molenstraat wordt tussen de Rambonnetstraat en de Van Nahuijsstraat ingericht voor éénrichtingsverkeer (in westelijke richting). Hierdoor is er meer ruimte voor een leefbare inrichting van de straat en prioriteit voor langzaam verkeer in beide richtingen. De verwachting is dat deze ingreep een geringe toename van het verkeer in de Molenbelt, in noordelijke richting, geeft. De Molenstraat en de hoek nabij de Matzerschool worden verkeersluwer waardoor de routes naar de school veiliger worden. Daarnaast worden voorgesteld om de 'halen & brengen' van de kinderen aan de 'Raalterwegzijde' van de school te laten plaatsvinden. De exacte verkeerskundige effecten van deze voorstellen worden in de volgende fase in beeld gebracht. Op basis hiervan wordt definitief besloten of deze wijzigingen in de verkeersstructuur worden doorgevoerd.

- Het parkeerterrein van Meester wordt gekoppeld aan de Jan Meesterweg. Medewerkers rijden over het terrein van Meester-Stegeman, in plaats van via de Stationsweg.



VERKEERSSTRUCTUUR

Uit de verkeersstudie blijkt dat wijzigingen in de verkeerscirculatie in de Langstraat en omliggende straten nauwelijks positief effect hebben op de bereikbaarheid. Voorgesteld wordt om hier verder geen wijzigingen door te voeren.

De bovenstaande maatregelen hebben een gering nadelig effect op De Gelder / Stationsweg. De maatgevende uurintensiteit neemt toe met ca. 20 voertuigen tot ca. 70 motorvoertuigen. In deze berekeningen is rekening gehouden met de wijzigingen in de verkeerstructuur en met de nieuwe bebouwing en verkeersaantrekkende werking hiervan. Tegelijk hebben deze maatregelen tot gevolg dat meer verkeer gebruik maakt van de Omloop. Indien nodig kan eventueel sluipverkeer verder geminimaliseerd worden door de inrichting en vormgeving van wegen aan te passen.

Parkeren

In de huidige situatie kent Wijhe (beperkte) parkeerproblemen. Er is geen kwantitatief tekort aan parkeerplaatsen, maar de onderlinge uitwisseling tussen de locaties is beperkt, waardoor op sommige plekken tekorten ontstaan terwijl op andere plaatsen ruimte is. De noordpool (noordelijk deel Langstraat + gemeentehuis) wordt met name gebruikt voor werkfuncties en bezoekersfuncties, terwijl in de zuidpool met name bewoners parkeren. De parkeerterreinen in de Kerkstraat en bij het gemeentehuis kennen een hoge bezettingsgraad, meer dan de acceptabele 85% bezettingsgraad.

Door groei in het inwonertal en toevoeging van functies in en om de Langstraat kan het probleem groter worden indien geen maatregelen worden genomen. De parkeerbalans voor de komende 10 jaar wijst uit dat er in de noorpool ca. 15 nieuwe parkeerplaatsen nodig zijn. Dit betreft de situatie dat hier alleen een informatiecluster/gemeentebalie komt. Hierbij is rekening gehouden met een verdere toename van programma (winkels, voorzieningen) en inwonertal. De extra capaciteit kan in de noordpool worden gerealiseerd door een efficiëntere inrichting van het bestaande terrein. Onderzocht moet worden hoeveel plaatsen dit oplevert.

Een gemeentekantoor op deze lokatie zal een 'eigen' parkeervoorziening moeten krijgen. Dit kan een gebouwde of (half-)verdiepte voorziening zijn ter plaatse of een parkeerterrein voor medewerkers op afstand, bv. bij het station.

In het zuidelijk deel is evenmin voldoende capaciteit in 2017. De huidige supermarkt (Boni) heeft een gering aantal parkeerplaatsen. De zuidpool zal in de toekomst 25 nieuwe plaatsen nodig hebben. Dit komt met name door de mogelijkheid voor de groei van de supermarktoppervlakte naar totaal 1000 m². In deze visie wordt er vanuit gegaan dat in de zuidpool geparkeerd wordt nabij de Boni-lokatie op maaiveld en onder de eventuele herontwikkeling van de Boni (zie schetsen pagina 33).

De overige parkeerterreinen in het centrum blijven aanwezig. Eventueel kan ook bij de herinrichting van de Raalterweg naar parkeerruimte worden gezocht voor het winkelend publiek van de Langstraat. De Kippenmarkt is geen locatie voor bezoekersparkeren.

Spreiding en clustering van voorzieningen

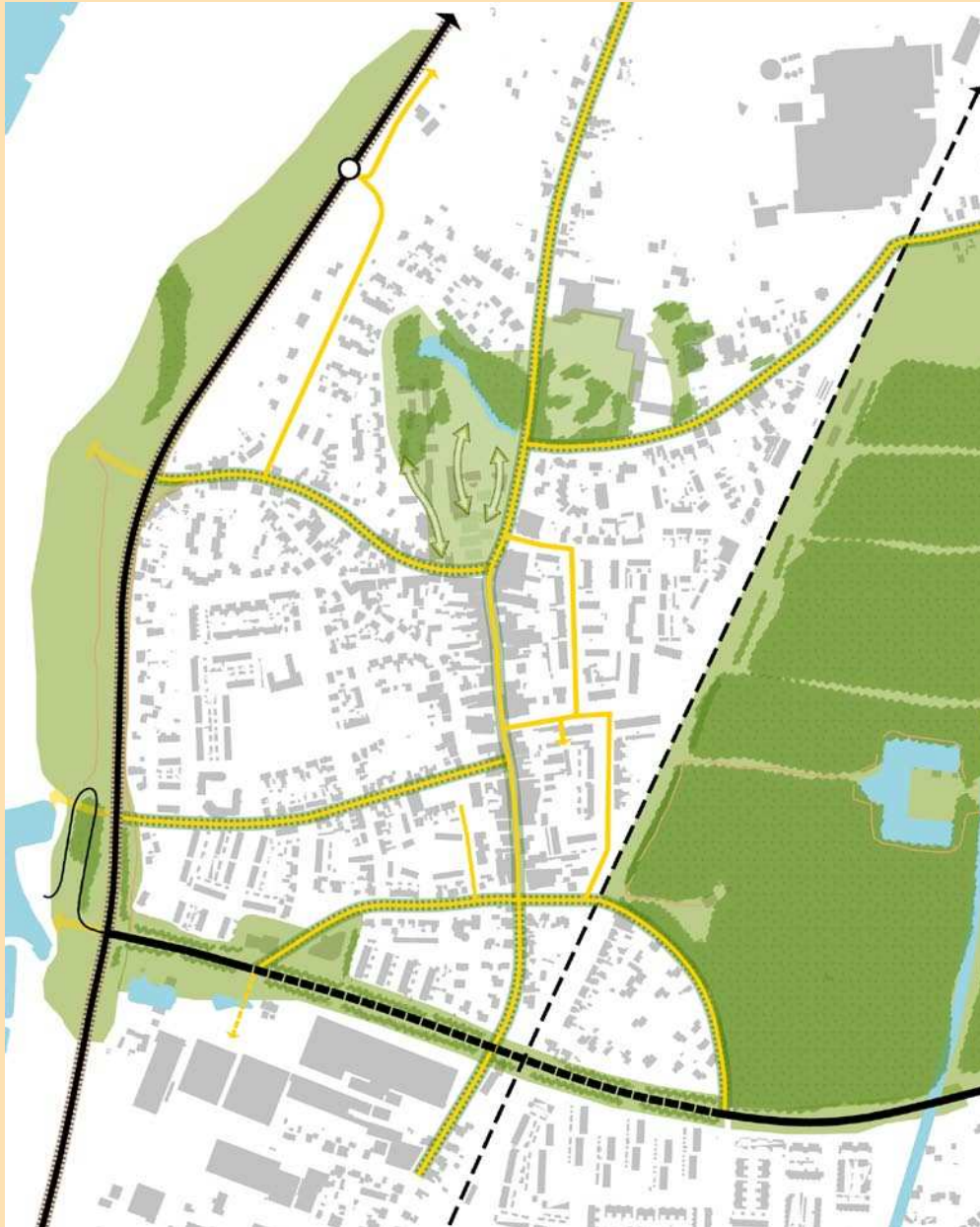
Het streven is om een aantrekkelijke mix van voorzieningen en functies in het centrum te handhaven. Combinatie van voorzieningen is soms wenselijk, maar is geen dwangmatig streven. Rekening houdende met enkele autonome keuzes (zoals de locatie van het gemeentehuis) is de volgende ontwikkelingsrichting voor het centrum bepaald:

- Nabij de huidige gemeentehuislocatie wordt een informatiecluster gerealiseerd. Indien op deze plek ook het gemeentehuis wordt ontwikkeld kunnen beide prima worden gecombineerd. Vooral nog wordt er vanuit gegaan dat minimaal de gemeenteloketten en de politiepost hier worden gevestigd. Dit cluster kan worden uitgebreid met allerlei functies zoals bijvoorbeeld de bibliotheek, dit biedt kansen om de activiteiten en voorzieningen in de bibliotheek te vergroten. In deze centrumvisie wordt de verplaatsing echter niet actief gestimuleerd. De bibliotheek ligt op een prima plek die combinatiebezoek en levendigheid in de Langstraat stimuleert.



ONTWIKKELING VOORZIENINGEN

- Halverwege de Langstraat ontstaat het ontmoetingscluster. In deze omgeving wordt (een) ruimte gecreëerd voor culturele activiteiten (zang, verenigingen, jongeren etc.). De verenigingen die nu gebruik maken van de 'platte kerk' kunnen eveneens gebruik maken van deze accommodatie.
- Het medisch cluster wordt gekoppeld aan Weijtendaal. Het functionele gebruik en de aard van het initiatief maakt deze plek logisch. Ruimte is beschikbaar voor onder andere huisarts(en), tandarts(en) en fysiotherapie. Dit basisaanbod kan worden uitgebreid (bijv. een apotheek).
- Vorming van het 'SPOC-cluster' met minimaal ruimte voor Sport, Onderwijs (VMBO), Cultuur (Theaterzaal) en de kinderopvang en BSO.
- Er wordt vanuit gegaan dat er geen nieuwe gym-/sportvoorzieningen worden gerealiseerd in het centrumgebied.



GROENSTRUCTUUR

Groen in en rond het centrum

Wijhe is en blijft een groen dorp. De voorstellen hebben zelfs tot doel om het dorp nog groener en landschappelijker te maken. De groene linten in het dorp en de parken nabij de Noordpool zijn hierbij zeer belangrijk. Ze leggen de koppeling met het aantrekkelijke buitengebied. Ook vanuit de omgeving zal Wijhe haar groene karakter moeten koesteren (zie Toekomstvisie). De relatie met twee belangrijke landschappen, de IJssel en De Gelder, zal worden versterkt. Gestreefd wordt naar betere en veiligere oversteken (voor langzaam verkeer) naar de IJssel. Goede verbindingen nabij de Raalterweg en de Nieuwendijk zorgen ervoor dat vanuit het dorp dit prachtige landschap goed bereikbaar is en omgekeerd verleidt dit recreanten om het centrum te bezoeken. Downgrading van de Rijksweg, een uitnodigend IJselfront (nabij Raalterweg) en uitnodigende centrumroutes (Nieuwendijk, Havenpad, Enkweg en Molenstraat voor met name het langzaam verkeer) ondersteunen deze ontwikkelingsrichting. Tot slot is een betere toegankelijkheid van De Gelder gewenst. Het herstellen van de spoorovergang Oude Raalterweg is hierbij een sleutel. Het landgoed komt hierdoor, qua bereikbaarheid, op steenworp afstand van het centrum te liggen.



1. WEIJTENDAAL EN OMGEVING

4.4 Ontwikkelingskader voor de deelgebieden

In deze paragraaf worden de vijf belangrijkste deelgebieden beschreven. Per deelgebied zijn de ruimtelijke en programmatische kaders, de mogelijke actoren, mogelijke vervolgstappen en een indicatie van het tijdstip van realisatie beknopt beschreven.

1. WEIJTENDAAL EN OMGEVING

Programmatische uitgangspunten:

- Ontwikkeling medisch cluster
- Vervangende nieuwbouw deel van de wooneenheden

Ruimtelijk kader:

- Park zuidwestzijde in stand houden
- Historische linten versterken
- Uitbreiding bebouwing naar zuidzijde
- Versterking positie Heemtuin
- Schaal, maat en hoogte bebouwing afgestemd op bebouwing Stationsweg
- Parkeren personeel op afstand (omgeving station); overig parkeren uit zicht vanaf parkzijde
- Rekening houden met veilige looproutes; verkeersafwikkeling (ook vanwege de St. Jozefschool)

Actoren:

- Bestaande initiatiefnemers

Vervolgstappen:

- Planvorming (aandachtspunt is parkeersituatie in relatie tot de ontsluiting)

Termijn van realisatie:

- Korte termijn (nu beginnen met planvorming)

2. WIJHEZICHT

Programmatische uitgangspunten:

Optie A

- Gemeentehuis van ca. 3.000m² bvo
- Appartementen (vervangende nieuwbouw)
- 'Oud' gemeentehuis representatieve (publieks)functie
- Realisatie van een gemeentehuis levert mogelijkheden op voor een beperkt aantal appartementen
- Parkeren voor bewoners (half)verdiept
- Parkeren voor bezoekers op het Gemeenteplein
- Parkeren voor medewerkers op afstand

Optie B

- Informatiecluster van ca. 1.000m² bvo
- Appartementen (vervangende nieuwbouw)
- 'Oud' gemeentehuis representatieve (publieks)functie

- Parkeren voor bewoners (half)verdiept
- Parkeren voor bezoekers op het Gemeenteplein

Ruimtelijk kader:

- Vergroting parkkwaliteit: Gemeenteplein en bebouwing als onderdeel van het park
- Losstaande bebouwing in groene omgeving
- Versterken lintenstructuur, zichtlijnen vanuit de Langstraat
- Representatieve wand westzijde Gemeenteplein
- Inrichting Gemeenteplein optimaliseren t.b.v. parkeren en evenementen

Actoren:

- Gemeente
- Het Saalien

Vervolgstappen:

- Keuze gemeentehuislocatie
- Verkenning programmatische mogelijkheden (o.a. aantal appartementen)
- Planvorming

Termijn van realisatie:

- Korte termijn (nu beginnen met planvorming)

3. LANGSTRAAT

Programmatische uitgangspunten:

- Versterking winkelfunctie: entrees aan voorzijde Langstraat

- Grotere winkelruimtes (voor grotere ketens) door samenvoeging of uitbreiding naar achteren; kansen op reeds leegstaande plekken
- Minimaal twee supermarktlocaties
- Nieuwe trekker in de Langstraat ter versterking, inzetten op kleine warenhuizen
- Wonen boven winkels mogelijk maken en stimuleren
- Verkeersstructuur blijft gehandhaafd

Kippenmarkt:

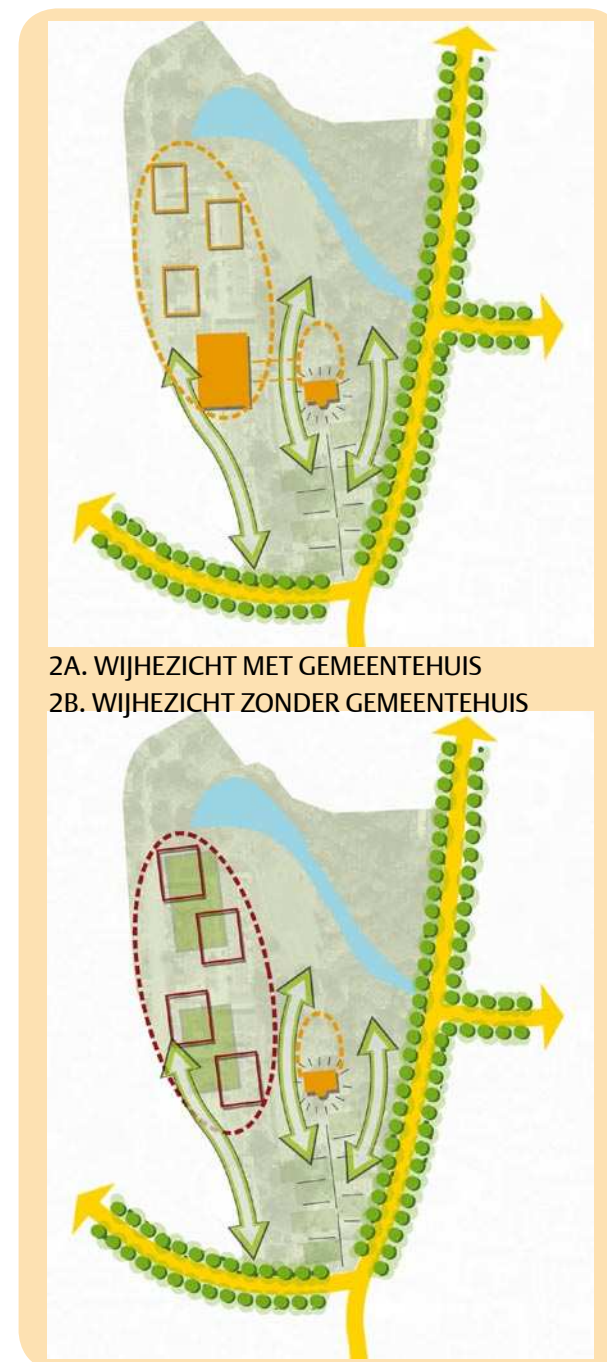
- Herstructurering gericht op uitbreiding/opslag van de winkelfuncties in de Langstraat, nieuwe woningen en parkeren voor bewoners / gebruiker (geen openbaar parkeren)

Boni-locatie: kansen voor herontwikkeling

- Supermarkt eventueel gebruikmakend van aangrenzende percelen
- Wonen boven de winkel
- Parkeren aan Molenbelt en eventueel onder nieuwbouw (gebruikmakend van hoogteverschil)

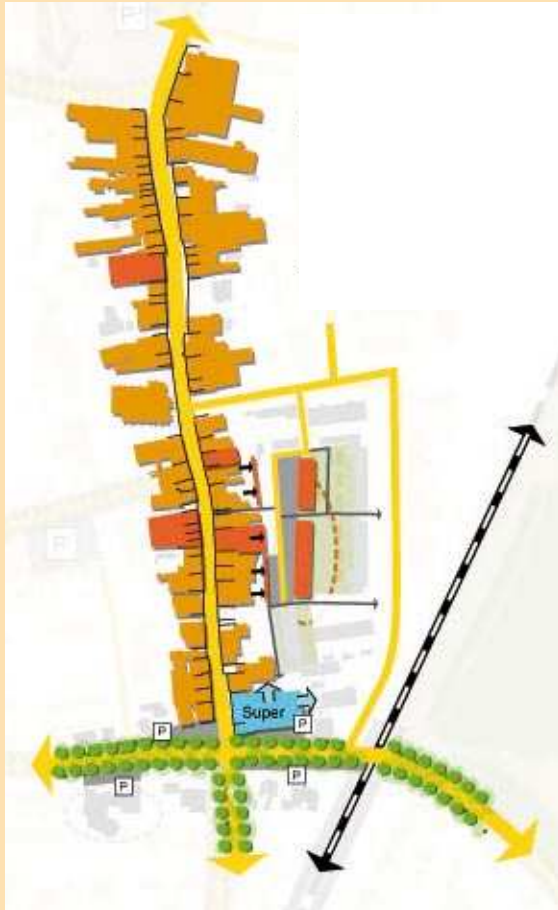
Ruimtelijk kader:

- Ontwikkelingen dienen te passen in de schaal en maat van het historisch karakter van de Langstraat
- Bij herontwikkeling / samenvoeging van panden handhaven van kleinschaligheid
- Bebouwing moet passen in historisch karakter Langstraat



2A. WIJHEZICHT MET GEMEENTEHUIS

2B. WIJHEZICHT ZONDER GEMEENTEHUIS



3. LANGSTRAAT

Kippenmarkt:

- Bebouwing aan Langstraat kan uitbreiden aan achterzijde
- Sloop van bestaande bebouwing op middenterrein
- Aangrenzende bebouwing (achterzijde Langstraat, achterzijde Broekslag, huizenblok in binnenterrein Huninghof) dient bereikbaar te blijven voor langzaam verkeer (en soms autoverkeer)
- Ontsluiting Kippenmarkt voor autoverkeer vanaf Torenstraat
- Kansen voor nieuwe woonbebouwing op middenterrein: uitzicht, hoogteverschil en ontsluitingsmogelijkheden vragen om innovatieve stedenbouwkundige/architectonische oplossingen: twee oplossingsrichtingen zijn hier uitgewerkt:
- Optie A 'onderlangs' waarbij voorzijde van nieuwe woningen aan oostkant ligt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het natuurlijke hoogteverschil om drive-in woningen te maken met een garage op het onderste niveau. Indien het achterste deel van de tuinen aan de zuidelijke Broekslag wordt meegenomen in de ontwikkeling, zijn de potenties van het gebied aanmerkelijk groter.
- Optie B 'bovenlangs' waarbij huidige wegstructuur wordt aangepast en woningen ontsluit via westzijde.

Boni-locatie:

- Representatieve bebouwing als dé entree van de Langstraat, ook vanuit het te verplaatsen station:

geen platte doos, voorkanten naar Langstraat, Molenbelt en Broekslag; geen blinde gevels.

- Ruimte voor winkeloppervlak van ca. 1000m² is aanwezig
- Rekening houden met molenbiotoop (max. 6m bouwhoogte), door gebruik te maken van het hoogteverschil kunnen twee bouwlagen worden gerealiseerd
- Uitgangspunt is één laag wonen boven de supermarkt
- Parkeren aan de Molenbelt en onder de bebouwing (gebruikmakend van het hoogteverschil)

Actoren:

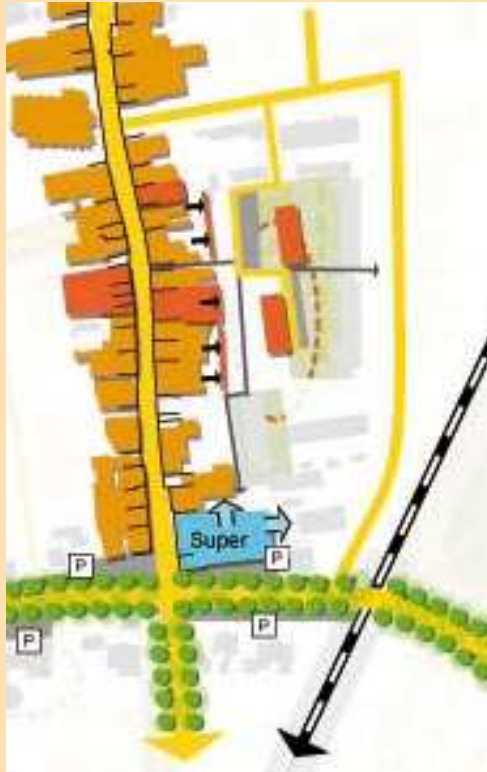
- Gemeente
- Diverse ondernemers / initiatiefnemers
- Saalien
- bewoners

Vervolgstappen:

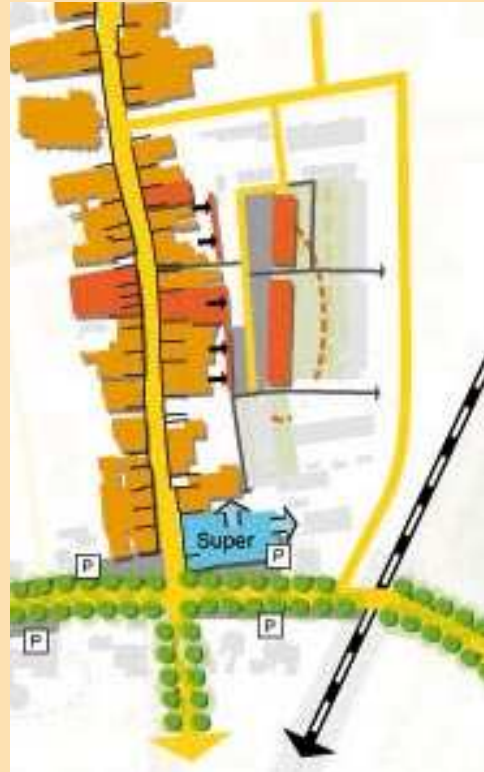
- Concretisering van plannen voor Kippenmarkt, Boni-locatie en initiatief klein warenhuis

Termijn van realisatie:

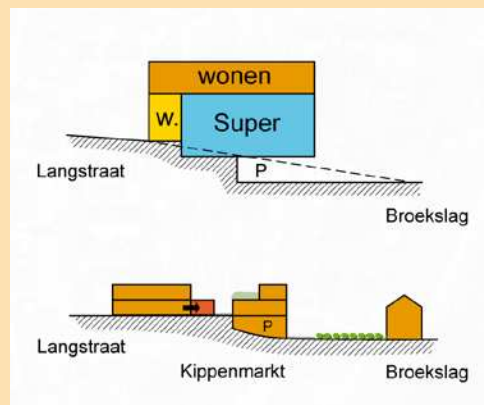
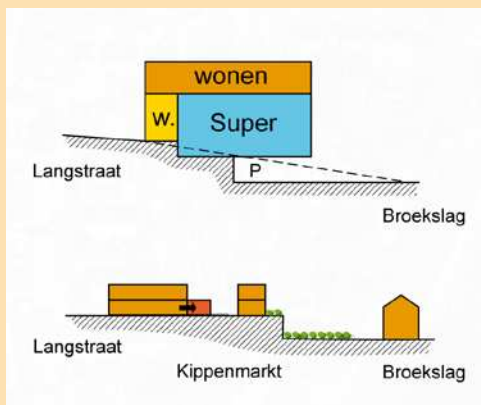
- Versterking van Langstraat is voortdurend proces
- Korte termijn: Herontwikkeling van Boni-locatie en de Kippenmarkt alsmede honoreren initiatief voor klein warenhuis zijn meest urgent (nu beginnen met planvorming).



KIPPENMARKT OPTIE A



KIPPENMARKT OPTIE B



4. RAALTERWEG EN OMGEVING

Programmatische uitgangspunten:

- Ruimte voor representatieve bebouwing op percelen aan zuidzijde Raalterweg (dienstverlening; woon-werkcombinaties; etc.)
- Mogelijkheden voor ontwikkeling van woningbouw en/of Brede School (locatie Matzerschool/platte kerk)
- Herontwikkeling Bieënkorf-locatie met woningbouw
- Kansen voor representatieve bebouwing aan IJsselfront met name in gedeelte tussen Havenpad en Raalterweg. Ruimte voor woonbebouwing en horeca

Ruimtelijk kader:

Herinrichting Raalterweg

- 30 km/uur
- Inrichting: geen doorgaand karakter; de haakse noord- zuidlijnen worden dominant. Het verkeer naar het centrum wordt wel via de Raalterweg afgewikkeld.
- Gedeelte IJssel-Molenstraat: entree van Wijhe, landschap dringt de kern binnen, representatieve bebouwing, parkeren uit zicht
- Gedeelte Molenstraat-spoor: laanbeplanting, cultureel karakter, parkeerruimte en ruimte voor voetgangers tussen Poort van Wijhe en Langstraat



Molenbelt

- Aantrekkelijke en veilige verbinding tussen Langstraat en Raalterweg voor auto's, voetgangers en fietsers, mede gericht op het versterken van de relatie tussen de Poort van Wijhe en de Langstraat

Molenstraat

- Aantrekkelijke en veilige verbinding tussen Langstraat en Raalterweg voor met name voetgangers en fietsers
- Tussen Rambonnetstraat en Van Nahuijsstraat éénrichtingsverkeer voor gemotoriseerd verkeer.
- Vormgeving als lint met boom beplanting; aan oostzijde ruimte voor parkeren
- Rond de Matzerschool inrichten als verblijfsgebied; entreegebied van Wijhe

Ijsselfront

- (Vervangende) nieuwbouw met voorkanten naar Ijssel / zicht op Ijssel
- Passend in schaal en maat van dorp
- Kansen voor horecafunctie op de dijk cq achter de dijk met seizoensgebonden horeca-dependance buitendijks
- Veilige oversteek naar veer / Loswal (ter hoogte Raalterweg en Nieuwendijk)

Verplaatsing Station

- Nieuw station tussen Oude Raalterweg en Raalterweg
- Herstellen langzaam verkeersverbinding Oude Raalterweg – Molenstraat
- Hoek Molenbelt / Broekslag als entree van het centrum vanuit te verplaatsen station

Actoren:

Herinrichting Raalterweg

- Grondeigenaren / initiatiefnemers
- Gemeente

Molenbelt

- Gemeente

Molenstraat

- Eigenaren: Schoolbestuur, Kerkbestuur en Bieënkorf/BSO
- Gemeente

Ijsselfront

- Provincie (provinciale weg), Gemeente, Rijkswaterstaat
- Initiatiefnemers / grondeigenaren

Verplaatsing Station

- Pro-rail / NS
- Gemeente



4. RAALTERWEG

Vervolgstappen:

- Zeer divers

Termijn van realisatie:

- Ontwikkeling is langdurig proces

Herinrichting Raalterweg, Molenbelt en Molenstraat

- Start op korte / middenlange termijn met lange doorlooptijd (start komende jaren)

Ijselfront

- (Midden)lange termijn (5 jaar of verder)

Verplaatsing Station

- Lange termijn (10 jaar of verder)





EPILOOG

5



IMPRESSIES BRAINSTORMSESSIES

Deze Centrumvisie Wijhe bevat een flink aantal voorstellen. Uiteraard kunnen deze niet allemaal op korte termijn gerealiseerd worden. Een aantal voorstellen, bijvoorbeeld de verplaatsing van het station of de downgrading van de Rijksstraatweg kunnen kwesties zijn van de lange adem. Dit neemt niet weg dat er nu reeds verkenningen naar de kansrijkheid kunnen starten. Een aantal andere voorstellen kunnen reeds op korte termijn worden gerealiseerd. Het succesvol uitvoeren van een aantal projecten op korte termijn is belangrijk voor het draagvlak van deze centrumvisie. Deze projecten kunnen als 'boegbeeld' van de ontwikkeling van het centrum gaan functioneren. Actie is nu dus geboden. Noch de gemeente, noch de verschillende initiatiefnemers kunnen dit alleen. De ontwikkeling van het centrum is een opgave waarin de gemeente, het Saalien, private initiatiefnemers, bewoners en ondernemers gezamenlijk moeten optrekken. De ontwikkeling van het centrum vraagt om maatwerk, de nieuwe ontwikkelingen dienen zich te voegen in de schaal en maat van het bestaande. Hoogwaardige (architectonische) planuitwerkingen, goede beeldkwaliteitsplannen en de (bestaande) Welstandsnota zijn hierbij belangrijke elementen. De versterking van het centrum behelst echter meer. Naast de ruimtelijke ingrepen zal moeten worden gezocht naar gezamenlijke promotie en een goede samenwerking tussen de verschillende actoren. De aantrekkelijke mix van landelijke ketens

en lokale ondernemers is een belangrijke kwaliteit. Gezamenlijk zal moeten worden gewerkt aan een duurzame ontwikkeling van het centrum. Haast is hierbij geboden!

COLOFON

Centrumvisie Wijhe

Vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente Olst-Wijhe op 2 juli 2007

Gemeente Olst-Wijhe:

Gerard van den Blink
Roelien Dekker

BVR adviseurs:

Ad de Bont
Joos van den Dool
Maarten Janssen
Christian de Leeuw

Deelonderzoek Verkeer: Bureau Goudappel Coffeng:

Richard ter Avest
Floris Frederix

© BVR adviseurs, juli 2007

@BVR
adviseurs
stedelijke
ontwikkeling
landschap en
infrastructuur

@BVR
adviseurs
stedelijke
ontwikkeling
landschap en
infrastructuur

