

Structuurschets Bilthoven Centrum Oost

Bilthoven centrum: dorps met allure



Klankbordgroep Centrum Bilthoven

Inhoudsopgave

Klankbordgroep Centrum Bilthoven neemt het initiatief	3
Bestaande situatie en vigerend bestemmingsplan Kwinkelier	5
Drie leidende principes bij opstellen structuurschets BCO	7
Samenhangend pakket van vijf uitgangspunten	8
Compact winkelcentrum	9
Woningen en maatschappelijke voorzieningen toevoegen	12
Ruimtelijke structurering: zichtlijnen en verkeersontsluiting	14
Toekomstbestendig door gefaseerde realisatie	16
Realistisch en haalbaar	17
Mogelijke uitwerking van woonfunctie	19
Overige constatering en ideeën	23

Addendum:

Structuurschets BCO en Plan Lisman	27
---	-----------

Klankbordgroep Centrum Bilthoven neemt het initiatief

Klankbordgroep Centrum Bilthoven: proactief en met een lange staat van dienst

- **De Klankbordgroep Centrum Bilthoven participeert al ruim 7 jaar actief in de planvorming rondom het centrum van Bilthoven**

Conform de specifieke werkafspraken die zijn gemaakt met het college van B en W brengt de Klankbordgroep gevraagd en ongevraagd advies uit aan de gemeente, waarop het college schriftelijk reageert en – in geval van besluitvorming – de gemeenteraad informeert over het advies en de reactie daarop

- **De Klankbordgroep Centrum Bilthoven vertegenwoordigt bewoners, ondernemers en maatschappelijke groeperingen met belang en betrokkenheid bij de ontwikkelingen in en rond het centrum van Bilthoven**

Deelnemers in de Klankbordgroep Centrum Bilthoven zijn: Hart VOOR Bilthoven (10 wijk- en bewonersverenigingen, 1400 huishoudens), Ondernemersvereniging Bilthoven Centrum, de scholen in en rond het centrumgebied (3 middelbare en 2 basisscholen), de werkgroep Toegankelijkheid van de Wmo Adviesraad De Bilt, de Ouderenraad De Bilt, ROVER en de Fietsersbond

Initiatief voor een goede afronding van de vernieuwing van het centrum: een structuurschets

- **In oktober 2014 heeft de Klankbordgroep, als onafhankelijke partij, het initiatief genomen voor het opstellen van een ideeënschets (gaandeweg geëvolueerd tot een structuurschets) voor het gebied tussen Julianalaan, Koperwieklaan, Sperwerlaan en de Kwinkelier**

Dit Centrum Oost gebied beslaat o.a. het terrein van de voormalige muziekschool/sporthal en het braakliggend terrein naast de Julianaschool. Het is momenteel een rommelig, deels verloederd gebied, waarvoor nog geen ruimtelijke visie of planologisch kader bestaat. Terwijl het gebied in potentie veel mogelijkheden biedt om het centrum van Bilthoven op een aantrekkelijke wijze te voltooien



- **De Klankbordgroep heeft zich voor deze opgave versterkt met deskundigen die zijn geworven via de Kennisbank van de Bewonersvereniging Bilthoven-Noord**

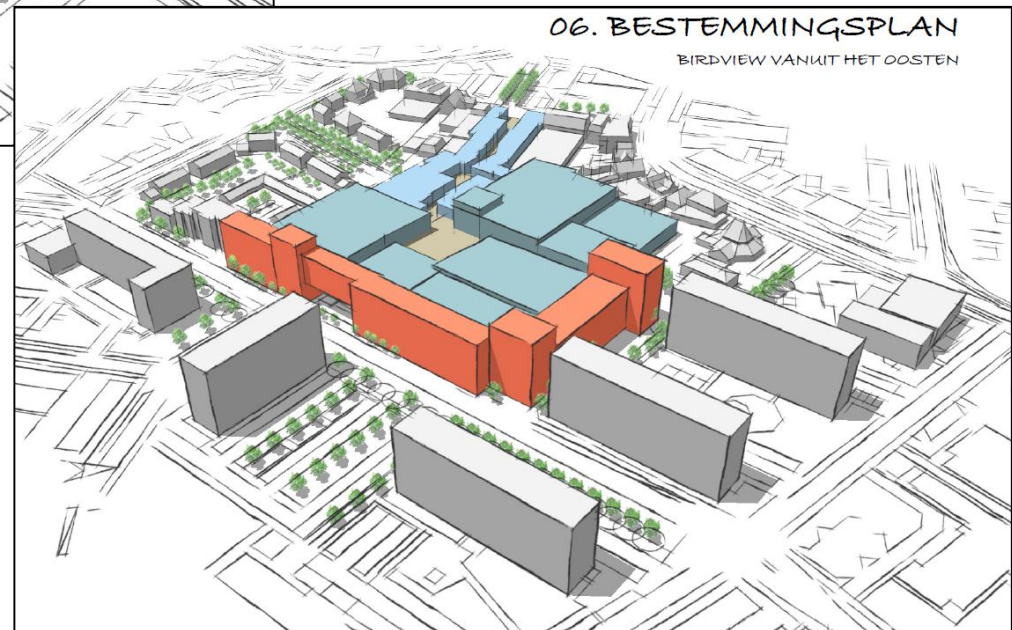
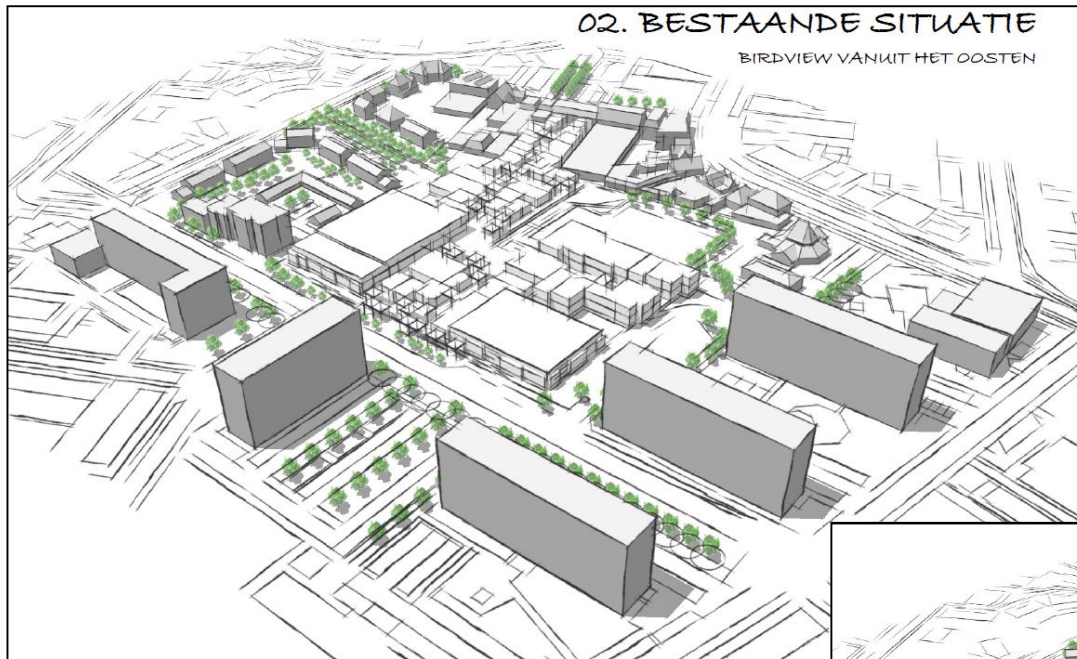
Expertisevelden van de deskundigen: vastgoed(ontwikkeling), retail, winkelcentra, planologie, stedenbouw en architectuur, vastgoedwaardering en -exploitatie, volkshuisvesting, bouwtechniek, gezondheidszorg en duurzaamheid. Dit ter aanvulling op in de Klankbordgroep zelf aanwezige kennis op het gebied van politiek-bestuurlijke besluitvorming, , ruimtelijke planvorming, onderwijs en fietsen.

- **De stakeholders met belangen in dit gebied zijn betrokken bij het opstellen van deze structuurschets Bilthoven Centrum Oost**

De twee belangrijkste stakeholders (gemeente en de eigenaar van de Kwinkelier) zijn uitgenodigd voor actieve participatie. De overige stakeholders zijn van tevoren gehoord en het concept van de structuurschets is met hen in februari 2015 besproken. Het betreft de Ondernemersvereniging Centrum Bilthoven, de Julianaschool, de Julianakerk, de initiatiefnemer voor Julianalaan 50, SSW, De Bilthuysen (woon- en zorgcentrum De Koperwiek), ASR en de Huurdersvereniging Spreeuwlaan/Kramsvogellaan

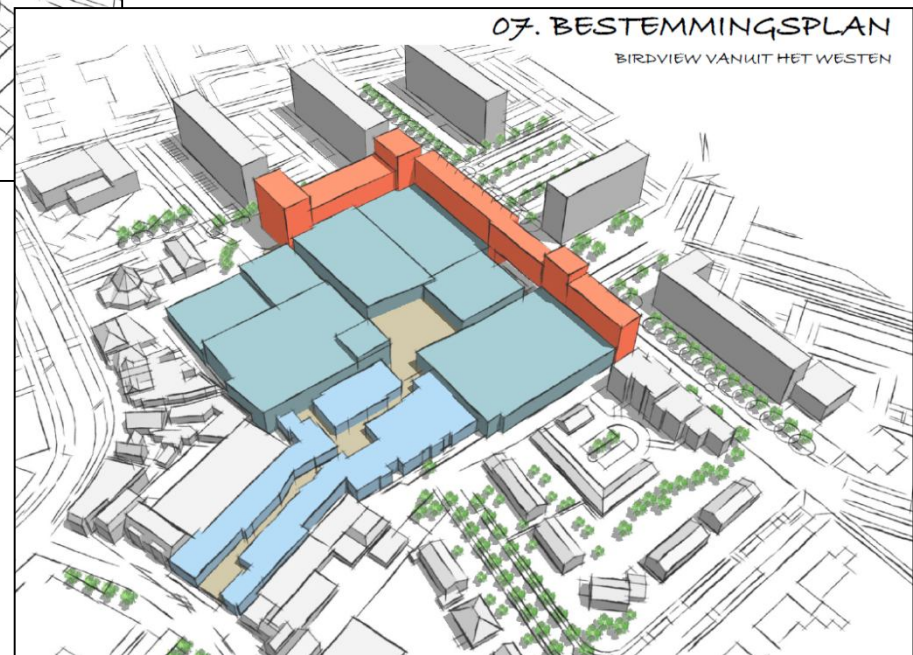
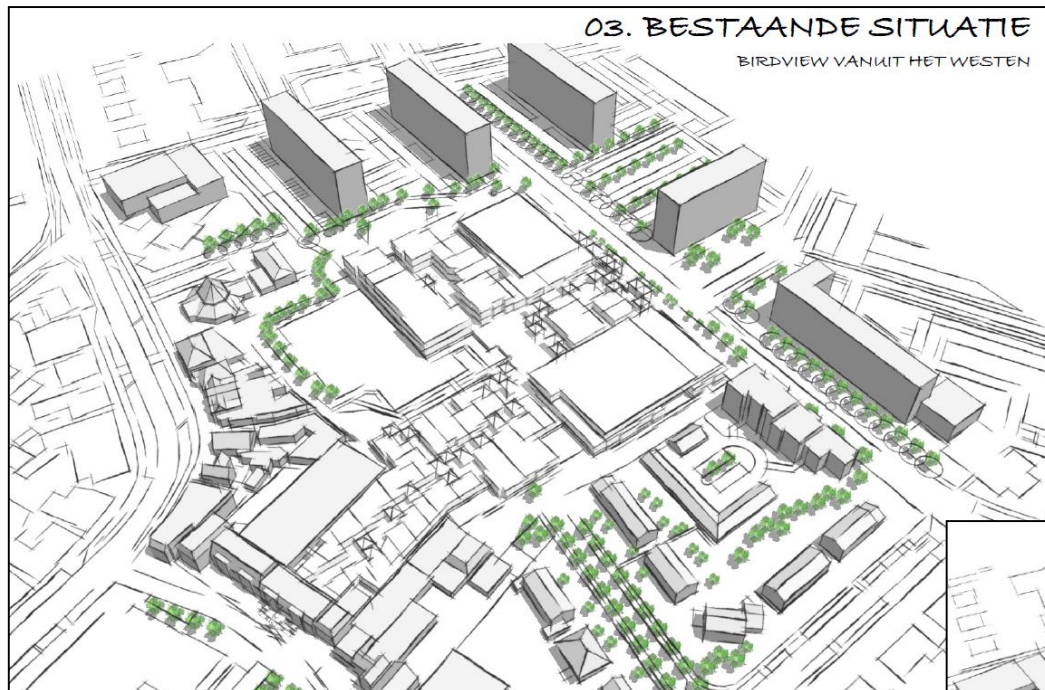
In het algemeen was men buitengewoon positief over de ideeën uit deze concept-structuurschets. Met name de integrale benadering, de versterking van het centrumgebied door betere aansluiting van de Kwinkelier bij het centrum en het omringende woongebied en de versterking van het woonmilieu in centrum oost kon op instemming rekenen. Kanttekeningen waren er bij de 'stip op de horizon' voor wat betreft de visie op de Magneet (verplaatsen) en de mogelijkheden van herstructurering van de flats Spreeuwlaan en Kramsvogellaan. De initiatiefnemer Julianalaan 50 heeft nog niet op de concept-structuurschets gereageerd.

Bestaande situatie en vigerend bestemmingsplan (1)



©Vasco da Silva 2015

Bestaande situatie en vigerend bestemmingsplan (2)



© Vasco da Silva 2015

Drie leidende principes bij opstellen structuurschets

A. Centrum Oost is integraal onderdeel van het centrumgebied van Bilthoven: één centrum met verschillende sferen

Ontwikkelingen binnen Centrum Oost zijn fysiek gezien onlosmakelijk verbonden met de renovatie en herinrichting van de Kwinkelier. Tegelijkertijd maakt het gebied functioneel deel uit van het gehele centrum als winkelgebied en als overgangsgebied naar de aanliggende woongebieden met maatschappelijke- en woonfuncties

B. Kadernotitie Centrum Bilthoven van november 2014 geeft kader voor invulling winkelgebied

De kwaliteitsverbetering van het centrum van Bilthoven wordt voor wat betreft de commerciële voorzieningen gestuurd vanuit de voorstellen van de kadernotitie, die inzet op een compact en geconcentreerd winkelgebied. De kadernotitie is opgesteld door de Ondernemersvereniging Centrum Bilthoven, de ondernemers van de Kwinkelier (HBV), de eigenaar/beheerder van de Kwinkelier en de Biltse Ondernemers Federatie. Voor het College van De Bilt is deze herijking de leidraad bij verdere uitwerking van deelprojecten in het centrum

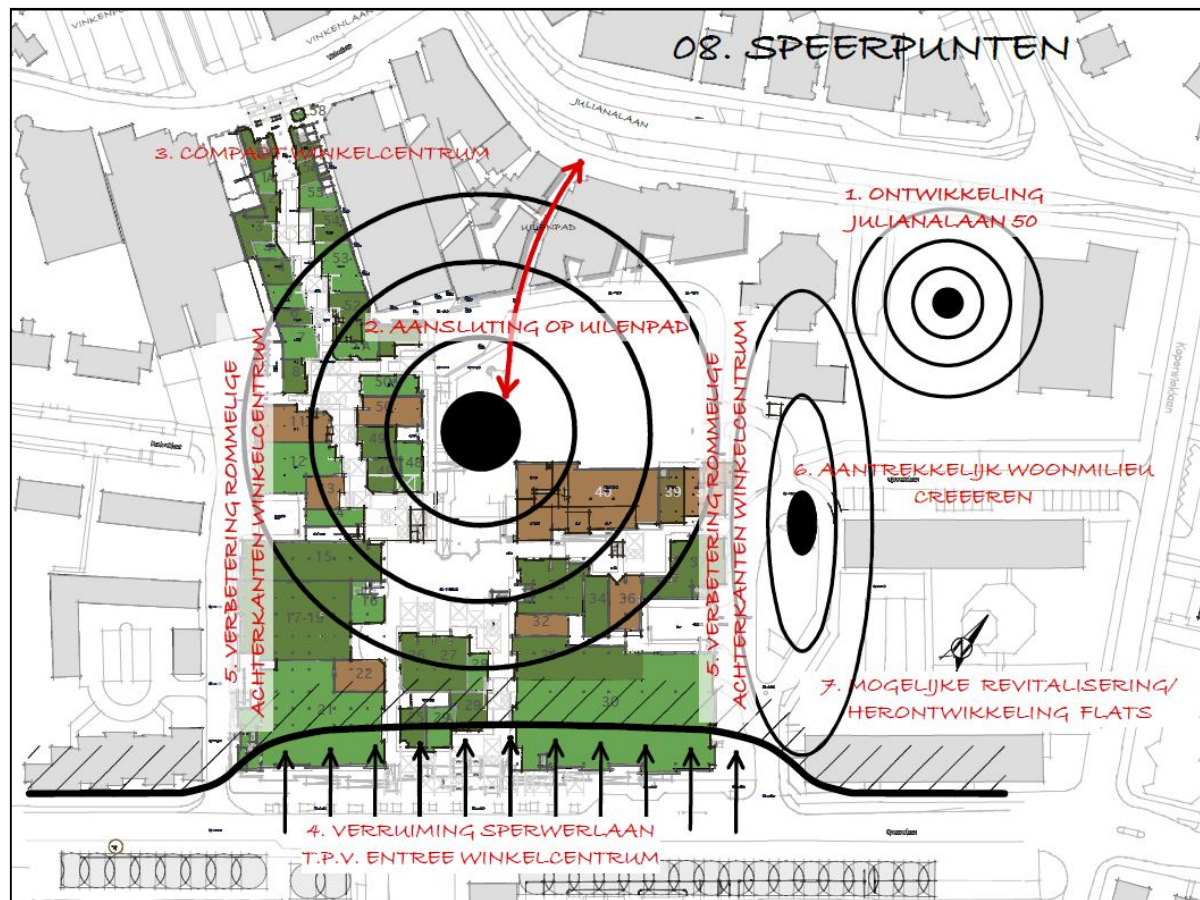
C. Dorps karakter van Bilthoven moet worden behouden, maar wel moet allure worden toegevoegd

Bouwhoogte, vorm en functies moeten passen bij de schaal en maat van de omgeving. Maar daarnaast is upgrading wenselijk naar een centrum met chiquere uitstraling en meer allure.

Binnen de bestaande rooilijnen kunnen boven op de winkels van de Kwinkelier woningen worden gebouwd met maximaal 3 bouwlagen. Met uitzondering van de kop boven de nieuwe versmarkt op het Kwinkelierplein waar 4 bouwlagen mogelijk zijn en boven de maatschappelijke ruimte naast de Julianakerk waar maximaal 2 bouwlagen mogelijk zijn. Op Julianalaan 50 wordt een bouwhoogte van 2 lagen met kap voorgesteld

Samenhangend pakket van vijf uitgangspunten

1. Compact winkelcentrum met subregionale functie
2. Woningen en maatschappelijke voorzieningen toevoegen aan centrum oost
3. Ruimtelijk structureren door zichtlijnen en veilige verkeersontsluiting
4. Toekomstbestendig door gefaseerde realisatie
5. Realistisch en haalbaar



©Vasco da Silva 2015

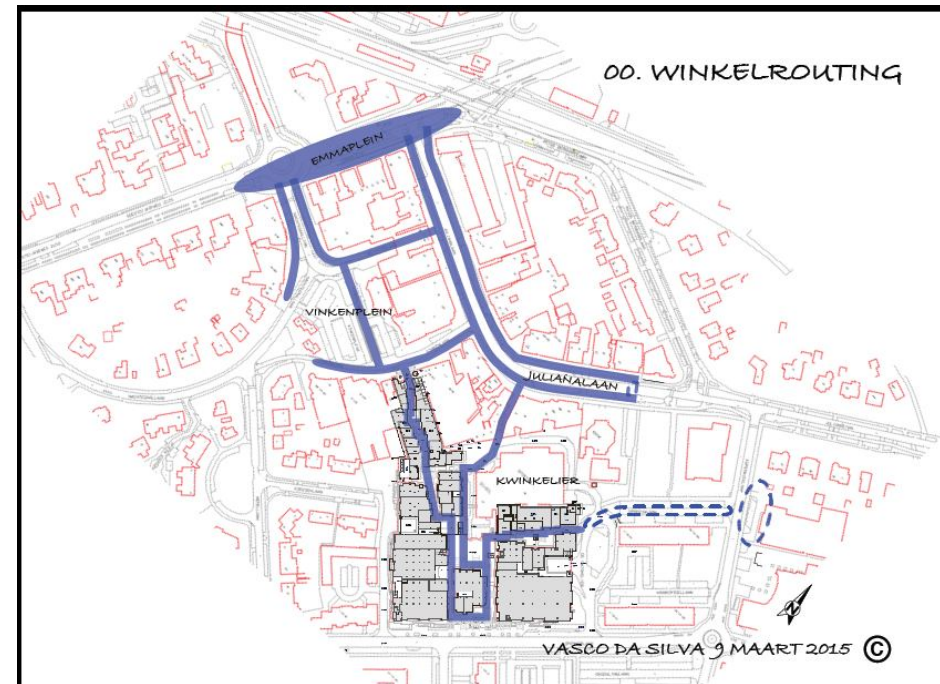
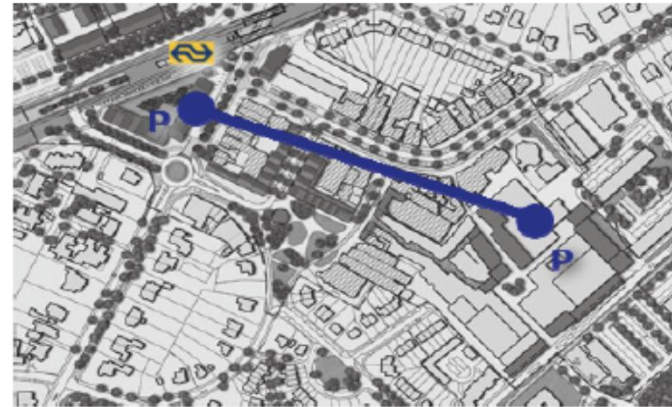
1. Compact winkelcentrum (ca. 20.000 m², subregionaal)

- Een compact centrum met als basis het 'haltermodel', steunend op twee sterke koppen: Stationsgebied/Emmaplein en Kwinkelier

Op of bij de koppen grotere trekkers, bijvoorbeeld sterke winkelformules met autonome aantrekkingskracht (supermarkt of warenhuis)

- Een samenhangend winkelgebied, met aantrekkelijke, goed toegankelijke en logische looproutes door gehele centrum en met verspreide diversiteit aan winkels, horeca en dienstverlening

Uitnodigende en goed toegankelijke entrees, parkeerconcentraties als (logistieke) bronpunten

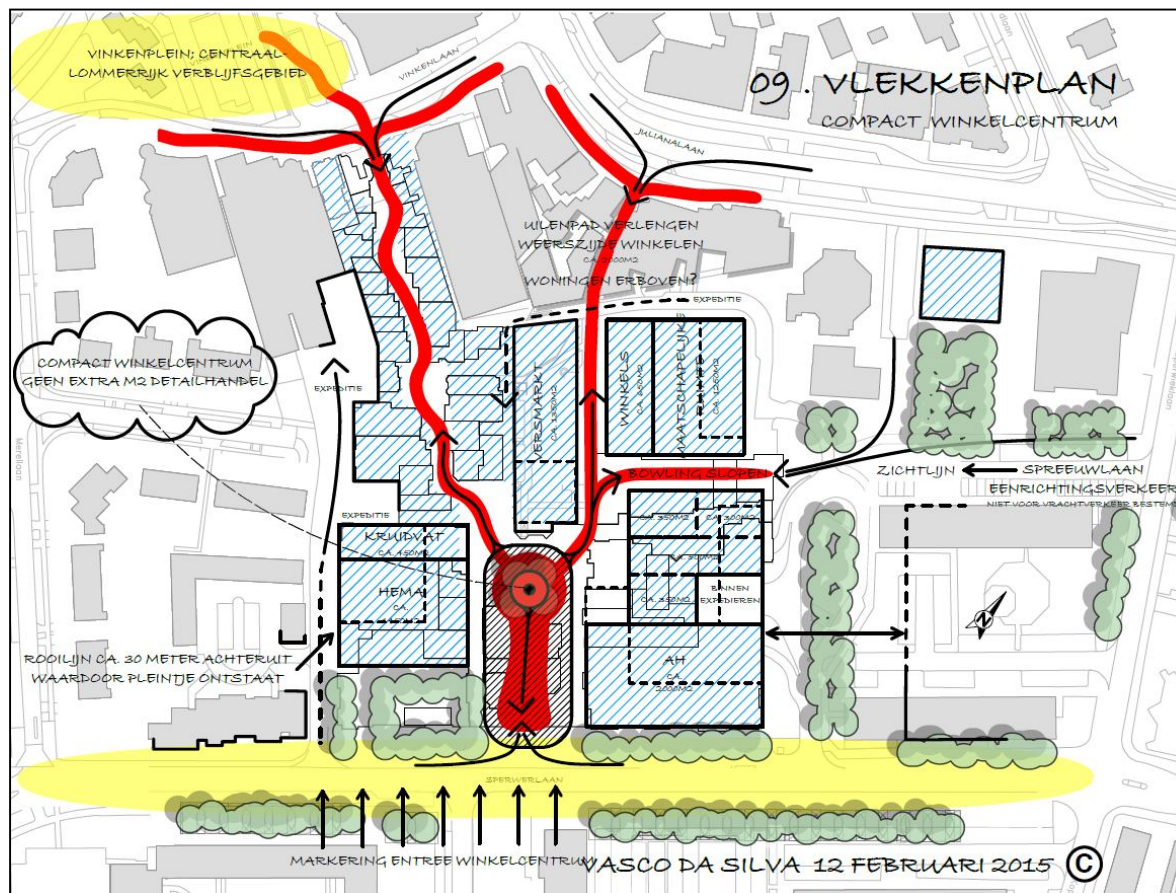


- **Verlengd Uilenpad, met winkels aan beide zijden, als nieuw structurerend en verbindend element**

Maakt van achterkanten voorkanten, verbindt Julianalaan met Kwinkelier en creëert logische winkelrouting

- **Blijvend 20-22.000 m² commerciële ruimte voor voldoende aantrekkingskracht van winkelcentrum als geheel. Per saldo geen extra m² detailhandel**

Extra m² winkels langs verlengde Uilenpad moet gecompenseerd worden door reductie vloeroppervlak elders in de Kwinkelier



- **Publiekstrekker en sfeermaker op/nabij Kwinkelierplein**

Referentiebeeld: overdekte versmarkt à la Valk Versmarkt (ca. 1.200 m²)

- **Vinkenplein als het centrale lommerrijke verblijfsgebied van het vernieuwde centrum**

Ontmoetingsplek voor iedereen, jong en oud, inrichting met een Bilthovens Open Podium en horeca met enkele winkels voor sfeer en variatie



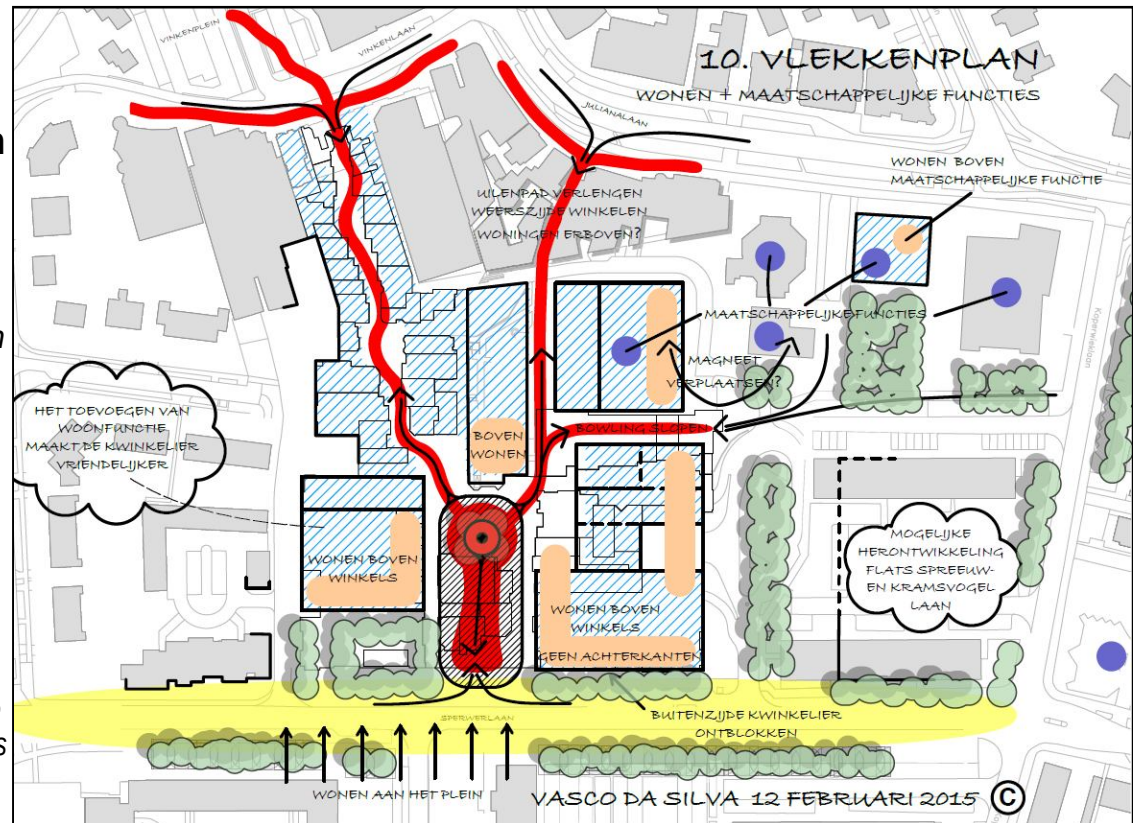
2. Woningen en maatschappelijke voorzieningen toevoegen

- Een nieuw centrum-dorps woonmilieu, aantrekkelijk voor iedereen, jongeren én ouderen, door upgradering van centrum oost en slimme benutting van bestaande potenties

Nabijheid van (winkel)voorzieningen, station op loopafstand, voor oudere senioren dienstverlening door woon- en zorgcentrum De Koperwiek

- Aantrekkelijk woonmilieu verhoogt levendigheid en verblijfskwaliteit van centrum oost en zijn directe omgeving

Woonopties voor korte termijn (verdiepingen Julianalaan 50, zijkanten Kwinkelier) die voorsorteren op langere termijn (mogelijke herontwikkeling flats Spreeuw- en Kramsvogellaan van maximaal 7 bouwlagen)



- **Gevarieerd woningbouwprogramma, dat ook omliggende wijken bij vernieuwde centrum betreft**

Behoefte aan levensloopbestendige appartementen, zowel in de duurdere huur-/koopsector als in de sociale sector (bijvoorbeeld t.b.v. doorstroming van senioren in eengezinswoningen in Centrum II, waardoor woningen voor jonge gezinnen vrij komen)

- **Wonen “tegen” Kwinkelier aantrekkelijk maken, o.a. door creëren van groen ingerichte vijfde gevel op daken Kwinkelier en royale buitenruimten voor de appartementen**

Achterkanten worden voorkanten, buitenzijde Kwinkelier wordt ‘ontblokt’ en vriendelijker door woonfunctie met balkons en loggia’s

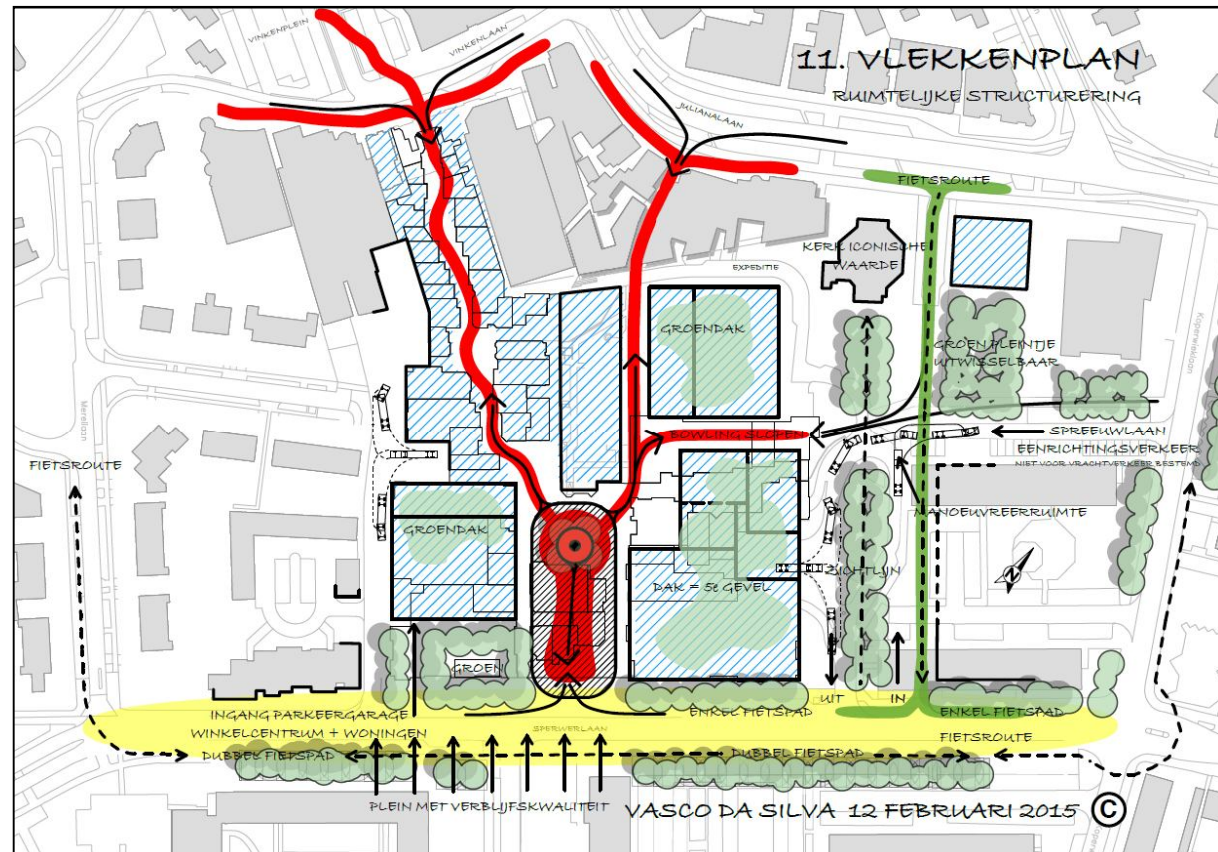
- **Julianaschool, Buitenschoolse Opvang /Kinderdagverblijf en (nieuwe?) Magneet/vergaderzaal functioneel met elkaar verbinden**

Aansluitende en onderling versterkende activiteiten, samenhang brengen in ontwikkeling

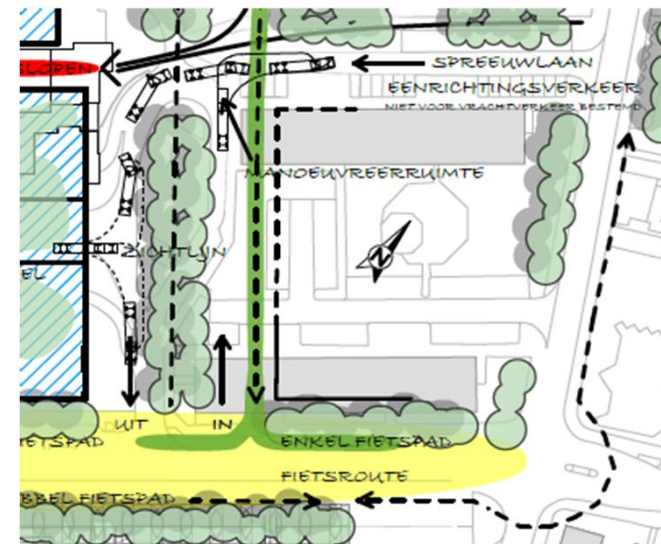


3. Ruimtelijke structurering: zichtlijnen en verkeersontsluiting

- **Ruime zichtlijnen (o.a. op entrees Kwinkelier) met groenvoorzieningen geven gebied structuur, openheid en kwaliteit**
Groenstructuur als belangrijke drager van een grotere ruimtelijke- en leefkwaliteit en daarmee hogere gebiedswaarde
- **Transformatie van de Koperwieklaan en de Sperwerlaan tot groene Biltthovense lanen met veilige fietsroutes**
2-richtingen fietspad aan zuidzijde Sperwerlaan direct aansluitend op fietspad Boslaan, 1-richting fietspad aan noordzijde Sperwerlaan



- **Julianakerk wordt beeldicoon van centrum oost, door vrije ligging, bij voorkeur ook aan achterzijde**
Geaccentueerd door brede zichtlijnen en groenvoorzieningen
- **Voldoende parkeervoorzieningen, met goed herkenbare in- en uitgangen**
Extra parkeercapaciteit nodig t.b.v. wonen en maatschappelijke voorzieningen. In P-garage gescheiden deel voor bewoners. Parkeergarage ontsluiten via nieuwe in- en uitgang aan Sperwerlaan, aan zuidwestzijde Kwinkelier
- **Veilige bevoorrading met minimale hinder voor bezoekers, bewoners en scholieren**
Bevoorrading aan oostzijde Kwinkelier fysiek scheiden van in- en uitgang parkeergarage. Bocht Spreeuwlaan door vrachtauto's te gebruiken voor achteruit insteken naar expeditie-ingang
- **Directe fietsverbinding tussen Sperwerlaan en Julianalaan**
Fiets-'inprikkers' en fietsparkeervoorzieningen creëren rondom Kwinkelier voor betere fietstoegankelijkheid winkel- en woongebied



4. Toekomstbestendig door gefaseerde realisatie

- **Structuurschets geeft 'stip op de horizon', maar ook richting aan de eerste stappen**

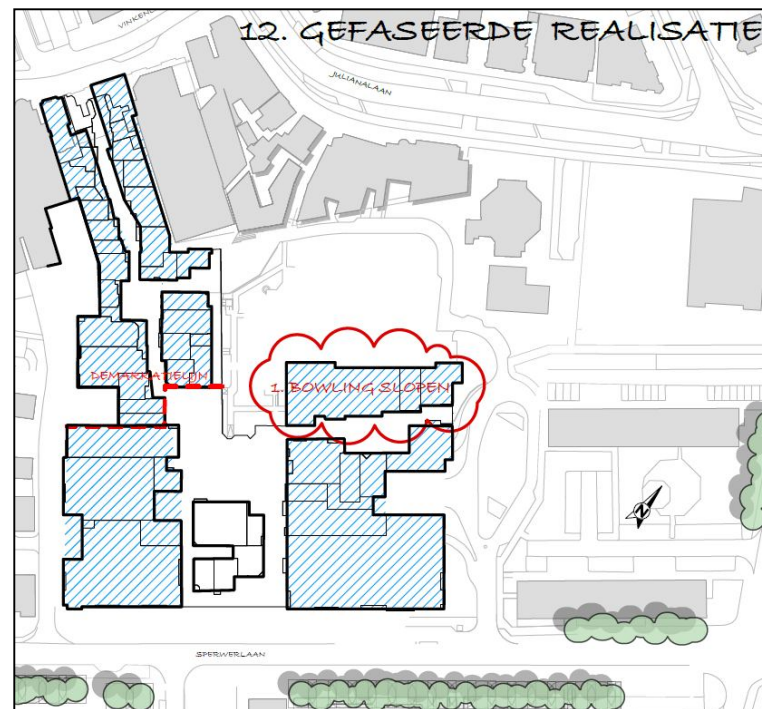
Flexibiliteit naar toekomst voor invullen functies (verleidingsplanologie)

- **Aanknopingspunten voor breed palet aan stakeholders (bestaande en nieuwe)**

Eigenaar Kwinkelier, gemeente, KDV-ondernemer/Julianaschool, kerkbestuur, SSW, Bilthuysen, ontwikkelaars

- **Eerste realisatiestappen op korte termijn in gang te zetten (mogelijk binnen kaders vigerend bestemmingsplan), zoals:**

- o Sloop bowling (is inmiddels gebeurd)
- o Ontwikkeling Julianalaan 50: woningbouw i.c.m. BSO/KDV
- o Renovatie AH-blok (met bouwtechnische voorsortering op toevoegen woonfuncties)
- o Verlengen Uilenpad
- o Etc



5. Realistisch en haalbaar

- Een belangrijk onderdeel in de Structuurschets is het realiseren van een verlengd Uilenpad en bebouwing van het huidige grasveld (voormalige muziekschool en sporthal). Dat staat echter haaks op het advies om geen winkelruimte toe te voegen

Toevoegingen aan de Kwinkelier impliceert ook het amoveren van een deel van de Kwinkelier. Nieuwbouw/amoveren vergt een extra investering t.o.v. renoveren van de huidige situatie

- Het verlengde Uilenpad (grond in eigendom bij de gemeente) voegt economische waarde toe aan het gehele winkelcentrum, in het bijzonder aan de Kwinkelier
- De extra kosten ten opzichte van renoveren van de bestaande bebouwing en de inbreng van de grond moeten worden gedekt door een toename in huur- en beleggingswaarde
- Ten opzichte van enkel renoveren is er een toename te verwachten van huurwaarde en beleggingswaarde:
 - o *Er ontstaat een uitgebalanceerd winkelhart met een goede routing. De totale oppervlakte aan winkels en commerciële voorzieningen zal passend zijn voor het verzorgingsgebied, de kans op leegstand wordt kleiner, waardoor de beleggingswaarde toeneemt*
 - o *Door vergroting van de aantrekkelijkheid van het centrum en met name de upgrading van de Kwinkelier en nabije omgeving, zal de weggevlode koopkracht teruggewonnen worden. Dit verhoogt de potentiële omzet voor winkeliers en daarmee de potentiële huurwaarde*
 - o *De toe te voegen m² aan het verlengde Uilenpad hebben een hogere huurwaarde dan het te amoveren deel, winkels met een slechte ligging worden gesloopt, winkels met een goede ligging worden toegevoegd*

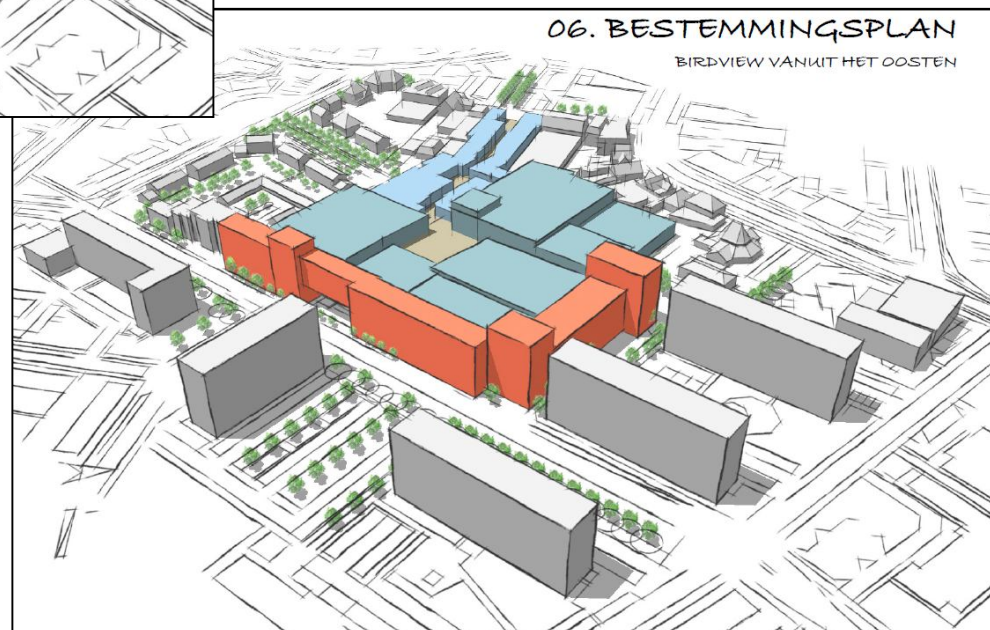
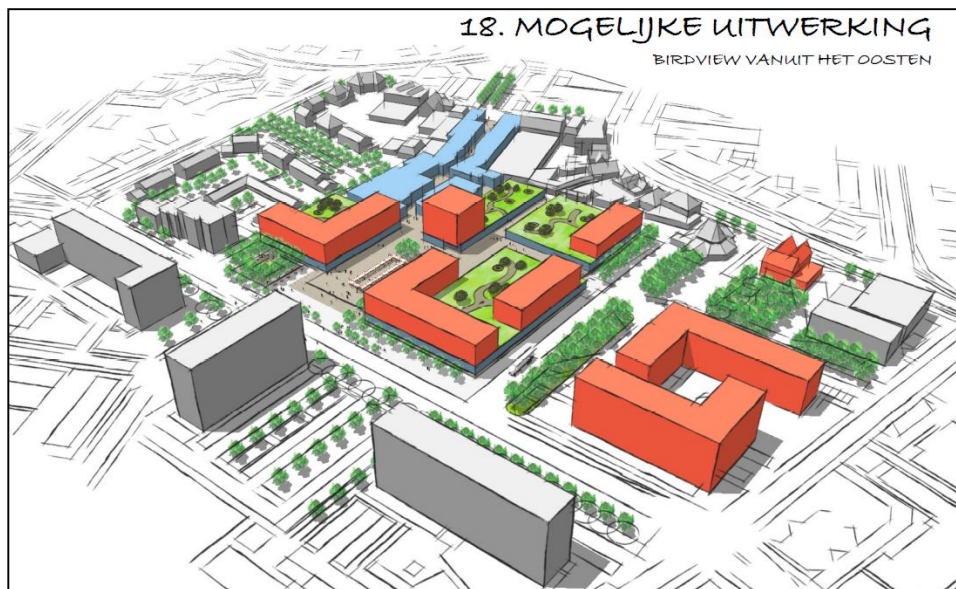
- Een inschatting van de werkelijke kosten en het effect op huurwaarde en rendement is in deze fase niet te maken. De haalbaarheid zal dan ook door de stakeholders zelf nader getoetst dienen te worden
- In de structuurschets wordt op diverse locaties woningbouw geadviseerd. De geadviseerde woningbouw heeft een positief effect op de beleggingswaarde
- De voorstellen in deze structuurschets zijn met de beschikbare expertise binnen de Klankbordgroep getoetst op haalbaarheid. De Klankbordgroep heeft niet de beschikking over alle benodigde informatie om een definitief oordeel te kunnen vellen over de haalbaarheid. De Klankbordgroep stelt wel vast dat er voldoende aanknopingspunten zijn om de plannen financieel-economisch realistisch te noemen

Mogelijke uitwerking van woonfunctie

- Binnen de bestaande rooilijnen kunnen boven op de winkels van de Kwinkelier woningen worden gebouwd met maximaal 3 bouwlagen. Met uitzondering van de kop boven de nieuwe versmarkt op het Kwinkelierplein waar 4 bouwlagen mogelijk zijn en boven de maatschappelijke ruimte naast de Julianakerk waar maximaal 2 bouwlagen mogelijk zijn
- Op Julianalaan 50 wordt een bouwhoogte van 2 lagen met kap voorgesteld
- Bij eventuele herontwikkeling van de flats aan de Spreeuwlaan en Kramsvogellaan worden maximaal 7 bouwlagen voorgesteld

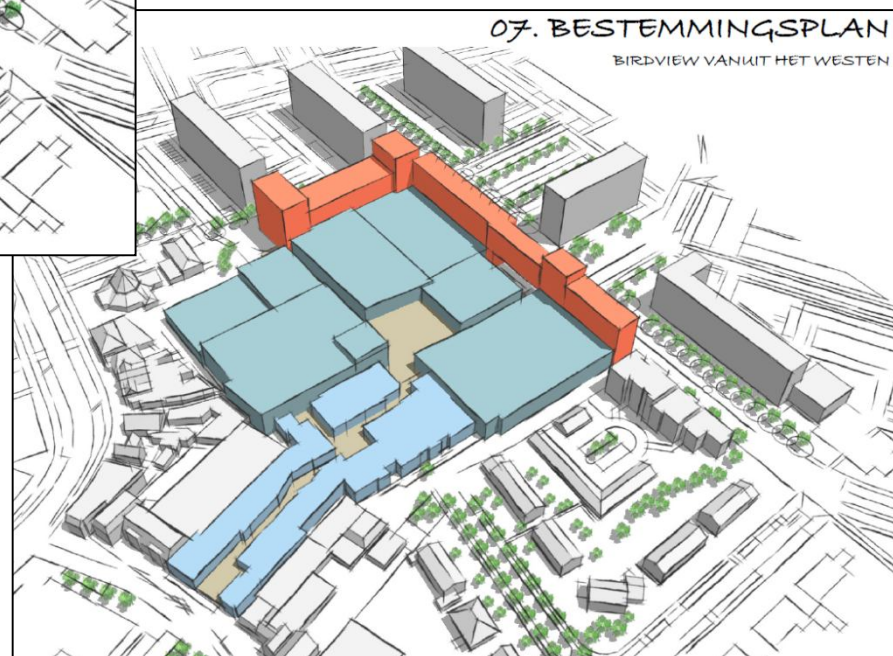
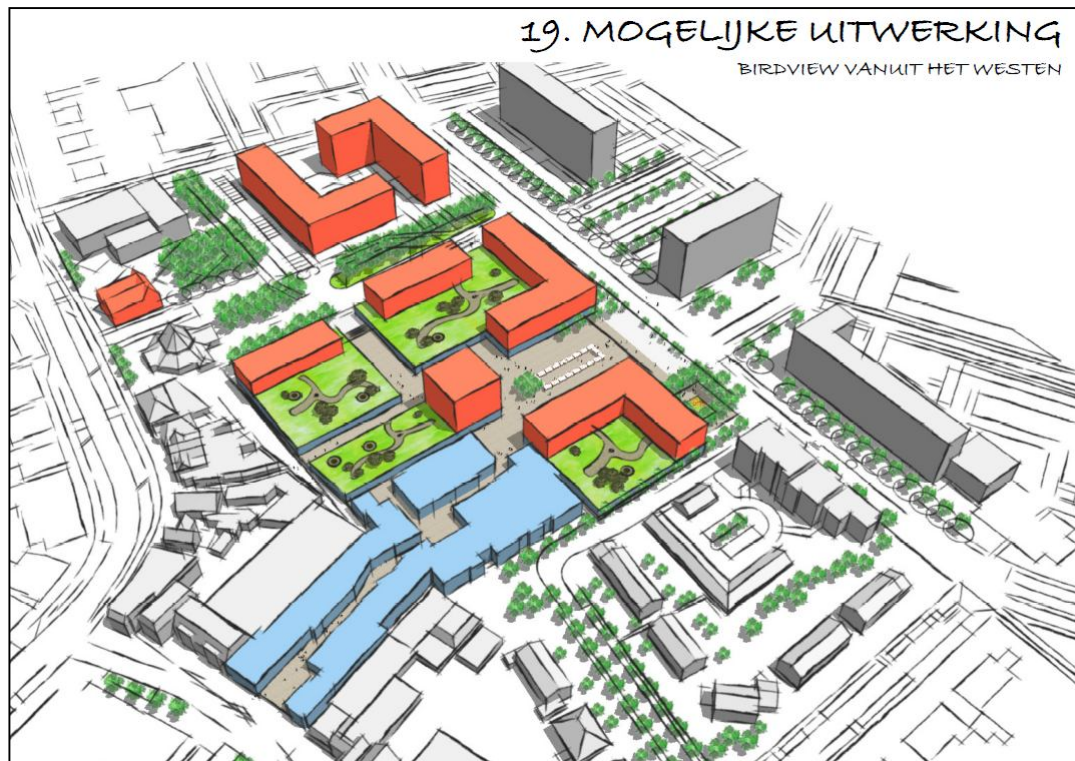


Mogelijke uitwerking versus bestemmingsplan (1)



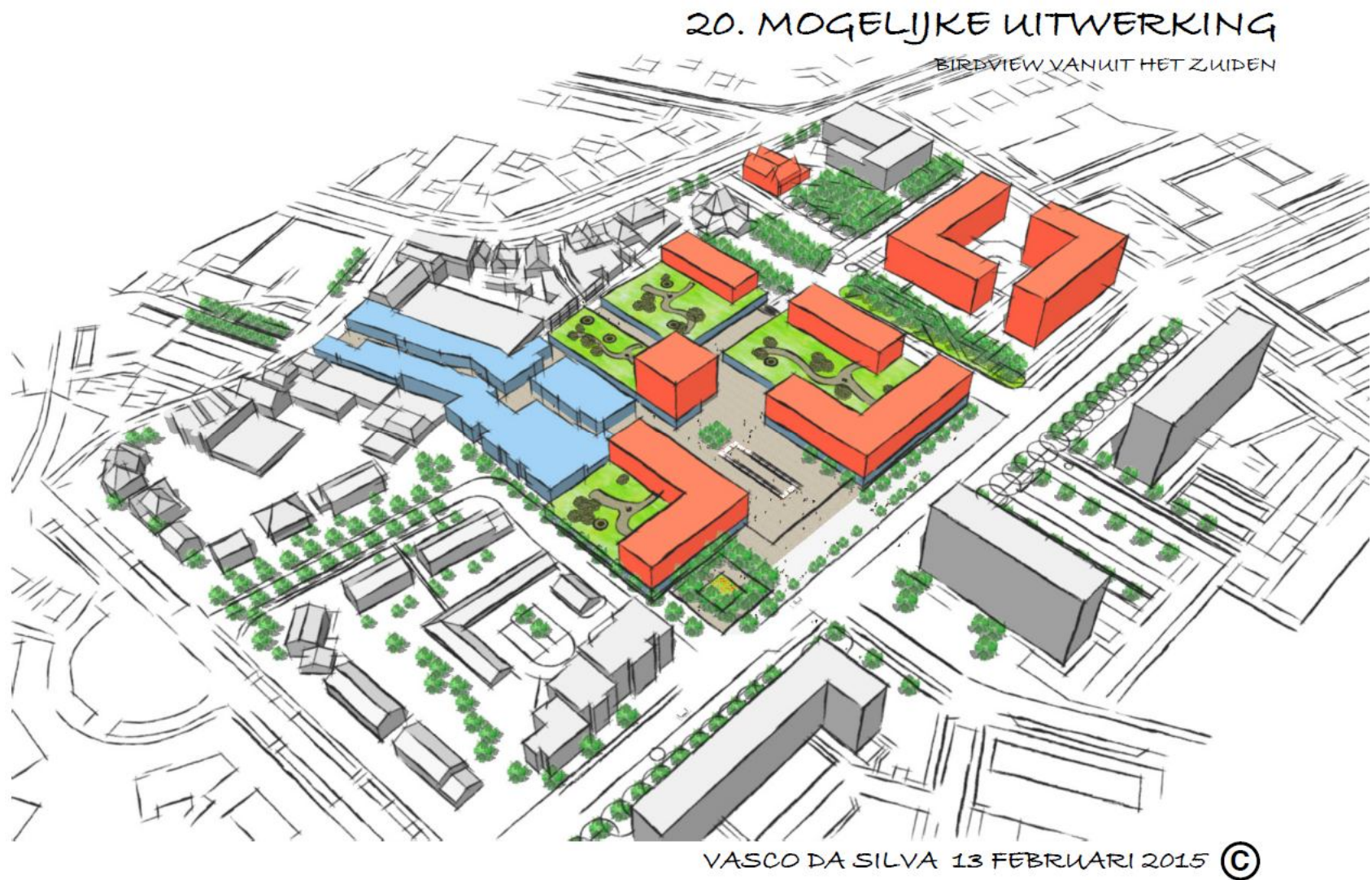
©Vasco da Silva 2015

Mogelijke uitwerking versus bestemmingsplan (2)



©Vasco da Silva 2015

Birdview vanuit het zuiden



Overige constatering en ideeën

a. Bestaande gezondheids- en zorgvoorzieningen voorzien afdoende in behoefte

- Voor thuiszorg, maatschappelijke ondersteuning (dagbesteding i.s.m. MENS), begeleiding en als adviespunt, neemt woon- en zorgcentrum De Koperwiek een steeds belangrijker plaats in

Het Koperwiekrestaurant wordt mogelijk uitgebouwd als een buurtrestaurant met sociale functie. Maar het zorgcentrum kan ook breder functioneren voor de buurt door b.v. een bibliotheek-afhaalpunt te huisvesten



- In en aangrenzend aan het centrum is een scala aan gezondheidszorgvoorzieningen aanwezig. Aan een nieuwe gecombineerde gezondheidszorgvoorziening is geen behoefte

Aan de Julianalaan zijn een huisartsenpost annex apotheek en een fysiotherapiepraktijk met Saltro diagnostisch centrum gevestigd



b. Verblijfstijd in en sociale functie van het centrumgebied bevorderen

- **Organiseren van activiteiten, in de verschillende delen van het centrum**
Nieuw gecreëerde pleinen (Emmaplein, Vinkenplein, Kwinkelierplein) benutten door met regelmaat activiteiten te laten plaatsvinden, waar mogelijk met (sfeer)uitstraling naar rest van het centrum
- **(Hybride) winkelformules die meer functies combineren**
Bijvoorbeeld het aanbieden van een grotere ruimte of overdekte markthal waarbinnen kleinere winkeltjes of marktkramen mogelijk zijn, met voldoende diversiteit door b.v. combinatie van design, vintage en een hapje en een drankje
- **Meer commerciële en maatschappelijke dienstverlening**
Bijvoorbeeld op het gebied van nieuwe concepten voor wellness en fitness, dagbestedingsactiviteiten i.s.m. zorgaanbieders (Abrona, Reinaerde) en commerciële zorginitiatieven als Brownies&Downies, Kunst, Lunch en Cadeau
- **(Informeel) ontmoetingsruimten, geschikt voor diverse leeftijden en doelgroepen**
Bijvoorbeeld voor kookworkshops, leesclubs, dansles, bijeenkomsten van serviceclubs, vergaderingen van bewonersgroepen, cursussen etc. Mogelijk te koppelen met nieuwe winkel-/horecaconcepten en zaalvoorzieningen



c. Toekomstbestendige inrichting door aandacht voor toegankelijkheid, inclusief beleid binnenkort verplicht volgens VN-richtlijn

- **De vele hoogteverschillen slim, comfortabel en veilig overbruggen**
Verhoogt de gebruikskwaliteit van het centrum voor iedereen: zowel voor mensen met kinderwagens of een boodschappentas met wieltjes, als voor mensen met een lichamelijke beperking
- **Ook uniformering van belijning en uitstallingen draagt hieraan bij**
Winkelpanden en voorzieningen dienen goed vindbaar en makkelijk te betreden te zijn

d. Werken aan het imago van Bilthoven

- **Centrum van Bilthoven is groen, dorps en heeft allure. Kwaliteit stelt wat voor**

Je vindt er lokale, servicegerichte ondernemers. Je doet er je dagelijkse boodschappen, maar kunt er ook voor mode en luxe artikelen terecht. Er zijn gespecialiseerde, ambachtelijke bedrijven en nichewinkels

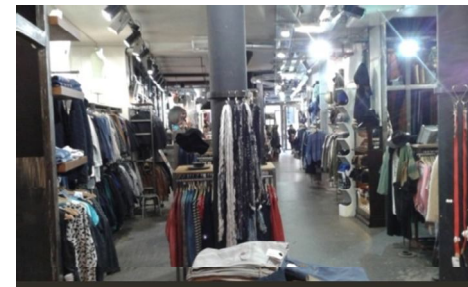
- **Centrum van Bilthoven straalt duurzaamheid en innovativiteit uit**

Je vindt er een hippe vintagewinkel à la Kiliwatch, een moderne kringloopwinkel (Emmaus-nieuwe-stijl à la Het Goed), initiatieven als Jouw Marktkraam. Maar ook innovatieve bedrijven die zich b.v. richten op de sharing economy of 3-D printing

- **Centrum van Bilthoven wordt beter op de kaart gezet door toeristische arrangementen met het station als uitvalsbasis**

Als selling point het gezellige centrum van Bilthoven, maar ook de veelzijdige fiets- en wandelomgeving (natuur-, cultuur- en architectuurroutes). Met een toeristisch informatiepunt in de Bilthovense Boekhandel of op het Vinkenplein in één van de winkels/horecaondernemingen

- **Centrum van Bilthoven kan door zijn kwaliteit en veelzijdigheid ook als het dichtstbijzijnde aantrekkelijke 'dorps'-centrum van bewoners van Den Dolder en Bosch en Duin functioneren**



Addendum

Structuurschets BCO en Plan Lisman

Structuurschets BCO en Plan Lisman: gedeelde basis

- 1. Integrale visie op het centrum van Bilthoven**
 - Wonen
 - Winkelen
 - Maatschappelijke functies
- 2. Compact centrum als uitgangspunt**
- 3. Verlengde Uilenpad als nieuwe verbindingssader tussen winkelgebied Julianalaan en de Kwinkelier, tevens voorwaarde voor winkelcircuit binnen centrum**
- 4. Kwalitatief hoogwaardige invulling van de Kwinkelier**
 - Prettig verblijfsklimaat, met aantrekkingskracht
 - Behoud van dorps karakter
 - Beperking bouwhoogte woningen boven en naast de winkels, 3-4 bouwlagen
- 5. Gebied tussen Kwinkelier – kerk – Julianalaan 50 – Julianaschool te bestemmen voor wonen en maatschappelijke functies, vereist afgestemde planvorming**
- 6. Er is een voortvarend begin gemaakt, maar echte dynamiek moet snel terug in centrum**

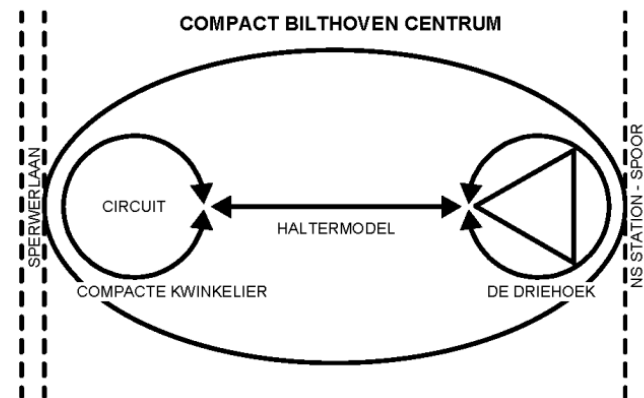
..... maar aandachtspunten bij verdere uitwerking - 1

1. Bilthoven Centrum moet gericht zijn op het lokale en sub-regionale verzorgingsgebied

- een combinatie van 'dagelijkse' boodschappen (gemak en efficiëntie), recreatief winkelen (diversiteit, beleving, horeca) en incidenteel doelgerichte aankopen (rijwielhandel, woninginrichting)
- compact centrum: geen noemenswaardige extra m² winkels t.o.v. huidig, i.h.b. in de Kwinkelier
- cruciaal: goed en bijzonder versaanbod (type Landwaart) en voldoende variëteit aan typen winkels

2. Gezonde 'doorbloeding' centrum vereist 2 bronpunten: aan elk uiteinde één

- noodzakelijk voor aantrekkingskracht bezoekers, bereikbaarheid, gemak en acceptabele loopafstanden
- bronpunt = combinatie van parkeerconcentratie en trekker (bv supermarkt)
 - o aan zijde Sperwerlaan: P-Kwinkelier + AH/Hema
 - o aan zijde Emmaplein: P-Driehoek (vervanging P-Vinkenplein) + NS Station + trekker à la supermarkt /Action
- zichtlijnen en groenvoorzieningen als mede-richtinggevers naar en door het centrum



..... maar aandachtspunten bij verdere uitwerking - 2

3. De Kwinkelier binnenstebuiten keren: van een introvert naar een extrovert winkelgebied

- openbare ruimte winkelcentrum intrekken: aan de Sperwerlaan openheid creëren (bv entreeplein)
- wegnemen van ongewenste achterkant-situaties, toevoegen van levendigheid
- Kramsvogelhof open en breed houden voor transparantie en toegankelijkheid naastgelegen gebied
- woningen en maatschappelijke voorzieningen als gebied-verrijkend onderdeel van centrum
- meerdere toegangen (“inprikkers”) tot de Kwinkelier voor fietsers en voetgangers
- vernieuwde winkels Koperwieklaan aansluiten op centrum

4. Verkeerssituatie aan Sperwerlaan vereist veilige en evenwichtige oplossing

- combinatie van doorgaand autoverkeer, (de)parkeren, bevoorrading en fietsverkeer leidt tot onveilige situaties
- locaties in-/uitritten van winkelbevoorrading en van parkeergarage vereisen alternatieven-onderzoek
- fietstoegankelijkheid (routes en stallingsplaatsen) in en om de Kwinkelier verbeteren

5. Realisatietempo opvoeren, vooral ook t.b.v. zittende winkeliers

- druk op winkeliers neemt steeds meer toe, bezoekersaantallen centrum vertonen geen herstel, koopkrachtafvloeiing zet nog steeds door
- leegstaande ‘nieuwe’ winkels in de Kwinkelier roepen beeld op van gecontinueerde leegstand
- vrijwel compleet gebrek aan informatie over plannen en voortgang renovatie van de Kwinkelier verergeren negatieve stemming bij consumenten en ondernemers