

**Actualisering detailhandelsbeleid
westelijk stadsdeel
(raadsvoorstel)**

door Sjef de Pont, afdelingshoofd Economische Zaken

♦ Aanleiding

Initiatieven van supermarkten:

- AH (helftheuvelpassage)
- Jumbo (helftheuvelpassage)
- Lidl (boschmeerplein/oude vlijmenseweg)
- Hoogvliet (kooikersweg)
- Aldi (boschmeersingel → helftheuvelpassage)

♦ **Waarom dit raadsvoorstel?**

- Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt om een toets van initiatieven op basis van **actueel** beleid en cijfers
- Ons detailhandelsbeleid moet partieel worden geactua-
liseerd om initiatieven zorgvuldig te kunnen verantwoorden

♦ Detailhandelsbeleid 2011

Uitgangspunten voor centra in woonwijken:

- een fijnmazige, duurzame winkelstructuur voor boodschappen doen, zonder megasupermarkten
- centra dicht bij onze buurt-/wijkbewoners: leefbaarheid, ontmoetingsfunctie
- uitbreiding supers is nodig om toekomstbestendig te zijn

Deze uitgangspunten zijn ongewijzigd in het nieuwe beleid opgenomen. In de uitwerking zijn enkele keuzes gemaakt, gebaseerd op geactualiseerde cijfers.

Nota Detailhandel 2011 (westelijk stadsdeel)

Stadsdeelcentrum

Helftheuvelpassage

Buurtsteunpunt

Boschveld

Kooikersweg

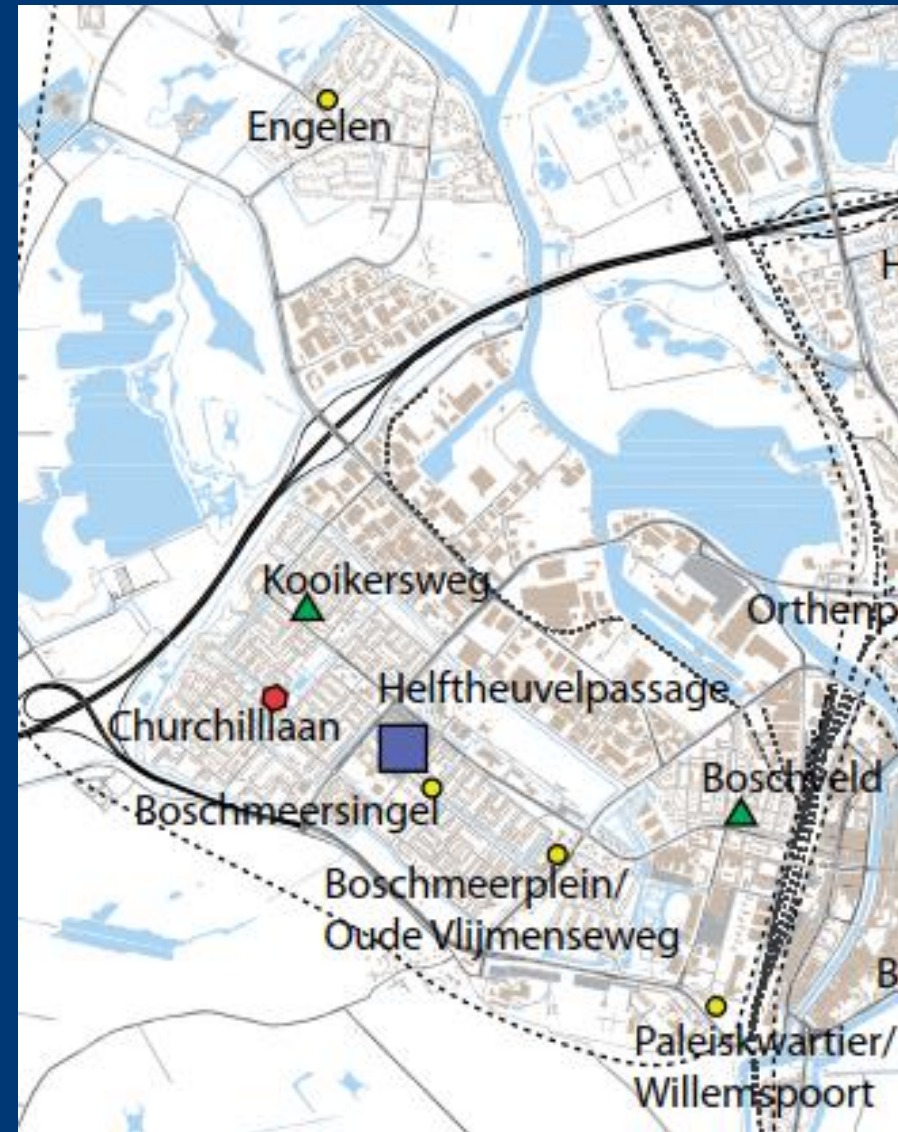
Boschmeerpl/Oude Vlijmenseweg

Boschmeersingel

Paleiskwartier/Willemspoort

Engelen

Churchillaan



♦ **Waarom willen de supers uitbreiden?**

Vergroting service, comfort, gemak, kwaliteit, beleving voor de klant.
Vasthouden marktaandeel.

- Afhaalpunt
- Servicebalie
- Koffiehoek
- Ruimere gangpaden
- Ruimer uitstalling versgroepen
- Koken(-demonstraties) in de winkel
- Kwalitatief betere uitstraling
- Interactieve displays
- Meer belevingselementen

♦ Uitbreidingsinitiatieven supers

Initiatieven die drie of meer jaren geleden zijn opgestart:

- Helftheuvelpassage (HHP)
 - AH +550m² (naar ca 2.100m² wvo)
 - Jumbo +300m² (naar ca 2.000m²)
- Boschmeerplein/Oude Vlijmenseweg (BMP)
 - Lidl +550m² (naar ca 1.300m²)
- Kooikersweg (KKW)
 - Hoogvliet +1.200m² (nieuw)

Medio 2016 geuite uitbreidingswens:

- Boschmeersingel
 - Aldi +260m² (naar ca 830m²; → HHP)

♦ 'Ladder'

Uitkomst Laddertoets

= actuele economische effectanalyse verricht door extern bureau

Kwantitatief

- marktruimte voor uitbreiding dagelijkse artikelen 1.800 à 2.500m² wvo
- gevraagde uitbreiding op HHP/BMP/KKW 2.600m² wvo

Kwalitatief

beleidsmatige inzet:

- fijnmazige winkelstructuur
- leefbaarheid / ontmoetingsfunctie winkelcentra
- enige overschrijding m² acceptabel (Raad van State)

Het is mogelijk om de uitbreidingsinitiatieven HHP, BMP en KKW te honoreren, mits het beleid wordt geactualiseerd

• Drie winkelcentra met toevoeging supermarktmeters

1. Helftheuvelpassage

- plannen AH en Jumbo mede geënt op Nota Detailhandel 2011
- meer dan vijf jaar bezig met planontwikkeling
- extra parkeerplaatsen: forse investeringen want gebouwde parkeervoorzieningen nodig.
- exacte locaties van beide uitbreidingen moet nog worden vastgesteld, mede in relatie tot de parkeeroplossing.

♦ Helptheuvelpassage



2. Boschmeerplein/Oude Vlijmenseweg

- Lidl ca 3 jaar bezig met verhuizing 'om de hoek'
- Pand Van Deursen aangekocht, plannen klaar
- Bereidheid supermarktfunctie oude locatie uit bestemmingsplan te schrappen

- Uitbreiding en verplaatsing supermarkt heeft zeer positieve impact op de woon- en leefomgeving

Oude Vlijmenseweg



Plan Lidl Oude Vlijmenseweg



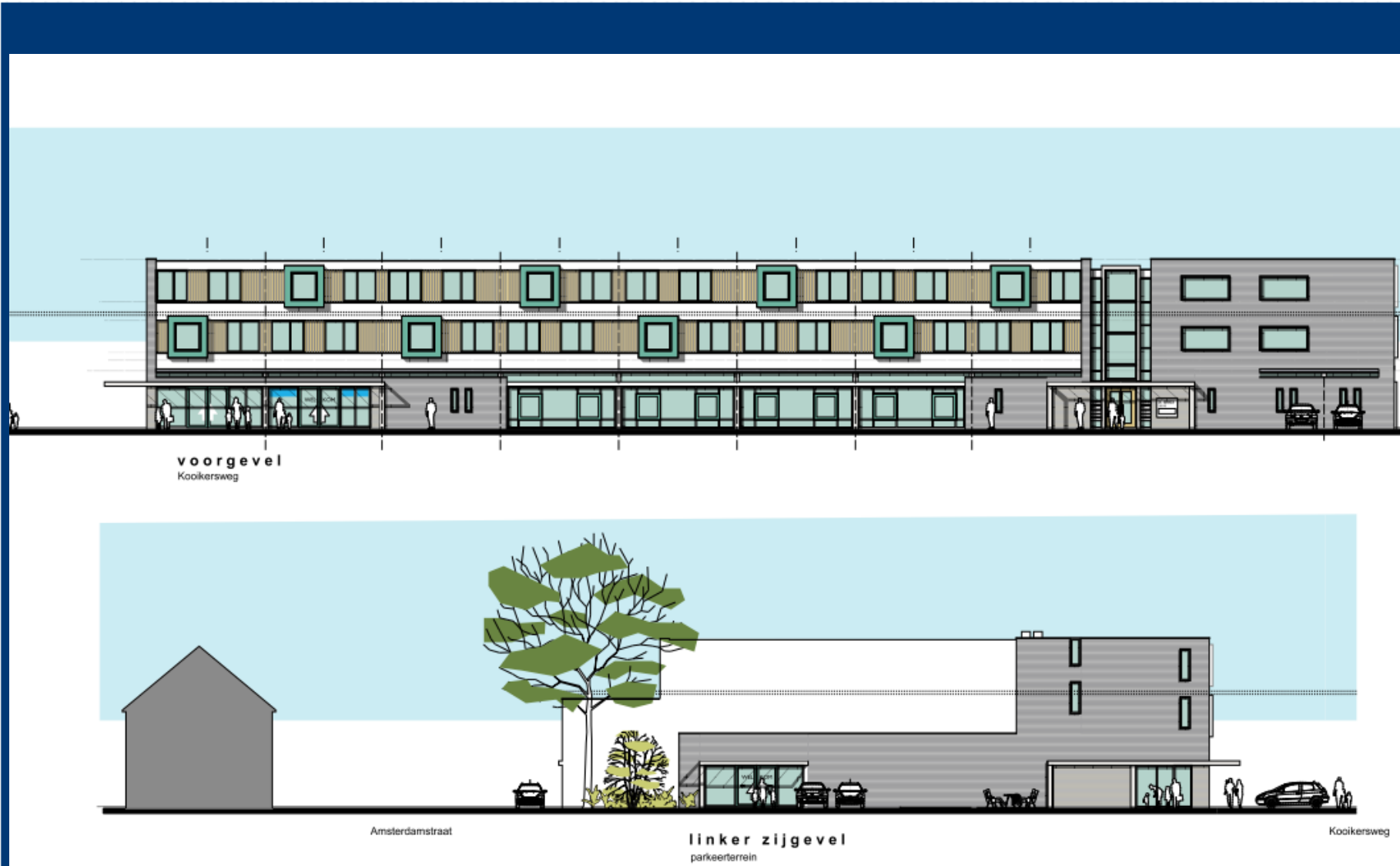
3. Kooikersweg

- Langdurige leegstand
- Kleine Meierij meer dan vijf jaar bezig
- Complexe ingreep wonen en plint-voorzieningen
- Herinvulling betekent versterking fijnmazige winkelstructuur
- Stadsvernieuwing, verbetering leefbaarheid, aanpak verloedering

♦ Kooikersweg



Plan KM Kooikersweg



• Geactualiseerd detailhandelsbeleid 'west' (1/3)

ALGEMEEN

- Veranderde marktomstandigheden t.o.v. 2011 →
- Beleidskeuzen maken waaraan wel / niet mee te werken

Voorgestelde beleidskeuzes/wijzigingen t.o.v. 2011:

- Faciliteren supermarktitbreidingen HHP/BMP-OVW/KKW
- De marktruimte van max 2.500m² die beschikbaar is, wordt toegedeeld aan deze 3 centra
- Bestendiging / versterking fijnmazige winkelstructuur voor inwoners 'west'

• Geactualiseerd detailhandelsbeleid 'west' (2/3)

- Stadsdeelcentrum Helftheuvelpassage
 - . bij voorkeur maximaal 2 supers (bp max. 3)
 - . supers max. ca 2.000m² wvo (was 2.500)
- Supers buurtsteunpunten max. 1.300m² wvo (was 1.200)
- Buurtsteunpunt Kooikersweg
 - . geen uitgroei tot buurtwinkelcentrum
- Buurtsteunpunt Boschmeerplein/Oude Vlijmenseweg
 - . bij verplaatsing+uitbreiding super geen ruimte voor 2^e supermarkt (op oude locatie BMP)

• Geactualiseerd detailhandelsbeleid 'west' (3/3)

- Buurtsteunpunt Boschveld
 - . geen uitgroei tot buurtwinkelcentrum, wél
 - . uitbreiding buurtwinkel Sonay faciliteren
- Buurtsteunpunt Boschmeersingel
 - . consolideren/geen uitbreiding supermarkt/eventueel functieverandering

Overige buurtsteunpunten 'west' geen wijzigingen

♦ Consultatie en inspraak

- Consultatie gemeenten Noordoost-Brabant en provincie
 - geen problemen met geactualiseerd beleid
- Inspraak
 - reacties ontvangen van marktpartijen en wijkraden

Inspraakreacties op notitie *Voornemen tot actualisering detailhandelsbeleid 'west'* meegewogen bij formuleren geactualiseerd beleid

◆ Conclusie

- we kunnen die marktinitiatieven die in het belang zijn van de bewoners van stadsdeel west faciliteren

- én

- de voorgestelde winkelstructuur toekomstbestendig maken en fijnmazig houden