

ONTWERP-DETAILHANDELSSTRUCTUURVISIE

Behorende bij Raadsbesluit
d.d. 15 maart 2016
“Detailhandelsstructuurvisie Nederweert”

ONTWERP-DETAILHANDELSSTRUCTUURVISIE

Op basis van de constatering en adviezen van BRO heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nederweert op 26 januari 2016 een voorkeursrichting bepaald met betrekking tot de detailhandelsstructuur in het centrum. Het College kiest voor de volgende richting:

1. Nadere uitwerking van maatregelen ter verbetering van de verkeersstructuur en bereikbaarheid in het centrum.
2. Ontwikkeling van de locatie Wijen, exclusief dagwinkels.
3. Positieve grondhouding ten aanzien van de optimalisatie van de huidige supermarktlocatie aan de Lambertushof.
4. Streven naar een gestructureerde overleg ondernemers-vastgoedeigenaren-gemeente.

Motivering

Het College volgt het advies van BRO dat een polenstructuur het meeste bijdraagt aan een toekomstbestendig centrum. Dat impliceert dat boodschappenaanbod/supermarkten zijn gevestigd aan de entrees van het centrum. Het gebied tussen de polen biedt de meeste potentie voor dagwinkels en overige commerciële voorzieningen. Het College maakt tevens een keuze voor het kernwinkelgebied. Supermarkten horen thuis in dit gebied zodat een optimale trekkracht kan worden gegenereerd. Deze trekkracht vergroot vervolgens de kans op combinatiebezoek voor de overige winkels in het kernwinkelgebied. Zijn er binnen het kernwinkelgebied fysiek onvoldoende mogelijkheden dan komen randlocaties van het kernwinkelgebied in beeld. Alle randvoorwaarden voor een goed functioneren van het aanbod dienen aandachtig onderzocht te worden op verbeterpunten, waaronder de bereikbaarheid en parkeren. De constatering van BRO dat de bereikbaarheid en het parkeren haaks staan op het bezoekmotief (boodschappencentrum) worden serieus genomen.

In eerste instantie zet het College in op zowel een ontwikkeling van de locatie Wijen met een tweede supermarkt en de optimalisatie van de Lambertushof als noordelijke pool binnen het centrum. Het voorkeursscenario van BRO (ontwikkeling locatie Wijen en ontwikkeling locatie Kapelaniestraat met een moderne supermarkt) kent een aantal beperkingen volgens het College:

- Er is een beperkt draagvlak bij de stakeholders in het centrum voor deze ontwikkeling. De afstand tot het winkelhart vanaf de locatie Kapelaniestraat.
- De Kapelaniestraat is een verkeersader die beperkend werkt voor een koppeling tussen de supermarkt en het centrum.
- De haalbaarheid is nog niet geheel duidelijk (in termen van vastgoed en financiën).

Mocht de ontwikkeling van de Lambertushof niet van de grond komen dan blijft het voorkeursscenario van BRO wel in beeld als alternatief.

Figuur 1 Voorkeursscenario College op kaart



De voorstellen van de Vereniging van Eigenaren (VVE) in het centrum en het Centrummanagement ter bevordering van de pleinfunctie van de Lambertushof en het onderzoeken van een betere stedenbouwkundige relatie tussen de locatie Wijen en de Kerkstraat worden door het College met een positieve grondhouding tegemoet getreden. De voorstellen dienen in overleg met de betrokken partijennader onderzocht te worden op haalbaarheid.

Figuur 2 Onderzoeksgebied verbinding Wijen - Kerkstraat



Het College beseft dat er verschillende belangen een rol spelen bij de toekomstige ontwikkeling van het centrum. Desondanks is samen optrekken essentieel. Centrumgebieden waar de stakeholders eendrachtig met elkaar samenwerken, hebben de grootste overlevingskansen. Vandaar de noodzaak om met alle belanghebbenden (ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente) en een volwaardige vertegenwoordiging het gesprek aan te gaan.

Kort samengevat ziet het College in dat niets doen geen optie is. De onderzoeken tonen aan dat maatregelen noodzakelijk zijn om een toekomstbestendig boodschappencentrum te kunnen realiseren. Moderne supermarkten zijn daarvoor noodzakelijk. Daarvoor zijn twee potentiële ontwikkellocaties aangewezen, zijnde Wijen en de Lambertushof. De gemeente heeft geen publiekrechtelijke dan wel planologische instrumenten in handen om te sturen op formuleniveau. Het is aan de markt om te bepalen welke supermarkt zich waar vestigt.

De visie in een notendop

Nederweert is een boodschappendorp. Supermarkten vormen in de toekomst nog sterker de aantrekkingskracht voor de overige functies. Dat betekent dat zij modern zijn gehuisvest en zijn gelegen op strategische plekken in het kernwinkelgebied. Idealiter vormen ze twee polen met een magnetische werking op het tussenliggende gebied. Het tussenliggende gebied met dagwinkels en andere commerciële functies. De verbindingen tussen de supermarkten en het overige kernwinkelgebied zijn essentieel.

Een toekomstbestendig dorp beweegt mee met de tijd, grijpt kansen en maakt keuzes. Vertalen we dit naar Nederweert dan betekent de keuze voor het kernwinkelgebied dat een aantal straten in de toekomst van kleur moet gaan verschieten. Daar is een verdere afname van de winkelfunctie onvermijdelijk. Daarvoor zijn voldoende alternatieven. Wonen, zorg en maatschappelijke functies bijvoorbeeld.

Het boodschappenaanbod kan nog zo compleet en modern zijn, als de basisvoorwaarden voor een goed functionerend centrum niet op orde zijn dan doet de bewoner elders boodschappen. Aangezien de actieradius van de consument zich blijft ontwikkelen en internet nog verder aan aandeel zal winnen, is het de uitdaging om op alle fronten gastvrij te zijn. Daar horen een optimale bereikbaarheid en consumentvriendelijk parkeren bij.

Een toekomstbestendig centrum creëren doe je met elkaar. Alle stakeholders hebben elkaar daarbij nodig. Om de visie te realiseren dienen de stakeholders over de eigen schaduw heen te stappen. Dan kan het maximale resultaat worden bereikt.

De gevolgen

De voorkeurs ontwikkelingsrichting van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nederweert heeft gevolgen voor de te nemen stappen. Onderstaand is dit inzichtelijk gemaakt. Allereerst algemene zaken, gevolgd door zowel de locatie Wijen als de Lambertushof.

Algemeen

- Het opvolgen van de gewenste polenstructuur als leidraad voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum.
- De keuze voor het kernwinkelgebied verankeren in beleid: stimulerende maatregelen in het kernwinkelgebied en flankerende maatregelen aan de randen.
- De suggesties van BRO met betrekking tot de bereikbaarheid en parkeren koppelen aan de gewenste ontwikkelingsrichting en uiteindelijk vertalen in concrete voorstellen.
- Stimuleren en faciliteren van initiatieven die de samenwerking tussen stakeholders bevorderen.
- Samenwerking tussen horeca – vastgoed – winkeliers en gemeente is van belang voor een toekomstbestendig centrum.
- Faciliteren van ontwikkelingen van ondernemers in het kernwinkelgebied die de centrumfunctie versterken.

Locatie Wijen

- Bepalen gewenste invulling van de ontwikkeling. Het College kiest voor een ontwikkeling zonder dagwinkels. Dat wil niet zeggen dat overige voorzieningen (bijvoorbeeld maatschappelijk of medisch) er niet kunnen landen.
- Dagwinkels naast de tweede supermarkt maakte een onderdeel uit van de oorspronkelijke plannen van de ontwikkelcombinatie. Het afscheid nemen van dagwinkels kan financiële consequenties hebben voor de haalbaarheid. Dat dient te worden besproken met de ontwikkelcombinatie.
- Het gesprek aangaan met de provincie over de gevolgen van de aanpassing voor de subsidie.
- De nieuwe uitgangspunten van het plan samen met de betrokken partijen vastleggen in een contractvorm.
- Voorbereiden en doorlopen van de juridisch-planologische procedures.
- Onderzoeken van een versterking van de stedenbouwkundige relatie tussen de locatie Wijen en de Kerkstraat, conform de suggestie van de VVE en het Centrummanagement.

Lambertushof

- De huidige eigenaar van de supermarkt dient in gesprek te gaan met de eigenaren die een rol spelen bij de modernisering van de supermarkt (eigenaren buurpercelen). In- dien er haalbare plannen uit ontstaan, is het zaak deze in te brengen bij de gemeente.
- De huidige eigenaar dient te onderzoeken op welke wijze de expeditie, het parkeren en de bereikbaarheid van de locatie versterkt kunnen worden.
- De huidige eigenaar dient te onderzoeken op welke wijze de entree van de supermarkt meer verschoven kan worden richting Kerkstraat.
- De huidige eigenaar dient in de markt de interesse te peilen voor de invulling van de locatie.

Figuur 3 Kernwinkelgebied Nederweert

