

Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Almelo, 5 januari 2026

Betreft: Reactie Lifestyle Boulevard Almelo op ontwerp-Detailhandelsvisie en reactienota

Geachte college en raadsleden,

Voor u ligt de formele reactie van de winkeliers en vastgoedeigenaren van de Lifestyle Boulevard Almelo op de ontwerp-Detailhandelsvisie en de Reactienota inspraak. Wij waarderen het participatieproces en de zorgvuldigheid waarmee de visie tot stand is gekomen.

Wij constateren dat de Lifestyle Boulevard in de visie wordt aangemerkt met het ontwikkelperspectief “versterken”. Dit uitgangspunt onderschrijven wij volledig. De Boulevard vervult een belangrijke regionale functie voor doelgerichte aankopen, ontlast de binnenstad en levert een substantiële bijdrage aan koopkrachtbinding, werkgelegenheid en investeringen.

Tegelijkertijd zien wij dat een aantal beleidskeuzes in deze visie de ontwikkelruimte van de Boulevard beperken en het risico op leegstand vergroten. Naar ons oordeel is op enkele onderdelen een nadere heroverweging wenselijk, zodat de beoogde versterking ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.

1. Branchering en beoordelingssystematiek

Wij waarderen de voorgestelde brancheverruiming met sport algemeen en dibevo. Dat is -eindelijk- een bevestiging van de raadbrief van december 2019. Verder zijn wij blij met verruimingsmogelijkheden voor leisure en kringloop (voor kringloop: zie ook punt 4). Zoals bekend zouden wij ook graag verruiming zien voor grootschalige speelgoedvestigingen, omdat deze ook op perifere locaties in de regio zijn toegestaan.

In de visie wordt voor aanvullende branches verwezen naar beoordeling via een BOPA-procedure. Hoewel wij begrip hebben voor een zorgvuldige afweging, leidt dit tot extra werk/kosten voor gemeente en initiatiefnemers, langere proceduredtijden en onzekerheid voor ondernemers en investeerders.

Voorstel:

Bestem de aanvullende branches positief. Neem deze mee in het Omgevingsplan. Dit vergroot rechtszekerheid zonder de complementariteit met andere winkelgebieden te ondermijnen.

2. Minimale metrages (GDV)

De verlaging van 1.000 m² naar 750 m² wordt door ons gewaardeerd. In de praktijk functioneren echter steeds meer formules in de bandbreedte 600–700 m².

Voorstel:

Stel de ondergrens vast op 650 m² vvo. Dit creëert realistische ontwikkelruimte, terwijl het beschermingsdoel van het beleid behouden blijft. Belangrijke aantekening: de binnenstad heeft nagenoeg geen locaties van 650m² plus gekoppeld aan een wenselijk huurprijs. Hierdoor lopen wij in Almelo mogelijk gewenste winkelconcepten mis.

3. Nevenassortiment en beleidsaankondigingen

In de visie worden nevenassortimenten in het algemeen beperkt tot 10% (max. 100 m²). Voor de Lifestyle Boulevard worden deze beperkingen vooralsnog niet voorgesteld, maar indirect in het kader van voorzienbaarheid wel in het vooruitzicht gesteld. Deze beperking is onacceptabel voor de Lifestyle Boulevard. Waarbij Retail heel snel ontwikkeld, gaan we met deze actie terug in de tijd.

Ook wordt gesteld dat nevenassortimenten niet branchevreemd mogen zijn (in het verlengde van positief bestemde branches moeten liggen). Dit betekent een enorme beperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Woonboulevard e.o.. In dit bestemmingsplan zijn alleen dagelijkse artikelen (food en persoonlijke verzorging) als strijdig gebruik aangemerkt voor nevenassortiment. Door ook kleding, schoenen, sieraden, speelgoed, boeken en media (waarbij media niet gedefinieerd is, terwijl elektronica wel is toegestaan) als nevenassortiment te blokkeren worden de ondernemers op de Lifestyle Boulevard onevenredig beknot. Dit beperkt de ondernemersvrijheid die in de visie in algemene zin juist wel aan ondernemers in centrumgebieden wordt gegund. Nevenassortimenten zijn per definitie branchevreemd en zijn juist een instrument om winkels toekomstbestendig te houden.

Verder bestaan er zorgen over de maatwerkoptie en BOPA-optie voor meer dan 25 m² detailhandel bij (groot)handel. Als Hornbach via een maatwerkoptie gerealiseerd kan worden, zijn wij beducht voor nieuwe grootschalige vestigen en vrijstellingen, terwijl aan de Boulevard strenge regels en beperkingen worden opgelegd.

Voorstel:

- Handhaaf 20% nevenassortiment zonder maximaal metrage
- Handhaaf het huidige strijdige gebruik voor nevenassortimenten: food en persoonlijke verzorging.
- Laat de optie voor > 25 m² detailhandel bij (groot)handel achterwege
- Koppel de maatwerkoptie aan meer stringente regels (denk aan maximale maatvoering en/of uitzondering bij relocatie)

4. Kringloop en circulariteit

De visie erkent terecht het duurzame en sociale belang van kringloopinitiatieven. De combinatie van beperkingen (geen innamepunt, beperkte recreatieve meters) staat echter op gespannen voet met die doelstellingen.

Voorstel:

- Maak algemene kringloopwinkels (geen mode/vintage) zoals omschreven in de definitie van de visie vanaf 750 m² wvo volledig mogelijk op de Boulevard
- sta inname toe onder logistieke voorwaarden

Hiermee sluit het beleid beter aan bij ambities rond inclusie, circulariteit en arbeidsparticipatie.

5. Blurring en blending

De verruiming voor blurring en blending is marktconform. Wij vragen om op de Lifestyle Boulevard, eveneens ruimte te bieden voor gemengde concepten (retail/leisure/horeca-ondersteunend), zodat ondernemers kunnen inspelen op veranderend consumentengedrag.

6. Conclusie

Onze opmerkingen zijn bedoeld als constructieve bijdrage aan een evenwichtige, toekomstbestendige en complementaire detailhandelsstructuur. Wij vragen geen uitzonderingspositie; wij vragen werkbare spelregels die leegstand voorkomen, ondernemerschap mogelijk maken en recht doen aan de rol van de Lifestyle Boulevard binnen Almelo en de regio.

Wij zien deze visie als een belangrijk instrument voor een sterke en samenhangende detailhandelsstructuur in Almelo. Juist daarom vinden wij het van belang dat de Lifestyle Boulevard de ruimte behoudt om zich duurzaam te blijven ontwikkelen, zodat leegstand wordt voorkomen, investeringen mogelijk blijven en de complementariteit met de binnenstad wordt versterkt.

Wij zijn graag bereid onze inbreng nader toe te lichten en denken constructief mee over mogelijke tekst- en beleidsaanpassingen, zodat de definitieve Detailhandelsvisie zowel planologisch houdbaar als economisch uitvoerbaar is.

Hoogachtend,



Vastgoedeigenaren en winkeliers
Lifestyle Boulevard Almelo

Naam: Joost Tiemersma

Functie: Mede-vastgoedeigenaar - winkelier - bestuurslid winkeliersvereniging