

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer

Behandeld door
M.M. Weerink

Datum
3 december 2019

Onderwerp
Doorontwikkeling woonboulevard naar lifestyleboulevard

Geachte raadsleden,

In januari 2017 heeft de meerderheid van de gemeenteraad, in een politiek beraad, de voorwaarden aangegeven voor het doorontwikkelen van de Woonboulevard; de ontwikkeling mag niet concurrerend zijn met de binnenstad, een detailhandelsvestiging moet een oppervlakte hebben van minimaal 1000 m² en er moet aantoonbaar behoefte zijn aan dit soort zaken op de Woonboulevard.

Overleg

We zijn al geruime tijd met de eigenaren van de Woonboulevard in gesprek over een doorontwikkeling van de Woonboulevard naar een Lifestyleboulevard. Op dit moment zijn op de Woonboulevard 100% Voetbal, Kamera Express (beiden conform bestemmingsplan) en Amslot (middels afwijking van het bestemmingsplan) als nieuwe zaken gevestigd. Lange tijd heeft de vraag gespeeld over het vestigen van een Action, maar deze is niet meer aan de orde. Op dit moment is er concreet een vraag voor een Baby- en Juniorhuys, een dierenspeciaalzaak, een speelgoedzaak en een gemengde sportwinkel.

Daarnaast is, in opdracht van de gemeente ook overleg geweest tussen de eigenaren van de Woonboulevard en de binnenstadsondernemers. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een intentieovereenkomst die CAA, de eigenaren en ondernemers op de Woonboulevard en Horeca Nederland, Afdeling Almelo, hebben getekend voor de Retailagenda Winkelstad Almelo. In deze intentieovereenkomst spreekt men de samenwerking uit om tot ontwikkeling van beide detailhandelsgebieden te komen.

Huidige planologische mogelijkheden.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn er, naar maatstaven voor een woonboulevard, al ruime mogelijkheden gecreëerd. Zo zijn woonzaken, doe-het-zelfzaken en detailhandel in vrijetijdsartikelen toegestaan. Aan deze laatste vorm van detailhandel is een verkoopvloeroppervlakte gekoppeld van tenminste 1000 m². Specifiek zijn uitgesloten:

1. gemengde sportzaken;
2. de verkoop van food en/of lichaamsverzorgende producten;
3. de verkoop van kleding, schoenen, sieraden, speelgoed niet zijnde volumineuze goederen en boeken als hoofdassortiment;

Bij elke toegestane vorm van detailhandel mag 20% van verkoopvloeroppervlakte gebruikt worden voor nevenassortiment.

Een Baby- en Juniorhuys is conform bestemmingsplan.

Samen met initiatiefnemer zijn de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan verkend. Een Baby- en Juniorhuys is passend binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het betreft een totaalconcept voor jonge kinderen en hun ouders. Denk daarbij onder meer aan baby- en juniormeubelen, sfeerkamers, babyartikelen, vervoermiddelen (kinderwagens, kinderzitjes, fietszitjes, bolderkarren, Stint), groot en klein speelgoed, een speelhoek en een koffiecorner. In totaal gaat het om een bruto ruimte van 3.500 - 5.000 m². Het Baby- en Juniorhuys heeft ook een speelgoedafdeling in de formule opgenomen en werkt daarvoor samen met de Almelse ondernemer achter Top1Toys. Top1Toys is op dit moment gevestigd in de binnenstad van Almelo, als enige resterende

speelgoedzaak, en wil daar ook gevestigd blijven. Speelgoed is een nevenassortiment van het Baby- en Juniorhuys.

Afwijken van bestemmingsplan voor andere gewenste branches.

In andere gevallen kan medewerking worden verleend middels het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 20 Wabo juncto artikel 2.7 Bor en artikel 4, lid 9 van bijlage II Bor (kruimelgevallenlijst). Deze afwijking is een bevoegdheid van het college. Voor de afwijking geldt wel dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Opbouw winkelstructuur

Bij de afweging in hoeverre we een verruiming op de Woonboulevard toe willen laten speelt de functie van de verschillende winkelgebieden in Almelo een rol. Algemeen beleid is dat detailhandel in de binnenstad hoort. De binnenstad heeft de functie van winkelen. Daarnaast kent de gemeente wijkwinkelcentra, welke tot doel hebben om te voorzien in dagelijkse boodschappen. De Woonboulevard is bedoeld voor formules die, vanwege hun aard en omvang, niet passend zijn in de binnenstad of de wijkwinkelcentra. Vaak worden deze winkels gericht bezocht. Op deze wijze is er voor elke vorm van detailhandel een plek binnen Almelo te vinden en vullen de verschillende gebieden elkaar aan. Bij de afweging moet als uitgangspunt gelden dat de gebieden elkaar niet gaan beconcurreren, de juiste formule op de juiste plek komt met daarbij de juiste bezoekers, maar ook dat ondernemers zich wel binnen Almelo kunnen vestigen binnen de door hen gegeven vestigingsvoorwaarden (en niet naar andere gemeenten gaan).

Keuzes maken betekent ook 'nee' durven zeggen

Om de strategische doelstellingen van de vermindering van de leegstand en de toename van het aantal bezoekers in de binnenstad te kunnen realiseren is het van belang dat dit programma niet wordt verzwakt door ontwikkelingen elders in de stad. Het toevoegen van winkels, horeca, cultuur en evenementen elders in de stad zal de realisatie van de doelstelling van Programma Binnenstad om meer bezoekers te trekken negatief kunnen beïnvloeden.

Sportzaken en dierenspeciaalzaken

Gemengde sportzaken en dierenspeciaalzaken met een verkoopvloeroppervlakte van minimaal 1000 m² versterken de regionale functie van de Woonboulevard (en daarmee ook van Almelo) en tasten de detailhandelsstructuur en de daarbij behorende koopstromen voor de overige winkelgebieden in Almelo niet aan. Zowel sportzaken en dierenspeciaalzaken worden (vaak) gericht bezocht. Bij gerichte bezoeken past het parkeren van de auto voor de deur.

Almelo heeft meerdere kleine sportzaken in het centrum gekend, maar deze zijn allemaal weer uit het straatbeeld verdwenen. Kleine sportzaken (met daarbij een klein en oppervlakkig assortiment) kunnen in de huidige markt moeilijk tot niet overleven. Een ruim en breed assortiment (op meerdere sporten gericht) op een groot oppervlakte is hiervoor nodig. Om voor Almelo (en de regio) sportzaken te kunnen behouden is vestiging op de Woonboulevard een optie. Op deze wijze gaan de bezoekers van Noord-West Overijssel niet naar Intersport op Plein Westermaat, maar kunnen zij sportkleding in Almelo kopen. Ook de ligging van de Woonboulevard in het verlengde van het stadion maakt dat het thema "sport" bijdraagt aan de identiteit van het gebied.

In het centrum van Almelo waren korte tijd dierenspeciaalzaken gevestigd. Ook deze waren zo weer uit het straatbeeld verdwenen. Bij dierenspeciaalzaken worden, naast kleine dierenbenodigdheden, ook grotere benodigdheden (grote zakken diervoer, manden etc.) verkocht. Dit type branche zoekt dan ook een locatie waar men voor de deur kan parkeren. De kleinere dierenspeciaalzaken zijn een toevoeging voor de wijkwinkelcentra. Door kleinere oppervlaktes op de Woonboulevard toe te staan is de kans groot dat deze verdwijnen uit de wijkwinkelcentra of de aanloopstraten. Grotere, meer regionale dierenspeciaalzaken (> 1000 m²), waar ook een groter en breder assortiment van grotere dierenbenodigdheden aanwezig is, zouden zich op de Woonboulevard kunnen vestigen. De wijkwinkelcentra voorzien niet in deze winkeloppervlaktes.

Speelgoedzaken en warenhuizen

Het toestaan van speelgoedzaken en warenhuizen (Hema, Blokker, Action) is een directe bedreiging van de binnenstad. In de binnenstad (maar ook in de wijkwinkelcentra) van Almelo zijn allerhande "warenhuizen" gevestigd. Het huidige type warenhuis is nodig om winkelend publiek vast te houden en

Met deze verruiming kan de Woonboulevard (grotendeels) gevuld worden

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

F.W. van Ardenne

Pagina 3 van 3