

Secretariaat fractie CDA afd. Boxtel/Liempde
St.Willibrordstraat 29
5282 VD BOXTEL

Uw datum / kenmerk:	26 februari 2019	Behandeld door:	Anke van Schaijk
Registratiedatum:	GC19.00944	Telefoonnummer:	0411-655313
Ons kenmerk:	26 februari 2019	Aantal bijlagen:	
Datum:		Verzenddatum:	19 maart 2019

Onderwerp: Vraag obv Reglement van Orde

Geachte heer, mevrouw,

Wij ontvingen op 25 februari 2019 uw vragen ex artikel 37 RVO over Winkelcentrum Oosterhof. Hieronder beantwoorden wij uw vragen.

- Jumbo Oosterhof zou tot 2850 m2 mogen uitbreiden terwijl volgens de Beleidsnota detailhandel slechts 15% uitbreiding is toegestaan. Hoe verhoudt zich dit tot de oorspronkelijke plannen?*

In de huidige plannen is inderdaad een grotere uitbreiding voor de Jumbo opgenomen dan is vastgesteld in de detailhandels- en horecavisie. Het gaat echter om een ander aantal m2.

In het huidige winkelcentrum is momenteel ca. 2.631 m2 bruto vloeroppervlakte (hierna te noemen: BVO) gebruikt door de supermarkten (Jumbo en Aldi). In de nieuwe planopzet wordt ca. 2.700 m2 BVO ingevuld door een supermarkt (Jumbo).
- Wordt er afgeweken van de Beleidsnota detailhandel en horeca Boxtel? Zo ja, hoe kunt u dit beargumenteren?*

Er is inderdaad een verschil tussen de gevraagde uitbreiding en de mogelijkheden zoals ze zijn vastgelegd in de detailhandels- en horecavisie. Hier wordt mee ingestemd omdat de situatie rondom winkelcentrum Oosterhof de afgelopen tijd gewijzigd is. In de huidige situatie zijn er twee supermarkten (Jumbo en Aldi). In de nieuwe situatie is er nog maar sprake van één supermarkt. Uiteraard verdwijnt de Aldi niet uit de gemeente, maar wel uit het winkelcentrum. Het feit dat de Aldi een andere locatie heeft gevonden binnen de gemeente, mag in onze ogen niet ten koste gaan van de economische haalbaarheid van het winkelcentrum. De kracht van winkelcentrum Oosterhof is op dit moment de combinatie van een full service supermarkt met een discounter. Op het moment dat de Aldi komt te vervallen op deze locatie, moet de andere supermarkt krachtig genoeg zijn. Deze uitbreiding is daarvoor noodzakelijk.

In de detailhandels- en horecavisie is opgenomen dat het huidige winkelcentrum bestaat uit 2.446 m² winkel vloeroppervlakte (hierna te noemen: WVO) en er een maximale uitbreidingsruimte is van 366 m² WVO (+15%) tot een totaal van 2.812 m² WVO. Bij de afstemming van de planuitgangspunten is de verhouding tussen WVO en BVO bepaald op 66% (getoetst door Locatus). Dit houdt in dat conform de visie het nieuwe winkelcentrum mag bestaan uit 4.260 m² BVO winkelruimte. In de huidige opzet worden de extra vierkante meters boven deze 4.260 m² 'omgezet' in een maatschappelijke functie.

Verder is in het huidige winkelcentrum momenteel ca. 2.631 m² BVO in gebruik door de supermarkten (Jumbo en Aldi). In de nieuwe planopzet wordt ca. 2.700 m² BVO ingevuld door een supermarkt (Jumbo), hetgeen past binnen de totale 15% uitbreiding. Als we apart kijken naar de Jumbo; zij hebben momenteel ca. 1.907 m² BVO in gebruik, met 15% uitbreiding komen zij op 2.193 m² BVO. Dit in de wetenschap dat Jumbo hoofdhuurder is van de huidige Aldi- ruimte en zij deze ook als Jumbo kunnen invullen.

Daarnaast heeft het winkelcentrum ook een belangrijke maatschappelijke functie in de wijk en deze moet ons inziens behouden worden. In zijn algemeenheid willen we meegeven dat wij gaan voor goed wonen en leven in de gemeente. Een economisch sterk en gerenoveerd winkelcentrum Oosterhof draagt hier volgens ons aan bij en is in onze ogen zelfs onmisbaar in de wijk. De huidige concept plannen sluiten hierbij aan.

Kortom, de geplande uitbreiding van Jumbo zoals opgenomen in de concept plannen is inderdaad meer dan 15%. De redenen zoals hierboven benoemd geven naar onze mening weer waarom daar van afgeweken kan worden.

3. *Wordt de Beleidsnota door bovenstaande aangepast?*
Nee, de nota is een richtinggevend document en geeft een toekomstvisie en wensen weer. Aanpassen is dus niet nodig.
4. *Gaat deze uitbreiding gevolgen hebben voor de andere supermarkten in onze gemeenten?*
Iedere wijziging in het winkelbestand heeft gevolgen voor de bestaande winkels. De verwachting is dat de upgrade van het winkelcentrum vooral positieve gevolgen heeft voor de bestaande klanten van het winkelcentrum.
5. *Hoe verhoudt de uitbreiding van Oosterhof zich met het plan om het Centrum in zijn geheel aan te pakken? Met andere woorden kan de uitbreiding van Oosterhof gevolgen voor het centrum met zich mee brengen?*
De gevolgen voor het centrum zijn naar verwachting minimaal. Dit omdat het aanbod in het winkelcentrum hoofdzakelijk dagelijks aanbod betreft en het centrum veelal niet-dagelijkse aanbod. Een te verwachten gevolg voor het centrum kan wel zijn dat het dagelijkse aanbod niet veel zal toenemen omdat het winkelcentrum op een steenworp afstand van het centrum ligt.
6. *Gaat de nieuwbouw van de ALDI minder m² bevatten dan de 2 huidige vestigingen?*
Ja, de nieuwbouw van de ALDI omvat 1154 m² BVO. De huidige twee vestigingen omvatten samen ongeveer 1240m² WVO en dus 1879m² BVO. Dit conform de berekening van Locatus dat 66% WVO staat tot 100% BVO.

7. *Wat betekent deze uitbreiding en de verplaatsing van de ALDI voor het totaal aantal m2 supermarkten in onze gemeente? Wordt dit groter, kleiner of blijft het hetzelfde?*

Ja, de nieuwbouw van de ALDI omvat 1154 m2 BVO. De huidige twee vestigingen omvatten samen ongeveer 1240m2 WVO en dus 1879m2 BVO. Dit conform de berekening van Locatus dat 66% WVO staat tot 100% BVO. In totaal heeft de Aldi in de nieuwe situatie dus 725m2 BVO minder in gebruik. Voor de locatie Kapelweg heeft de gemeente het initiatief genomen om in gesprek te gaan met de eigenaren om te kijken of we wellicht iets voor elkaar kunnen betekenen. In dit gesprek kunnen we bespreken wat de wensen zijn en de mogelijkheden van de locatie.

Definitie WVO: Het oppervlak van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen. (Bron Locatus)

Definitie BVO: Dit betreft de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. (Bron: NEN 2580)

Wij gaan ervan uit uw vragen hiermee beantwoord te hebben.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Boxtel,



De secretaris,
A.E. Kraal



De waarnemend burgemeester,
A.M.T. Naterop