

# Inspraaknota

## Bij het detailhandelsbeleid van de gemeente De Bilt

Op 25 mei is door het college van de gemeente De Bilt het ontwerp van het gemeentelijke detailhandelsbeleid vrijgegeven voor inspraakreacties. Het ontwerp-plan heeft van 2 juni tot en met 13 juli 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is op 23 juni 2010 een informatie- en inspraakbijeenkomst in het gemeentehuis gehouden. Tijdens de inspraakperiode zijn in totaal 8 reacties ontvangen. In de onderstaande tabel zijn de inspraakreacties samengevat en waar nodig voorzien van commentaar en een wijzigingsvoorstel.

<b>1. Ondernemersvereniging Hessenweg-Looydijk e.o. (De Bilt), Winkeliersvereniging Het Oude Dorp (De Bilt), Winkeliersvereniging De Planetenbaan (Bilthoven), Middenstandsvereniging Maartensdijk (Maartensdijk), Plus Bilthoven BV (Bilthoven), Ondernemersvereniging Het Kleine Dorp (Bilthoven), 6 juli 2010</b>		
<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>	<i>Wijzigingsvoorstel</i>
<p>1a. De ondernemers- en winkeliersverenigingen zijn van mening dat het goed is dat er een nota ligt en dat er een realistisch beeld is geschetst van de detailhandel in de gemeente. Ze vinden de volgende zaken in het ontwerp-beleid opvallen:</p> <p>1b. Kleinere winkelcentra als het Maartensplein en Planetenbaan hebben het moeilijk.</p> <p>1c. De Kwinkelier in Bilthoven heeft als probleem een matige uitstraling, waarbij de omvang en branchering als goed worden beoordeeld door de ondernemers. De winkeloppervlakte is er groter dan het landelijk gemiddelde.</p> <p>1d. Het Oude dorp is een bijzonder winkelgebied door het specialistische karakter. Er is relatief veel omzet van buitenaf. Ondernemers zijn in meerderheid tevreden, maar parkeren is een probleem.</p> <p>1e. Het Kleine dorp (Bilthoven-Noord) wordt niet als winkelgebied genoemd in het rapport, want het zijn natuurlijk maar een paar winkels. Het zijn wel goede zaken die inspelen op de lokale behoefte.</p> <p>1f. Winkelgebied Hessenweg heeft een bovenlokale functie, terwijl het parkeren een probleem is. Met bereikbaarheid is parkeren een essentiële voorwaarde voor een goed functionerend bovenlokaal winkelgebied. De omvang en branchering worden als goed beoordeeld door de ondernemers. De winkeloppervlakte is er groter dan het landelijk gemiddelde en de omzet wordt door een ruime meerderheid als voldoende beoordeeld.</p> <p>1g. De omvang van de concurrentie in de regio is dusdanig groot dat een regionale functie van de detailhandel in De Bilt en</p>	<p>1a. Wij zijn blij met uw algemene steun voor het ontwerp-beleid.</p> <p>1b,1c,1d en1f. De aandachtspunten of problemen van de genoemde winkelcentra zijn ons aan de hand van eerder geuite zorgen bekend. In de nota detailhandelsbeleid zijn voor de winkelcentra specifieke projecten benoemd voor een adequate aanpak. Voor de Hessenweg (1f) is vanwege opwaardering van Bilthoven centrum gekozen voor een integrale ruimtelijke visie. In alle gevallen willen we het beleid in samenspraak met u uitvoeren.</p> <p>1e. Het gaat zoals u zelf constateert om enkele winkels zonder een bijzondere problematiek, daarom is het niet als apart winkelgebied benoemd. Dit neemt echter niet weg dat de gemeente graag in overleg treedt met de ondernemers om zo nodig de gewenste samenwerking tot stand te brengen.</p> <p>1g en 1i. Er zijn bij de 'Actualisatie DPO Bilthoven Centrum 2009' (vastgesteld: 2<sup>e</sup> kwartaal 2009)</p>	

<p>Bilthoven niet realistisch is. Wel zal er sprake zijn van enige toevloeiing, maar de belangrijkste uitdaging is het vergroten van de binding.</p> <p>1h. Een verantwoord en evenwichtig detailhandelsbeleid moet uitmonden in een voldoende kwalitatief en kwantitatief aanbod. Bereikbaarheid en parkeergelegenheid zijn belangrijke randvoorwaarden. Dit kan binnen de gemeente op diverse plekken het lokale karakter en de binding versterken.</p> <p>1i. De nota had een paar jaar eerder geschreven moeten worden, omdat nu met de vergevorderde plannen voor Bilthoven Centrum/De Kwinkelier er weinig mogelijkheid is om nog echte keuze te maken. Daar kan, in plaats van een kwantitatieve impuls,</p>	<p>3 scenario's gemaakt: hoog, midden, laag. Gekozen is voor het middenscenario, met extra ruimte voor 6.100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Dit is gebaseerd op een realistische toename van de binding naar 30% voor niet dagelijks en 33% dagelijks en op een gelijkblijvende toevloeiing van respectievelijk 3% en 8%. We zijn het eens met uw constatering dat het voornamelijk gaat om het vergroten van de binding. De uitbreiding en verbetering is nodig om hierin te voorzien. De kwaliteit en de bereikbaarheid van het centrum van Bilthoven zullen in de nieuwe situatie sterk toenemen.</p> <p>Naast de vergrote binding is sprake van groei van de oppervlakte van winkels, onder invloed van ontwikkelingen in de detailhandelsector en door de veranderde consumentenvraag. Hierdoor treedt een organische behoefte aan extra m<sup>2</sup> op. Bij het middenscenario zijn we overigens uitgegaan van een gelijkblijvende vloerproductiviteit.</p> <p>De P&amp;R-functie van stations, inclusief winkels- en horecabestedingen wordt groter. Dit geldt zeker ook voor Bilthoven. Deze extra vraag komt veelal van buiten de gemeente. Tot slot wordt door de herontwikkeling aan de Koperwieklaan (Gullikerterrein) bij benadering ca 800 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan detailhandel aan het centrumgebied onttrokken. Overigens vloeit de nota detailhandelsbeleid voort uit de kadernota economisch beleid die in 2008 is vastgesteld. Daarvoor kende de gemeente, na de herindeling, geen overkoepelend economisch beleid.</p> <p>1h. De door u genoemde en andere zaken, zoals onder meer een goed ingerichte en verzorgde openbare ruimte en een goede ruimtelijke ordening, zijn van belang. In de nota wordt in divers projecten hiermee rekening gehouden.</p> <p>1i. Zie 1g.</p>	
---	---	--

beter een kwalitatieve impuls worden gegeven: op pagina 10 t/m 13 staat namelijk dat de huidige omvang gelijk is aan vergelijkbare centra. Het binden van lokale bestedingen kan dus uitstekend op de huidige schaal. Andere zaken die pleiten voor een kwalitatieve i.p.v. een kwantitatieve impuls zijn:

- de gemiddelde winkelomvang is nu al groter dan gemiddeld in vergelijkbare situaties.
- de helft van de ondernemers geeft aan dat de huidige omzet te laag is: de omzet per m<sup>2</sup> is het belangrijkste kengetal voor winkeliers en is bepalend voor het rendement. Het rendement is de beste waarborg voor investeringsbereidheid bij ondernemers.
- de kwalitatieve optie komt tegemoet aan de wens van velen voor behoud van het dorpse karakter.

1j. In het belang van alle zelfstandige ondernemers in de gemeente vragen de verenigingen aandacht voor de steeds verdergaande, door iedereen ongewenste filialisering van winkelcentra. Deze ontwikkeling creëert een eenvormig winkelaanbod. De zelfstandige ondernemers met onderscheidende klassewinkels en horeca, zoals bijvoorbeeld aan de Julianalaan, moeten de ruimte krijgen die zij nodig hebben. Dit zou beter passen bij Bilthoven en zou ook in De Kwinkelier wenselijk zijn.

1k. De Hessenweg is een heel eigen winkelgebied met een relatief hoge binding en een eigen 'Bilts' karakter. Het handhaven van het huidige brede aanbod is de beste garantie voor de continuïteit. Het parkeren moet wel worden uitgebreid.

1l. De ondernemers van de Planetenbaan zien mede door de goede parkeergelegenheid en de komst van het CEC (cultureel en educatief centrum, red.) de toekomst weer met vertrouwen tegemoet.

1m. Te veel meters in een winkelgebied kan tot leegstand leiden,

1j. De gemeente vindt een goed voorzieningsniveau en voldoende werkgelegenheid van groot belang. We streven een divers winkelaanbod na, waarbij we aandacht hebben voor de plaatselijke ondernemers. Een grote mate van filialisering hoeft echter geen bedreiging te vormen. Het scheidt ook mogelijkheden voor ondernemers om onderscheidend te zijn. Uiteindelijk is het (de vraag van) het winkelend publiek dat bepaalt waar het koopt. Het bepaalt daarmee in belangrijke mate de aard en de omvang van de winkels. Daarbij heeft de gemeentelijke overheid beperkte mogelijkheden om het aanbod te beïnvloeden. Sterke winkeliersverenigingen met een hoge participatiegraad van winkeliers vinden wij van groot belang, omdat dit winkelcentra versterkt.

1k. In het project voor de Hessenweg (zie p.48 van de nota) zal aandacht worden besteed aan het door u genoemde.

1l. Het winkelcentrum Planetenbaan vervult met de vrijdagse markt een belangrijke functie voor de buurt en directe omgeving. De komst van het CEC kan een voor het winkelcentrum een impuls betekenen. Om in de toekomst leegstand te voorkomen doen wij in onze nota een voorstel voor een gezamenlijke aanpak. Daarbij is een belangrijke rol weggelegd voor de eigenaars en winkeliers. Zie ook 2a.

1m. Zie 1g en 1i.

of op termijn tot waardedaling van de locatie met vervolgens de komst van winkels die waarschijnlijk niet goed bij Bilthoven passen.		
<b>2. De heer C. van Schie (winkelier in winkelcentrum De Planetenbaan, Bilthoven), 15 juli 2010</b>		
<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>	<i>Wijzigingsvoorstel</i>
<p>2a. In de ontwerp-beleid staat dat de Planetenbaan wordt opgeheven. Dit doet veel zeer. Ik ben van mening dat de gemeente hierover nog goed moet nadenken. Ik zie namelijk wel een toekomst voor het winkelcentrum. Er zou gezamenlijk moeten worden gekeken hoe het centrum wel een toekomst heeft. Argumenten voor het behoud van het centrum zijn onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-het centrum heeft een goed aanbod voor de dagelijkse boodschap;</li> <li>-het centrum heeft onderscheidende winkels t.o.v. andere winkels in de gemeente de Bilt;</li> <li>-het centrum heeft inmiddels een aantal jonge ondernemers die wel willen investeren;</li> <li>-het centrum heeft ondernemers met een goede omzet, i.p.v. de landelijke daling;</li> <li>-het centrum heeft voor veel (oudere) buurtbewoners een onschatbare (maatschappelijke) waarde;</li> <li>-oudere buurtbewoners zijn vaak niet mobiel genoeg om naar andere centra te gaan.</li> <li>-veel klanten van ons komen ook van (ver) buiten de buurt, zoals het noordelijk deel van Weltevreden.</li> <li>-bij de plannen van het nieuwe multifunctioneel centrum Melkweg hoort ook een winkelcentrum, o.a. omdat bij de plannen ook nieuwbouwhuizen zitten waarvan de bewoners ook graag in de buurt hun boodschappen willen kunnen doen.</li> <li>-het toch al verkeersdrukke De Bilt zit niet te wachten op mensen die in hun auto moeten stappen om boodschappen te kunnen doen;</li> <li>-andere centra hebben al problemen genoeg met bereikbaarheid. Wij kunnen dat probleem ontlasten.</li> <li>-de toekomstplannen van het huidig RIVM-terrein zorgen ook voor een extra vraag naar het buurtcentrum de Planetenbaan.</li> <li>-ons centrum heeft geen problemen met de bereikbaarheid en er zijn voldoende parkeerplekken of deze kunnen gecreëerd worden.</li> </ul> <p>2b. Graag geef ik ook voor bestaande problemen mogelijke</p>	<p>2.a Wij zijn niet van mening dat het winkelcentrum Planetenbaan zonder meer moet worden opgeheven, zoals u veronderstelt. Het centrum is voor velen van grote waarde. Wel maken wij ons grote zorgen over het winkelcentrum vanwege de beperkte (buurt)functie die het heeft, mede gelet op de relatief kleine omvang. Wij denken dat dit op de lange termijn vanwege de veranderde vraag van consumenten zou kunnen betekenen dat het winkelcentrum onvoldoende draagvlak heeft. De bouw van het cultureel educatief centrum kan een belangrijke impuls betekenen, maar waarschijnlijk is dit niet genoeg voor behoud op de lange termijn. Een volledig behoud van het winkelcentrum op lange termijn is daarom in belangrijke mate afhankelijk van de wil, en de eendrachtige inzet van de eigenaren en de winkeliers.</p>	
	2b. Bij het uitvoeren van het project Planetenbaan (zie	

oplossingen. Hiermee heeft het buurtcentrum de Planetenbaan volgens mij toekomst: -Het winkelcentrum moet gerenoveerd worden, zo mogelijk in het kader van het project Melkweg, om aan de wensen van de huidige tijd te voldoen. De eigendomssituatie maakt dit lastig. Verder zou er een supermarkt met A-merken moet gerealiseerd moeten worden. Er zijn voldoende mogelijkheden voor het plan: projectontwikkelaars zijn geïnteresseerd, er is ruimte, het past bij het centrumplan Melkweg en er zijn voldoende ondernemers aanwezig die vooruit willen. De gemeente zou hier een voortrekkers rol in kunnen spelen en in ieder geval meewerken met eventuele plannen en de huidige ondernemers niet laten stikken. Daarbij moet de gemeente de huidige ondernemers meer duidelijkheid geven over de toekomstplannen in een een op een gesprek.	p.49 van de nota) komen deze onderwerpen aan de orde. Daarbij gaan we ook graag met u het gesprek aan. Zie ook 2a.	
<b>3. Mevrouw L.M. Geel-Breet (Maartensdijk), 22 juni 2010</b>		
<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>	<i>Wijzigingsvoorstel</i>
3. Hebt u al eens gedacht om met leegstaande winkels 'open' aanbiedingen te doen aan hiervoor geschikte bedrijven? Ik kan u wel een paar suggesties doen.	3. De gemeente De Bilt kent weinig structurele leegstand in de diverse winkelgebieden. Dit bleek onder andere uit een onderzoek dat we in 2008 in Maartensdijk hebben gedaan.	
<b>4. De heer J. van Eijken, winkeliersvereniging (De Bilt)</b> – tijdens de informatie- en inspraakbijeenkomst		
<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>	<i>Wijzigingsvoorstel</i>
4a. De heer Van Eijken spreekt zijn waardering uit voor de presentatie en de mogelijkheden. 4b. Hij vindt de parkeersituatie van groot belang. 4c. De ruimtelijke plannen van La Plate en de Eurusweg moeten snel worden ontwikkeld. Hij wil graag snel met het gemeentebestuur het beleid uitvoeren.	4a t/m 4c. Door middel van de wijkanalyses in de structuurvisie heeft de gemeente aandacht voor de Hessenweg. Het economisch beleid, waar het detailhandelsbeleid een onderdeel van is, is een onderdeel van de structuurvisie. Zie overigens 1f.	
<b>5. De heer G. Smit, Plus-supermarkt (Bilthoven)</b> – tijdens de informatie- en inspraakbijeenkomst		
<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>	<i>Wijzigingsvoorstel</i>
5. De heer Smit vindt het ontwerp een goede en realistische beschrijving van de situatie van de winkelgebieden en de solitaire winkels. Hij juicht de kleine uitbreiding van de solitaire winkels toe. Hij vindt dat de Hessenweg goed functioneert en vraagt zich af waarom het centrum van Bithoven nou juist zo uitgebreid wordt,	5. Dhr. Droogh antwoordt dat de ontwikkeling van het centrum veel te lang heeft stil gestaan. Dit gaf onduidelijkheid over de toekomst van De Kwinkelier. Nu De Kwinkelier wordt herontwikkeld zal dit vele mogelijkheden bieden. Zie overigens inspraakreactie 1.	

terwijl dat jarenlang niet onderhouden is. Hij wil weten of er een terugvalscenario is als de winkeliers niet naar de Kwinkelier willen.		
<b>6. De heer P. Dapper, winkeliersvereniging (Bilthoven)</b> – tijdens de informatie- en inspraakbijeenkomst		
<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>	<i>Wijzigingsvoorstel</i>
6. De heer Dapper weerspreekt het beeld dat er weinig draagvlak bij de ondernemers is voor de vernieuwing en uitbreiding van het centrum van Bilthoven. Hij zegt dat er in het centrum van Bilthoven voldoende winkeliers zijn die bereid zijn te investeren. Hij is blij met het kader en de visie uit het ontwerp. Hij pleit voor samenwerking tussen de diverse winkelgebieden zodat ze elkaar onder meer kunnen aanvullen.	6. Wij zijn blij met uw algemene steun voor het ontwerp-beleid. Graag werken we bij de uitvoering van het beleid met u aan de door u voorgestelde samenwerking tussen de diverse winkelgebieden.	
<b>7. Anoniem</b> – tijdens de informatie- en inspraakbijeenkomst		
<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>	<i>Wijzigingsvoorstel</i>
7. Ontstaat met een grotere supermarkt in Maartensdijk er geen verkeersproblemen door leveranciers?	7. Wij verwachten geen bijzondere verkeersproblemen door de eventuele (beperkte) uitbreiding van de supermarkt.	
<b>8. Mevr. Q. van den Dijssel, winkeliersvereniging Het Oude Dorp (De Bilt)</b> – tijdens de informatie- en inspraakbijeenkomst		
<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>	<i>Wijzigingsvoorstel</i>
8. Er zou wat betreft het Oude Dorp meer aandacht moeten komen voor het parkeren en de bereikbaarheid per openbaar vervoer, bijvoorbeeld een bushalte bij het nieuwe tunneltje onder de Utrechtseweg.	8. Wij betrekken uw suggestie graag bij het uitvoeren van de projecten voor het Oude Dorp: zie p.50 van de nota.	
<b>Ambtshalve wijziging</b>		
<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>	<i>Wijzigingsvoorstel</i>
De OBI bouwmarkt waarvan in de ontwerp-nota sprake is, is inmiddels verplaatst.		De tekst aanpassen aan het genoemde.

**Bijlage:** Verslag inspraak- en informatiebijeenkomst d.d. 23 juni 2010.