

Algemene info

Aantal inwoners (2017) en samenstelling (2015)

Dukenburg:	22.110
Zuidelijke deel van (Aldenhof, Lankforst, Malvert, Meijhorst en Weezenhof):	13.840.

Tabel 2.5: Inwoners naar leeftijdsklassen (afgerond)

Leeftijdsgroep	2015	Prognose 2025
0-9	2.260	1.900
10-19	2.400	2.200
20-29	2.650	2.400
30-39	2.780	2.400
40-49	2.930	2.500
50-59	2.900	2.800
60-69	2.970	2.900
70-79	2.160	2.700
80*	930	1.400
Totaal	21.990	21.100

*Inwonertal zonder Staddijk (ca. 100 inwoners)

Verzorgingsgebied winkelcentra

- Meijhorst, Malvert en de Weezenhof hebben voor de boodschappen vooral en functie voor de zuidelijke wijken en in mindere mate voor Tolhuis en Zwanenveld
- Stadsdeelcentrum heeft functie voor Dukenburg (en met name Tolhuis en Zwanenveld) en andere wijken zoals Lindenholt

Figuur 8: Afstand tot winkelgebieden (500 en 750 m)



Huidige aanbod dagelijkse artikelen en uitbreidingsplannen

Huidige aanbod dagelijkse artikelen

Tabel 2.2: Brancheverdeling sector dagelijkse artikelen stadsdeel Dukenburg

	Dukenburg		Malvert		Meijhorst		Weezenhof	
	a.v.	m² wvo	a.v.	m² wvo	a.v.	m² wvo	a.v.	m² wvo
Supermarkten	2	3.704	1	861	1	769	1	795
Levensmiddelenpeciaalzaken²	11	701	1	60	2	267	1	25
Persoonlijke verzorging	6	1.359	-	-	-	-	-	-
Totaal dagelijkse artikelen	19	5.764	2	921	3	1.036	2	820

a.v. = aantal vestigingen

Uitbreidingswensen

Locatie	Plan	Omvang plannen
Meijhorst	Herontwikkeling van winkelcentrum Meijhorst (en omgeving) als voorzieningshart van de wijk. Uitgangspunt is dat het centrum zal beschikken over 2 supermarkten van een modeme omvang.	Totale omvang in nieuwe situatie: ca. 4.150 m² bvo. Uitbreiding detailhandel is ca. 1.900 m² wvo, waarvan ca. 1.500 a 1.750 m² wvo bedoeld voor dagelijkse artikelenwinkels (supermarkten) en 150 – 400 m² wvo voor aanvullend winkelaanbod
Weezenhof	Herbouw, modernisering en uitbreiding van winkelcentrum (na brand) waarbij het centrum opnieuw twee supermarkten zal krijgen. In dit plan worden ook (zorg)woningen toegevoegd.	Totale omvang in door eigenaar beoogde situatie: ca. 3.700 m² bvo. Uitbreiding detailhandel is ca. 1.950 m² wvo, bedoeld voor uitbreiding van de huidige supermarkt (Lidl) en toevoeging (herbouw) van 2 ^e supermarkt. Planologisch is een 2 ^e supermarkt al mogelijk (totale omvang supermarkten max. 1.100 m² en 1.400 m² bvo over 2 bouwblokken (= 900 + 1.100 m² wvo))
Malvert	Vanuit de Jumbo-supermarkt in Malvert is er een verzoek tot uitbreiding van de winkel gekomen	Uitbreiding supermarkt met ca. 400 m² wvo.
Totaal Dukenburg Zuid		Uitbreiding detailhandel dagelijkse sector met 3.850 – 4.150 m² wvo
Winkelcentrum Dukenburg	De eigenaren en ondernemers van winkelcentrum Dukenburg wensen de boodschappenfunctie van het centrum te versterken door een uitbreiding van het aantal supermarkten. Zij hebben in dit verband de gemeente verzocht een uitbreiding van het supermarktaanbod in de omgeving te beperken.	Toevoeging van een extra supermarkt is planologisch mogelijk.

Onderzoek BRO

“Wat is de gewenste en haalbare structuur van boodschappencentra in het stadsdeel Dukenburg, rekening houdend met het retailbeleid van de gemeente (voorzieningen dicht bij de mensen), de marktmogelijkheden en de effecten van de diverse plannen?”

Scenario's

	Scenario 1a) Realisatie alle plannen	Scenario 1) Realisatie alle planologische mogelijkheden	Scenario 2a) Vier supermarkten: Wijkwinkelcentrum en 2 buurtsteunpunten	Scenario 2b) Vier supermarkten: Twee gelijkwaardige wijkwinkelcentra	Scenario 3) Herschikking drie supermarkten
Uitbreiding dagelijks winkel aanbod (in m² wvo)	3.850 - 4.100	2.600 - 2.850	2.300 - 3.250	2.300 - 2.750	1.050 - 1.500
Totale omvang centra na uitbreiding (in m² wvo)	7.785 - 8.185	5.985 - 6.385	6.235	7.085	5.835 - 6.435
Meijhorst	wijkwinkelcentrum 2 supermarkten	wijkwinkelcentrum 2 supermarkten	wijkwinkelcentrum 2 supermarkten	wijkwinkelcentrum 2 supermarkten	wijkwinkelcentrum 2 supermarkten
Weezenhof	wijkwinkelcentrum 2 supermarkten	wijkwinkelcentrum 2 supermarkten	buurtsteunpunt 1 supermarkt	wijkwinkelcentrum 2 supermarkten	buurtsteunpunt 1 supermarkt
Malvert	buurtcentrum 1 supermarkt	buurtcentrum 1 supermarkt	buurtsteunpunt 1 supermarkt	geen supermarkt	geen supermarkt
Functioneren bestaand aanbod	✓	✓	✓	✓	✓
Detailhandelsstructuur	✓	✓	✓	✓	✓
Consumentenverzorging	✓	✓	✓	✓	✓

Conclusies

- Uitbreidingsruimte is beperkt.
- Realisatie van alle plannen (scenario 1) betekent bouwen voor leegstand en daarmee zijn de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur in Dukenburg en Dukenburg Zuid niet gediend.
- Bij scenario 2a met twee gelijkwaardige supermarkten in Weezenhof en Malvert (uitbreiding bij beide) is toekomst onzeker door trekkracht van maar één supermarkt, met als risico dat een supermarkt verdwijnt. Als dat in de Weezenhof zou zijn brengt dat de consumentenverzorging in gevaar.
- Bij de scenario 2b en 3 kunnen wijkbewoners hun dagelijkse boodschappen blijven doen in eigentijdse wijkwinkelcentra op ongeveer 5 minuten fietsen of 10 minuten lopen (ongeveer 750 meter rondom huis). En er ontstaat een toekomst vaste detailhandelsstructuur.

Historie winkelstructuur Dukenburg 2002 – 2018

ONDERZOEKEN EN BESLUITEN

2002 (BRO adviesbureau)

Uit het onderzoek bleek dat er onvoldoende marktruimte was om naar de toekomst toe de drie winkelcentra in de huidige vorm te handhaven.

Keuze college toen: Na horen bewoners heeft college besloten bestaande situatie te handhaven en te evalueren in 2006.

2006 (Droogh Trommelen en Partners (DTNP): evaluatie onderzoek

Ook nu weer conclusie dat drie winkelcentra niet duurzame winkelstructuur. Beste optie concentratie in één winkelcentrum.

Rapport is besproken met vertegenwoordigers van ondernemers, eigenaren, bewoners en de begeleidingscommissie. En er is een bewonersonderzoek verricht. Hieruit bleek dat de bewoners één centraal wijkwinkelcentrum maatschappelijk niet gewenst vonden. De bewoners willen het liefst alle drie de winkelcentra open houden in verband met de vergrijzing van de bevolking en de verminderde mobiliteit van ouderen. In een verdeling van het winkelaanbod over twee winkelcentra kon men zich toen ook vinden.

Besluit raad 10 oktober 2007: Het college koos ervoor om, naast het grotere stadsdeelcentrum Dukenburg bij Zwanenveld, ook twee andere winkellocaties in Dukenburg te behouden. In de Meijhorst komt een nieuw wijkwinkelcentrum en in de Weezenhof blijft het bestaande buurtwinkelcentrum en wordt op termijn vernieuwd. Dit betekent dat de functie van buurtwinkelcentrum Malvert over enkele jaren zou komen te vervallen.

2007-2011 aanbesteding herontwikkeling winkelcentrum Meijhorst

Idee was vernieuwing Meijhorst (met woningen) waarbij winkeliers Malvert naar Meijhorst verhuizen. In Malvert zou ruimte blijven voor kleine buurtsuper (mandjeswinkel) en andere kleinschalige detailhandel/voorzieningen. Dat is ook in het bestemmingsplan in 2008 vastgelegd

In **2012** mislukte de aanbesteding van winkelcentrum Meijhorst.

Besluit raad 2012: Bij de gewijzigde vaststelling planexploitatie herstructurering Dukenburg besluit de raad ten aanzien van de winkelcentra Meijhorst een faciliterende rol te nemen. Herontwikkeling Meijhorst blijft uitgangspunt. Als zich een partij meldt pakken we de herontwikkeling op. Voor Malvert wordt aangegeven dat het winkelcentrum in de huidige vorm en omvang voor de komende 5 tot 10 jaar kan blijven bestaan. Kern van deze strategie is dat het realiseren van een nieuw winkelcentrum in Meijhorst mogelijk blijft, maar afhankelijk is van de markt c.q. de ondernemers zelf.

2017 BRO onderzoek om opnieuw te kijken naar de gewenste en haalbare structuur van de boodschappencentra in Dukenburg.

Aanleiding waren de uitbreidingswensen van de supermarkten. Gekozen is gezien de ouderdom van de onderzoeken een actualisatie uit te voeren.

In het onderzoek is rekening gehouden met de fijnmazige winkelstructuur die de gemeente in haar beleid nastreeft (voorzieningen dicht bij de mensen), de marktmogelijkheden en de effecten van de diverse plannen. Uit het onderzoek blijkt dat er op dit moment een beperkte distributieve uitbreidingsruimte is. Aan de hand van deze benaderde marktruimte zijn mogelijke scenario's voor realisatie van de verschillende planinitiatieven verkend. De aangegeven beperkte marktruimte noopt tot het maken van duidelijke keuzes over de gewenste winkelstructuur in Dukenburg. Uitbreiding bij alle drie de winkelcentra past niet.

In **februari 2018** neemt het college dit rapport voor kennisgeving aan en maakt het rapport openbaar en stuurt het rapport met begeleidende brief naar de raad.

Voor de winkelstructuur zijn de supermarkten bepalend. Na gesprekken met eigenaren van supermarktpanden en supermarkten zelf, de vve van wc Meijhorst en het stadsdeelcentrum is een voorstel voor het college voorbereid.

Besluit college 25 september 2018:

Mede op basis van dit onderzoek en eerdere onderzoeken, vindt het college dat er marktruimte is voor supermarkten in twee van de drie winkelcentra. Daarbij is rekening gehouden met de verwachte bevolkingssamenstelling en trends op winkelgebied. Een wijkwinkelcentrum is volgens de deskundigen het meest toekomst vast als er twee moderne supermarkten zijn (één full-service, één discount) en enkele andere (vers)winkels, horeca en dienstverlening (zoals een kapper).

Het meest kansrijke scenario volgens het onderzoek is dat Meijhorst een wijkwinkelcentrum met twee supermarkten krijgt (en dat is in ontwikkeling), Weezenhof een kleiner winkelcentrum met één supermarkt en Malvert geen supermarkt. Maar gezien de vraag vanuit de markt kiest het college van burgemeester en wethouders voor het volgende scenario:

- dat in winkelcentrum Meijhorst de Albert Heijn supermarkt op een nieuwe plek kan uitbreiden, en een extra discountsupermarkt wordt toegevoegd (Lidl). Dit is in ontwikkeling. In juni is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd.
- dat bij de herbouw van winkelcentrum Weezenhof maximaal twee supermarkten passen (een full-service supermarkt en een discountsupermarkt). Volgens het bestemmingsplan is er in de Weezenhof al een mogelijkheid voor twee supermarkten.
- dat voor een goede spreiding een supermarkt in Malvert niet noodzakelijk is gezien de acceptabele afstand voor bewoners om dagelijkse boodschappen te doen. Het bestemmingsplan staat nu ook al geen uitbreiding toe. Het bureau ziet wel kansen in Malvert voor een kleine levensmiddelenwinkel, een kapper en aanvullende horeca. De gemeente wil de mogelijkheden voor de (lege) panden en herontwikkeling van het gehele winkelcentrum (met een andere functie) nader onderzoeken.
- dat het college stadsdeelcentrum Dukenburg ondersteunt bij verbetering en leegstand met hulp van een adviseur.

Op 25 september zijn de belanghebbende partijen zoals wijkplatforms, ondernemersverenigingen, de ontwikkelende partijen, verenigingen van eigenaren zijn per e-mail met een informatiebrief met collegevoorstel en persbericht onder embargo op de hoogte gebracht van het collegebesluit. Ook alle ondernemers in de drie buurtwinkelcentra hebben deze informatiebrief dezelfde dag via een fietskoerier ontvangen. In de brief heeft de gemeente aangeboden in gesprek te gaan als er behoefte aan is. Inmiddels heeft een gesprek met een deel van de winkeliers in Malvert plaatsgevonden.

Besluitvorming is naar verwachting op 21 november 2018 in de raad.

Constante factor in de onderzoeken in de loop der tijd is dat er geen marktruimte is om drie buurt/wijkwinkelcentra in Dukenburg overeind te houden. Keuze is noodzakelijk voor een toekomst vaste winkelstructuur. De keuze die nu voorligt sluit aan bij de eerdere besluiten die genomen zijn.

Info huidige stand van zaken winkelcentra

Winkelcentrum Meijhorst

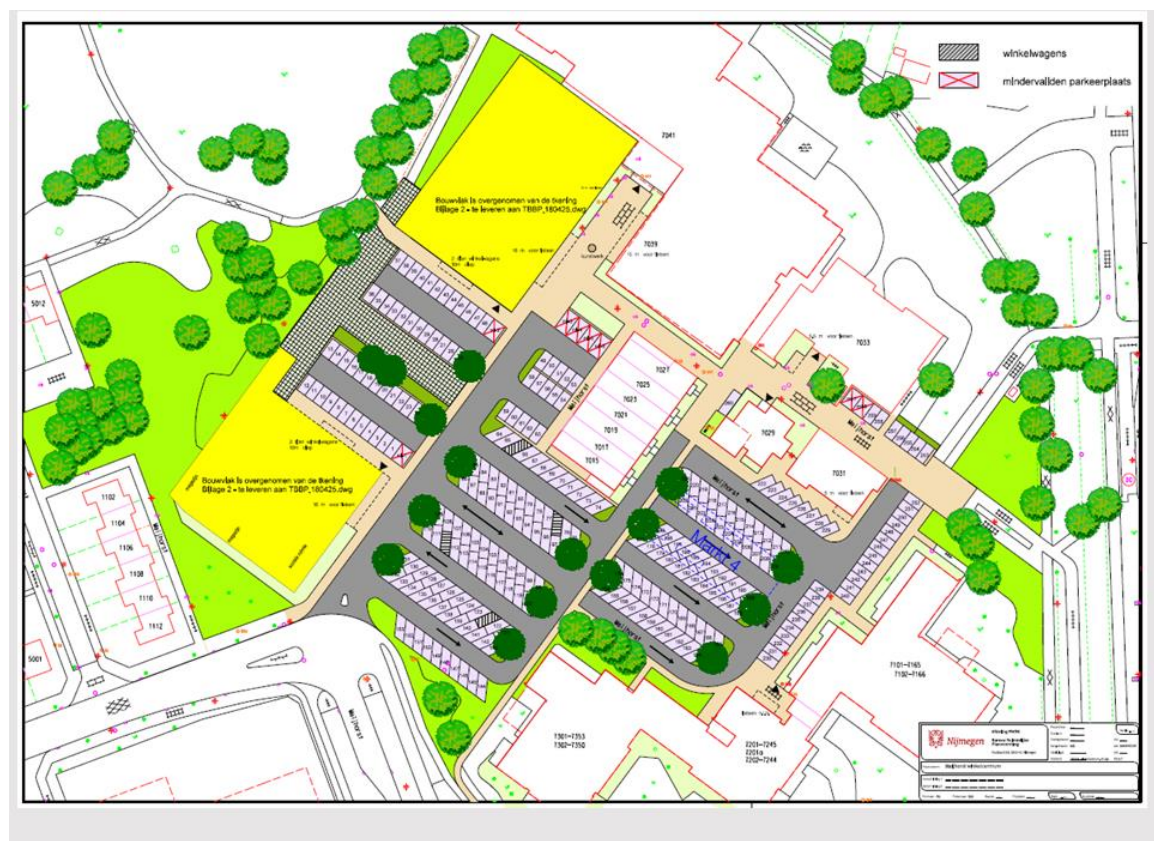
Vanaf **2016** Herontwikkeling Meijhorst (Ten Brinke).

Er ligt een concept plan en de gesprekken over een grondovereenkomst zijn in de afrondende fase. Deze uitbreiding past binnen de eerdere afspraken en raadsbesluiten over de winkelstructuur. De overeenkomst wordt binnenkort aan het college ter vaststelling voorgelegd.

De ondernemers/eigenaren in het centrum hebben overeenstemming over de herontwikkelingsplannen. In het centrum zullen zich een Lidl en AH vestigen. Er vindt nog een herschikking plaats van een aantal ondernemers naar de panden die blijven. Hierdoor is er op dit moment enige leegstand in het winkelcentrum en een aantal panden tijdelijk ingevuld met o.a. een kringloopwinkel.

Voor de zomer is het stedenbouwkundig plan aan de buurt gepresenteerd (zie hieronder). Het ontwerp bestemmingsplan wordt binnenkort ter visie gelegd. In december vindt hierover nog een bewonersavond plaats. Naar verwachting wordt het bestemmingsplan in het voorjaar 2019 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

We zijn aan het kijken hoe we de opmerkingen die op de informatieavond gemaakt zijn zo goed mogelijk kunnen verwerken. Opmerkingen hadden o.a. betrekking op de omvang van het plan, de loopverbindingen, oog voor ontmoeten, veiligheid ten aanzien van bevoorrading. Onderstaand inrichtingsplan is dus nog niet het definitieve plan



Concept stedenbouwkundige opzet winkelcentrum Meijhorst

Winkelcentrum Weezenhof

Voor winkelcentrum Weezenhof geldt dat de ontwikkelaar/eigenaar van het centrum een grotere uitbreiding wil dan waar rekening mee gehouden was in de eerdere besluiten (was 3.200 m² BVO, wens is 3.700m² BVO) en dat daarvoor ook plannen ontwikkeld waren. Boven de winkels waren (zorg)woningen gedacht.

Over het plan was nog geen overeenstemming over. De druk op herontwikkeling wordt vergroot toen in april 2017 het winkelcentrum gedeeltelijk afbrandde. Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn de gesprekken opnieuw opgepakt. De ontwikkelaar wil graag weten hoe groot het winkelcentrum mag zijn en wat de mogelijke omvang van de supermarkt is als hij één of twee supermarkten realiseert.

De bewoners van de Weezenhof hebben zelf ook een idee voor een plan. Zij hebben dit aan de gemeente en aan de ontwikkelaar gepresenteerd.

Het grootste deel van het centrum is eigendom van één eigenaar (Hendriks). De gang die door het (voormalige)centrum liep is eigendom van de gemeente.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een winkelcentrum van circa 3.200 m² BVO met twee supermarkten binnen het bouwvlak van de bestemming centrumdoeleinden. Risico op planschade is aanwezig op het moment dat die mogelijkheid ontnomen wordt.

Op het moment dat een nieuw plan ontwikkeld wordt zal hiervoor ook een bestemmingsplanwijziging nodig zijn.



*Bestemmingsplan Weezenhof roze/oranje kleur is bestemming centrumdoeleinden,
Rode lijn: bouwvlak; blauwe lijn eigendom gemeente, erfpacht fysiotherapeut
Blauwe vlak: eigendom gemeente (binnen het bouwvlak), omliggende openbare ruimte is van de gemeente*

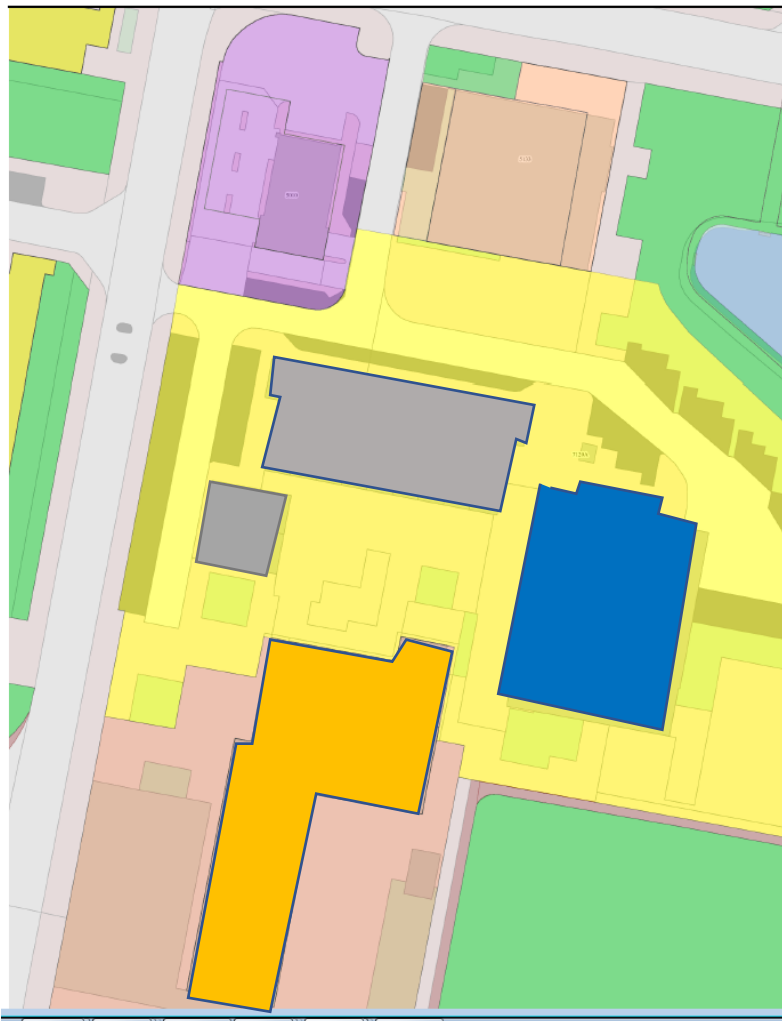
Winkelcentrum Malvert

Ook de supermarkt in Malvert (Jumbo) heeft wensen om de bestaande supermarkt uit te breiden. Daar zijn geen gesprekken over. De afgelopen jaren is de lijn gehanteerd zoals eerder afgesproken, geen uitbreiding in Malvert.

In het bestemmingsplan (2008) is voor dit gebied een uitwerkingsverplichting opgenomen (gele vlak in onderstaande kaart). In de uitwerkingsregels is opgenomen dat het gebied her-bestemd kan worden naar kleinschalige detailhandel, dienstverlening en horeca en wonen. De huidige winkels kunnen in de huidige vorm en functie blijven functioneren. In het bestemmingsplan is verwezen naar eerdere besluitvorming over de winkelstructuur waarbij toen ook al is aangegeven dat in Dukenburg geen ruimte is voor drie moderne wijk-/buurtwinkelcentra.

Het eigendom in winkelcentrum Malvert is versnipperd. Voor het pand van de Jumbo geldt dat zij huurder zijn. De eigenaar van het pand heeft dit in het voorjaar van 2017 gekocht en had op de hoogte kunnen zijn van de historie en eerdere besluiten rondom Malvert. Tijdens het onderzoek stond het grootste deel van de panden leeg. Afgelopen maanden zijn vier nieuwe ondernemers gestart (de kringloopwinkel Malvert, Bizim market, slagerij Dinada en Beautysalon Marilena).

In het (ambtelijk) gesprek met de winkeliers van Malvert op 9 oktober 2018 is aangegeven dat de gemeente met hen willen kijken wat nodig is om beter te kunnen functioneren. Zij geven aan dat het enige dat zij nodig hebben om te overleven is, dat de Jumbo wel uit mag breiden. De winkels hoeven in het voorstel dat voorligt niet te verdwijnen. Zij vrezen voor hun bestaan als de Jumbo besluit om te vertrekken. Verder is in het raadsvoorstel opgenomen dat de gemeente wil onderzoeken wat de mogelijkheden voor herontwikkeling zijn.



Blauw: pand Jumbo (huurder, pand is in maart 2017 van eigenaar gewisseld)

Oranje: Orangerie: heeft nieuwe eigenaar, wordt binnenkort verbouwd, blijft functie voor wonen en zorg houden

Grijs: overige panden

Winkelcentrum Dukenburg / stadsdeelcentrum

Nederland kent 26 stadsdeelcentra en winkelcentrum Dukenburg is daar een van. Ze voorzien in een behoefte om functioneel te kunnen shoppen buiten de stadscentra, ook voor inwoners van buiten het stadsdeel. De stadsdeelcentra zijn echter in de verdrukking geraakt en zijn in functionaliteit voorbij gestreefd door e-commerce en de omliggende kernen of nabijgelegen wijkwinkelcentra. Qua beleving leggen ze het bovendien af tegen de grote (historische) binnensteden. Tel daarbij de demografische en technologische verschuivingen en de sterk veranderende consumentenvoorkeuren op en de conclusie is duidelijk. In het winkelcentrum Dukenburg is de leegstand de afgelopen jaren sterk toegenomen. Het stadsdeelcentrum Dukenburg heeft daarom in 2016 DTNP opdracht gegeven voor een onderzoek naar het toekomstig functioneren en toekomst van het stadsdeelcentrum Dukenburg.

De concrete adviezen uit het rapport van DTNP zijn:

1. voeg een extra supermarkt toe
2. versterk het dagelijks functioneren met andere (sociaal) maatschappelijke functie zoals bv huisartsenpraktijk en fitnesscentrum
3. zorg voor een aantrekkelijke, uniforme en moderne uitstraling
4. Verhoog het bezoekcomfort door o.a. rustpunten te realiseren en een openbaar toilet toe te voegen.
5. Verbreed het horeca aanbod
6. Pas het parkeertarief aan
7. Beter faciliteren van fietsers door o.a. een goede fietsenstalling te realiseren.

Hiermee is het winkelcentrum Dukenburg als volgt aan de slag gegaan.

Ad 1. Het stadsdeelcentrum wil een supermarkt toevoegen. Het bestemmingsplan biedt daarvoor al de mogelijkheid (hele centrum heeft de bestemming centrumdoeleinden). Er lopen inmiddels gesprekken met een kandidaat supermarkt en eigenaren van panden in winkelcentrum Dukenburg.

Ad 3. en 4. Er is aan adviesbureau gevraagd om een quickscan te maken van het winkelcentrum met oplossingsvoorstellen en een architectenbureau heeft dit vertaald naar een voorlopig ontwerp en aan de eigenaren ligt een voorstel voor om een renovatiefonds op te richten (4,5 miljoen) om voorgestelde plannen ten uitvoer te brengen.

Ad 6. Het parkeren is gratis gemaakt voor de 1^e twee uur.

Ad 7. om fietsers beter te faciliteren zijn de eigenaren afhankelijk van meerdere partijen zoals gemeente en ns/pro-rail. Er lopen inmiddels verkennende gesprekken.

Verder voeren de ondernemers op dit moment verbeteringen uit o.a. in het kader van de brandveiligheid. Blijft over de actiepunten 2) versterken dagelijkse functies en 5) verbeteren horeca aanbod. Voor deze twee concrete vragen zoeken zij een specialist die de markt kan verkennen en met concrete voorstellen kan komen. Uitgangspunt kan daarbij de bestaande fysieke ruimte zijn (leegstandsvulling van acquisitie) maar uitgangspunt kan ook zijn bestaande marktruimte voor invulling vanuit een breder perspectief waarbij het meer de opgave is om de juiste fysieke ruimte te creëren (ontwikkelingsopgave).

Het eigendom is sterk versnipperd. Dit maakt het moeilijk om plannen te realiseren en te financieren. Om de kans van slagen van het toevoegen van een extra supermarkt te vergroten heeft winkelcentrum Dukenburg de gemeente gevraagd om geen extra supermarkten toe te voegen bij de herontwikkeling van de winkelcentra in Meijhorst en Weezenhof. De gemeente onderkent de problematiek van structurele leegstand in het stadsdeelwinkelcentrum en willen graag meewerken aan een structurele oplossing. De gemeente wil investeren (samen met de provincie) in het aanstellen van een adviseur die helpt bij het realiseren van de gewenste verbeteringen en gedeeltelijke transformatie van het winkelcentrum.



Ligging Stadsdeelcentrum in Zwanenveld

Begrippenlijst

Winkelvloeroppervlak (WVO)

De voor publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte (dus excl. magazijn, kantoor, etalage, e.d.).

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Verhouding BVO en WVO is ongeveer 75 tot 80%.