

Adviesrapport mogelijke winkelvoorziening op Acht

11 december 2015

Acht – Eindhoven

Acht - Eindhoven



**DORPSRAAD
ACHT**



**Adviescommissie
Dorpsraad Acht**

Voorwoord van de Adviescommissie

Als Adviescommissie voor een mogelijke winkelvoorziening van de Dorpsraad Acht waren wij verantwoordelijk de wensen van de bewoners van Acht te behartigen in deze moeilijke kwestie. Uit de gehouden enquête was gebleken dat een merendeel van de Achtenaren graag een supermarkt in Acht ziet verschijnen en aan ons dan ook de taak de bewoners te blijven vertegenwoordigen in dit proces.

Wij van de Adviescommissie prijzen onszelf dan ook gelukkig in een aantal betrokken organisaties een partner te hebben gevonden die bereid zijn bij te dragen aan een positieve ontwikkeling voor het kerkdorp Acht. De gemeente gaf aan positief te staan tegenover een supermarkt in Acht mits daar draagvlak voor was onder de inwoners. Verschillende supermarktondernemers hebben hun plannen bij ons ingediend en deze hebben wij dan ook aan de hand van de wensen van de bewoners in de vorm van criteria getoetst.

Dit adviesrapport bevat adviezen over de plannen van de verschillende supermarkten die zich graag willen vestigen in het kerkdorp Acht. Wij hopen met dit rapport een startschot te geven voor een positieve ontwikkeling in het dorp en de basis te leggen voor een mooie toekomst voor Acht.

Met vriendelijke groet,

Mevr. S. van der Burg

Mevr. W. Gevers

Dhr. F. Hut

Dhr. K. Jacobs (voorzitter)

Dhr. G. de Laat

Mevr. S. van Roover

Mevr. Y. van Vroenhoven (secretaris)

Inhoud

Voorwoord van de Adviescommissie	2
Inleiding	4
Ideaalschets	5
Mogelijke locaties	6
Dierenweide	6
Merwedeveld	6
Waalstraat 5	7
Molenpark	7
Waalstraat 122	7
Veld tegenover Shell aan A. Fokkerweg	8
Swalmstraat	8
Maasstraat/ Dinkelstraat	8
Naast Baten op Kapelbeemd	9
Hoek Marathonloop/ Boschdijk	9
Conclusie locaties	9
Supermarkten	10
Albert Heijn	11
Aldi	11
Jan Linders	12
Plus	12
Spar	12
Conclusie supermarkten	12
Supermarkten getoetst aan criteria	14
Advies	16

Inleiding

De inwoners van Acht hebben in een enquête gehouden door de Dorpsraad aangegeven behoefte te hebben aan een supermarktvoorziening op Acht. Als Adviescommissie hebben wij de taak en vertrouwen van de Dorpsraad gekregen uit te zoeken welke supermarkt het beste past op Acht rekening houdend met de volgende criteria:

- Wensen omringende bewoners;
- Behoudt dorpskarakter;
- Verkeersoverlast;
- Geluidsoverlast;
- Milieu;
- Veiligheid;
- Wensen Achtenaren volgens enquête;
- Geschikt voor alle huishoudens;
- Prijs/kwaliteit;
- Assortiment;
- Bereikbaarheid;
- Toekomst;
- Gemeentelijk standpunt.

Om een goed advies te kunnen geven hebben wij de belangstellende ondernemers uitgenodigd en hebben hun plannen getoetst. Daarbij hebben wij ook rekening gehouden met de wensen van de gemeente. Individueel hebben de leden per supermarkt een cijfer gegeven aan de criteria en dit heeft geresulteerd tot een advies. In dit adviesrapport volgen de adviezen over de uitgewerkte plannen van de ondernemers.

Ideaalschets

De ideaalschets is de ideale supermarkt voor Acht waarmee alle plannen van de ondernemers worden vergeleken. De ideaalschets is een supermarkt die optimaal voldoet aan alle bovengenoemde criteria. De ideale supermarkt is een supermarkt die:

- Zo ruim mogelijk is;
- In het centrum van het dorp;
- Makkelijk te bereiken;
- Een ontmoetingsplaats;
- Voorzien van parkeergelegenheid;
- Makkelijke aanvoer voor vrachtwagens;
- Makkelijke aan en afvoerroute voor vrachtwagens;
- Verkeerstechnisch een goede route;
- Passend in het beeld van visie Acht;
- Geen hoogbouw in het centrum;
- Mogelijkheden voor postagentschap/ stomerij/ etc.

Mogelijke locaties

Aan het begin van het traject heeft de adviescommissie alle mogelijke locaties zoals genoemd in de enquête of benoemd door ondernemers bekeken. Er is gekeken naar de grootte van de locatie, ligging van de locatie, eisen van de gemeente Eindhoven t.o.v. de locatie en de wensen van de bewoners zoals uit de enquête. Hieronder volgt een lijst van de bekeken locaties, elk met de voor en nadelen en de conclusie.

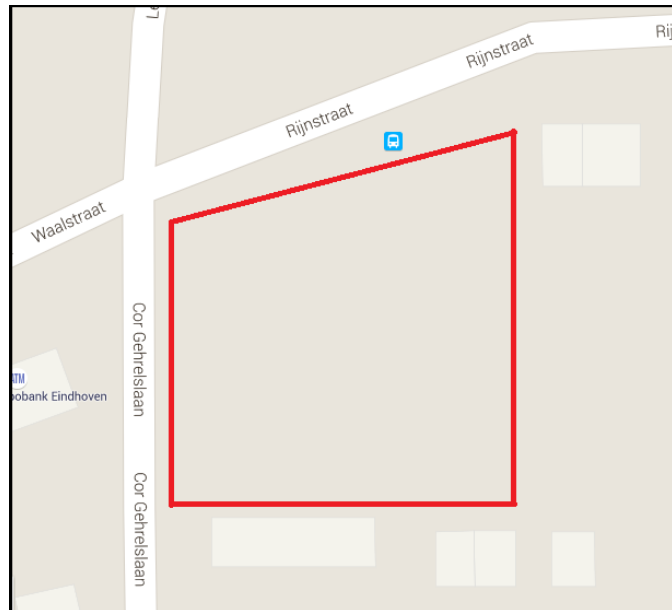
Dierenweide

Pluspunten:

- + Groot stuk grond
- + Centrum van het dorp
- + Aan hoofdwegen
- + Gemeentegrond

Minpunten:

- Minder groen
- Kleinere dierenweide



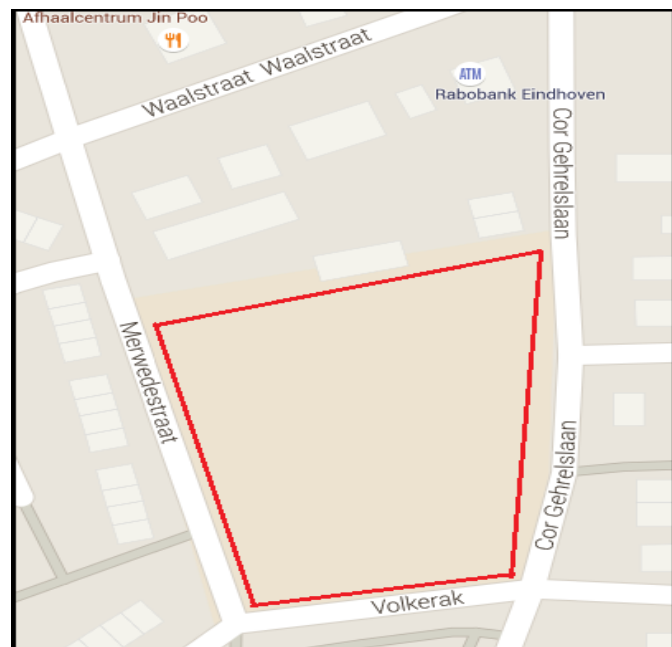
Merwedeveld

Pluspunten:

- + Groot stuk grond
- + Aan hoofdwegen
- + Gemeentegrond

Minpunten:

- Buiten het centrum
- Evenemententerrein
- Gebruikt door de school
- Geen voorkeur gemeente



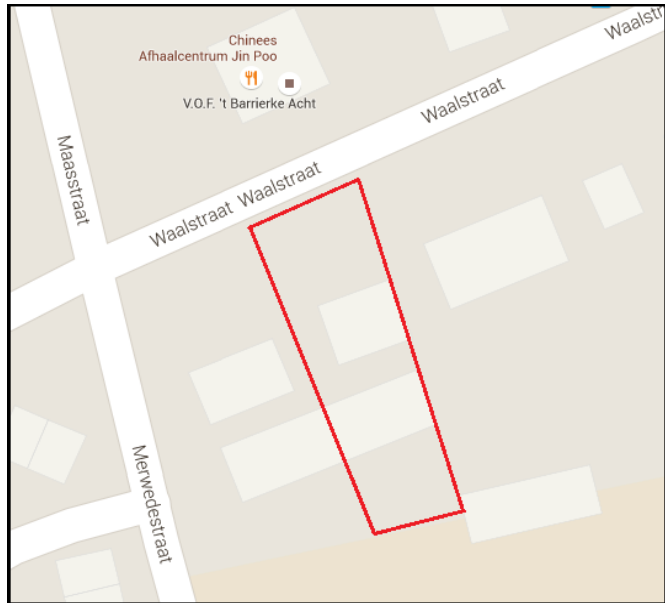
Waalstraat 5

Pluspunten:

- + Midden in het centrum
- + Pand staat te huur
- + Horeca en Retail bestemming
- + Bestaand pand

Minpunten:

- Kleiner oppervlakte
- Minder parkeergelegenheid



Molenpark

Pluspunten:

- + Groot stuk grond
- + Weinig overlast

Minpunten:

- Veel wijzigingen verkeer
- Veel groen verdwijnt
- Niet in het centrum
- Concurrerende plek voor de supermarkten Achtse Barrier



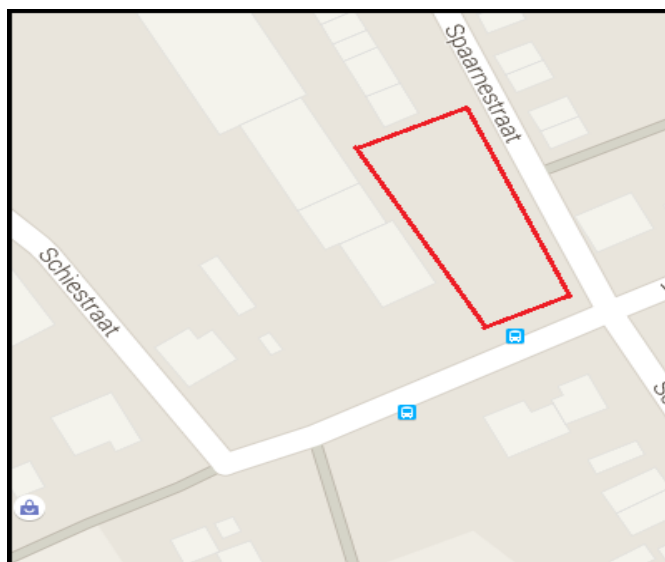
Waalstraat 122

Pluspunten:

- + Pand staat te koop

Minpunten:

- Niet in het centrum
- Klein stuk grond
- Privébezit



Veld tegenover Shell aan A. Fokkerweg

Pluspunten:

- + Groot stuk grond
- + Voldoende parkeergelegenheid
- + Goede aan en afvoer route

Minpunten:

- Buiten Acht
- Geen goedgekeurde locatie door de gemeente
- Concurrerende positie supermarkten andere wijken



Swalmstraat

Pluspunten:

- + Groot stuk grond

Minpunten:

- Moeilijk bereikbaar
- Niet in centrum
- Concurrerende plek voor de supermarkten Achtse Barrier



Maasstraat/ Dinkelstraat

Pluspunten:

- + Redelijk groot stuk grond

Minpunten:

- Groen bestemming
- Buffer tussen woongebied en Industriegebied
- Technisch niet mogelijk met bevoorrading



Naast Baten op Kapelbeemd

Pluspunten:

- + Groot stuk grond
- + Genoeg parkeergelegenheid
- + Goed te bevoorraden

Minpunten:

- Niet in het centrum
- Concurrerende plek voor de supermarkten Achtse Barrier



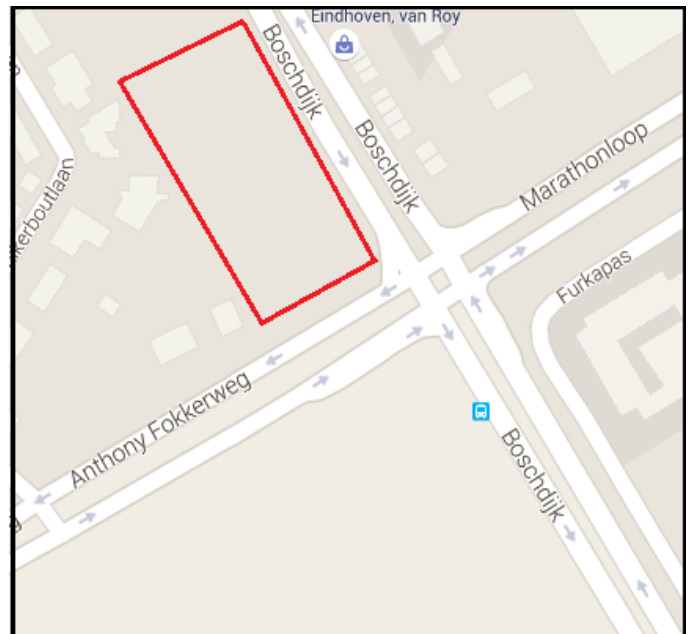
Hoek Marathonloop/ Boschdijk

Pluspunten:

- + Groot stuk grond

Minpunten:

- Verkeerstechnisch niet mogelijk
- Niet in het centrum
- Concurrerende positie supermarkten andere wijken



Conclusie locaties

Na het bekijken van de bovenstaande locaties en een gesprek met de gemeente Eindhoven zijn een aantal locaties afgefallen en een aantal locaties als geschikt bestempeld. De reden dat locaties zijn afgefallen kan zijn dat deze locatie niet groot genoeg was bevonden, in technisch opzicht met de bevoorrading niet mogelijk en de meest belangrijke reden was, afgekeurd door de gemeente. De gemeente geeft aan dat er geen nieuwe supermarkten meer mogen komen in Eindhoven met uitzondering van Acht. Dit wil zeggen dat de supermarkt in het centrum van Acht moet komen omdat dit het gewenste verzorgingsgebied is. Daarnaast mogen er geen supermarkten aan de rand van Acht komen omdat deze de supermarkten in andere wijken kapot zal concurreren.

Overgebleven geschikte locaties: Dierenweide en Waalstraat 5

Supermarkten

Uit de enquête was gebleken dat er een aantal supermarkten de voorkeur kregen bij de inwoners van Acht. In het begin van het traject is er contact opgenomen met de supermarkten en zijn er verschillende geweest die geen interesse hadden maar ook een aantal die wel degelijk interesse hadden in een vestiging in Acht.

Aangeschreven supermarkten:

- Albert Heijn
- Aldi
- Emté
- Jan Linders
- Jumbo
- Lidl
- Plus
- Spar

Supermarkten die geen interesse hebben:

- Emté
- Jumbo
- Lidl

Supermarkten die wel interesse hebben:

- Albert Heijn
- Aldi
- Jan Linders
- Plus
- Spar

Albert Heijn

Albert Heijn heeft al veel winkels in het noorden van Eindhoven, maar heeft erg veel interesse in het gebied rond Acht. Een supermarkt in het centrum van Acht is voor Albert Heijn geen optie maar een grote fullservice supermarkt aan de Marathonloop/ Boschdijk of op het veld tegenover de Shell aan de A. Fokkerweg is een optie. Echter mag er op beide locaties geen supermarkt worden gebouwd aldus de gemeente Eindhoven

In de detailhandelsnota van de gemeente Eindhoven is aangegeven dat er geen plek is voor een nieuwe supermarkt in Eindhoven met uitzondering van Acht. Dit omdat elk verzorgingsgebied in Eindhoven een supermarkt heeft, alleen in Acht is er nog geen. Omdat de gemeente het belangrijk vindt dat iedereen dicht bij huis naar een supermarkt kan is er in Acht nog plek. Dit houdt in dat de supermarkt in het centrum van Acht moet komen omdat het gaat om de versterking van het centrum van Acht en de vitaliteit van de kleine kern. Buiten het centrum van Acht is er geen marktvraag. Wanneer er een supermarkt zou komen aan de rand van Acht heeft dit een aanzuigende werking van consumenten uit de nabij gelegen wijken. Dit gaat ten koste van de supermarkten in de nabij gelegen wijken. Als de gemeente toestaat om een supermarkt te bouwen op deze locaties dan moeten ze andere soortgelijke verzoeken elders in de gemeente ook toestaan, dit is niet mogelijk.

Aldi

Aldi is een supermarkt die een grote doelgroep aan moet trekken om bestaansrecht te hebben. Mensen die boodschappen doen bij de Aldi, komen er maar 1x per week of 1x in de twee weken, daarom moet Aldi veel bezoekers trekken om de winkel in stand te houden. Aldi wil een hard discount winkel op het veld tegenover de Shell aan de A. Fokkerweg. Hier zitten ze tussen verschillende wijken in het noorden van Eindhoven en pakken ze voorbijgangers van bijvoorbeeld de snelweg mee. Echter mag op deze locatie geen supermarkt worden gebouwd aldus de gemeente Eindhoven.

In de detailhandelsnota van de gemeente Eindhoven is aangegeven dat er geen plek is voor een nieuwe supermarkt in Eindhoven met uitzondering van Acht. Dit omdat elk verzorgingsgebied in Eindhoven een supermarkt heeft, alleen in Acht is er nog geen. Omdat de gemeente het belangrijk vindt dat iedereen dicht bij huis naar een supermarkt kan is er in Acht nog plek. Dit houdt in dat de supermarkt in het centrum van Acht moet komen omdat het gaat om de versterking van het centrum van Acht en de vitaliteit van de kleine kern. Buiten het centrum van Acht is er geen marktvraag. Wanneer er een supermarkt zou komen aan de rand van Acht heeft dit een aanzuigende werking van consumenten uit de nabij gelegen wijken. Dit gaat ten koste van de supermarkten in de nabij gelegen wijken. Als de gemeente toestaat om een supermarkt te bouwen op deze locaties dan moeten ze andere soortgelijke verzoeken elders in de gemeente ook toestaan, dit is niet mogelijk.

Jan Linders

Jan Linders is een familiebedrijf dat zich specialiseert in supermarkten voor kleine dorpen. De Jan Linders wil een grote value for money winkel in het centrum van Acht. De voorkeur van Jan Linders gaat uit naar de locatie dierenweide. Jan Linders wil een grote supermarkt bouwen voor de bewoners van Acht met een groot aanbod en concurrerende prijzen die ongeveer 2% lager liggen dan de Albert Heijn. Er komt een groot parkeerterrein bij van ongeveer 70 parkeerplekken. Ook wordt er in overleg nagedacht over een oplossing voor de dierenweide. Zo heeft Jan Linders aangegeven bereid te zijn om 10 parkeerplekken op te offeren voor een kleinere dierenweide. Bij de plannen van Jan Linders dient de Rijnstraat verlegd te worden zoals deze vroeger was.

Plus

Plus is een winkel door heel Nederland waarbij zelfstandig ondernemers onder de naam Plus een winkel runnen. De Plus wil een grote full service winkel aan de rand van Acht op het veld tegenover de Shell aan de A. Fokkerweg of als alles gunstig uitpakt op de dierenweide. De levering van levensmiddelen en het oppervlakte van parkeergelegenheid is hetzelfde als bij de Jan Linders. Een ondernemer kan elk moment stoppen, de Plus staat dan garant dat er meteen een nieuwe inkomt.

Spar

De Spar is een buurtsupermarkt die is gespecialiseerd in kleine kernen. De Spar is nog niet vertegenwoordigd in Eindhoven met uitzondering van het TU terrein, waar een kleine supermarkt voor studenten staat, te vergelijken met een AH to go. Spar wil een supermarkt in Acht in het reeds bestaande pand aan de Waalstraat 5 en wordt een full service supermarkt in de vorm van een buurtsuper. Alle producten zijn aanwezig, maar er is een beperkt assortiment. De prijzen liggen hoger dan bij de concurrenten, deze zijn ongeveer 9% hoger dan de Albert Heijn. Daarnaast zijn er mandjes en in beperkte mate winkelwagentjes, ongeveer 10 stuks. Het contract van het pand loopt nog tot eind 2016, wel is er een geschikt bestemmingsplan van het pand. De huur is momenteel nog te hoog, de Spar is hierover in onderhandeling. Dit betekent dat, mits er een overeenkomst is over het contract, de winkel in 4 weken tijd geopend kan zijn.

Conclusie supermarkten

Door de eis van de gemeente Eindhoven om alleen een supermarkt toe te staan in het centrum van Acht vallen er meteen een aantal locaties en dus ook supermarkten af. Zo blijven alleen de Jan Linders, de Plus en de Spar over als geschikte kandidaten voor een supermarkt in Acht. Hieronder volgt een opsomming van de voor en nadelen van de overgebleven kandidaten:

Jan Linders

- Prijsniveau: middenmoot, 2% onder Albert Heijn;
- Full service;
- Familiebedrijf;
- 70% inwoners van Acht dient de boodschappen bij hun te halen;
- Liefst geen hoogbouw;
- Winkeloppervlakte 1500 m²;
- 70 Parkeerplaatsen;
- Weg verleggen;
- Duurt minimaal 1 tot 2 jaar tot realisatie;

- Twee maal per dag grote vrachtwagen van 16,5 meter;
- Levering tussen 07.00 en 19.00 uur;
- Bakker komt voor 07.00 uur;
- Zondag wel openingstelling, geen levering;
- Streekproducten;
- Lokale sponsoring d.m.v. acties verenigingen;
- Betreft buurtbewoners voor inspraak bouw;
- Winkel heeft wekelijks 100 acties;
- Met oplossing van dierenweide (minder parkeerplaatsen, stuk voor haringvliet).

Plus

- Prijsniveau, boven middenmoot;
- Full service;
- Coöperatie met zelfstandige ondernemers.

Omdat de Plus, vanwege het niet weten van de grondprijs, geen berekening kon maken of zij daadwerkelijk kunnen bouwen, zijn we niet op details ingegaan. Maar de bouw, oppervlakte en levering komt overeen met Jan Linders.

Spar

- Prijsniveau: 9% boven Albert Heijn;
- Full service (in de vorm van buurtsuper);
- Franchisers, 45 % eigendom Sligro;
- Oppervlakte 400 m², Waalstraat 5 is voldoende;
- Huidige parkeerplaatsen, voldoende volgens de Spar;
- Paaltjes verzetten;
- Kleine vrachtwagen levering, vers 1 x per dag, houdbaar 1 x per week;
- Vrachtwagen van 13 meter;
- Openingstijden van 08:00 – 20:00 uur, beperkt op zondag;
- Levering tussen 07:00 – 21:00 uur, wordt rekening gehouden met bijv. naar schoolgaande kinderen;
- Kan binnen 4 weken gerealiseerd zijn mits overeenkomst contract;
- Zondag openingstelling, zonder levering.

Supermarkten getoetst aan criteria

Wensen omringende bewoners:

Linders zal veel meer rekening moeten houden met de wensen van omringende bewoners, maar is bereid om mee te denken met de omringende bewoners. Er komt een hele nieuwe situatie. Voor de Spar geldt dit in veel mindere mate, daar er gebruik gemaakt wordt van een bestaand pand. Echter moet wel rekening gehouden worden met de bewoners van de Merwedestraat i.v.m. laden en lossen. **1x positief Spar**

Verkeersoverlast:

Toename verkeersoverlast zal groter zijn bij Linders als bij Spar: meer aanzuigende werking, meer parkeerplaatsen. **1x positief Spar**

Geluidsoverlast:

Linders: 2 vrachtwagens per dag incl. bakkerij, Spar 1 vrachtwagen, niet dagelijks.
1x positief Spar

Assortiment:

Linders heeft een groter assortiment als Spar: **1x positief Linders**

Prijs/kwaliteit:

Linders is goedkoper als Spar: **1x positief Linders**

Geschikt voor alle huishoudens:

Linders meer geschikt voor de wekelijkse boodschappen: **1x positief Linders**

Wensen Achtenaren vlg. enquête:

Linders: **1x positief Linders**

Behoud dorpskarakter:

Bij Spar volledig behoud huidige dorpskarakter. Bij Linders komt er een ander dorpskarakter:
1x positief Spar en Linders

Bereikbaarheid:

Linders en Spar beiden goed bereikbaar, bij Spar minder parkeergelegenheid maar met de fiets of te voet prima bereikbaar. Er zal in beide gevallen een toename van autoverkeer zijn. Ook in de Waalstraat is dan een nieuw verkeersplan nodig. **1x positief Linders en Spar**

Milieu:

Bij Spar verandert en nauwelijks iets. Bij Linders verdwijnt een groot gedeelte aan groen, grote bomen (worden wel toegevoegd aan parkeerterrein, geen gasaansluiting (wordt verwarmd d.m.v. warmteterugwinning.) **1x positief Spar**

Veiligheid:

Linders ligt ietsjes verder van school en kinderopvang en heeft meer parkeergelegenheid. Er zal echter ook meer toestroom zijn van verkeer op de kruising. **1x positief Linders**

Toekomst:

Lukt het Linders niet om de supermarkt in stand te houden zitten we in de toekomst met nóg een leegstaand pand en is het groen voorgoed verloren. Echter gaat Linders een commitment van 10 jaar aan. Als het Spar niet lukt, blijft de situatie ongewijzigd. De Spar werkt wel met franchise exploitanten die zonder langdurige commitment werken. **1x positief Spar**

Gemeentelijk standpunt:

beiden in centrum **1x positief Spar en Linders**

Uitslag:

8 x positief Jan Linders

8 x positief Spar

De leden van de Adviescommissie waren niet unaniem over de keuze Jan Linders of Spar. Zo waren 4 van de 7 leden voor de Jan Linders op de Dierenweide mits een oplossing voor de Dierenweide. 2 van de 7 leden waren voor de Spar in het bestaande pand aan de Waalstraat 5. Eén lid was nog zwevend.

Advies

De Adviescommissie inzake een mogelijke winkelvoorziening namens de Dorpsraad Acht heeft zich in de afgelopen maanden gebogen over deze moeilijke kwestie. Uit de gesprekken met de gemeente Eindhoven is geconcludeerd dat de plannen van de supermarkt ondernemers aan de Marathonloop/Boschdijk of op het veld tegenover de Shell aan de A. Fokkerweg niet mogelijk is. Daarom blijven alleen de Jan Linders op de dierenweide, de Plus op de dierenweide of de Spar aan de Waalstraat 5 over als kandidaten. Omdat de adviescommissie geen concrete plannen van de Plus heeft en alleen gekozen wordt voor de dierenweide in de meest gunstige situatie valt de Plus af. Daarmee komt de Adviescommissie tot het volgende advies:

Keuze A

Jan Linders

Een grote value for money winkel, met een groot aanbod en concurrerende prijzen. Een winkel met een groot parkeerterrein van ongeveer 70 parkeerplaatsen waar de gemiddelde Achtenaar zijn dagelijkse boodschappen kan halen. Deze winkel op de locatie Dierenweide, maar alleen met een serieuze oplossing voor de Dierenweide. Een verkleinde Dierenweide op de huidige locatie waarbij ongeveer 10 parkeervakken minder gerealiseerd worden en daar de Dierenweide gebouwd zal worden. Of een verplaatsing van de huidige Dierenweide naar bijvoorbeeld het stuk groen langs het Merwedeveld tegenover de Haringvliet.

Keuze B

Spar

Een kleinere fullservice winkel in de vorm van een buurtsuper, met een kleiner aanbod en prijzen die 9% hoger liggen dan Albert Heijn. Een winkel in een bestaand pand met beperkte parkeerplekken. Deze winkel zal geen afbreuk doen aan het dorpskarakter en zal geen nieuw pand bouwen. De winkel zal komen in het huidige pand aan de Waalstraat 5, deze winkel kan binnen 4 weken gerealiseerd worden mits er een overeenkomst is met de verhuurder die nog een contract heeft lopen tot eind 2016.

De Adviescommissie adviseert de Dorpsraad Acht dan ook om middels een referendum de keuze aan de inwoners van Acht voor te leggen. De keuze in het referendum zou dan als volgt moeten zijn:

- *Keuze A: Jan Linders op de Dierenweide met een oplossing voor de Dierenweide;*
- *Keuze B: De Spar in het bestaande pand aan de Waalstraat 5;*
- *Keuze C: Geen van beide genoemde supermarkten.*