

impressie winkelcentrum

- 1. winkelplein
- 2. entree supermarkt
- 3. verblijf / parkeerdek
- 4. parkeerhof
- 5. bestaande woningen
- 6. Christiaan Huygensweg
- 7. Copernicuslaan



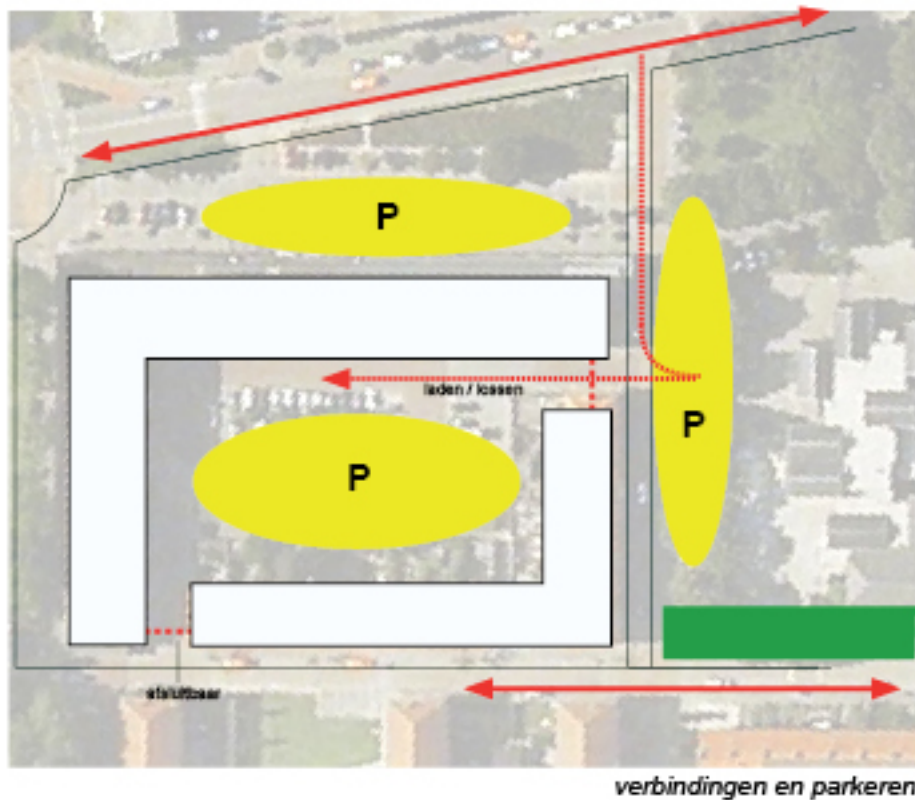
winkelcentrum boschveld 1955, tijdseigen beeld

10. Winkelcentrum Boschveld

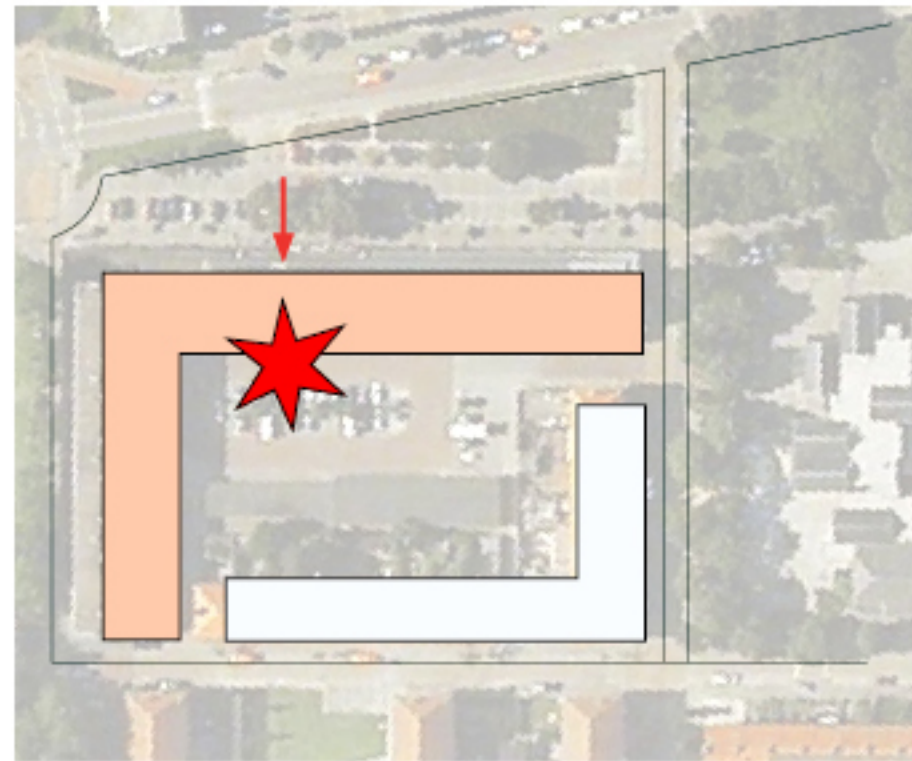
In hoofdlijnen:

- Een goed functionerend winkelcentrum is essentieel voor de leefbaarheid in de buurt. Een geïntegreerde aanpak van het winkelcentrum en omgeving is noodzakelijk. Aanpak en opwaardering van het winkelcentrum heeft hoge prioriteit. Hierdoor zijn veranderingen al deels in gang gezet zoals de ingezette veiligheidsaanpak, aankoop van panden, opgerichte winkeliersvereniging en het komen tot één vereniging van eigenaren.
- Het winkelcentrum Boschveld is als tijdseigen architectuurbeeld waardevol en interessant om te behouden.
- Een supermarkt wordt door bewoners gemist. Een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk buurtwinkelcentrum is de aanwezigheid van een sterke servicesupermarkt(formule). Uitgangspunt voor dit

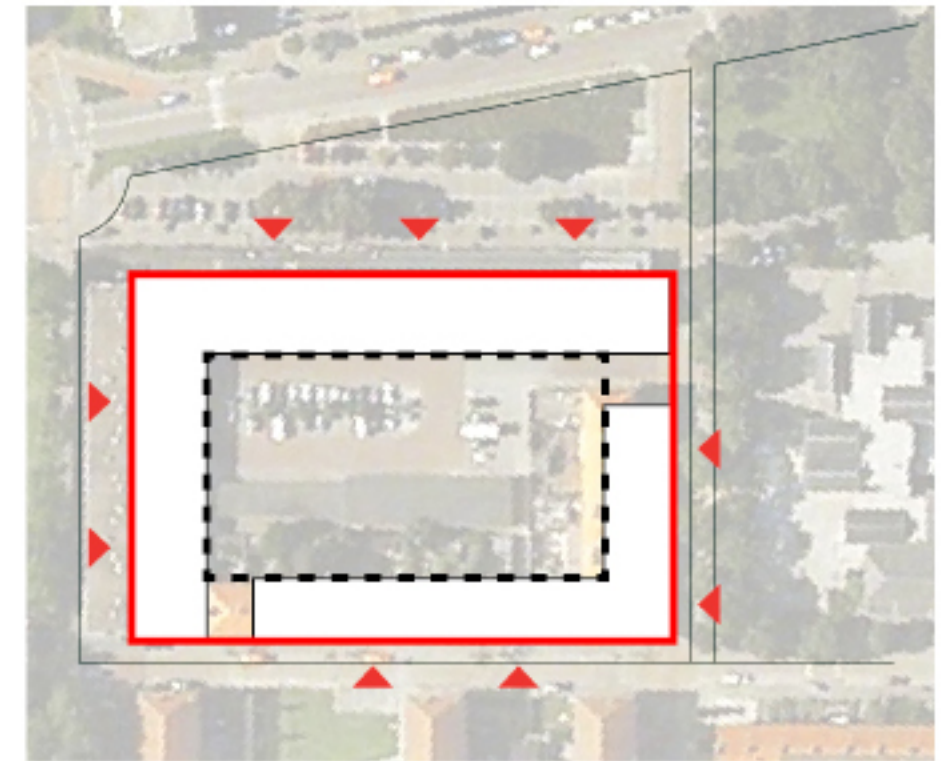
wijkplan is om een nieuwe supermarkt in de bestaande winkelstructuur onder te brengen en deels op het Menno van Coehoornplein te bouwen. De omvang van een dergelijke supermarkt bedraagt ca 1.000 m² a 1.200 m² wvo (winkelvloeroppervlakte) en zal functie hebben voor zowel Boschveld als het Paleiskwartier. Een supermarkt van deze omvang is hier op termijn (2012) mogelijk.



verbindingen en parkeren



programma, toegang supermarkt



bebouwd / onbebouwd (voor / achterkanten)

10.1 Winkelcentrum aanpakken en opwaarderen

In de detailhandel is sprake van een voortdurende tendens tot concentratie en schaalvergroting. De grotere winkelcentra en bedrijven weten steeds meer consumenten aan zich binden. Dit gaat ten koste van de buurtcentra en kleine solitaire winkels. Het winkelcentrum Boschveld wordt in de Nota Detailhandel 2006 – 2010 getypeerd als buurtsteunpunt, dat het moeilijk heeft. Het winkelcentrum Boschveld is als tijdseigen architectuurbeeld waardevol en interessant om te behouden. Maar de uitstraling ervan is rommelig en gedateerd. Het gevoel van sociale onveiligheid en het ontstaan van ongewenste activiteiten wordt mede veroorzaakt door de verwaarloosde uitstraling van het Menno van Coehoornplein en het gebrek aan toezicht op de openbare ruimte.

Zoals de sociale visie ook aangeeft is een goed functionerend buurtwinkelcentrum essentieel voor de leefbaarheid in de buurt. Extra aandacht voor veiligheid is noodzakelijk. Een geïntegreerde aanpak van het winkelcentrum en omgeving is noodzakelijk. Het beleid is er op gericht het winkelcentrum op

een beter niveau te krijgen. Bedoeling is om het winkelcentrum en de openbare ruimte aan te pakken en daarmee de neerwaartse spiraal om te buigen in een opwaartse spiraal. Met de ingezette veiligheidsaanpak, aankoop van panden, opgerichte winkeliersvereniging en het komen tot één vereniging van eigenaren is deze verandering al deels in gang gezet. Bewoners missen nog wel een volwaardige supermarkt, die goed en betaalbaar is.

10.2 Draagvlak supermarkt

Door het beperkte dagelijkse winkelaanbod, de matige uitstraling en het sterke concurrerende aanbod in de omgeving (o.a. stadsdeelcentrum Helftheuvelpassage), kan winkelcentrum Boschveld momenteel nauwelijks koopkracht uit de buurt binden. Uit distributieplanologisch haalbaarheidsonderzoek (van Droogh Trommelen en Partners) blijkt dat buurtwinkelcentrum Boschveld door vestiging van een volwaardige full-service supermarkt kan worden versterkt. Het winkelcentrum ligt op de grens van Boschveld en Paleiskwartier

en de locatie is goed bereikbaar en goed zichtbaar. Op termijn vormen deze wijken samen voldoende draagvlak om een volwaardig buurtwinkelcentrum op de bestaande locatie van winkelcentrum Boschveld mogelijk te maken. Een belangrijke voorwaarde voor een aantrekkelijk buurtwinkelcentrum is de aanwezigheid van een sterke servicesupermarkt(formule). De omvang van een dergelijke supermarkt bedraagt ca 1.000 m² a 1.200 m² vvo (winkelvloeroppervlakte), ca 1320 m² bvo (bruto vloer oppervlakte). Een supermarkt van deze omvang is hier op termijn (2012) mogelijk. Door de vestiging van een servicesupermarkt in Boschveld zullen de bestedingen aan Nederlandse producten in de bestaande Turkse supermarkt afnemen. Deze laatste ondernemer zal zich moeten specialiseren en kan op die wijze zijn bestaanrecht veilig stellen. De totale koopkrachtbinding neemt aanzienlijk toe en daarmee ook een toenemend aantal bezoekers. Hierdoor ontstaan er kansen voor versspecialzaken als aanvulling op het assortiment in de supermarkt die de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum als geheel vergroten. Bij de eventuele vestiging van een supermarkt in het zuidelijk deel van het Paleiskwartier dient rekening te worden gehouden



Menno van Coehoornplein, huidige situatie

met de positie van het winkelgebied Boschveld. De wens van de ontwikkelaar van het Paleiskwartier om op termijn in het zuidelijk deel een supermarkt in het hoge segment te vestigen honoreert de gemeente gedeeltelijk, in die zin dat het een zogenaamde convenience-store wordt (gemak, service, vers en kwaliteit) met een maximale grootte van 600 m². Een grotere full-service supermarkt zou te veel koopkrachtafvoeiing veroorzaken voor het winkelcentrum Boschveld.

10.3 Toevoegen supermarkt

Met dit wijkplan wordt de ambitie uitgesproken om een nieuwe supermarkt in de bestaande winkelstructuur onder te brengen en de uitstraling en veiligheid rondom het winkelcentrum te verbeteren. Een voor de hand liggende oplossing zou zijn om bestaande winkelunits samen te voegen tot één supermarkt. Maar de portiekentrees maken dat er weinig flexibiliteit van winkelindeling is te maken en de winkelruimtes zijn te beperkt voor een supermarkt.

Er kan wel een supermarkt op het Menno van Coehoornplein worden gebouwd (achterzijde bouwblok), waarbij de entree tot deze supermarkt wel over een aantal bestaande winkelunits aan de Copernicuslaan ligt. Deze oplossing respecteert het karakteristieke en tijdseigen gebouw. (schema blz 62) Het Menno van Coehoornplein wordt afgesloten, heringericht (ook bestaande garageboxen en fietsenbergingen) en alleen toegankelijk gemaakt voor belanghebbenden. Bewoners parkeren bovenop de supermarkt en op het Menno van Coehoornplein. Toevoeging van een supermarkt aan het winkelprogramma vraagt ook om toename van het aantal parkeerplaatsen. Bij buurtsupermarkten zijn voor toename met 1000 m² bvo 25 extra parkeerplaatsen nodig conform de nota parkeernormen. Hier kan voor bezoekers van de supermarkt door herinrichting van het parkeerterrein aan de Copernicuslaan ruimte worden gevonden en in combinatie met het parkeerterrein van de BBS. De woningen boven de winkels krijgen een centrale entree met postbussen en belplatform op de hoek van de Copernicuslaan en Chr. Huygensweg met enkel portieken aan achterzijde. Het bestaande winkelfront wordt verbeterd. Partijen streven

ernaar om door te sturen op de invulling met winkels te komen tot een optimale branchering die behoort bij een dergelijk buurtwinkelcentrum. De winkelluifels worden aangepakt, zoals door het verwijderen van asbest, het aanbrengen van verlichting, schilderen, vervangen van houtwerk etc. Zo ontstaat aan de Copernicuslaan een aantrekkelijk winkelplein met een functie voor de westelijke spoorzone.