

### *Funshoppen*

*De kansrijke winkelcentra moeten compacter worden en in aanbod beter aansluiten bij de wens van de consument om recreatief te winkelen. Funshoppen wint aan belang ten opzichte van gerichte vormen van winkelen, die steeds vaker online gaan. Dat betekent dat er in de winkelcentra een combinatie van ketenfilialen en bijzondere winkels moet zijn, maar ook goede horeca en attracties op toeristisch en cultureel gebied. 'Een aantrekkelijk winkelcentrum ontstaat niet vanzelf. Een gemeente moet de specifieke aantrekkingskracht van het eigen centrum ten opzichte van andere gemeenten herkennen en bijzondere kwaliteiten verder ontwikkelen. Als je niet onderscheidend bent, verlies je de strijd om de consument.'* **bron: Mitex**

Geachte raadsleden,

Mijn naam is Geert van Kempen, een van de adviseurs voor het kernwinkelgebied en ik wil u graag een korte toelichting geven op het betreffende agendapunt.

Tot voor kort lag er een verschil van inzicht tussen een aantal betrokken partijen over de invulling van het Kaatsheuvelse winkelhart en de daarbij behorende aanpak. Ik kan u nu melden dat er op dit moment geen relevant verschil van inzicht bestaat over het idee dat de kern van Kaatsheuvel enerzijds moet worden aangevuld met winkels in de categorie "run & convenience" als voorgesteld in de concept ontwikkelingsvisie, noch over het idee dat er een, in meer of mindere mate gethematiseerd gebied met "funshopping", de kwaliteiten van het bestaande winkelgebied sterk kan verbeteren.

Funshopping wordt door alle partijen als uiterst noodzakelijk gezien. De nuancering die door de Winkeliersvereniging is aangebracht rond het fenomeen thematisering (foodpad) dient een **onderscheidend vermogen te hebben, maar geen strak keurslijf**

Er is diepgaand gediscussieerd over de functie en betekenis van thematisering. We erkennen collectief dat thematisering een belangrijke bijdrage kan en moet leveren aan de ambiance van het winkelhart en dat deze ambiance het unique selling point van het hart van Kaatsheuvel moet zijn. Dit **USP** moet mensen verleiden om, apart van een effectief en comfortabel bezoek aan het run & convenience deel, een bezoek te brengen aan het winkelhart. De twee onderdelen moeten elkaar dus aanvullen en bedienen ieder verschillende markten. Er mag geen sprake zijn van een situatie waarbij het "run & convenience" deel het bestaande winkelhart leegzuigt. Er zal intensief gebruik gemaakt worden van actuele e-commerce ontwikkelingen middels de **Bricks & Clicks** strategie.

De reeds aanwezige winkeliers zullen daarbij zorgvuldig geplande ontwikkelings - mogelijkheden worden geboden, worden gestimuleerd in lijn van de visie te investeren en te ontwikkelen, met uiteraard uitzicht op succesvol ondernemen in de toekomst.

Er bestaat ook geen verschil van inzicht over het feit dat elke ontwikkeling op zichzelf een gezonde financiële benadering vereist waarbij het behalen van aanvaardbare rendementen uit de markt van funshopping **niet vanzelfsprekend** zal zijn. Partijen zijn het er over eens dat gelet op de omvang en betekenis van de kern van Kaatsheuvel die zelfde kern in essentie via de lijnen van één enkele visie moet worden ontwikkeld. Het plan voor het Bruisend Dorpshart moet derhalve in samenhang met een visie op het winkelhart worden opgezet.

De **regie op hoofdlijnen** van het proces dat moet leiden tot uitwerking van de visie Ontwikkelingsmogelijkheden Winkelhart Kaatsheuvel, moet liggen bij een stuurgroep. Deze stuurgroep zal in principe klein en effectief moeten zijn en moeten sturen / bewaken op hoofdlijnen van beleid, tijd en geld. In de stuurgroep kunnen zitting nemen: de winkeliersvereniging, de gemeente op wethoudersniveau en een projectmanager (onafhankelijk en neutraal). Het is aan te bevelen een externe retaildeskundige aan toe te voegen. Een viertal mensen waarbij het van groot belang is dat de vertegenwoordiger van de winkeliersvereniging over voldoende mandaat en vertrouwen beschikt vanuit de achterban. Daarvoor zal de WvK zich verder inzetten voor actief Centrum Management waarbij de SOL (Stichting Ondernemend Loon op Zand) een verbindende factor zal zijn.

Aangezien de stuurgroep vooral het project via commercie en economie aanvliegt zal de wethouder vanuit die portefeuille economie moeten komen. De voorzitter moet een onafhankelijke positie innemen.

Onder de stuurgroep moet een projectgroep het feitelijke werk doen. De projectmanager functioneert als linking pin tussen beide lagen. Naarmate het project vordert kan de projectgroep een bredere bezetting krijgen en t.z.t. ook bouwteams omvatten dan wel aansturen. In eerste aanleg wordt voorgesteld de projectgroep te bemensen met de winkeliersvereniging, ruimtelijke ordening adviseur, gemeente, en de economische deskundigheid extern. In totaal een vijftal mensen inclusief de coördinerende en sturende projectmanager.

Primaire doelstelling van de eerste fase moet zijn dat dit totale team komt met een plan van aanpak inclusief haalbaarheidsstudie. De belangrijkste onderwerpen zijn dan uiteraard zaken als: totaal plan als ruimtelijke uitwerking van de visie, planning, investeringsraming, visie op omvang en samenstelling van het retailpakket, visie op horeca, visie op E-Commerce en last but not least een realistische exploitatieopzet.

Uiteraard zijn aan dergelijk proces kosten gekoppeld, vooral bestaande uit de inhuur van de externe experts. Voorgesteld wordt dat een door de WvK op te richten stichting de projectverantwoordelijke wordt.

Hiervoor is uit publieke middelen financiering van dit deel van het traject te verkrijgen. Voor de benodigde 85.000 euro (geschat) wordt als financiers gedacht aan gemeente, REAP, Rabo, KvK en winkeliersvereniging. Zowel de Rabobank als de leden van de WVK hebben zich al positief uitgelaten om financieel te participeren.

Wij verzoeken de raad in te stemmen met de voorgestelde aanpak en de gevraagde ondersteuning in menskracht te leveren. Tevens verzoeken wij u om in te stemmen om het proces ook financieel te faciliteren.

Ik dank u voor uw aandacht, namens de adviseurs van het kernwinkelgebied Kaatsheuvel de heren Frits Dansen, Erik van de Brand, Frans Herman, Peter Span, Piet den Hartog, Ben Mandemakers en ondergetekende Geert van Kempen.