



Collegevoorstel

Opgesteld door: M.L. Stamsnieder-Mensen en J. Vreeling
Datum: 29 mei 2013
Afdeling/team/teamonderdeel: SEZ
Telefoonnummer: 541977

Onderwerp: Detailhandelsstructuurvisie Almelo
Programma: Aantrekkelijke stad

Voorgesteld besluit:

De raad het volgende in zake de detailhandelsstructuur voor te stellen:

1. De Detailhandelsstructuurvisie Almelo 2013-2018 vast te stellen waarin de volgende winkelstructuur wordt nagestreefd:
 - a. Een aantrekkelijke binnenstad met een compact en zo compleet mogelijk recreatief winkelaanbod in combinatie met andere centrumfuncties (o.a. horeca en leisure) in een aantrekkelijk verblijfsgebied (groen en water)
 - b. De woonboulevard als het PDV-cluster in de gemeente met grootschalig aanbod in volumineuze branches
 - c. Per grote wijk één zo compleet mogelijk boodschappencentrum op loop-/fietsafstand van de consument
 - d. In Bornerbroek enige basisvoorzieningen
 - e. Op alle andere locaties een zo beperkt mogelijk detailhandelsaanbod
2. Om dit te bereiken de volgende in de detailhandelsstructuurvisie voorgestelde kaders te hanteren
 - a. Algemeen: Nieuwe winkelontwikkelingen moeten de beoogde winkelstructuur versterken; nieuwe winkelinitiatieven buiten de gewenste structuur worden niet toegestaan:
 - b. Nieuwe winkelinitiatieven in de niet-dagelijkse sector worden zo veel mogelijk ingepast in de binnenstad. Potenties voor modisch en overig niet-dagelijks aanbod (exclusief volumineus aanbod) worden zo veel mogelijk geclusterd op deze locatie
 - c. Voor de dagelijkse sector wordt per grote wijk naar één boodschappencentrum gestreefd.
 - d. De detailhandelsmogelijkheden van de winkelradialen (Ootmarsumsestraat, Nieuwstraat en Bornsestraat) worden bevroren en waar mogelijk afgebouwd
 - e. De detailhandelsstructuurvisie laat onverlet eventuele gedane toezeggingen op basis van reeds ingediende verzoeken met betrekking tot toegestane detailhandel, waaronder in ieder geval wordt verstaan Hornbach, Heracles, Almelo Nouveau, Karwei, hoek Nieuwstraat-Knoopshöfte, onder voorwaarde dat de gemeente haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van (onder meer) ruimtelijke ordenings- en Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)-procedures in deze behoudt.
 - f. Op perifere locaties wordt geen uitbreiding van het winkeloppervlak en/of branchering toegestaan anders dan onder punt e;
 - g. Voor perifere detailhandel is de verkoop van branchevreemde niet-volumineuze artikelen aanvaardbaar tot maximaal 15% van het oppervlak, met een maximum van 500m² wvo
 - h. Internetbedrijven en groothandels die beschikken over een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten worden in planologisch opzicht beschouwd als winkels en zijn alleen toegestaan in panden met een detailhandelsbestemming

- i. Voor bedrijven die internetverkoop als ondergeschikte nevenactiviteit hebben en beschikken over een afhaalbalie, showroom of winkelfunctie, gelden de specifieke voorwaarden voor detailhandel als nevenactiviteit
- j. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit wordt alleen toegestaan wanneer voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - i. Er is sprake van ter plaatse vervaardigde artikelen en/of er is geen sprake van een naar buiten toe zichtbare uitstraling als winkel
 - ii. De detailhandelsactiviteit blijft beperkt tot direct aan de hoofdactiviteit gerelateerde artikelen
 - iii. De fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten beperkt zich tot maximaal 25m²
- 3. Een actieprogramma op te stellen ter bevordering van de voorgestelde detailhandelsstructuur
- 4. De detailhandelsstructuurvisie te vertalen in bestemmingsplannen
- 5. De Toekomstvisie Detailhandel 2008-2015 in te trekken
- 6. Dit voorstel, verwoord in bijgaand concept raadsvoorstel, eerst te bespreken in het politiek beraad van 12 juni aanstaande.

Toelichting voor openbare besluitenlijst:

Vanwege autonome winkeltrends, diverse marktinitiatieven en het overaanbod op de Almelose winkelmarkt, is een nieuwe visie op de winkelstructuur gewenst. Hiervoor is een detailhandelsstructuurvisie opgesteld: een ruimtelijke visie die aangeeft waar we winkels willen en waar de ontwikkelingsmogelijkheden liggen. Het college stelt de Raad voor om de volgende winkelstructuur na te streven: een sterke binnenstad voor recreatief winkelen, in elke wijk een zo compleet mogelijk boodschappencentrum, de woonboulevard als PDV-cluster, basisvoorzieningen in Bornerbroek en op alle andere locaties een zo beperkt mogelijk detailhandelsaanbod.

parafering:

afd.hoofd	progr.man	directeur

Portefeuillehouder: E.J. van Marle

Gemeentesecretaris:

Afdoening portefeuillehouder: nee

Collegebesluit

Openbaar

Raad

n.v.t.

Bijlagen bij dit collegevoorstel:

- Detailhandelsstructuurvisie
- Raadsvoorstel 1301164

Kopie collegevoorstel excl. bijlagen aan:

Kopie collegevoorstel incl. bijlagen aan:

Nr. begrotingwijzingen:

Aanleiding en grondslag van de nota

Vanuit de raad is gevraagd om een actualisering van dan wel een nieuwe detailhandelsstructuurvisie. Andere winkelmogelijkheden en winkelgedrag en mede daardoor ontstane leegstand verhoogden de urgentie. Op 27 november 2012 is de evaluatie van de visie 2008 – 2015 besproken in het politiek beraad en is geconcludeerd dat een advies over de perifere detailhandel met als focus Almelo Nouveau en Heracles prioriteit verdiende. Genoemd advies is opgesteld en besproken in uw college van 28 februari en vervolgens in het politiek beraad van 18 maart. Daarop volgde geen besluitvorming in de raad, omdat de raad toch eerst een integrale detailhandelsstructuurvisie wilde afwachten. Deze visie is nu opgesteld, waarin het eerdere advies over de detailhandelsmogelijkheden in de periferie, is verwerkt. Wij vragen u de aanbevelingen uit de visie ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Alternatieven en voorgestelde keuze

Uiteindelijk doel is te komen tot een actuele en goed onderbouwde visie op de gewenste structuur van de detailhandel. Op basis hiervan kunnen initiatieven van marktpartijen worden getoetst en kunnen besluiten worden gemotiveerd. De detailhandelsstructuurvisie maakt keuzes en biedt de markt de benodigde kaders (structuur) om te kunnen investeren.

Om te komen tot een objectief oordeel en een structuurvisie die de planologisch-juridische toets kan doorstaan, is het bureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP) ingeschakeld. Dit bureau heeft overigens ook de Detailhandelsstructuurvisie 2008-2015 gemaakt.

Er is in de wereld van de detailhandel veel aan de hand met naast een gewijzigd winkelpatroon (waar onder internetwinkelen) momenteel terugloop in bestedingsmogelijkheden bij de consument leiden tot een leegstand in Almelo van boven de 15% van het winkelvloeroppervlak. Ongeveer 1/3 deel daarvan is bewuste leegstand in verband met de binnenstadsontwikkeling.

In algemene zin geeft de actuele marktsituatie weinig aanleiding tot nieuwe winkelclusters, zijn momenteel clusters gericht op het zogeheten runshoppen kwetsbaar en is de binnenstad kwetsbaar door het ontbreken van voldoende trekkers. Daarnaast is regionaal sprake van concurrentie.

Binnen deze algemene context, die overigens de mogelijkheid van alternatieven beperkt, hebben wij getracht door het bevragen van betrokkenen in het detailhandelsveld de mogelijkheden die er zijn af te tasten. De vraagstelling concentreert zich daarbij op de volgende punten:

1. Hoe ziet de huidige detailhandelsstructuur van Almelo en de omliggende regio eruit?
2. Hoe functioneert de huidige detailhandel economisch gezien?
3. Welke trends en ontwikkelingen spelen er in de detailhandel, in de regio en in Almelo, en welke invloed hebben deze op de detailhandel in Almelo?
4. Wat zijn per (toekomstig) winkelgebied de zwakke en sterke punten? Waar liggen de kansen en bedreigingen?
5. Wat is de gewenste en haalbare positie van de afzonderlijke (toekomstige) winkelgebieden, wat is het (beoogde) type winkelgedrag, wat is de verzorgingsfunctie en –bereik en welk programma aan winkels (oppervlaktes, branchering) horen hierbij?
6. Hoe kan de gewenste structuur verankerd worden in het (ruimtelijk) beleid? Hoe kunnen toekomstige initiatieven worden getoetst?

In de opstelling van de visie zijn ook meegenomen de resultaten van de evaluatie en het voorstel tot aanpassing van de detailhandelsstructuurvisie zoals die door een werkgroep uit de raad vorig jaar is gedaan. Het resultaat van dit alles treft u aan in de nu voor liggende visie.

In grote lijnen wordt voorgesteld om de volgende detailhandelsstructuur na te streven: een sterke binnenstad voor recreatief winkelen, in elke wijk één zo compleet mogelijk boodschappencentrum, de woonboulevard als PDV-cluster, basisvoorzieningen in Bornerbroek en op alle andere locaties een zo beperkt mogelijk detailhandelsaanbod.

Het alternatief is om de markt meer te laten bepalen waar er nieuwe winkelontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Deze nieuwe winkelontwikkelingen zullen in Almelo dan wel leiden tot verdringing. Omdat er steeds minder in winkels wordt gekocht en ook het aantal inwoners van Almelo niet opzienbarend zal toenemen, zullen consumentenbestedingen zich verplaatsen van de ene winkellocatie naar de andere. Winkellocaties en winkelformules met bijvoorbeeld een groot oppervlak verdringen dan de kleinschalige spelers.

U kunt dus ook kiezen om het advies in de detailhandelsstructuurvisie niet te volgen en andere winkellocaties te willen versterken of ontwikkelen. Hierbij moet dan gerealiseerd worden dat de

bestaande winkelstructuur in Almelo (de binnenstad, winkelcentra en de woonboulevard) vanwege verdringingseffecten wordt afgebrokkeld. Afbrokkeling van de bestaande hoofdwinkelstructuur als gevolg van verdringing op de winkelmarkt vinden wij ongewenst omdat hiermee met name een prettige leefomgeving en een goed winkelvoorzieningsniveau voor de inwoners van Almelo onder druk komen te staan.

Resultaat extern overleg

Gesproken is met de winkeliersverenigingen, de Kamer van Koophandel, Horeca, Prosyn, Heracles, Urban Interest, het binnenstadsconsortium en de beleidsadviescommissie Economie en Werkgelegenheid. De fractievoorzitters van de raad dan wel de fractiespecialisten zijn de resultaten daarvan voorgelegd.

De resultaten zijn samengevat als volgt:

- De algemene opvatting is dat er heldere keuzes gemaakt moeten worden. Is voor investeerders van groot belang, overigens zonder garanties, maar ook voor de uitvoering van het beleid.
- Dat er in totaal (te) veel detailhandel in de gemeente aanwezig is wordt grotendeels onderschreven. Nieuwe detailhandel dient tenminste regionale aantrekkingskracht te hebben, omdat er feitelijk sprake is van een krimpende markt.
- De detailhandel in de regio heeft zich, mede gelet op de omvang in de centra, sterk ontwikkeld in de afgelopen jaren daar waar Almelo is stil blijven staan. Dus alerter zijn op concurrentie.
- Internetwinkelen: wanneer is het detailhandel in relatie tot toegestane functies op locaties; internetbranches combineren met fysieke winkels; kunnen aanloopstraten hierin een functie vervullen; zijn winkeliers wel bij machte om de omslag naar het nieuwe winkelen te maken.
- Er is twijfel of de binnenstad voldoende goede infra en parkeermogelijkheden bezit. Voorts gaat het bij de binnenstad steeds meer om de ambiance en is de leidende rol van de detailhandel, ook in de ontwikkeling, minder of zelfs niet meer aanwezig.
- Afgaande op hetgeen gebeurd is na de vorige visie is het noodzakelijk om het besloten beter te laten doorwerken in bestemmingen en handhaving daarvan.

Risico-inventarisatie

- Indien er geen heldere besluitvorming komt over de detailhandelsstructuur zal de investeringsgeneigdheid bij ontwikkelende partijen drastisch afnemen.
- Indien de binnenstad in de besluitvorming niet duidelijk beschermd wordt druist dit in tegen de wens van het provinciaal bestuur.
- De uitkomsten, daarop gebaseerde adviezen en besluitvorming kunnen afwijken van regionale / netwerkstedelijke kaders.
- De beperking van de detailhandel op de locaties buiten de gewenste structuur levert geen financiële risico's op omdat de rechten die tot nu toe zijn verleend (door bestemmingsplannen dan wel andere besluitvorming) en eventuele toezeggingen worden gerespecteerd.

Afstemming intern

beleidskader / juridisch / p&o / financieel / facilitair/ informatisering

Strategisch vormen de gemeentevisie 2015, het Masterplan en het collegeakkoord 2010 – 2014 de basis. Voor de nieuwe visie zijn beleidsmatig de detailhandelsstructuurvisie Almelo 2008 – 2015 en de op basis daarvan opgestelde toekomstvisie 2008-2015 de vertrekpunten geweest.

Wat betreft de kosten, ca. €28.000, is afgestemd met ID/FD/FD en komt ten laste van het afdelingsbudget SEZ en de post Acquisitie en Promotie.

Intern overleg

Resultaat intern overleg met afdelingen / programmamanager / portefeuillehouder

Op onderdelen is overleg gepleegd met o.a. directeur strategie, de afdeling ROM en concernprojectleiders. Voorts is de portefeuillehouder geraadpleegd over essentiële onderdelen van de visie en over het verloop van het communicatietraject.

Communicatie

Reguliere persconferentie

Persbericht