



Aan de raad

Onderwerp: Detailhandelsstructuurvisie Almelo

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: E.J. van Marle

Auteur, afdeling: M.L. Stamsnieder en J. Vreeling, SEZ

Samenvatting raadsvoorstel

Vanwege autonome winkeltrends, diverse marktinitiatieven en het overaanbod op de Almeloze 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. De raad wordt voorgesteld 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 en basisvoorzieningen in Bornerbroek. Buiten deze gewenste structuur vinden zo min mogelijk detailhandelsactiviteiten plaats.

1. Waarom naar de raad:

Vorig jaar heeft uw raad verzocht om een nieuw of geactualiseerd detailhandelsbeleid vanwege diverse ontwikkelingen en trends op dit terrein. Op grond van dit verzoek is een evaluatie uitgevoerd en besproken in het politiek beraad van 27 november 2012. Naar aanleiding hiervan is er een advies uitgebracht over de detailhandelsverzoeken in het nieuwe Heracles stadion en Almelo Nouveau. Over dit advies is 18 maart jl. een politiek beraad gehouden. In uw raad van 26 maart is besloten om besluitvorming hierover uit te stellen tot de behandeling van de integrale detailhandelsstructuurvisie.

Deze detailhandelsstructuurvisie ligt nu ter besluitvorming voor omdat zij een specifiek kaderstellend karakter heeft. Op basis van deze visie kunnen wij enerzijds initiatieven van marktpartijen toetsen en anderzijds biedt zij de markt de benodigde kaders om te kunnen investeren.

Wij verzoeken uw raad om besluitvorming over de kaders die in de nu voorliggende visie staan aangegeven en verwoord in het dictum. Op basis van deze besluitvorming kan vervolgens een programma ter uitvoering worden opgesteld.

2. Argumentatie:

Argumenten

De reden dat wij u deze gewenste winkelstructuur voorstellen is als volgt. In het algemeen heeft de stad Almelo een winkelaanbod dat overeenkomt met andere steden van deze omvang. Echter, de leegstand is hier, met uitzondering van de winkelcentra, erg groot. Bovendien is het centrum is van kleinere omvang dan wat men van een stad van deze omvang mag verwachten. In de basis is de detailhandelsstructuur helder gepositioneerd met recreatieve winkels (mode en overig recreatief aanbod) in de binnenstad, volumineus aanbod op de woonboulevard en winkels in dagelijkse artikelen in de wijk- en buurtwinkelcentra. Toch zijn er nog meer winkellocaties (winkelradialen, solitaire supermarkten en overige verspreid gevestigde winkels) die de heldere structuur ondermijnen. Ook is er sprake van een groot overaanbod. Er is ongeveer 30.000m² meer winkeloppervlak in Almelo dan op basis van kengetallen goed kan functioneren. Daar komt bij dat

er ongeveer 29.000m² leeg staat en er nog circa 25.000m² winkelruimte bij kan komen (waaronder in het nieuwe Heracles stadion, in Almelo Nouveau, de supermarkt op Het Wendelgoor, en de supermarkt aan de Burg. Ravenslootsingel). Bovendien zijn er nog aanvullende uitbreidingswensen van ongeveer gelijke omvang (Heracles Stadion en Almelo Nouveau). Realisatie van deze winkelplannen betekent nog meer winkelaanbod verspreid over nog meer locaties, waardoor meerdere van deze locaties onvoldoende kritische massa en attractiviteit zullen hebben. De toename van het inwonertal en investeringen in de aanbodstructuur zullen de overmaat aan plancapaciteit slechts beperkt kunnen reduceren en zullen teniet gedaan worden door teruglopende winkelbestedingen.

Per saldo is er dus nu en op termijn (2018 en daarna) behoefte aan een winkelaanbod in Almelo van een beperktere omvang dan anno 2013 reeds beschikbaar is. Vanuit kwantitatief oogpunt is er dus geen reden om het winkelaanbod uit te breiden. Gezien diverse autonome winkeltrends mag eerder verwacht worden dat het aantal winkels de komende jaren verder zal afnemen. Daarom zijn keuzes in de detailhandelsstructuur nodig. Keuzes in locaties zijn nodig om de winkelstructuur gericht te kunnen versterken.

Daarom stellen wij voor te kiezen voor een beperkter aantal sterkere winkelclusters om op deze manier vertrouwen en investeringsmogelijkheden te realiseren op relatief dure en ingewikkelde, maar bovenal belangrijke locaties voor de Almelse consument (de binnenstad en de wijk- en buurtcentra). Op deze manier voorzien wij in (a) een gezond ondernemersklimaat in Almelo voor bestaande als nieuwe winkeliers, (b) een prettige leefomgeving voor onze inwoners met een goed winkelvoorzieningsniveau en ruimtelijke kwaliteit en (c) duurzaam en intensief ruimtegebruik

Alternatieven

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. Dit zou kunnen worden voorkomen als er branchebeperkingen op de nieuw te ontwikkelen locaties worden gelegd. Dit moet dan juridisch echter worden gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit en kan niet louter gegrond zijn op concurrentieoverwegingen ten opzichte van andere winkels. Voor branches of formules die bijvoorbeeld vanwege de schaal van de winkel zelf buiten winkelgebieden willen vestigen (bijvoorbeeld megasupers, XL speelgoedwinkels etc), zijn op voorhand geen ruimtelijk relevante criteria te vinden waarom zij wel op deze locaties mogen vestigen en het warenhuis of de modewinkel niet.

Het is dus ook een keuze om andere winkellocaties te willen versterken of ontwikkelen dan de door ons voorgestelde, bijvoorbeeld grote detailhandelsontwikkelingen in de periferie. Hierbij moet dan gerealiseerd worden dat de bestaande winkelstructuur in Almelo (de binnenstad, winkelcentra en de woonboulevard) vanwege verdringingseffecten wordt afgebrokkeld.

De ervaring leert wel dat wanneer de markt zelf mag bepalen er in de praktijk vaak niets gebeurt. Uit de gesprekken met de diverse Almelse marktpartijen is ook gebleken dat het merendeel ons vraagt keuzes voor een aantal locaties te maken en beleid te voeren. Als alles overal kan, biedt dit hen louter onzekerheid. Zij zullen dan niet snel investeren, zeker niet in complexe projecten op kostbare locaties.

Zoals gezegd hechten wij grote waarde aan een gezond ondernemersklimaat, een prettige leefomgeving, goed winkelvoorzieningsniveau en een duurzaam ruimtegebruik. Afbrokkeling van de bestaande hoofdwinkelstructuur als gevolg van verdringing op de winkelmarkt vinden wij ongewenst. Daarom stellen wij u in grote lijnen voor een winkelstructuur na te streven bestaande uit de binnenstad, de wijkwinkelcentra en de woonboulevard en daarbuiten de detailhandel te bevriezen en indien mogelijk terug te brengen.

3. Middeleninzet:

Indien wij extra middelen nodig hebben voor de uitvoering van de detailhandelsstructuurvisie wordt dit in een afzonderlijk voorstel aan u voorgelegd.

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

mr. G.A. de Haan

J.H.M. Hermans-Vloedveld

Bijlagen:
Detailhandelsstructuurvisie

Nr. begrotingswijziging:
N.v.t.



De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

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:

Raadsvergadering:

Registratienummer: Raad - 1301164

- 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

Gedaan ter openbare vergadering van *

de griffier,

de burgemeester,

drs. C.M. Steenbergen

J.H.M. Hermans-Vloedbeld