

Collegevoorstel

Onderwerp	Ontwerp Detailhandelsvisie Almelo
Eenheid/team	Algemeen Bestuur
Zaakkenmerk	DCS - 2491171
Documentkenmerk	D/25/779491
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Het college heeft ingestemd met het ontwerp van de geactualiseerde Detailhandelsvisie Almelo, die voortbouwt op de huidige visie uit 2018. Het ontwerp wordt de komende zes weken ter inzage gelegd, zodat iedereen de kans krijgt kennis te nemen van de plannen. De visie biedt een duidelijke koers voor de verdere ontwikkeling en versterking van de winkelgebieden in de stad. Tijdens de inzagetermijn kan iedereen zijn of haar zienswijze indienen, conform de geldende Participatieverordening gemeente Almelo 2022. Na verwerking van de reacties wordt de visie ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Ontwerp Detailhandelsvisie Almelo (Bijlage -790169).
2. De Ontwerp Detailhandelsvisie Almelo zes weken voor inspraak ter inzage te leggen op basis van de Participatieverordening gemeente Almelo 2022.
3. De volgende kaders in het ontwerp vast te stellen:
 - a. Structuur detailhandel:
 - 1) Binnenstad Almelo als hoofdwinkelgebied met regionale functie voor Noordwest Twente.
 - 2) De Lifestyle Boulevard het concentratiegebied voor winkels in volumineuze artikelen.
 - 3) Dagelijkse boodschappen in wijkcentra:
 - Wijkwinkelcentra: Het Eskerplein, De Schelfhorst, Vincent van Goghplein, De Gors en de Maat.
 - b. De overige detailhandel is onder te verdelen in:
 - De Oranjestraat, Ootmarsumsestraat, Nieuwstraat en Bornsestraat.
 - c. Beleid ten aanzien van overige detailhandel:

1) Beperken ter bescherming van de winkelstructuur.

d. Geen detailhandel op bedrijventerreinen toestaan.

4. De raad te informeren met bijgevoegde raadsbrief (Raadsbrief - 784280).

Inleiding

Almelo groeit richting 100.000 inwoners in 2050 en wil zich ontwikkelen tot een sociaal sterke, aantrekkelijke en toekomstbestendige stad. De detailhandel speelt hierin een belangrijke rol. Winkelgebieden dragen niet alleen bij aan de economische vitaliteit, maar ook aan de leefbaarheid en aantrekkingskracht van de stad. Het zijn ontmoetingsplekken waar mensen verblijven en beleven en die onmisbaar zijn voor het functioneren van de stad.

Tegelijkertijd verandert het consumentengedrag snel. Online aankopen nemen toe, winkelgebieden krijgen steeds meer een multifunctioneel karakter en er is behoefte aan een compactere, toekomstbestendige winkelstructuur. Deze ontwikkelingen vragen om een actueel en breed gedragen detailhandelsbeleid.

Deze actualisatie borduurt voort op de bestaande detailhandelsvisie uit 2018 en geeft daarmee continuïteit en samenhang aan de gemaakte keuzes. Het is opgesteld met inbreng van ondernemers, vastgoedeigenaren en vertegenwoordigers uit alle winkelgebieden. Daarnaast vormt het het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkeling, vergunningverlening en het omgevingsplan, en sluit het aan bij bestaande beleidskaders zoals de Omgevingsvisie, de Economisch Ruimtelijke Visie, het Koersdocument Binnenstad en de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling.

De kern van deze visie is een compacte en complementaire winkelstructuur, gebaseerd op drie hoofdzoekmotieven: boodschappen doen, recreatief winkelen en doelgerichte aankopen. Dit betekent:

- Binnenstad als hoofdwinkelgebied met regionale functie, gericht op recreatief winkelen en functiemenging.
- Lifestyle Boulevard als de locatie voor grootschalige perifere detailhandel (zoals wonen, tuin, sport).
- Wijkwinkelcentra voor dagelijkse boodschappen, met ruimte voor maatschappelijke functies en woningbouw.
- Winkelradialen en historische winkelstrips: maatwerk per locatie, met focus op transformatie waar nodig.
- Er komt geen nieuwe detailhandel buiten de winkelstructuur; de bestaande planologische ruimte wordt gesaneerd.
- Geen nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen; deze terreinen zijn conform de Economische Ruimtelijke Visie bestemd voor industriële functies. Maatwerkoplossingen blijven mogelijk.
- Solitaire supermarkten worden ontmoedigd, tenzij ze aantoonbaar voorzien in een lokale behoefte.
- Nieuwe boodschappencentra worden mogelijk in Aalanderveld, op Indië en in Het Weggeler, in aansluiting op woningbouwontwikkelingen.

Beoogd effect

Het beoogd effect is een geactualiseerde Detailhandelsvisie Almelo met als inzet:

- Levendige, toekomstbestendige binnenstad als kernwinkelgebied
- Vitale wijkwinkelcentra met een sterk boodschappenprofiel
- Sanering van ongewenste planologische detailhandelsmogelijkheden
- Heldere kaders voor ondernemers en investeerders

Argumenten voor

1.1 De detailhandelsvisie biedt duidelijkheid aan ondernemers en investeerders.

Het bijbehorende analyserapport brengt de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de sector duidelijk in kaart. Daaruit blijkt dat de ondernemers in de detailhandel nog altijd voor grote uitdagingen staan om hun zaak levensvatbaar te houden. Met dit document verschaft uw college en de gemeenteraad duidelijkheid over waar de investeringsmogelijkheden liggen.

1.2 Deze detailhandelsvisie biedt heldere beleidskaders voor toetsing van initiatieven.

De detailhandel is de afgelopen jaren sterk veranderd door onder andere veranderend consumentengedrag, digitalisering en nieuwe winkelconcepten. Met deze geactualiseerde visie sluiten we beter aan bij de initiatieven van deze tijd. Het biedt duidelijke kaders voor het toetsen van plannen en fungeert als belangrijke input voor de verschillende omgevingsplannen.

1.3 Een aantrekkelijk, toekomstbestendig en goed gespreid winkelaanbod draagt bij aan economische groei, levendige buurten, een sterke binnenstad en een positief vestigingsklimaat voor zowel inwoners als bedrijven.

De onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van een Aantrekkelijke stad in Balans (Perspectiefnota 2026) hebben laten zien dat het stedelijk voorzieningenniveau, waaronder niet dagelijkse winkels, in Almelo achterblijft bij Enschede en Hengelo, de benchmarksteden en het landelijke gemiddelde. Om invulling te geven aan de ambities van de Aantrekkelijke Stad in Balans is het ook van belang om meer in te zetten op dit stedelijke voorzieningenniveau. Deze stedelijke voorzieningen oefenen een grote aantrekkingskracht uit op talent (jonge mensen met een hbo- of wo-opleiding) die belangrijk zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de stad.

2.1 Door de ontwerp visie ter inzage te leggen, bieden we iedereen de kans om schriftelijk een zienswijze in te dienen en daarmee invloed uit te oefenen op de verdere uitwerking van de visie.

Dit document heeft de status van ontwerp. Omdat de detailhandelsvisie een beleidsvoornemen is, wordt het eerst, conform de Participatieverordening gemeente Almelo 2022, ter inspraak gelegd voordat het door de gemeenteraad kan worden behandeld.

3.1 Samenstelling van de detailhandelstructuur en hantering van kaders ter behoud van de kern.

De detailhandelsstructuur in Almelo bestaat uit een hiërarchisch opgebouwd netwerk van winkelgebieden met elk een eigen functie en schaalniveau. De binnenstad vormt het hoofdwinkelgebied met een regionale functie, gevolgd door de Lifestyle Boulevard als concentratiegebied voor volumineuze detailhandel en vijf wijkwinkelcentra die primair voorzien in dagelijkse boodschappen.

Om deze kerngebieden vitaal en toekomstbestendig te houden, hanteren we heldere kaders. Deze richten zich op het concentreren van detailhandel binnen de bestaande winkelstructuur en op het tegengaan van verspreide vestiging op minder wenselijke locaties. Door juridisch-planologische mogelijkheden buiten de kerngebieden te beperken of te saneren, voorkomen we uitholling van de bestaande winkelgebieden. Tegelijk blijft er ruimte voor maatwerk, waar dit passend is binnen het beleid. Zo borgen we een evenwichtige, herkenbare en duurzame winkelstructuur, gericht op kwaliteit, beleving en bereikbaarheid.

4.1 Door de bijgevoegde raadsinformatiebrief te delen, wordt de raad geïnformeerd over de ter inzage procedure.

Door het delen van de bijgevoegde raadsinformatiebrief wordt de raad geïnformeerd over de ontwerpvisie en de inzageprocedure.

Kanttelingen

1.1 Bestaande rechten beperken directe uitvoerbaarheid

Voor locaties waar op basis van oudere bestemmingsplannen nog detailhandel is toegestaan, kunnen bestaande rechten niet zonder meer worden ingetrokken. Planologische sanering vereist tijd, juridische zorgvuldigheid en kan (financiële) compensatievraagstukken oproepen. Deze visie houdt hier rekening mee door gefaseerde uitvoering en door in te zetten op voorzienbaarheid.

1.2 Afstemming met het omgevingsplan is cruciaal

Deze geactualiseerde visie fungeert als beleidskader voor vergunningverlening en moet worden vertaald naar het omgevingsplan. Dat vraagt om een zorgvuldige juridische doorwerking, bijvoorbeeld bij het aanpassen van brancheringsregels of het schrappen van ongewenste mogelijkheden. Zolang het omgevingsplan niet volledig in lijn is gebracht met deze visie, blijft de toetsingspraktijk complex.

1.3 Beleidswijzigingen kunnen weerstand oproepen

Deze visie wijkt op onderdelen af van eerdere beleidslijnen. Voor ondernemers en ontwikkelaars die eerdere verwachtingen hadden of plannen maakten, kunnen deze wijzigingen leiden tot bezwaar of weerstand. Duidelijke communicatie over de motieven en het inspraakproces is daarom essentieel.

1.4 Maatwerk blijft mogelijk

Hoewel de visie inzet op concentratie en duidelijke zones, blijven er praktijksituaties waarin maatwerk gewenst of noodzakelijk is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij verplaatsing van een winkel in verband met stedelijke ontwikkelingen, of wanneer een huidige vestiging vanwege veiligheid en verkeersbewegingen beter op een andere locatie kan worden ondergebracht. Binnen de kaders van het beleid moet daarom ruimte blijven om dergelijke situaties zorgvuldig af te wegen.

Kosten, opbrengsten en dekking

Voor de actualisatie van de detailhandelsvisie is een gespecialiseerd bureau ingeschakeld, dat heeft bijgedragen aan zowel de analyse als de uitwerking van de geactualiseerde visie. De kosten hiervan

zijn gedekt binnen het programma Economie en Arbeidsmarkt. De in het uitvoeringsprogramma opgenomen kosten bestaan grotendeels uit interne uren. Indien de uitvoering van deze visie leidt tot extra kosten die niet binnen de bestaande budgetten kunnen worden opgevangen, zal hiervoor separaat een college- en/of raadsvoorstel worden opgesteld.

Uitvoering

- De ontwerp detailhandelsvisie wordt momenteel vormgegeven in de huisstijl van de gemeente. De inhoud van deze opgemaakte versie is gelijk aan die van de bijgevoegde Detailhandelsvisie Almelo. Na afronding van de opmaak zal het document officieel worden gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kan iedereen zienswijzen indienen. Deze zienswijzen kunnen leiden tot eventuele aanpassingen in de visie.
- De planning is gericht op vaststelling van de detailhandelsvisie door de gemeenteraad in december 2025. Ter voorbereiding hierop vindt in november een beeldvormend beraad plaats, waarin het gesprek met de stad over deze actualisatie wordt gevoerd.

Bijlage(n)

1. Ontwerp Detailhandelsvisie Almelo (D/25/792234)
2. Analyse Detailhandelsstructuur Almelo (D/25/788163)
3. Raadsbrief - Ontwerp Detailhandelsvisie Almelo (D/25/784280)

Procesinformatie

Intern overleg

Alle relevante vakdisciplines zijn in projectteamverband geraadpleegd. Hierbij zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

Afstemming met portefeuillehouder

Overleg over de visie heeft plaatsgevonden met wethouder Van Rees en wethouder Hinnen.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

- Regulier;
- Publicatie in het gemeenteblad en publicatie op de website van de gemeente.