

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Kennis te nemen van de reactienota inspraak Detailhandelsvisie Almelo (Bijlage - 804334), waarin naar aanleiding van de inspraakreacties op de ontwerp-Detailhandelsvisie twee wijzigingen zijn doorgevoerd met betrekking tot de Lifestyle Boulevard:
 - a. De minimale omvang voor grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) is aangepast van 1.000 m² winkelverkoopoppervlak (wvo) naar 750 m² wvo.
 - b. De branchering is verruimd door, onder bepaalde voorwaarden, grootschalige kringloopwinkels vanaf 750 m² wvo toe te staan.
2. De Detailhandelsvisie Almelo (Bijlage - 815849) vast te stellen en de daarin voorgestelde kaders te hanteren:
 - a. Binnenstad Almelo als hoofdwinkelgebied met regionale functie voor Noordwest Twente.
 - b. De Lifestyle Boulevard het concentratiegebied voor winkels in volumineuze en grootschalige artikelen.
 - c. Dagelijkse boodschappen in wijkwinkelcentra: Wijkwinkelcentra: Het Eskerplein, De Schelfhorst, Vincent van Goghplein, De Gors en de Maat.
 - d. De overige detailhandel is onder te verdelen in de radialen: De Oranjestraat, Ootmarsumsestraat, Nieuwstraat en Bornsestraat.
 - e. Beleid ten aanzien van overige detailhandel richt zich op beperking ter bescherming van de winkelstructuur.
 - f. Detailhandel op bedrijventerreinen is niet gewenst.

Gedaan in de openbare vergadering

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Datum: 21 oktober 2025
Team/teamonderdeel: Adviespool

Voorstel aan de raad

Onderwerp: Detailhandelsvisie Almelo
Portefeuillehouder: J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Het beleid voor detailhandel heeft uw raad in 2013 vastgelegd in de Detailhandelsstructuurvisie Almelo. Deze is inmiddels gedateerd, waarvoor wij een nieuwe Detailhandelsvisie Almelo hebben opgesteld. Deze visie speelt in op de groei van Almelo richting 100.000 inwoners in 2050 en de ambitie om een sociaal sterke, aantrekkelijke en toekomstbestendige stad te zijn. Detailhandel draagt bij aan zowel de economie als de leefbaarheid en aantrekkingskracht van de stad.

Omdat het consumentengedrag verandert, met meer online aankopen en een groeiende behoefte aan compacte, multifunctionele winkelgebieden, is een actueel detailhandelsbeleid nodig. De nieuwe visie bouwt voort op die van 2013, is opgesteld in samenwerking met ondernemers, vastgoedeigenaren en vertegenwoordigers uit de winkelgebieden, en vormt het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkeling, vergunningverlening en het omgevingsplan. Daarbij sluit de visie aan op bestaande beleidsstukken zoals het Koersdocument Binnenstad en de Economisch Ruimtelijke Visie.

Voorgesteld raadsbesluit

3. Kennis te nemen van de reactienota inspraak Detailhandelsvisie Almelo (Bijlage - 804334), waarin naar aanleiding van de inspraakreacties op de ontwerp-Detailhandelsvisie twee wijzigingen zijn doorgevoerd met betrekking tot de Lifestyle Boulevard:
 - a. De minimale omvang voor grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) is aangepast van 1.000 m² winkelverkoopoppervlak (wvo) naar 750 m² wvo.
 - b. De branchering is verruimd door, onder bepaalde voorwaarden, grootschalige kringloopwinkels vanaf 750 m² wvo toe te staan.
4. De Detailhandelsvisie Almelo (Bijlage - 815849) vast te stellen en de daarin voorgestelde kaders te hanteren:
 - a. Binnenstad Almelo als hoofdwinkelgebied met regionale functie voor Noordwest Twente.
 - b. De Lifestyle Boulevard het concentratiegebied voor winkels in volumineuze en grootschalige artikelen.
 - c. Dagelijkse boodschappen in wijkwinkelcentra: Wijkwinkelcentra: Het Eskerplein, De Schelfhorst, Vincent van Goghplein, De Gors en de Maat.
 - d. De overige detailhandel is onder te verdelen in de radialen: De Oranjestraat, Ootmarsumsestraat, Nieuwstraat en Bornsestraat.
 - e. Beleid ten aanzien van overige detailhandel richt zich op beperking ter bescherming van de winkelstructuur.
 - f. Detailhandel op bedrijventerreinen is niet gewenst.

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 detailhandelsstructuurvisie uit 2013 en geeft daarmee continuïteit en samenhang aan de gemaakte keuzes. De voorliggende detailhandelsvisie is door ons opgesteld in afstemming met ondernemers, vastgoedeigenaren en vertegenwoordigers uit alle winkelgebieden. Daarnaast vormt deze visie het toetsings- en afwegingskader voor ruimtelijke initiatieven voor de vergunningverlening en de wijziging van het omgevingsplan. De detailhandelsvisie houdt daarbij rekening met de bestaande beleidskaders zoals de Omgevingsvisie, de Economisch Ruimtelijke Visie, het Koersdocument Binnenstad en de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling.

De kern van deze detailhandelsvisie 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 Aadorp/Aalanderveld, Indië Almelo/Spoorzone en in Het Weggeler, in aansluiting op woningbouwontwikkelingen.

Beoogd effect

Het beoogd effect is het vaststellen van een geactualiseerde Detailhandelsvisie Almelo, met als inzet een toekomstbestendige en vitale detailhandelsstructuur.

Argumenten voor

1.1 De Ontwerp Detailhandelsvisie Almelo heeft ter inzage gelegen conform de participatieverordening gemeente Almelo 2022.

De Detailhandelsvisie Almelo is mede tot stand gekomen op basis van een participatieproces. Op 12 september is de ontwerpvisie gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd voor inspraak. Tijdens deze inspraakperiode zijn vijf zienswijzen ontvangen en heeft een aanvullend gesprek plaatsgevonden met een afvaardiging van de Lifestyle Boulevard.

Van de ontvangen reacties is een reactienota inspraak opgesteld, waarin wordt toegelicht hoe met de ingediende zienswijzen is omgegaan.

1.2 De ingekomen reacties hebben aanleiding gegeven tot het doorvoeren van enkele aanpassingen in de Detailhandelsvisie Almelo.

De ingekomen reacties hebben aanleiding gegeven tot het doorvoeren van enkele aanpassingen in de Detailhandelsvisie Almelo. De meeste reacties betroffen tekstuele en verduidelijkende opmerkingen, die hebben geleid tot kleinere aanpassingen in de formuleringen en toelichtingen binnen de visie. Daarnaast zijn, naar aanleiding van de zienswijze van de Lifestyle Boulevard, twee wijzigingen doorgevoerd. Ten eerste is de minimale maat voor grootschalige detailhandel (GDV) verlaagd van minimaal 1.000 m² wvo naar minimaal 750 m² wvo. Daarnaast worden grootschalige kringloopwinkels (zonder innamepunt) onder voorwaarden toegestaan via een afwijking van het omgevingsplan (BOPA).

Waarom deze verruiming?

Momenteel zijn veel grootschalige kringloopwinkels gevestigd op bedrijventerreinen, maar om voldoende ruimte voor industriële functies te behouden, wil de gemeente hier geen nieuwe vestigingen meer toestaan. Op de Lifestyle Boulevard wordt vestiging van grootschalige kringloopwinkels vanaf 750 m² wvo wel mogelijk gemaakt, mits deze winkels hoofdzakelijk artikelen verkopen die aansluiten bij de branchering uit tabel 1 van de visie en beschikken over een kwaliteit en uitstraling die passen bij de moderne aard van de Lifestyle Boulevard. Een innamepunt voor goederen, waarbij inwoners actief hun spullen komen brengen, wordt daarbij niet wenselijk geacht.

2.1 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 de visie verschaft de gemeenteraad duidelijkheid over waar de investeringsmogelijkheden liggen.

2.2 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 het omgevingsplan.

2.3 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) laten zien dat het stedelijk voorzieningenniveau, waaronder de niet dagelijkse winkels, in Almelo achterblijft bij Enschede en Hengelo, de benchmarksteden, en bij het landelijke gemiddelde. Om onze ambities waar te maken, is het belangrijk om sterker in te zetten op deze stedelijke voorzieningen. Deze voorzieningen trekken veel talent aan, zoals jonge mensen met een hbo of wo opleiding, die van grote waarde zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de stad.

Daarnaast houdt de visie rekening met de schaa sprong die Almelo en de regio willen maken. In de visie zijn drie nieuwe zoekgebieden opgenomen voor de ontwikkeling van nieuwe buurten. Deze zijn noodzakelijk om zowel huidige als toekomstige inwoners in hun directe woonomgeving te voorzien van een volledig en toekomstbestendig aanbod aan dagelijkse voorzieningen. De nieuwe centra dragen bij aan de leefbaarheid door korte reistijden en een goede toegankelijkheid van voorzieningen te waarborgen. Tegelijkertijd bieden ze ondernemers de mogelijkheid te investeren in moderne, toekomstgerichte winkelgebieden die passen bij de groei van Almelo, zonder dat dit ten koste gaat van de bestaande detailhandelsstructuur. Met de verwachte groei naar ruim 100.000 inwoners ontstaat bovendien voldoende economisch draagvlak voor deze toevoegingen. Belangrijk is wel dat de geplande woningbouw eerst gerealiseerd wordt, voordat de ontwikkeling van nieuwe supermarkten en buurtcentra daadwerkelijk kan plaatsvinden.

Kanttekeningen

1.1 Door het toestaan van kringloopwinkels bestaat de mogelijkheid dat zich meerdere vestigingen zullen aandienen.

Het is juridisch niet mogelijk om te sturen op het aantal vestigingen of op de kwaliteit van kringloopwinkels. Wel kan worden gestuurd op de omvang en de invulling van de winkels. Zo moet het gaan om grootschalige kringloopzaken vanaf 750 m² wvo, waarbij maximaal 10% van het wvo, met een maximum van 100 m², mag worden gebruikt voor de verkoop van artikelen uit de categorie 'recreatief winkelen', zoals onder meer kleding en serviesgoed.

Daarnaast geldt als voorwaarde dat deze winkels hoofdzakelijk artikelen verkopen die aansluiten bij de branchering zoals opgenomen in tabel 1 van de visie.

2.1 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.

2.2 Afstemming met het omgevingsplan is cruciaal.

Deze geactualiseerde visie fungeert als beleidskader voor ruimtelijke initiatieven 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 er in sommige gevallen sprake van maatwerk.

Kosten, opbrengsten en dekking

De uitvoering van het actieprogramma kan grotendeels worden gerealiseerd met inzet van interne capaciteit en binnen de bestaande budgettaire kaders. De in het actieprogramma genoemde verplaatsingssubsidie wordt opgenomen in het Stimuleringsfonds Binnenstad. Deze subsidieregeling loopt tot 2027; in 2026 zal een nieuw voorstel worden voorbereid voor voortzetting. Binnen het onderdeel 'verplaatsing' wordt de subsidie breder ingezet dan enkel binnen de binnenstad, zodat detailhandelsvestigingen zich kunnen vestigen op geschikte locaties binnen de winkelstructuur. Voor dit onderdeel zal een budget van € 50.000 worden aangevraagd via de betreffende subsidieregeling.

Vervolg

Met de vaststelling van de Detailhandelsvisie Almelo leggen we de basis om de komende jaren de detailhandel te concentreren op de daarvoor aangewezen gebieden. We zetten in op een compacte en aantrekkelijke binnenstad met meer kwaliteit in het midden- en hogere segment, revitaliseren verouderde wijkcentra zoals De Schelfhorst en De Maat/Aalderinkshoek, en verbeteren de openbare ruimte en bereikbaarheid. Tegelijkertijd beperken we solitaire detailhandel en benutten kansen voor functiemix. Zo creëren we een toekomstbestendige detailhandelsstructuur die inspeelt op trends zoals blanding en de bezorgeconomie.

Bijlagen

- Gebundelde inspraak (geanonimiseerd) (D/25/804362)
- Reactienota inspraak Detailhandelsvisie Almelo (D/25/804334)
- Detailhandelsvisie Almelo (D/25/825368)
- Analyse Detailhandelsstructuur Almelo (D/25/808262)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland