Inleiding

Om meer duidelijkheid te verschaffen met betrekking tot het detailhandelsbeleid en hoe de wensen al dan niet passend zijn binnen het detailhandelsbeleid van de gemeente Lelystad volgt hieronder een overzicht van het detailhandelsbeleid voor zover relevant met betrekking tot die wensen van Batavia Stad en per wens of en hoe dit al dan niet passend is en beoordeeld zal worden.

Detailhandelsbeleid in het kort:
Het detailhandelsbeleid is opgenomen in de Structuurvisie Locatiebeleid Lelystad 2013-2025 (klik link om naar het document te gaan)[1] en omvat alle detailhandelslocaties en vestigingen binnen de gemeente. Voor Lelystad wordt ingezet op een evenwichtige winkelstructuur, waarbij alle afzonderlijke winkelgebieden (Stadshart, wijkcentra en thematische centra als Palazzo en Batavia Stad) complementair zijn aan elkaar en ieder winkelgebied afzonderlijk een bepaalde functie binnen deze structuur vervult.. Het Stadshart heeft in de voorgestane structuur prioriteit.

Hierbij wordt gestreefd naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op de langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden. Het doel hiervan is het versterken van de lokale verzorgingsfunctie van de winkelvoorzieningen over de gehele stad en het Stadshart in het bijzonder. Om die reden is het van belang om bij elk initiatief goed af te wegen wat de effecten zijn op de gewenste detailhandelsstructuur.

Overzicht gewenste detailhandelsstructuur:

Type	Winkelcentrum	Koopmotief	Branchering	Verzorgingsgebied
Hoofdwinkelcentrum	Stadshart	Recreatief winkelen / boodschappen	Alle branches	Stedelijk
Wijkwinkelcentrum	Lelycentre	Boodschappen / doelgerichte aankopen	Alle branches	Wijk en beperkt stedelijk
Buurtwinkelcentrum	Tjalk	Boodschappen / doelgerichte aankopen	Alle branches	Buurt/ wijk
Buurtwinkelcentrum	Botter Kempenaar Voorhof Buizerdweg Voorstraat Jol Boswijk Lelystad Haven	Boodschappen	Branches passend bij het koopmotief	Buurt / wijk
Thematisch	Batavia Stad	Recreatief winkelen	Alleen mode en luxe, geen dagelijks	Regionaal / landelijk
Woonboulevard+	Palazzo	Doelgerichte aankopen	PDV en outdoor, geen dagelijks en mode en luxe.	Primair stedelijk / secundair regionaal
PDV	Westerdreef	Doelgerichte aankopen	Alleen PDV m.u.v. woninginrichting / geen dagelijks, mode, luxe en vrije tijd.	Stedelijk
Overige bewinkeling	Detailhandel op bedrijventerreinen	Doelgerichte aankopen	Specieke vormen van perifere detailhandel onder voorwaarden	Stedelijk

Binnen de gewenste detailhandelsstructuur wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende winkelgebieden (type) op basis van koopmotief, branchering en verzorgingsgebied. Dit onderscheid wordt met name bepaald door het koopmotief en de aanwezige branches. Het verzorgingsgebied speelt een minder belangrijke rol hierin, omdat iedere consument het winkelgebied kiest waar hij of zij het liefst heen gaat. Dit gaat dan ook pas een rol spelen indien het winkelgebied een verzorgingsgebied kent dat

[1] https://www.lelystad.nl/4/beleid/Gemeente-Blijf-op-de-hoogte-Beleidsregels/Gemeente-Blijf-op-de-hoogte-Beleidsregels-Gemeentelijke-beleidsregels/Structuurvisie-locatiebeleid-lelystad-2013-2025.html

de gemeentegrenzen overstijgt. Voor Lelystad geldt dat alleen Batavia Stad een regionale / (inter)nationale functie kent. De overige gebieden moeten het vooral hebben van de lokale markt.

Het hoofdwinkelcentrum, het Stadshart, is er om zowel recreatief te winkelen als om boodschappen te doen en kent aanbod in zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector. De wijk- en buurtcentra zijn er met name om de dagelijkse boodschappen te doen, waarbij het aanbod hoofdzakelijk bestaat uit winkels in de dagelijkse sector. Het Lelycentre en Tjalk kennen een iets uitgebreider aanbod, maar dit is bij lange na niet vergelijkbaar met het aanbod in het Stadshart. Batavia Stad en Palazzo zijn thematische winkelgebieden. Zo kent Batavia Stad een aanbod gebaseerd op het outlet concept. Palazzo is als woonboulevard vooral bedoeld voor doelgerichte aankopen in de branches doe-het-zelf, in-en-om het huis en plan en dier.

Batavia Stad kent als outletcenter een uitzonderlijke positie binnen de detailhandelsstructuur. Wegens het bijzondere karakter van het winkelgebied en de (boven)regionale aantrekkingskracht wordt Batavia Stad in de detailhandelsstructuur gepositioneerd als thematisch centrum. Door vast te houden aan het outletconcept en de gestelde voorwaarden is tot nog toe weinig effect op het functioneren van andere locaties en het Stadshart in bijzonder gemeten. Indien het outlet concept gehandhaafd blijft, is er ruimte voor uitbreiding van Batavia Stad. Het beleid stamt uit de tijd voor de laatste uitbreiding en is in die zin dan ook gemaximaliseerd. Voor een eventuele volgende uitbreiding geldt dan ook: welk effect heeft die uitbreiding op de voorgestane detailhandelsstructuur.

Het functioneren van de verschillende winkelgebieden en de gewenste detailhandelsstructuur wordt periodiek middels een Distributief Planologisch Onderzoek (DPO) gemonitord. Dit onderzoek heeft in 2019 voor het laatst plaatsgevonden in navolging op deelname aan het regionale koopstromenonderzoek (KSO 2018) dat vanuit de provincie Noord-Holland wordt uitgevoerd. De combinatie van beide onderzoeken geeft een goed inzicht in het huidige en toekomstige functioneren van de verschillende winkelgebieden en daarmee over de gewenste detailhandelsstructuur. Op basis van het DPO (2019) kan worden geconcludeerd dat Lelystad naar de toekomst toe over meer dan de benodigde aantal vierkante meters beschikt om de gewenste detailhandelsstructuur goed te laten functioneren. Er zal eerder sprake moeten zijn van een opwaardering in combinatie met sanering volgens het “nieuw voor oud-principe”. Het toevoegen van winkelmeters in een bepaald segment dient gepaard te gaan met het van de markt halen van meters elders. Omdat binnen de detailhandel diverse segmenten bestaan is het wenselijk dat per project afgewogen wordt of een uitbreiding op dat ogenblik gewenst is. Hierbij is de detailhandelsstructuur zoals die hierboven is geformuleerd leidend.

Met betrekking tot online en webshops is in het detailhandelsbeleid opgenomen dat vestigingen met bezoekmogelijkheid worden toegestaan in reguliere winkelgebieden.

De wensen van Batavia Stad

Prijsbeleid: full price onder voorwaarden mogelijk?

Wens:
Merken de mogelijkheid bieden ook full price-producten en producten tegen minder dan 30% korting te verkopen, waarbij Batavia Stad de volgende voorwaarden hanteert:
- de producten zullen in totaal nooit meer dan 15% van het totale productaanbod betreffen;
- de producten worden gebundeld in een bepaald deel van de winkel;
- er dient te allen tijde een transparante communicatie plaats te vinden richting klanten over de verkoop van de producten;

Toelichting Batavia Stad:
Bij Premium merken bestaat de wens en behoefte om ook artikelen te kunnen verkopen voor reguliere prijzen. Dit betreft dan basic collecties waarop nooit korting wordt verstrekt of collecties met een hoge marketingwaarde (Ajax / Max Verstappen). Andere outletcenters hebben geen beperkingen hieromtrent.

Beoordeling:
Het detailhandelsbeleid streeft een gewenste detailhandelsstructuur na waarbij wordt ingezet op een evenwichtige winkelstructuur, waarbij alle afzonderlijke winkelgebieden complementair zijn aan elkaar en ieder winkelgebied afzonderlijk een bepaalde functie binnen deze structuur vervult. Batavia Stad kent als outletcenter een uitzonderlijke positie binnen de detailhandelsstructuur. Wegens het bijzondere karakter van het winkelgebied en de (boven)regionale aantrekkingskracht wordt Batavia Stad in de detailhandelsstructuur gepositioneerd als thematisch centrum. Door vast te houden aan het outletconcept en de gestelde voorwaarden is tot nog toe weinig effect op het functioneren van andere locaties en het Stadshart in bijzonder gemeten. Indien het outlet concept gehandhaafd blijft, is er afhankelijk van het effect op de detailhandelsstructuur mogelijk ruimte voor uitbreiding van Batavia Stad. Bij nieuwe initiatieven en/of projecten is de detailhandelsstructuur leidend.

De wens met betrekking tot prijsbeleid is een (kleine) aanpassing van het outlet concept. Hiermee divergeert dit een zekere mate van het thematische karakter van Batavia Stad en doet daarmee mogelijk afbreuk aan de positie binnen de voorgestane detailhandelsstructuur van Lelystad. Om niet direct negatief te beoordelen zal conform het detailhandelsbeleid onderzocht moeten worden welk effect een positieve reactie op deze wens heeft op de voorgestane detailhandelsstructuur. Oftewel: in hoeverre doet het afbreuk aan het thematische karakter van Batavia Stad en wat betekent dat voor het functioneren binnen de structuur?

Winkelaanbod: meer flexibiliteit in mogelijkheden aanbod & online?

Wens:
Meer flexibiliteit door een limitatieve lijst op te stellen van categorieën winkels die niet zijn toegestaan in het center. Expliciet opnemen dat online sales vanuit of via het center zijn toegestaan.

Toelichting Batavia Stad:
Het is niet altijd even duidelijk wat er binnen de huidige regelgeving mogelijk / wenselijk is. Ze zien kansen in het toevoegen van concepten die een dagje uit bieden. Denk aan persoonlijke dienstverlening (nagelsalon). Ook meer lokale producten zouden wenselijk zijn.

Online sales toevoegen, dat niet meer weg te denken is. In de nieuwe regeling hierin voorzien, voor zover dit nodig is.

Beoordeling:
De wens richt zich op meer flexibiliteit en meer duidelijkheid met betrekking tot de mogelijke vestigingen door het opstellen van een limitatieve lijst. Tevens wordt gevraagd hoe om te gaan met de mogelijkheid voor online sales. Inmiddels is er een limitatieve lijst aangeleverd door Batavia Stad. Deze zal beoordeeld worden op basis van de gewenste detailhandelsstructuur, oftewel in hoeverre past dit binnen het outlet concept. Op basis daarvan en om meer duidelijkheid te genereren zal er een tegenvoorstel vanuit de gemeente komen. Hierover kan dan het gesprek plaatsvinden. Indien sprake is van een afwijking van het outlet concept zal onderzocht moeten worden in hoeverre het afbreuk doet aan het thematische karakter van Batavia Stad en wat dat betekent voor het functioneren van de detailhandelsstructuur.

Online sales kent zoals aangegeven geen plek in het outlet concept, simpelweg omdat er ten tijden van het formuleren van het outlet concept nog geen sprake was van online sales. De beoordeling hiervan zal plaatsvinden op basis van het detailhandelsbeleid waarin is aangegeven hoe om te gaan met webshops. Hierin is opgenomen dat webshops met een fysieke bezoekmogelijkheid zich kunnen vestigen op de voor detailhandel bestemde locaties.

Winkelaanbod: schrappen van definitie ‘product’?

Wens:
De huidige omschrijving van ‘product’ laten vervallen en het invoegen van een nieuwe definitie waarbij rekening gehouden wordt met de veranderende markt én de mogelijkheid tot verkoop van producten met minder dan 30% korting.

De huidige omschrijving (Artikel 2a III is als volgt:

In de FOV vestigingen dienen producten te worden aangeboden die voldoen aan één of meerdere van de volgende omschrijvingen:
Kwaliteit: producten die afwijken van de standaardkwaliteit. Dit kan o.a. inhouden een afwijking van kleur, maat, materiaal of uitvoering; en/of
Kwantiteit: producten uit overproductie (overruns) of overtollige voorraad (overstock) die als gevolg van bijvoorbeeld gewijzigde marktomstandigheden niet (meer) onder gangbare voorwaarden via de reguliere detailhandel worden afgezet; en/of;
Leeftijd: producten die als “end of line”, “end of season” of “slow movers” in de afgelopen periode van 3 maanden niet meer aan de reguliere detailhandel zijn aangeboden en/of hierdoor direct zijn afgenomen.

Toelichting Batavia Stad:
Outlet centers worden door premium merken gezien als volwaardige verkooppunten en producten wijken dan ook niet altijd meer af van de standaard kwaliteit, kwantiteit of vraag. Meer regulering dan andere als Rosada en The Styles.

Beoordeling:
De wens voor aanpassing van de definitie ‘product’ raakt de kern van het outlet concept, namelijk welke producten kunnen verkocht worden. Aanpassingen hiervan leiden vrijwel zeker tot een aanpassing van het outlet concept en daarmee tot divergentie van het thematische karakter van Batavia Stad. Dit doet daarmee mogelijk afbreuk aan de positie binnen de voorgestane detailhandelsstructuur van Lelystad. Uit overleg met Batavia Stad zal moeten blijken welke aanpassing wenselijk is voor hen. Vervolgens zal conform het detailhandelsbeleid onderzocht moeten worden welk effect een eventuele wijziging heeft op de voorgestane detailhandelsstructuur. Oftewel: in hoeverre doet het afbreuk aan het thematische karakter van Batavia Stad en wat betekent dat voor het functioneren binnen de structuur.

Beoordelingscommissie: aanpassing van review committee?

Wens:
Schrappen verplichte instemming gemeente voor iedere nieuwe huurder die in Batavia Stad een unit wil huren. Batavia Stad is bereid om de gemeente pro-actief te informeren op het moment dat er een nieuwe huurovereenkomst met een nieuwe huurder wordt gesloten. Als contactpersoon binnen de gemeente kan daarvoor de adviseur Economie en Ruimte worden aangehouden.

Toelichting Batavia Stad:
Verplichte instemming met nieuwe huurders lijkt een verplichting die destijds van belang was, maar inmiddels aan belang heeft verloren. Bovendien is de voorgeschreven commissie niet meer intact met het uitstappen van de KvK destijds. Batavia Stad wil dan ook naar een meer proportionele werkwijze toe, waarbij een informatieplicht ingesteld wordt. Hierdoor is het niet langer nodig overeenkomsten onder voorwaarde van instemming gemeente op te stellen.

Beoordeling:
Om de outletformule te bewaken is er in 1999 een toetsingscommissie in het leven geroepen bestaande uit vertegenwoordigers van Batavia Stad (Stable), Kamer van Koophandel (KvK) en de gemeente. Dit is tevens vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst. Deze zogenoemde toetsingscommissie ziet erop toe dat de afspraken worden nageleefd en legt iedere aanvraag voor een nieuw merk naast de overeenkomst. Tussentijds (2011) is de KvK uit deze commissie gestapt en worden aanvragen aan de gemeente voorgelegd. Het Team Economische Zaken toetst op een zelfde wijze aan de overeenkomst als de commissie in het verleden deed. Op basis van de overeenkomst dient de beoordeling binnen twee weken van antwoord voorzien te worden. In de praktijk gebeurt dit vele malen sneller, omdat de aanvragen grotendeels binnen de overeengekomen afspraken passen. Past het niet, dan is er een mogelijkheid om via een collegevoorstel al dan niet af te wijken. Indien er een vestiging geconstateerd wordt die niet binnen de afspraken passend is en ook geen goedkeuring heeft gehad, dan kan de

gemeente conform de overeenkomst sancties opleggen. Ook het proces in een dergelijk geval is in de overeenkomst vastgelegd. Bij dit proces dient de toetsingscommissie (in dit geval de gemeente/ team EZ) betrokken te worden. Op dit moment gaat de voorkeur van de gemeente uit naar het in stand houden van deze werkwijze, omdat onvoldoende duidelijk is wat de gevolgen zijn om dit los te laten. Handhaving zal dan na afloop van vestiging betekenen, wat doorgaans lastiger is. Vooralsnog ziet de gemeente niet de voordelen in van het afschaffen van de beoordelingscommissie of deze werkwijze en stelt zij voor om te verkennen of er geen andere methode is om het bezwaar van Batavia Stad tegen de toetsing vooraf weg te nemen