Schriftelijke toelichting ten behoeve van een aanvraag
“Boodschap aan de Raad”
Vestiging Kruidvat op winkelpark De Centrale – Leeuwarden

Aanleiding
Initiatiefnemer verzoekt om agendering van een *Boodschap aan de Raad* naar aanleiding van de afwijzing door het college van het vooroverleg voor de vestiging van Kruidvat op winkelpark De Centrale te Leeuwarden. Het college heeft het initiatief getoetst aan het geldende omgevingsplan en het Beleidskader Retail en is daarbij tot een afwijzing gekomen, onder meer vanwege strijdigheid met de beoogde branchering en mogelijke effecten op de binnenstad en wijk- en dorpscentra.
Initiatiefnemer is van mening dat deze afwijzing aanleiding geeft voor een bredere bestuurlijke afweging door de raad, waarbij niet uitsluitend planologisch wordt getoetst, maar ook beleidsmatig en op basis van de feitelijke werking en effecten van het initiatief.

Karakter van het initiatief
Het initiatief betreft geen verplaatsing van bestaande winkels binnen de gemeente Leeuwarden, maar de toevoeging van een extra vestiging. De bestaande Kruidvat-winkels in de binnenstad, wijk- en buurtwinkelcentra en de dorpen Stiens en Grou blijven behouden en ongewijzigd functioneren.
De beoogde vestiging op De Centrale richt zich op doelgericht winkelen en sluit functioneel aan bij het profiel van het retailpark als grootschalige, regionaal georiënteerde winkellocatie. De winkel wordt ingericht volgens het Mega Magazijn Outlet (MMO)-concept, met een groter vloeroppervlak, een actie- en restpartijgericht assortiment en een uitgesproken functioneel bezoekmotief.

Complementariteit binnen de detailhandelsstructuur
Het gemeentelijk retailbeleid zet in op een complementaire detailhandelsstructuur, met onderscheiden winkelgebieden en bezoekmotieven. Initiatiefnemer onderschrijft dit uitgangspunt en stelt dat:

- de binnenstad zich steeds sterker ontwikkelt als *place to be*, met nadruk op verblijf, horeca en beleving;
- De Centrale functioneert als locatie voor *doelgericht winkelen* met een regionaal verzorgingsgebied;
- de voorgestelde Kruidvat-vestiging aansluit bij dit profiel en geen directe concurrentie vormt voor de binnenstad of wijk- en dorpscentra.

Een belangrijk deel van de productcategorieën die Kruidvat voert naast persoonlijke verzorging (speelgoed en huishoudelijke artikelen), is bovendien reeds aanwezig op De Centrale bij bestaande, toegestane formules. Kruidvat voegt hier met name acties met A-merkartikelen, een onderscheidend en uitgebreid eigen-merk-assortiment, en branchevreemde non-food in- en uitproducten tegen extra voordelige prijzen aan toe, zonder het karakter van het gebied te wijzigen.
Uit distributieplanologisch onderzoek blijkt dat de drogisterijensector in Leeuwarden bovengemiddeld functioneert en dat sprake is van voldoende kwantitatieve uitbreidingsruimte richting 2035. Daarnaast tonen landelijke ervaringscijfers aan dat MMO-vestigingen structureel naast reguliere filialen functioneren, zonder aantoonbare negatieve effecten op omzet, bezoekersaantallen of leegstand elders. Ter illustratie werd in 2022 het Kruidvat filiaal Stadionplein toegevoegd in Leeuwarden waar sindsdien alle omliggende filialen positief zijn ontwikkeld.

Beleidsmatige duiding en precedentwerking
In de beoordeling is Kruidvat primair beschouwd als een formule die thuishoort in de binnenstad en wijk- en dorpscentra. Initiatiefnemer acht het van belang deze kwalificatie beleidsmatig te nuanceren. De beoogde vestiging op De Centrale functioneert aantoonbaar anders dan reguliere Kruidvat-winkels, met een ander bezoekmotief, een andere doelgroep en een ander type aankopen, waaronder volumineuze producten die beter passen bij locaties met parkeren voor de deur.
De formele toepassing van het retailbeleid doet daarmee onvoldoende recht aan de feitelijke ruimtelijk-economische werking van dit initiatief. Initiatiefnemer is van mening dat het risico op precedentwerking in dit geval beheersbaar is door maatwerk, en dat een rigide toepassing van het beleid niet proportioneel is ten opzichte van de beperkte en onderbouwde impact van het initiatief.

Verzoek
Initiatiefnemer verzoekt de raad om dit initiatief via een *Boodschap aan de Raad* te agenderen, zodat de raad zich kan uitspreken over de wenselijkheid van deze vestiging in het licht van complementariteit, beleidsruimte en een toekomstbestendige detailhandelsstructuur in Leeuwarden.
Initiatiefnemer is vanzelfsprekend bereid de toelichting nader toe te lichten tijdens de bespreking op 28 januari.

Met vriendelijke groet,

Gerda Roth
Real Estate Manager
Regio: Utrecht, Groningen, Friesland

Nijborg 17
3927 DA Renswoude