Raadsvoorstel

Onderwerp	Raadsvoorstel vaststelling detailhandelsvisie binnenstad Winschoten
Datum beeldvormende raadsbijeenkomst	14 juni 2021
Datum raadsvergadering	21 juni 2021
Zaaknummer	46273-2021:671062
Steller	Dick Abee
Portefeuillehouder(s)	Erich Wünker
Medeverantwoordelijke(n)	

Eerdere besluitvorming en/ of vastgesteld beleid	Voor de kern Winschoten wordt het detailhandelsbeleid nog bepaald op basis van de visie op de detailhandel en horeca uit 2012. In de uitvoering van het beleid is wel nu en dan een gedeeltelijke update van beleidsonderdelen verricht, maar de basisvisie stamt uit 2012 en is daarmee feitelijk gedateerd. Actuele inzichten, nieuwe bestuurlijke accenten en recent onderzoek, zoals het koopstromenonderzoek van de provincie (2016) en het provinciale PDV en GDV-onderzoek (2018), bieden een relevante basis om de visie uit 2012 te actualiseren.
Voorgesteld raadsbesluit	**De raad besluit:** 1. om de actualisatie gemeentelijke detailhandelsvisie kern Winschoten met het bijbehorende actieplan vast te stellen.
Samenvatting	Als tweede koopcentrum van de provincie Groningen heeft het centrum van Winschoten een essentiële functie in de leefbaarheid en de economische positie van Oldambt. Er is een kwantitatieve en kwalitatieve analyse gemaakt van het centrum van Winschoten en de winkelstructuur is onderzocht. De trends en ontwikkelingen zijn in kaart gebracht en er is een functioneringsscan van het centrum gemaakt. Uit de analyse blijkt o.a. dat de totale detailhandelsomzet in de binnenstad van Winschoten tussen 2012 en 2020 is weggezakt van € 130 miljoen naar € 100 miljoen. Het leegstandpercentage in Winschoten ligt ver boven het landelijk percentage en die van de provincie Groningen. Er

	is in de afgelopen jaren veel werk verzet en het centrum is met succes compacter gemaakt. De huidige situatie van het centrum is echter nog niet toekomstbestendig. Dit heeft de basis gevormd voor de volgende visie: -de toekomst van het centrum heeft een primair belang; -er moet verder gewerkt worden aan een compacter centrumgebied; -forse reductie op het totaal aan winkelvloeroppervlak; -er dient een impuls gecreëerd te worden aan Noordzijde Langestraat; -er dient een clustering van functies in het kernwinkelgebied plaats te vinden; -het planologisch kader dient geactualiseerd te worden; -realisatie van Poort van Winschoten; -herkennen van strategische locaties en oplossingsdenkrichtingen met derden realiseren; -gezamenlijk regie op het centrum; -aandacht voor imago; -aandacht voor bedrijfsopvolging en –beëindiging; -monitoring retailontwikkelingen. Vanuit deze visie is een actieplan op hoofdlijnen opgesteld: • Actualisatie planologisch kader • Uitwerken stimuleringsregeling clustering kernwinkelgebied • Onderzoek naar het instellen van een fonds strategisch vastgoedontwikkeling in het verlengde van nog te maken en reeds gemaakte keuzes rondom het Lucasterrein • Begeleiden verplaatsings- en transformatieprocessen • Visievorming en herontwikkelproces terrein voormalig Lucasziekenhuis/Langestraat-Noord • Accountmanagement gericht op retail en horeca • Gezamenlijke aansturing van het centrum: centrummanagement • Uitwerken DNA en positionering ten gunste van marketingaanpak • Stimuleren ondernemerschap • Monitoring ontwikkelingen Na vaststelling van de detailhandelsvisie en het actieplan door de gemeenteraad zal de programmastructuur opgezet worden en zullen de kosten, investeringen en financieringsmogelijkheden in beeld worden gebracht.
Bijlage(n)	a. Actualisatie gemeentelijke detailhandelsvisie kern Winschoten met actieplan.
AVG	ja

TOELICHTING

Inleiding

In de uitvoering van het beleid is wel nu en dan een gedeeltelijke update van beleidsonderdelen verricht, maar de basisvisie stamt uit 2012 en is daarmee feitelijk gedateerd. Actuele inzichten, nieuwe bestuurlijke accenten en recent onderzoek, zoals het koopstromenonderzoek van de provincie (2016) en het provinciale PDV en GDV-onderzoek (2018), bieden een relevante basis om de visie uit 2012 te actualiseren.

De afgelopen jaren is er in het centrum van Winschoten al veel werk verricht en dat met succes het centrum compacter is gemaakt. De huidige situatie van het centrum is echter nog niet toekomstbestendig.

Het centrum is het kloppend hart van Winschoten en de gemeente Oldambt. Als tweede koopcentrum van de provincie Groningen heeft het centrum een essentiële functie in de leefbaarheid en de economische positie van Winschoten. Het is van belang dat beleid en investeringen zodanig gericht worden, dat de positie van het centrum niet (verder) wegzakt en dat de aantrekkingskracht en het economisch functioneren op peil blijven. De retailsector anno 2020 kent diverse uitdagingen die dit tot een forse opgave maken, zeker gecombineerd met de marktanalyse, waaruit blijkt dat het aanbod aan winkelmeters fors groter is dan de marktvraag.
In ieder geval is van belang dat de gemeente haar ruimtelijk-economische beleid zodanig formuleert en uitvoert, dat de toekomst van het centrum gewaarborgd blijft.

De gemeentelijke detailhandelsvisie kern Winschoten is:
-de toekomst van het centrum heeft een primair belang;
-er moet verder gewerkt worden aan een compacter centrumgebied;
-forse reductie op het totaal aan winkelvloeroppervlak;
-er dient een impuls gecreëerd te worden aan Noordzijde Langestraat;
-er dient een clustering van functies in het kernwinkelgebied plaats te vinden;
-het planologisch kader dient geactualiseerd te worden;
-realisatie van Poort van Winschoten;
-herkennen van strategische locaties en oplossingsdenkrichtingen met derden realiseren;
-gezamenlijk regie op het centrum;
-aandacht voor imago;
-aandacht voor bedrijfsopvolging en –beëindiging;
-monitoring retail ontwikkelingen.

Het benoemen van de visie en de bijbehorende beleidslijnen alleen is niet genoeg om te komen tot een toekomstbestendig winkelgebied. Het beleid moet vertaald worden in en aangevuld worden met concrete actiepunten:

- Actualisatie planologisch kader

  In de visie is een gewenst kernwinkelgebied benoemd, met daarnaast enkele gemengde en transformatiegebieden. Het is belangrijk om geldende bestemmingsplannen te actualiseren op basis van deze streefbeelden (zie kaart pagina 54).

- Uitwerken stimuleringsregeling clustering kernwinkelgebied

  De beleidsvisie voor een toekomstbestendig centrumgebied benoemt dat het noodzakelijk is dat het

centrum een compact en geclusterd kernwinkelgebied heeft. Deze ambitie kan niet alleen (en zeker niet snel genoeg) met een planologisch kader worden bereikt. Het is belangrijk om regelingen te ontwikkelen, die ondernemers stimuleren om zich te vestigen dan wel te verhuizen naar het beoogde kernwinkelgebied.

- Onderzoek te doen naar het instellen van een fonds strategisch vastgoedontwikkeling

Om bovenstaande regelingen met middelen te kunnen vullen is het creëren van een fonds wenselijk. Naast de noodzaak tot stimuleringsregeling zullen in het verdere clusteringsproces op enkele locaties ook vastgoedsituaties aan de orde komen die een proces vereisen dat verder gaat dan enkel het verstrekken van een stimuleringsregeling. Dit is een voor de hand liggend vervolg op het aangekochte Lucasterrein.

- Begeleiden verplaatsings- en transformatieprocessen

Op basis van een actueel planologisch kader en stimuleringsregelingen kunnen wenselijke verplaatsings-, clusterings- en transformatieprocessen verder op gang komen.

- Visievorming en herontwikkelproces terrein voormalig Lucasziekenhuis/Langestraat-Noord

In deze detailhandelsvisie is een belangrijke rol weggelegd voor een herontwikkeling van het Lucasterrein als potentieel nieuw bronpunt voor de noordzijde van het kernwinkelgebied, met een aansluiting op de noordzijde van de Langestraat.

- Accountmanagement gericht op retail en horeca

Vanuit de functioneringsenquête en de aanvullende gesprekken is geconstateerd dat diverse ondernemers in het centrum van Winschoten met grote vraagstukken zitten. Het belang van betrokken accountmanagement is in deze situaties groot: accountmanagers kunnen ondernemers helpen met het vinden van antwoorden op hun vraagstukken.

- Gezamenlijke aansturing van het centrum: centrummanagement

Een goed functionerend winkelcentrum kan niet zonder samenwerking tussen de belangrijkste stakeholders: ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente. In Nederland gebeurt dit op diverse plekken succesvol binnen de noemer ‘centrummanagement’. In een dergelijke structuur werken gemeente, ondernemers en vastgoed aan een meerjarenprogramma, waarin gezamenlijke doelen worden nagestreefd.

- Uitwerken DNA en positionering ten gunste van marketingaanpak

Juist nu, gezien alle stormachtige ontwikkelingen in de retail en gezien de impact van de coronacrisis, is het meer dan ooit belangrijk dat het centrum van Winschoten aan de (potentiële) consument laat zien waar het voor staat.

- Stimuleren ondernemerschap

Het is waardevol om, binnen de ‘Gouden Driehoek’ van gemeente, ondernemers en eigenaren, te ondersteunen in succesvol ondernemerschap in met name de retail en horeca. Inspiratie, training en begeleiding, zowel van collectieve inzet als individuele bedrijven, kunnen de kwaliteit van de aanwezige ondernemingen verbeteren.

- Monitoring ontwikkelingen

De ontwikkelingen in de retail en horeca en de opgaves voor het centrum van Winschoten zijn groot. De toekomst is zelden volledig voorspelbaar, maar de gecombineerde effecten van de trends in de retail en de coronacrisis maken dit nog moeilijker dan normaal. Van enkele belangrijke aannames, bijvoorbeeld over consumentengedrag en koopstromen, huurprijzen en omzetniveaus, valt aan te nemen dat ze de komende jaren fundamenteel zullen veranderen. Het is daarom van het grootste belang om deze ontwikkelingen en hun impact op het functioneren van het centrum te blijven monitoren.

Voor de opstart van het actieprogramma zullen meerdere plannen gemaakt moeten worden.

Motivatie

Coalitieakkoord
In het collegeprogramma 2018-2022 'Anders maken we samen' van de gemeente Oldambt komt, onder thema 'Samen Wonen, Samen Leven' de ambitie naar voren om de inzet op de binnenstad van Winschoten voort te zetten, ook na afronding van de huidige fase van het 'Programma Binnenstad'. Het college wil inzetten op aanpak van leegstand en verpaupering en blijvend investeren in het kernwinkelgebied. Promotie, evenementen en de inzet van de reclamebelasting zijn daarbij eveneens belangrijke thema's.

Detailhandelsstructuurvisie 2012
Het huidige beleid voor de detailhandel is opgesteld in 2012, kort na de (vorige) economische crisis. In deze visie is al een lijn ingezet waarin het kernwinkelgebied ingekrompen diende te worden, onder ander door het zuidelijke deel van de Torenstraat tot transformatiegebied te benoemen en transformaties actief te stimuleren. Ook is er vanuit deze visie ingezet op het stimuleren van investeren in de uitstraling van winkelgevels. In deze visie zijn ook ambities opgenomen om de entrees van het winkelgebied en de mogelijkheid om een winkelrondje te lopen (via Langestraat, Torenstraat, Israëlplein, 't Rond en via Venne terug) actief te verbeteren.

Programmatische aanpak Poort van Winschoten
Een serie samenhangende projecten onder de naam ´Poort van Winschoten´ richt zich op de herontwikkeling van enkele belangrijke locaties cq. bron punten in en rond het centrum van Winschoten. Het gaat daarbij om de herontwikkeling van het gebied van het gemeentehuis tot en met de HEMA, waarbij onder andere een nieuw gemeentehuis en nieuwe winkel- en woonfuncties gerealiseerd zullen worden. Een ander onderdeel van de Poort van Winschoten is de herinrichting van de Liefkenshoek, het gebied ten zuiden van ´t Rond.

Werkgelegenheid
Het centrum van Winschoten kent een werkgelegenheid van 850 - 1.000 banen. Het niet actualiseren van de visie en het niet uitvoeren van het daaraan gekoppelde actieplan zal leiden tot verschraling van het aanbod, van verpaupering en het devalueren van tweede koopstad van de provincie tot een centrum met een bovenlokaal voorzieningen. Dit zal de werkgelegenheid doen laten afnemen.

Corona
Bij het opstellen van de detailhandelsvisie voor Winschoten sloeg de Corona-crisis in volle hevigheid toe. Vanaf het begin van de intelligente lockdown, via een relatieve verbetering in de zomerperiode tot op het moment van de tweede golf in de periode van afronding heeft corona een grote impact op de retail. Naast het actuele omzetverlies en het persoonlijk leed dat hiermee gepaard gaat, vallen ook enkele structurele effecten binnen de branche waar te nemen. Enerzijds heeft de coronacrisis de online verkoop een enorme boost te geven. Het ontbreken van de noodzaak om de deur uit te gaan om een aankoop te doen blijkt een enorm voordeel in een periode waarin 'social distancing' gewenst is. Naar verwachting heeft deze situatie ook lange-termijn effecten: webshops hebben de financiële ruimte om hun propositie

en aanbod te verbeteren, maar veel belangrijker nog is dat een grote groep consumenten in de coronacrisis voor het eerst producten (in bepaalde productcategorieën) online heeft gekocht. Dit neemt voor deze consumenten een drempel weg en vergroot daarmee het marktpotentieel voor webshops. Het valt te verwachten dat een significante groep fysieke winkeliers failliet zal gaan tijdens en in de nasleep van de crisis. Dit wordt niet enkel door de crisismaanden of de groei van het online-aandeel veroorzaakt, maar wordt hierdoor wel versterkt. De retailbranche is al langer in disruptie en een groeiend aandeel van de zelfstandige retailers had al vóór de coronacrisis te maken met kleinere omzetten en lagere marges. Het betreft dan met name winkeliers met een weinig onderscheidende winkel, aanbod en service, en de winkels in kleinere winkelcentra, zeker als die in krimpgebieden gelegen zijn. Het viel ook zonder de Corona-crisis te verwachten dat een deel van deze retailers zou verdwijnen, zéker omdat de vergrijzing in Nederland ook leidt tot een forse uitstroom van zelfstandige retailers, die niet zomaar een opvolger of koper voor hun (niet altijd bloeiende) bedrijf vinden. De Corona-crisis versnelt dit saneringsproces helaas, waarbij de mate van versnelling afhangt van de duur van de crisis. Zorgwekkend is daarbij vooral dat ook een groep van (in de kern) gezonde retailbedrijven om dreigt te vallen door de coronacrisis, door acute liquiditeits- en inkomensproblemen. De steunpakketten van de Rijksoverheid tot op dit moment zijn nuttig geweest in de meest acute nood, maar zullen niet voorkomen dat bedrijven failliet zullen gaan bij een aanhoudende lockdown.

Betrokkenheid (externe) partners

Het bureau Broekhuis Rijs & De Gier Advisering heeft de actualisatie in nauwe afstemming met het gemeentelijke apparaat opgesteld.
Tijdens het gehele proces zijn enkele bijeenkomsten gehouden met ondernemers. Het uiteindelijke concept is gepresenteerd aan de besturen van H&N en RCW en een tweetal ondernemers. Deze hebben schriftelijk gereageerd op het rapport. Tevens hebben ondernemers inspraak gehad tijdens de beeldvormende raadsvergadering van 16 maart jl.

Consequenties

Om tot de uitvoering van het actieplan te komen is een organisatie nodig waarin alle disciplines zijn vertegenwoordigd met de structuur van stuurgroep/projectgroep en werkgroepen. Ook partners moeten opgenomen worden in de structuur.
Op basis van de uitkomsten van de actualisatie van de detailhandelsvisie en de leegstand die op dit moment al waarneembaar is in het centrum is het van belang een programma op te starten waarmee de vitaliteit van het centrum weer op het juiste peil kan worden gebracht. Op basis van dit programma voor het centrum zullen meerdere projecten/acties worden uitgevoerd op verschillende terreinen. Zo zal onder andere de gebiedsontwikkeling van de St. Lucas locatie worden opgepakt, wordt aandacht besteed aan leegstaand vastgoed (o.a. met behulp van een stimuleringsregeling), worden samen met de winkeliersvereniging activiteiten in het centrum georganiseerd, etc. Op dit moment is nog moeilijk in te schatten welke kosten hiermee gemoeid gaan.

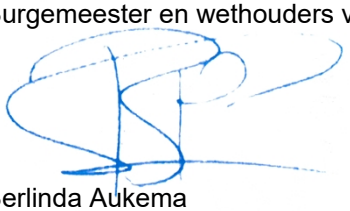
Er worden op dit moment landelijk verschillende initiatieven opgestart om winkelcentra en kernen financieel te ondersteunen met hun soortgelijke opgaves. Zo wordt er gewerkt aan een mogelijke thematische aanpak vanuit NPG en wordt er in het kader van Interreg gewerkt aan een gezamenlijke aanvraag vanuit Duitse en Nederlandse grensgemeenten. Het Ministerie EZK heeft inmiddels € 100 miljoen ter beschikking gesteld om herstructurering van kernen te ondersteunen. Daarnaast zijn er gesprekken tussen de gemeente Oldambt en de provincie opgestart over de problematiek in de binnenstad van Winschoten en heeft de gemeenteraad de binnenstad als aandachtsgebied binnen de contourennota NPG genoemd. Uit bovenstaande zullen in de toekomst middelen gegenereerd gaan worden.

Vervolg

Na vaststelling van de detailhandelsvisie en het actieplan door de gemeenteraad zal de programmastructuur opgezet worden en zullen de kosten, investeringen en financieringsmogelijkheden in beeld worden gebracht.

Winschoten, 1 juni 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,





Berlinda Aukema
Secretaris

Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 juni 2021

Besluit

1. om de actualisatie gemeentelijke detailhandelsvisie kern Winschoten met het bijbehorende actieplan vast te stellen;

Datum raadsvergadering
21 juni 2021

Onderwerp
Vaststelling detailhandelsvisie binnenstad Winschoten

Agendapunt

Winschoten, 21 juni 2021

De raad van de gemeente Oldambt,

Zaaknummer
46273-2021:671062

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter