Schriftelijke toelichting ten behoeve van een aanvraag "Boodschap aan de Raad"
Vestiging HEMA op 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 HEMA op retailpark De Centrale. Het college heeft het initiatief getoetst aan het geldende omgevingsplan en het Beleidskader Retail en is tot een afwijzing gekomen. Initiatiefnemer is van mening dat deze afwijzing aanleiding geeft voor een bredere bestuurlijke afweging door de raad.

Karakter van het initiatief

Het initiatief betreft **geen verplaatsing** van bestaande winkels binnen de gemeente Leeuwarden, maar de **toevoeging van extra vestigingen**. De bestaande HEMA in de binnenstad blijft behouden en functioneert goed. Ook overige winkels in de stad en regio blijven ongewijzigd bestaan.

De beoogde vestiging op De Centrale is gericht op **doelgericht winkelen** en sluit functioneel aan bij het profiel van het retailpark. Er is geen sprake van horeca; mode en persoonlijke verzorging zijn ondergeschikt aan het kernassortiment van huishoudelijke artikelen, wonen en dagelijkse gebruiksartikelen.

Complementariteit binnen de detailhandelsstructuur

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

- de binnenstad primair een recreatieve functie vervult;
- De Centrale is ingericht voor doelgericht winkelen met een regionaal verzorgingsgebied;
- de voorgestelde HEMA-vestiging aansluit bij dit doelgerichte profiel en geen concurrentie vormt voor de binnenstad.

Een belangrijk deel van de productcategorieën die HEMA voert, is bovendien reeds aanwezig op De Centrale bij bestaande, toegestane formules. HEMA voegt hier met name kwaliteit, herkenbaarheid en keuze aan toe, zonder het karakter van het gebied te wijzigen.

Beleidsmatige afweging en duiding 'warenhuis'

In de afwijzing wordt HEMA gekwalificeerd als 'warenhuis'. Initiatiefnemer acht het van belang hierbij een nadere duiding te geven. Hoewel HEMA historisch onder deze noemer wordt geplaatst, functioneert de formule in de huidige praktijk niet als een klassiek warenhuis met een breed recreatief of luxegericht aanbod. De hedendaagse HEMA is een **doelgerichte detailhandelsformule** met een functioneel assortiment, gericht op huishoudelijke artikelen, wonen, gebruiksartikelen en basisassortimenten.

Uit de aangeleverde onderbouwing blijkt dat het overgrote deel van het assortiment past binnen perifere detailhandel en dat er planologisch ruimte bestaat voor ondergeschikte detailhandel en maatwerkafwegingen. Daarnaast laten marktcijfers zien dat de relevante sectoren in Leeuwarden goed functioneren en dat geen sprake is van aantoonbare negatieve effecten op de binnenstad of andere winkelgebieden.

De kwalificatie 'warenhuis' betreft in deze context vooral een formele categorisering, terwijl de feitelijke werking, het bezoekmotief en de ruimtelijk-economische impact beter aansluiten bij het profiel van perifere detailhandel. Initiatiefnemer is van mening dat het beroep op precedentwerking en beleidsmatige rigiditeit in dit specifieke geval een bestuurlijke afweging door de raad rechtvaardigt, mede gelet op proportionaliteit, consistentie en de feitelijke werking van vergelijkbare vestigingen elders.

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 dit initiatief in het licht van complementariteit, beleidsruimte en de toekomstbestendige ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in Leeuwarden.

Met vriendelijke groet,

Cecile van Leerdam
Manager Vastgoed Nederland

HEMA BV
NDSM - straat 10
1033 SB Amsterdam