Raadsinformatiebrief Landsmeer

Ter kennisneming

Datum B&W vergadering	8 maart 2022
Portefeuillehouder	Wethouder E. Heinrich
Documentkenmerk	6065-2022:946387 behorende bij zaak: 6065-2022
Bijlage(n)	B1: Regionale Detailhandelsvisie Zaanstreek-Waterland

Onderwerp: Regionale Detailhandelsvisie Zaanstreek-Waterland

Aan de raad van Landsmeer,

Hierbij bieden wij u middels deze brief de Regionale Detailhandelsvisie Zaanstreek-Waterland aan.

Inleiding

Eind 2020 eindigde de vijfjaarstermijn van het regionale detailhandelsbeleid van de Stadsregio Amsterdam (nu opgegaan in de Metropoolregio Amsterdam). De provincie Noord-Holland vraagt nu om een regionale detailhandelsvisie, waarvan het opstellen aan de verschillende deelregio's wordt overgelaten. Bovendien zijn er in de afgelopen periode diverse ontwikkelingen geweest die van invloed zijn op het functioneren van de detailhandel. Zo nemen de online detailhandelsbestedingen toe, greep de coronacrisis om zich heen met directe gevolgen voor het functioneren van de detailhandel en staan verschillende winkelgebieden (met name de binnensteden en centrumgebieden) onder druk. Daarnaast staat de regio voor een grote woningbouwopgave. Dit is reden voor de gemeenten in Zaanstreek-Waterland om een gezamenlijke detailhandelsvisie op te stellen.

Doelstelling

De regionale detailhandelsvisie heeft een meerledig doel. De visie zet in op het waarborgen en bewerkstelligen van een goed functionerende en aantrekkelijke, fijnmazige winkelstructuur en schetst een gewenste hoofdstructuur voor de detailhandel in de regio Zaanstreek-Waterland. Daarnaast biedt de visie de gemeenten ook een (toetsings)kader waarmee nieuwe initiatieven per winkelgebiedstype kunnen worden beoordeeld. Hiermee kan samen met de stakeholders aan een vitaal, ondernemende regio worden gewerkt. Regionale samenwerking speelt daarin een belangrijke rol.

Ontwikkelingen in de detailhandel

De detailhandelssector is sterk aan ontwikkelingen onderhevig. Deze ontwikkelingen worden tevens door de huidige coronacrisis versterkt. De coronapandemie die de wereld sinds februari 2020 in zijn greep heeft, heeft ook zijn weerslag op het detailhandelslandschap. Al eerder ingezette trends, zoals de groei van online winkelen en boodschappen doen, worden versneld. In de winkelstructuur is sprake van te veel winkelmeters, een te versnipperd aanbod, te veel van hetzelfde en te grote overlap in verzorgingsgebieden. Dergelijke ontwikkelingen zijn van invloed op de detailhandelsstructuur in de regio Zaanstreek-Waterland. Het regionaal beleid zal daarop moeten anticiperen.

In de gehele regio speelt een grote woningbouwopgave, in het stedelijk gebied voorop. Deze inwonertoename zorgt voor meer vraag naar commerciële voorzieningen. Op locaties waar de woningbouw substantieel van omvang is rijst de vraag of (en zo ja: in welke mate) er nieuwe (op de dagelijkse verzorging gerichte) winkelvoorzieningen gerealiseerd moeten worden.

Bovendien staat de leefbaarheid van dorpen onder druk. De centra van de dorpen bieden niet alleen een centrale locatie voor de (voornamelijk dagelijkse) voorzieningen voor dorpsinwoners, maar vormen vaak ook een belangrijke levendige ontmoetingsplek. Door generieke ontwikkelingen komen deze centra in Zaanstreek-Waterland in de toekomst onder druk te staan. Binnen de supermarktsector, die de trekkers van de dorpscentra vormen, vindt schaalvergroting plaats die niet altijd in de dorpscentra plaats kan vinden. Kleinere dagelijkse en niet-dagelijkse ondernemers voelen steeds meer de druk van online winkelen, concurrentie van grotere winkelgebieden en het schraler wordende draagvlak binnen de dorpen. De uitdaging voor de toekomst is om de dorpscentra leefbaar te houden en de aanwezige detailhandel vitaal te houden voor de toekomst.

Daarnaast kent Zaanstreek-Waterland relatief veel monofunctionele ondersteunende winkelgebieden. Door in te zetten op multifunctionele centra, waar zowel detailhandel als horeca, woon-, werk- en maatschappelijke functies samenkomen ontstaat een levendig en toekomstbestendig centrum voor de wijk.

Tot slot, de middelgrote centra zoals Zaandam en Purmerend staan steeds meer onder druk. Voor dit type winkelgebieden is het moeilijker om zich te onderscheiden, noch van de grote binnensteden (in aanbod en verblijfskwaliteit) die net buiten de regio liggen (binnenstad van Amsterdam en Haarlem), noch van de compacte dorpskernen (gemak). Middelgrote centra moeten zich daardoor nog meer onderscheiden om aantrekkelijk te zijn.

Ambities en uitgangspunten

Aan de hand van de gevoerde analyses, een afweging van de dilemma's in de regio en de provinciale hoofddoelstellingen, zijn de volgende ambities en uitgangspunten voor de detailhandelsstructuur van de regio Zaanstreek-Waterland geformuleerd:

1. Zo veel mogelijk clusteren van detailhandel;

2. Kwalitatieve versterking van de bestaande winkelstructuur gaat boven het mogelijk maken van kwantitatieve uitbreiding;

3. Terughoudend omgaan met nieuwe ontwikkelingen tenzij er sprake is van nieuwe woongebieden;

4. Inzetten op vitaliteit en leefbaarheid van dorpen en ondersteunende winkelcentra.

Kernpunten

De regio Zaanstreek-Waterland heeft vijf kernpunten waar men zich op het gebied van detailhandel in de toekomst op wil focussen te weten :

1. een compleet en fijnmazig winkelaanbod waar inwoners en bezoekers alles kunnen vinden, zowel dagelijks als niet-dagelijks;

2. het versterken van de centrumgebieden Zaandam en Purmerend;

3.inzetten op het versterken van de kwaliteit van winkelgebieden in kleine kernen;

4. sterker profileren als leverancier van lokale producten;

5. inzetten op een sterke koppeling met toerisme. De koppeling tussen een bezoek aan de winkelgebieden met de in de regio aanwezige toeristische plekken zorgt ervoor dat de totaalervaring voor toeristen in de regio versterkt kan worden.

Hoofdstructuur

De geschetste ontwikkelingen, dilemma's en uitgangspunten hebben geleid tot een voorstel voor de gewenste hoofdwinkelstructuur voor de regio Zaanstreek-Waterland. Bij de keuze voor deze regionale hoofdstructuur zijn de criteria toekomstbestendigheid en fijnmazigheid leidend. Er is in de hoofdstructuur onderscheid gemaakt in drie verschillende typen centrumgebieden (regionaal, bovenlokaal en lokaal), de ondersteunende clusters, een bijzonder cluster (Wagenweg Purmerend) en de vier clusters met volumineus aanbod (PDV clusters). De twee regionale centrumgebieden zijn Zaandam en Purmerend. Elk van de typen centrumgebieden vervullen een andere functie in de hoofdstructuur.

Het centrumgebied van Landsmeer wordt in de hoofdstructuur van Zaanstreek-Waterland als lokaal centrum getypeerd. Het centrumgebied heeft een lokale functie en is gericht op dagelijkse goederen en frequente aankopen. Uit de analyse lijkt de leegstand in de gemeente Landsmeer als geheel hoog te zijn. Op gemeenteniveau is de leegstand voornamelijk het gevolg van één groot pand dat leegstaat. De leegstand binnen het centrumgebied van Landsmeer is juist relatief laag. Door corona zijn de winkelgebieden met veel dagelijks aanbod, zoals in Landsmeer toekomstbestendiger gebleken. In de jaarlijkse monitor detailhandel van de Provincie Noord Holland staat het centrum van Landsmeer binnen regio Zaanstreek-Waterland in de lijst van meest toekomstbestendige winkelgebieden.

Binnen de centra, die de hoofdstructuur vormen kunnen initiatieven gehonoreerd worden, mits ze passend zijn in de beoogde functie van het winkelgebied, en passend zijn binnen de positie die het winkelgebied in de hoofdstructuur vervult. Initiatieven dienen beoordeeld te worden op hun bijdrage aan het toekomstbestendig maken of houden van het betreffende winkelgebied.

De regio Zaanstreek-Waterland is het meest gebaat bij een goed functionerende en aantrekkelijke detailhandelsstructuur. Om deze te bewerkstelligen of te behouden moeten er keuzes gemaakt worden. In een regionale visie ligt het accent op een sterke hoofdstructuur. Als deze hoofdstructuur naar behoren functioneert

draagt dit niet enkel bij aan de (dagelijkse) verzorging van de inwoners uit de regio, maar biedt het ook rechtszekerheid aan ondernemers en initiatiefnemers. Het zorgt voor een gelijk speelveld binnen de regio.

In het regionale detailhandelsbeleid is de hoofdstructuur altijd leidend. Bij de beoordeling van nieuwe initiatieven geldt de volgende driedeling:

1. In de centra van Zaandam en Purmerend als regionale hoofdcentra kan een ruime mix van detailhandel en andere functies een plek krijgen. Nieuwe initiatieven die bijdragen aan de versterking van de centra van Zaandam en Purmerend kunnen daarom worden gehonoreerd, mits ze geen afbreuk doen aan de opgave het centrum niet alleen sterker, maar ook compacter te maken.
2. De bovenlokale centra, dorpscentra en ondersteunende clusters hebben een beperkter bereik. De clusters voorzien dan ook in grotere mate in de dagelijkse boodschappen en andere frequente aankopen. Voor de bovenlokale centra is een uitgebreider aanbod mogelijk dan de dorpscentra.
3. Volumineuze aankopen kunnen geclusterd gedaan worden in de vier PDV-clusters die de regio kent. Initiatieven in het volumineuze aanbod dienen dan ook hier te landen. Brancheverruiming in deze clusters dient te worden voorkomen. Voor de branches bouwmarkten en tuincentra geldt dat deze zich in principe wel kunnen vestigen buiten de PDV-structuur,

Binnen de hierboven genoemde centra kunnen initiatieven gehonoreerd worden, mits ze passend zijn in de beoogde functie van het winkelgebied, en passend zijn binnen de positie die het winkelgebied in de hoofdstructuur vervult. Het hoofdprincipe luidt dat er geen medewerking verleend wordt aan initiatieven tot nieuwe clusters van detailhandel buiten de hoofdstructuur. Ook nieuwe solitaire ontwikkelingen zijn niet gewenst. Winkelontwikkelingen dienen immers bij te dragen aan (een versterking van) de gewenste structuur. Dit betekent ook dat winkels buiten de (hoofd)structuur (en daarbij horen ook initiatieven voor solitair gevestigde supermarkten) in de regio niet mogelijk zijn, uitzonderingen daargelaten.

Met dit voorstel voor de regionale hoofdwinkelstructuur wordt ingezet op het waarborgen en bewerkstellingen van een goed functionerende en aantrekkelijke detailhandelsstructuur. Bovendien wordt hiermee beoogd om een gelijk speelveld te creëren voor initiatiefnemers in de detailhandel in de regio en waarin richting wordt gegeven in bovengemeentelijke kwesties. Daarnaast wordt met de regionale hoofdstructuur duidelijkheid geschapen over de positionering van de verschillende winkelgebieden, wordt een handelingsperspectief geboden en geeft het richting op de manier waarop gemeenten in de regio Zaanstreek-Waterland samen moeten werken als het gaat om de beoordeling van nieuwe initiatieven.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer