

Naam: F. Tax
Datum: 10 juli 2020
Team/teamonderdeel: ADV Advies/
Telefoonnummer: 541866

Collegevoorstel

Onderwerp	Detailhandelstructuurvisie 2020 - 2025
Advies	Bespreekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Nee
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

De gemeente Almelo heeft de detailhandelstructuurvisie 2013 – 2018 gescand en voorzien van geactualiseerde cijfers, trends, ontwikkelingen en plannen. Het detailhandelsbeleid 2020 – 2025 wordt op gelijke wijze voortgezet. De kaders van het ontwerp detailhandelstructuurvisie komen grotendeels overeenkomen met de voorgaande visie, aangevuld met een aantal specifieke zaken dat de kern van de detailhandelstructuur versterkt.

Voorgesteld besluit

1. Het ontwerp Detailhandelstructuurvisie 2020 – 2025 (kenmerk: Intern – 70855) vast te stellen.
2. De volgende kaders in het ontwerp vast te stellen:
 - a. de kern van het ontwerp detailhandelstructuur bestaat uit drie te onderscheiden onderdelen, namelijk:
 - 1) Het centrum als grootste winkelgebied met een regionale functie voor de inwoners van de gemeenten in Noord - West Twente.
 - 2) De Lifestyle Boulevard als het tweede winkelgebied voor inwoners uit Almelo en gemeenten in Noord – West Twente bestaande uit:
 - woonzaken, doe-het-zelfzaken en detailhandel in vrijetijdsartikelen met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m².
 - speciaalzaken in dierbenodigdheden en sport van minimaal 1.000 m².
 - een mogelijkheid tot maximaal 20% van het verkoopvloeroppervlakte voor nevenassortiment, met specifieke uitsluiting van:
 - gemengde sportzaken;
 - de verkoop van food en/of lichaamsverzorgende producten;
 - de verkoop van kleding, schoenen, sieraden, speelgoed niet zijnde volumineuze goederen en boeken als hoof Dassortiment.
 - 3) De vier wijkwinkelcentra als het complete aanbod aan dagelijkse boodschappen, bestaande uit:
 - Het Eskerplein,
 - De Schelfhorst,
 - Het Vincent van Goghplein
 - De Gors.
 - b. de overige detailhandel is onder te verdelen in:
 - 1) Buurtwinkelcentrum De Maat in de wijk Aalderinkshoek.
 - 2) Drie winkelradialen namelijk de Ootmarsumsestraat, Nieuwstraat en Bornsestraat.
 - 3) Solitaire detailhandel met groot aanbod van een tuincentrum en tuinmeubelen.

- c. ter bescherming van de kerndetailhandel genoemd onder b. overige detailhandel te ontmoedigen, met uitzondering van:
 - een grootschalige bouw-/tuinmarkt als solitaire grootschalige perifere detailhandel op de Rhijnbeeklocatie, op de hoek Henriëtte Roland Holstlaan/Weezebeeksingel.
 - verplaatsing van een grootschalige aanbieder van tuinmeubelen van de Ambachtstraat naar het XL Businesspark als solitaire grootschalige perifere detailhandel.
 - d. geen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een buurtwinkelcentrum in het gebied Violier/ de Riet/ Hofkamp.
 - e. detailhandel op industrieterreinen niet toe te staan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel, hiervan wordt de toegestane oppervlakte uitgebreid van 25m² naar 50m².
 - f. verzoeken van ondernemers in de ABC (auto's, boten en caravans) te honoreren om het pand op bedrijventerreinen te transformeren naar functies voor zover passend binnen het bestemmingsplan.
 - g. ingeval van perifere detailhandel per vestiging de verkoop van branchevreemde niet-volumineuze artikelen toe te staan tot maximaal 15% van het vloeroppervlak, met een maximum van 500m².
3. De ontwerpvisie zes weken ter inzage te leggen conform de inspraakverordening van Almelo en een politiek beraad te beleggen.
 4. De raad met bijgevoegde raadsbrief (Raad – 6228) te informeren.

Inleiding

Aanleiding

In 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Detailhandelstructuurvisie 2013 – 2018, voorzien van analyses, cijfers en trends en adviezen over de toekomst van detailhandel in Almelo. De tijdperiode 2013 – 2018 is verstreken en het is tijd voor een actualisering.

Met bijgevoegd ontwerp detailhandelstructuurvisie 2020 - 2025 beschikt uw college over een geactualiseerde visie op de detailhandel als specifieke economische sector in Almelo.

De kern van het beleid blijft in stand. Het voorstel is om na de inspraakperiode de raad de kaders te laten vaststellen die grotendeels overeenkomen met de voorgaande visie, aangevuld met een aantal specifieke zaken die de kern van de detailhandelstructuur versterken.

Doel

Het doel van de detailhandelstructuurvisie 2020 – 2025 is gericht op een gezond detailhandelsklimaat voor ondernemers, zodat zij en vastgoedeigenaren weten waar ze verantwoord in de detailhandel kunnen investeren en waar kansen liggen voor transformatie.

Met voorliggend document wordt weergegeven hoe Almelo haar detailhandelstructuur ziet.

Aanverwante sectoren als horeca, leisure en verblijfsaccommodatie zijn buiten beschouwing gelaten.

Totstandkoming

Er is bewust gekozen voor een sobere opzet zonder tussenkomst van een extern bureau.

Met het oog op de periode 2020 - 2025 is een scan gemaakt van de detailhandelstructuurvisie 2013-2018. Deze scan heeft geleid tot de geactualiseerde versie voor de periode 2020 - 2025. Uit de scan blijkt dat het detailhandelsbeleid voor de aankomende periode volstaat en inhoudelijk op een aantal punten kan worden aangepast.

Beoogd effect

Het beoogd effect is een detailhandel structuurvisie voor de periode 2020 -2025 met als inzet;

1. een compleet, gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van winkels voor inwoners en bezoekers;
2. een gezond ondernemersklimaat;
3. minder leegstand.

Argumenten voor

1.1 *De detailhandelstructuurvisie bevestigt bestaand beleid*

Deze structuurvisie is de opvolger van de editie 2013-2018. Op inhoud en proces houdt Almelo vast aan de ingeslagen weg.

1.2 *De detailhandelstructuurvisie biedt duidelijkheid aan de economische sector onder hoogspanning*

De structuurvisie benoemt nadrukkelijk de trends en ontwikkelingen in deze sector. Daarbij valt op dat de ondernemers in de detailhandel immer voor grote uitdagingen staan om hun zaak levensvatbaar te houden. Met dit document verschaft uw college en de gemeenteraad duidelijkheid over waar de investeringsmogelijkheden liggen.

1.3 *De detailhandel is een evoluerende economische sector*

De voortgaande innovatie binnen de detailhandel maakt het wenselijk om iedere 5 -7 jaar een detailhandelstructuurvisie te vervaardigen.

2.1 *Samenstelling van de detailhandelstructuur en hantering van kaders ter behoud van de kern*

De kern van de Almelse detailhandel bestaat uit aanbod in de binnenstad, de Lifestyle Boulevard en vier grote winkelcentra.

a. 1) De binnenstad

Het hart van de kern, waarvan de toekomst is uitgewerkt in het programma Binnenstad en het Koersdocument Binnenstad.

2) De Lifestyle Boulevard

De Lifestyle Boulevard betreft de voormalige woonboulevard. Het winkelend publiek heeft andere aankoopmotieven dan de bezoekers van de binnenstad en de winkelgebieden zijn daardoor complementair aan elkaar. Het is de enige locatie voor perifere detailhandel, met uitzondering van het solistisch gelegen grootschalige tuincentrum, een handel in tuinmeubilair en mogelijk een toekomstige bouw- en tuinmarkt. De vestigingsvoorwaarden en uitsluitingen zijn bedoeld om het onderscheid in winkelmotief vast te houden, zodat beiden goed kunnen renderen.

3) De vier wijkwinkelcentra

Deze voorzien in de dagelijkse boodschappen in hun verzorgingsgebied, met supermarkten en aanvullende niet alledaagse zaken.

b. Buiten de kern van de winkelstructuur bestaat het aanbod uit een buurtwinkelcentrum, winkelradialen en solitaire detailhandel. Er is veel versnipperd aanbod.

c. Toekomstige detailhandel ontwikkelingen worden ontmoedigd en gestimuleerd waar het de bescherming van de kern dient. Er zijn twee uitzonderingen:

- De komst van een grootschalige bouw-/tuinmarkt als solitaire grootschalige perifere detailhandel voorziet in de opvulling van een groeimarkt in de doe-het-zelf bouwhandel, met een groot belang voor onze sociaal – economisch structuur.
- De verplaatsing van een grootschalige aanbieder van tuinmeubelen van de Ambachtstraat naar het XL Businesspark voorziet in de opvulling van een groeimarkt in de tuinmeubelhandel, op een meer geschikte plaats in Almelo direct bij snelweg en Twentekanaal.

d. Een investeerder heeft op basis van de voorgaande detailhandelstructuurvisie plannen voor een buurtwinkelcentrum in het gebied Violier/Hofkamp/ De Riet. Dat leidt tot de verplaatsing van een supermarkt op de Nieuwstraat. De gemeenteraad heeft eerdere plannen daartoe afgewezen om infrastructurele redenen. Om deze redenen, evenals de bescherming van de kern en de nakoming van afspraken in het programma Nieuwstraatkwartier wordt geen medewerking verleend.

e. Geen detailhandel op industrieterreinen omdat bedrijventerreinen, waar een grondschaarste zich aandient, zijn bedoeld voor andere economische sectoren. Ondergeschikte detailhandel was reeds mogelijk. Een onderzoek van bureau Stec heeft uitgewezen dat de bestaande uitzondering van 25m² weinig meerwaarde heeft. Ten behoeve van de synergie tussen de bedrijfsactiviteiten van bedrijven wordt het uitgebreid van 25m² naar 50m²;

f. Ondernemers in de ABC (auto's, boten en caravans) hebben toenemende interesse in het transformeren van hun panden naar andersoortige bedrijvigheid.

g. Grootschalige perifere detailhandelsvestigingen buiten de kern verkopen in toenemende mate branchevreemde artikelen. Om de zogenoemde blurring te beperken wordt de grens van 15% aangehouden met het maximum van 500 m².

3. *Inspraak*

Onderhavig document heeft de status van een ontwerp.

Omdat een detailhandelstructuurvisie een beleidsvoornemen is, moet deze een inspraakprocedure doorlopen, voordat een behandeling door de gemeenteraad plaatsvindt.

Kanttekeningen

Algemeen

In onderhavige visie laten we de coronacrisis buiten beschouwing. De zienswijze op de Almelose detailhandelstructuur blijft immers intact, ongeacht de diverse crises in het heden en de toekomst. De coronacrisis heeft echter wel grote gevolgen voor de detailhandel. De wijze waarop en de mate waarin is nog volstrekt onduidelijk.

Er ontstaat mogelijk leegstand door bedrijfsbeëindigingen, zowel in de kern van de structuur als daarbuiten. Onze specifieke inzet op de binnenstad en de flow op de Lifestyle Boulevard weerstaan de gevolgen op middellange termijn.

Leegstand buiten de kern biedt de gelegenheid om deze panden uit de detailhandel te halen.

2.1d Geen medewerking aan een buurtwinkelcentrum Violier/Hofkamp/ De Riet

Dit besluit wijkt op basis van voortschrijdende ontwikkelingen af van de voorgaande detailhandelvisie, waarop een investeerder plannen maakt. Vanuit de zijde van de investeerder is bezwaar te verwachten.

Alternatieven

Een alternatief is een procesmatig onderwerp. Namelijk het inschakelen van een gespecialiseerd bureau die grondig onderzoek verricht naar de detailhandelstructuur in Almelo, zoals is gebeurd met de versie 2013 -2018. Met veel beeldmateriaal en diepere analyses.

Daarvoor is geen budget aanwezig, het is al eerder degelijk onderzocht en we verwachten geen ingrijpende noodzakelijke aanpassingen. Verder heeft Almelo keuzes gemaakt met het programma en koersdocument binnenstad, waar door de inzet van een bureau naar verwachting niet veel aan veranderd wordt.

Kosten, opbrengsten en dekking

Conform opdracht is de detailhandelstructuurvisie 2013 – 2018 als uitgangspunt genomen en vertaald naar de situatie van 2020 – 2025. Daarvoor zijn geen kosten gemaakt.

Uitvoering

Voor de uitvoering is geen extra inzet vereist. Voor de genoemde onderwerpen vindt reeds een projectmatige aanpak plaats met separate besluitvorming door uw college.

Bijlagen

- | | |
|--|-----------------------|
| 1. De detailhandelstructuurvisie 2020 – 2025 | nummer Intern – 70855 |
| 2. Raadsbrief ter informatie | nummer Raad - 6228 |
-

Procesinformatie

Intern overleg

Overleg medewerkers Adviespool / ruimtelijke ordening

De inhoudelijke visie is expliciet afgestemd met de medewerkers van ruimtelijke ordening. De zienswijze op de geschetste ontwikkelingen voor de solitair gelegen bouwhandel en tuinmeubelhandel is afgestemd.

Overleg handhaving

Met medewerkers van handhaving is overleg gevoerd over de uitvoerbaarheid. Collega's pleiten voor een strikt omschreven gebiedsindeling, waaruit blijkt wat is toegestaan. Dat ligt wat lastig. Het is een structuurvisiedocument, waarbij vooral de binnenstad nog in ontwikkeling is. Gebiedsindelingen zijn met het oog op de toekomst moeilijk te geven, de kaart van de Koersdocument Binnenstad is opgenomen. De structuurvisie is voornamelijk van toepassing bij de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning die afwijken van het bestemmingsplan. Voor handhaving van concrete situaties is leidend welke vergunningen er zijn verleend en welk bestemmingsplan ter plaatse geldt.

Overleg Afdelingshoofd Adviespool (ambtelijk opdrachtgever)

Hoofd Adviespool is ambtelijk opdrachtgever en stuurt met onderhavig document op een eenvoudig snel toepasbaar vervolg op de voorgaande structuurvisie.

Overleg programmanagers Nieuwstraatkwartier en programmaondersteuner Omgevingswet.

Met de medewerkers van de Omgevingswet is afgestemd dat de detailhandelstructuurvisie wordt gekoppeld aan de hogergelegen omgevingsvisie.

Met de medewerkers van het programma Nieuwstraatkwartier is afgestemd over de bedrijventerreintjes in het gebied. En er is nadrukkelijk notie genomen van de inspanningen door ondernemers in de Nieuwstraatkwartier. Bestaande rechten worden gerespecteerd.

Accountmanagers ondernemersloket

De accountmanagers en overige medewerkers in het ondernemersloket zijn geïnformeerd en situationeel betrokken. Zij kunnen het document beschouwen als een toetskader voor vragen vanuit ondernemers.

Afstemming met portefeuillehouder

Onderhavige detailhandelstructuurvisie is met directe betrokkenheid van de portefeuillehouder tot stand gekomen.

Directie-advies

B&W voorstel standaard.

Communicatie over het besluit

Reguliere persconferentie.