



Detailhandel structuurvisie Almelo

Ontwerp

Door de bril van 2020-2025

10 juli 2020

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Doel	2
1.3	Leeswijzer.....	2
2	Samenvatting	3
3	Trends en ontwikkelingen in de detailhandel	5
3.1	Trends en ontwikkelingen 2020- 2025.....	5
3.2	Ontwikkelingen in Almelo	7
3.3	Conclusies trends en ontwikkelingen.....	8
4	Stand van zaken	9
4.1	Ligging en kenmerken	9
4.2	Winkelaanbod Almelo	9
4.3	Winkelaanbod.....	10
4.4	Relatief veel verspreid winkelaanbod	11
4.4.1	Stand van zaken centrum Almelo	11
4.4.2	Stand van zaken Lifestyle Boulevard.....	11
4.4.3	Stand van zaken wijkwinkelcentra.....	12
4.4.4	Stand van zaken buiten de kern van de detailhandelstructuur	12
4.5	Lopende ontwikkelingen 2020 - 2025	15
4.6	Conclusie uitgangspositie en stand van zaken	16
5	Visie.....	17
5.1	Ambities voor een sterke detailhandelsstructuur	17
5.2	Prioriteiten	18
5.3	Binnenstad Almelo	18
5.4	Lifestyle Boulevard	19
5.5	Wijkwinkelcentra	19
5.6	Buiten de kern van de detailhandelstructuur	20
6	Beleidskader	23
6.1	Juridisch instrumentarium	23
6.1.1	Vertaling naar bestemmingsplannen	23
6.1.2	Geen branchebeperkingen, uitzondering volumineuze detailhandel.....	23
6.2	Bedrijventerreinen	24
6.3	Branchevreemde artikelen/nevenassortiment	24
6.4	Internetverkoop	25
6.5	Toetsingskader initiatieven	25
	Bijlage: begrippen branche-indeling detailhandel	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is een nieuwe realiteit in de detailhandel. En deze realiteit verandert snel en structureel. Deze dynamiek in het winkellandschap is ook merkbaar in de gemeente Almelo. Dalende bezoekersaantallen en toenemende internetaankopen zetten omzetten onder druk en maken het de detailhandel niet makkelijk. Veranderingen in consumentengedrag en technologie zetten de sector onder druk. De detailhandel is sterk aan het digitaliseren en consumenten kunnen alle kanten op voor hun grote en kleine aankopen.

Vooraf in het centrum van Almelo zien we hiervan de consequenties. Daarom is samen met de ondernemers van de binnenstad het Koersdocument Binnenstad opgesteld. Het centrumwinkelgebied wordt compacter en langdurige leegstaande delen worden getransformeerd naar andersoortige functies. Het is een coproductie van alle partijen met een aandeel in de BV Binnenstad. De gemeente Almelo is aan zet voor de inrichting en beheer van de openbare ruimtes en veiligheid, ondernemers zorgen voor de commerciële invulling.

Bovengenoemde ontwikkelingen hebben invloed op de ontwikkelingen in de detailhandel. Omdat er veel is gebeurd, er vooral nog veel gaande is en het speelveld van detailhandel voortdurend innoveert wordt de structuurvisie tegen het licht gehouden van aankomend tijdspanne 2020 - 2025.

1.2 Doel

Het doel is een visie die 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.

Dat doet Almelo met voorliggende detailhandelstructuurvisie Almelo 2020 – 2025, die voortbouwt op de voorgaande versie van 2013- 2018.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat hoofdstuksgewijs een samenvatting van de voorliggende detailhandelstructuurvisie. De opbouw van de hoofdstukken ziet er als volgt uit;

In hoofdstuk 3 worden de landelijke trends in de detailhandel geschetst en wordt ingegaan op specifieke zaken in Almelo.

Hoofdstuk 4 gaat over de analyse van de huidige situatie in de Almelse detailhandel. Inclusief de detailhandelsplannen en –ontwikkelingen.

Hoofdstuk 5 geeft de visie op de gewenste winkelstructuur, met daarna de gewenste functie en positie van de winkelgebieden.

Hoofdstuk 6 schetst het beleids- en toetsingskader met de wijze waarop en criteria waarmee we nieuwe initiatieven beoordelen.

2 Samenvatting

Hoofdstuk 4 tot en met 6 bevat de zienswijze op de structuur van de detailhandel in Almelo. Hieronder is de stand van zaken, de visie en het beleidskader samengevat.

Stand van zaken (hoofdstuk 4)

Kern van de detailhandelstructuur van Almelo

De detailhandelstructuur van Almelo bestaat uit drie duidelijk te onderscheiden onderdelen, namelijk de binnenstad, de Lifestyle Boulevard en de winkelcentra voor de dagelijkse boodschappen. Die in functionele zin op de volgende wijze complementair aan elkaar zijn.

1. Het centrum is het grootste winkelgebied en profileert zich door het modische en overige niet-dagelijkse winkelaanbod als het recreatieve centrumwinkelgebied van Almelo met een regionale functie.
2. De Lifestyle Boulevard is in omvang het tweede winkelgebied. De Lifestyle Boulevard is hiermee de locatie voor woongerelateerde aankopen voor > 1.000m² in de gemeente en heeft ook een duidelijke functie voor de regio Noord – West Twente, samen met de binnenstad.
3. De wijkwinkelcentra hebben een zeer duidelijke functie voor dagelijkse boodschappen voor de wijk. Supermarktaanbod vormt in deze centra de basis voor inwoners uit de wijk, voor het doen van dagelijkse boodschappen. In Almelo zijn vier wijkwinkelcentra:
 1. Het Eskerplein,
 2. De Schelfhorst,
 3. Het Vincent van Goghplein en
 4. De Gors.

Buurtwinkelcentrum

Buiten deze kern heeft Almelo één buurtwinkelcentrum, namelijk De Maat in de wijk Wierdensehoek (Aalderinkshoek). Verder heeft een investeerder plannen om in het gebied Violier/ Riet / Hofkamp voor de wijken De Riet en Hofkamp een buurtwinkelcentrum te bouwen. De investeerder baseert zich op de voorgaande detailhandelstructuurvisie, waarin een buurtwinkelcentrum in dit gebied werd toegestaan. Eerdere plannen zijn door de gemeenteraad van Almelo om infrastructurele redenen afgewezen.

Ter bescherming van de kern van de detailhandelstructuur, infrastructurele knelpunten en gemaakte afspraken in het Programma Nieustraatkwartier wordt daaraan geen medewerking verleend.

Winkelradialen

Voorts heeft Almelo drie winkelradialen, onder de noemer Ootmarsumsestraat, Nieuwstraat en Bornsestraat. De winkelradialen hebben winkelaanbod dat hoofdzakelijk bestaat uit zelfstandige ondernemers met winkels in allerlei dagelijkse, niet-dagelijkse branches en dienstverlenende bedrijven en zijn over een zeer lang gebied verspreid.

Solitaire detailhandel / supermarkten

Veel verspreid aanbod valt onder de branche overig niet-dagelijks of volumineus aanbod. Dat zijn grootschalige winkels zoals Intratuin, Kees Smit en in de toekomst Hornbach. Daarnaast twee solitair gelegen supermarkten, namelijk de Plusmarkt in het voetbalstadion en de Plusmarkt aan de Vriezenveenseweg in de wijk Noorderkwartier. Verder bevindt zich over Almelo verspreid veel kleinschalig winkelaanbod.

De visie (hoofdstuk 5)

Almelo gaat voor het behoud en versterken van de kern van de detailhandelstructuur.

De situatie van de detailhandel in Almelo is kwetsbaar. De winkelradialen en de versnipperde detailhandel op solitaire locaties zorgt voor overaanbod met het risico op verdringing van detailhandel in de kernstructuur.

We willen deze druk zoveel mogelijk wegnemen door ontmoediging van detailhandel buiten de kernstructuur. Of niet toestaan, zoals detailhandel op bedrijventerreinen.

In 2025 is er sprake van een evenwichtige verdeling van de dagelijkse voorzieningen over Almelo. We hebben 4 volwaardige wijkwinkelcentra met supermarkten en aanvullend aanbod in de dagelijkse sector.

De leegstand is teruggebracht tot frictie-leegstand en de binnenstad is het brandpunt van een eigentijds detailhandelsaanbod, aangevuld met ondersteunende horeca, ambulante handel en evenementen: een place to be. De binnenstad is samen met een volwaardige perifere en grootschalige detailhandel (PDV) aan de Lifestyle Boulevard en Hornbach een trekpleister voor de eigen inwoners en inwoners in Noord - West Twente (gemeenten Tubbergen, Twenterand, Wierden, Hellendoorn, Rijssen-Holten en Borne). De vier wijkwinkelcentra voor de dagelijkse boodschappen in de wijk complementeren het winkelfundament voor de inwoners van Almelo. Detailhandel in de radialen en de solitaire plekken wordt ontmoedigd en herbestemming gestimuleerd. Detailhandel op industrieterreinen staan wij niet toe, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel en breiden we voor de praktische uitvoerbaarheid uit van 25m² naar 50m². We werken mee aan verzoeken van ondernemers in de ABC (auto's, boten en caravans) om het pand op bedrijventerreinen te transformeren naar een functie passend binnen het bestemmingsplan.

De beleidskaders (hoofdstuk 6)

Met deze detailhandelstructuurvisie geeft Almelo haar kaders aan voor de detailhandel. Onze bestemmingsplannen zijn leidend. Indien er sprake is van een wijziging van het bestemmingsplan, dan is deze detailhandelstructuurvisie een toetsingsinstrument. Voor zover het gaat om wijzigingsverzoeken die betrekking hebben op detailhandel.

- Getoetst wordt of het initiatief een locatie betreft in de kern van onze winkelstructuur zoals beschreven in hoofdstuk 4.
- Indien het een locatie is in de binnenstad gelden in principe geen beperkingen voor wat betreft omvang en branching. De geografische kaart die deel uitmaakt van het Koersdocument Binnenstad bakent het gebied af.
- Indien het de PDV-cluster Lifestyle Boulevard betreft, geldt een minimum van 1.000 m². Er gelden branchebeperkingen. De Lifestyle Boulevard is bedoeld voor grootschalig aanbod met artikelen in de branche 'in-om het huis'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn er woonzaken, doe-het-zelfzaken en detailhandel in vrijetijdsartikelen toegestaan. Aan deze laatste vorm van detailhandel is een verkoopvloer-oppervlakte gekoppeld van tenminste 1.000 m². Bij elke toegestane vorm van detailhandel mag 20% van verkoopvloeroppervlakte gebruikt worden voor nevenassortiment. Specifiek zijn uitgesloten:
 1. gemengde sportzaken;
 2. de verkoop van food en/of lichaamsverzorgende producten;
 3. de verkoop van kleding, schoenen, sieraden, speelgoed niet zijnde volumineuze goederen en boeken als hoofdassortiment.
- Indien het een locatie betreft binnen de beoogde wijkwinkelstructuur, dan gelden er geen branchebeperkingen. Wel moet het passen binnen de gewenste verzorgingsfunctie en omvang van het wijkwinkelcentrum. Na realisatie van het initiatief dient de totale omvang niet substantieel groter te zijn dan beoogd in de gewenste structuur.
- Indien het een locatie buiten de gewenste structuur betreft, wordt de ontwikkeling niet toegestaan. Als toetsingskader gelden 3 uitzonderingen:
 - auto's, boten en caravans (ABC) en brand- en explosiegevaarlijke goederen die (bij afwijking van het bestemmingsplan) kunnen worden toegestaan op daarvoor geschikte delen van bedrijventerreinen.
 - Op bedrijventerreinen is ondergeschikte detailhandel met fysieke uitstalruimte gericht op en/of toegankelijk voor consumenten beperkt tot maximaal 50 m².
 - Voor perifere detailhandel is per vestiging de verkoop van branchevreemde niet-volumineuze artikelen toegestaan tot maximaal 15% van het oppervlak, met een maximum van 500 m² wvo.

3 Trends en ontwikkelingen in de detailhandel

Detailhandel is een dynamische sector waarin veel gebeurt. Op grond hiervan kunnen verschillende trends en ontwikkelingen worden waargenomen. Paragraaf 2.1 gaat in op de algemene zaken. Veel daarvan zijn al bekend en zetten zich – elkaar versterkend – landelijk nadrukkelijk door. Paragraaf 2.2 spitst zich toe op de relatie die trends en ontwikkelingen hebben voor Almelo en omliggende gemeenten.

3.1 Trends en ontwikkelingen 2020- 2025

1. *(Mobiel) Internet, e-commerce, online detailhandel zijn een vast gegeven*

De consument heeft met (mobiel) internet 24/7 alle mogelijkheden en is kritisch bij aankopen. Naar verwachting komen de totale online consumentenbestedingen voor heel 2019 in Nederland uit op 25,9 miljard. (Bron: Thuiswinkel Markt Monitor in opdracht van Thuiswinkel.org en PostNL). Groei is vooral te vinden in mode, speelgoed, witgoed en elektronica. Meer consumenten willen de artikelen ook eerst zien, voelen, ruiken of uitproberen voordat de koop daadwerkelijk plaatsvindt. En sommige artikelen zijn per direct nodig. Er blijft daardoor altijd vraag naar winkelaanbod in de nabijheid van de woonomgeving.

Maar met een duidelijk ander consumentengedrag dan wat we gewend zijn. Mensen vertonen 'webshopgedrag' in de fysieke winkelstraat. Er worden nog maar weinig artikelen verkocht zonder dat ze online eerst zijn bekeken. Mensen weten waar ze moeten zijn. En een toenemend aantal mensen laat hun boodschappen thuisbezorgen. De totale markt voor het bezorgen van voedsel bedraagt in 2019 ongeveer 4 miljard euro. De maaltijdbezorging komt op circa 2 miljard (bron: FoodService Instituut (FSIN)). Het is een sterke groeimarkt, die in de aankomende jaren een groot marktaandeel verkrijgt.

2. *In combinatie met mobiliteit een onbeperkt assortiment binnen handbereik*

De consument is mobiel en bereid een grotere afstand af te leggen. Hierdoor groeit het referentiekader van consumenten. De consument kiest op basis van aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling, de interne verschijningsvorm (inrichting, uitstraling) en de externe verschijningsvorm (omgevingskwaliteit). Met een verschillend gedrag in bijvoorbeeld jongeren en ouderen, die onderling ook nog eens onder zijn te verdelen in subgroepen. Grotere detailhandelszaken slagen erin om met grootschalig gevarieerd aanbod het gros van deze doelgroepen te binden, tegelijk biedt het kansen voor kleinschalige bedrijven met een speciaal aanbod.

Het werkt 'blurring' in de hand. Door 'blurring' ontstaan nieuwe retail- en voorzieningenconcepten. Hierdoor vervagen de grenzen: tussen detailhandel en horeca en leisure, tussen food retail en non-food retail en tussen online en offline. Blurring komt ook aan de orde in par 5.3, waar we in Almelo schaalvergroting en branchevervaging benoemen.

3. *Gevolg: minder detailhandel in het straatbeeld*

De mobiliteit en mobiele digitale instrumenten zorgen voor minder detailhandel in het straatbeeld. Dat blijkt uit meetgegevens, die in steden in Nederland worden verzameld. Dat gebeurt met citytraffic sensoren, die geanonimiseerde Wifi-signalen van smartphones in winkelgebieden opvangen. Daaruit blijkt een trend van afnemende drukte in de winkelstraten van steden. Het gemak dient de mens en bezoekers aan de binnenstad stellen hogere eisen. Omdat ze de keuze hebben uit omliggende winkelgebieden en 24/7 webshops.

4. *Ervaring en beleving zijn steeds belangrijker*

De consument is in toenemende mate op zoek naar een unieke ervaring: producten en locaties met een bijzondere of emotionele lading. Daaromheen is een nieuwe economie ontstaan, genaamd de belevenis- en betekenis-economie. Deze worden dan ook steeds relevanter.

Zo worden horeca en detailhandel steeds meer met andere functies gemixt ('blurring'). Met als doel vernieuwende concepten te realiseren en meer belevingswaarde te creëren.

5. *Met de opkomst van schonere (kleinschaligere) productie*
Enerzijds leidt het consumentengedrag tot schaalvergroting. Door samensmelting van mechanica en software worden productieprocessen schoner (bijv. 3D-printing, een techniek met minder productieafval en geen vervuילend vervoer), kleinschaliger en meer op maat gemaakt ('custom made'). Een innovatieve ontwikkeling met kansen voor de detailhandel.
6. *En een groeiende vrijetijdssector en trendgevoeligheid leisure*
Op basis van veranderend bezoekgedrag, groeiende bestedingen, en 'beleving' is het perspectief voor de horeca naar de toekomst toe goed. Ook de toename van het inkomend toerisme (over heel Nederland) en specifiek het Duitse achterland zijn een positief gegeven voor de horeca. Horeca is een andere sector dan detailhandel en zodanig als sectoren verschillend georganiseerd. Maar ze profiteren wel van elkaar als de zaken meezitten. Naast de traditionele vermaaks- en sportfuncties (zoals fitnesscentrum, amusementshal, bowling) komen doorlopend nieuwe segmenten op in deze sector. Voorbeelden hiervan zijn dark kitchens (ruimtes die speciaal ontworpen zijn voor het bereiden van maaltijden voor maaltijdbezorging), de opkomst van 'vegan' zorgt voor een plant-based markt en quick-service restaurants met self-service kiosks.
Deze voorbeelden wijzen tevens op schaalvergroting, ketenvorming, professionalisering en doelgroepverbreding.
7. *Detailhandel op bedrijventerreinen*
Voor bedrijven kan het interessant zijn om detailhandel te starten op bedrijventerreinen. Dat leidt tot showrooms, etalages, consumenten op bedrijventerreinen die goederen afhalen en ter plekke afrekenen. Voor gemeenten in Nederland is en blijft detailhandel op bedrijventerrein ongewenst en wordt het vaak ook op basis van bestemmingsplannen uitgesloten. (Zie ook paragraaf 5.1).
8. *Diverse juridische kaders veranderen*
 - *De Omgevingswet*
Gemeenten beschrijven in verschillende plannen wat er in de fysieke leefomgeving mogelijk is. Dit verandert als de Omgevingswet in 2022 ingaat. Dan is er één Omgevingsvisie voor de hele gemeente. De visie gaat over alle beleidsterreinen in de fysieke leefomgeving. Zoals over natuur, milieu, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer en dus ook de structuur van detailhandel.
 - *Introductie wettelijk motiveringsinstrument*
Tot de invoering van de Omgevingswet gelden de regels van de Wet ruimtelijke Ordening en het besluit ruimtelijke ordening. In deze wetgeving is in 2017 een belangrijke wijziging opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking.
De ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Sinds 2017 bepaalt het tweede lid van art. 3.1.6 als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." Dat geldt mede voor de detailhandel.

3.2 Ontwikkelingen in Almelo

De ontwikkelingen die landelijk spelen doen zich eveneens in Almelo voor. Ook zijn er zaken die specifiek voor de regio en Almelo aan de orde zijn. We noemen in relatie met elkaar de zaken die zich voordoen.

1. *E-commerce én samenstelling van de vastgoedsector in Almelo*

De landelijke ontwikkeling van E-commerce heeft ook een dominante plek ingenomen in Almelo. Verder speelt dat externe partijen onroerend goed bezitten en verdienen met de verhuur aan winkeliers. Indien de panden langdurig leeg staan ontbreekt de prikkel voor deze partijen om de huur te verlagen. Verlaging van de huur van deze panden om leegstand te minderen betekent een afboeking op de waarde van het vastgoed. Verder mag derving van huurgelden verrekend worden in de verlies- en winstrekening van de eigenaar. In het eerste kwartaal 2020 staan 82 panden langdurig leeg. Dat is mede de reden waarom Almelo in 2020 een Leegstandsverordening invoert.

Investeren in kwaliteit en modernisering blijft noodzakelijk. En dat ondersteunt Almelo met (gevel)subsidies.

2. *Meer concepten door elkaar in de binnenstad*

Ons centrumgebied verkleurt naar een gemengd gebied waar naast detailhandel meer ruimte zal zijn voor horeca, diensten en culturele belevingsconcepten. De ontwikkeling van place to buy naar the place to be.

De vermenging van functies gaan we ook zien in de vorm van productie/ ambacht in combinatie met verkoop en diensten. Schone en kleinschalige productie door technologische ontwikkelingen.

3. *Historie fungeert als verbindende factor voor de vrijetijdssector*

Unieke en beeldbepalende concepten versterken de vrijetijdsfunctie en belevingsfunctie van Almelo. Industrieel erfgoed of andere markante en monumentale panden bieden hiervoor goede kansen voor Almelo. Denk aan het Huis van Bewaring (hotel), het Ledeboerpand, het oude stadhuis (met horeca), het Twentecentrum, Hof '88 en Preston Palace in oude ziekenhuizen en het Theaterhotel.

4. *Tegengaan detailhandel op bedrijventerreinen*

Almelo houdt vast aan het tegengaan van detailhandel op bedrijventerreinen. Op basis van de provinciale omgevingsverordening is vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen uitgesloten, behalve (onder bepaalde voorwaarden) volumineuze detailhandel met een regionale uitstraling.

5. *Voor een stad in balans*

De bebouwing van het Indië - terrein, Almelo Noord - Oost, het Weggelergebied, het centrum, een deel van het Nijrees en de St Josephbuurt in Sluitersveld herstellen de balans. Deze huizen worden betrokken door de hogere inkomensgroepen en brengen meer besteedbaar inkomen in.

6. *Herijkt in een nog te maken omgevingsvisie*

De Omgevingsvisie werkt Almelo via het Programma Omgevingswet uit in één Omgevingsplan. Hierin komen alle gemeentelijke regels te staan omtrent de fysieke leefomgeving. De visie maakt duidelijk wat er mogelijk is in een gebied. Het Omgevingsplan vervangt de verschillende bestemmingsplannen en afzonderlijke bestaande verordeningen over geluid, milieu, water en gezondheid. Een omgevingsvergunning vervangt de verschillende vergunningen van nu waaronder de bouwvergunning voor detailhandel. Wat betreft het fysieke deel is de detailhandelstructuurvisie één van de plannen die samen met andere plannen voor de fysieke ruimte wordt gecombineerd tot één omgevingsvisie.

3.3 Conclusies trends en ontwikkelingen

Uit de alle genoemde trends en ontwikkelingen trekken wij de conclusie dat de conventionele detailhandel niet meer bestaat. Traditionele concepten met als uitgangspunt dat mensen vanzelf naar de stad komen liggen in het verleden. De toekomst is een markt met een dominerende rol voor voortdurende doorontwikkelde technologische hulpmiddelen die de aankoop van de consument sterk beïnvloedt. Het gevolg is een sterk voortdurend evoluerend consumentengedrag in een eveneens sterk veranderende demografische samenstelling van onze maatschappij.

Dat zorgt voor onzekerheid, want het traditionele gat in de markt waarin ondernemers met succes een bedrijf starten kent een kortere houdbaarheidsdatum. Ondernemers worden geacht mee te gaan in dit digitale tijdperk en dat vraagt om een andere vorm van ondernemerschap. Vooral waar het gaat om het verleiden van de consument in een wereld vol met digitale concurrentie.

Maar meer nog zorgt het voor vertrouwen.

Vertrouwen, omdat Almelo immer sterk is gebleken in het afscheid nemen van oude economische structuren, zoals zich in dit geval al een tijdje heeft ingezet in de detailhandel.

De weggevallen textielindustrie en de opkomst van onze innovatieve maakindustrie met wereldleiders is een voorbeeld. Evenzo kent Almelo een sterke vrijetijdseconomie en zien we een sterke toename van de logistiek en distributie. Met name de beroepsscheepvaart pakt daarin een leidende rol. En dat allemaal door gebruik te maken van de technologische vooruitgang. Onze detailhandel kan dat ook!

Primair moet dat gebeuren in het centrum van de stad. Met een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor alle stakeholders. Als een soort BV Binnenstad waarvan de aandeelhouders ieder hun eigen belang hebben in het nastreven van het gezamenlijke doel. Almelo pakt daarin als aandeelhouder haar rol voor de openbare ruimte en bereikbaarheid, de commerciële partijen zorgen voor het verdienmodel.

Daarbij geholpen met de komst van nieuwe woonwijken met gezinnen met een hoger besteedbaar inkomen.

4 Stand van zaken

4.1 Ligging en kenmerken

Middelgrote stad in westen van Twente

De gemeente Almelo ligt in het westen van de regio Twente en telt 73.105 inwoners tot en met 2019. Naast de hoofdkern Almelo (± 69.800 inwoners) bestaat de gemeente uit de kernen Bornerbroek (± 1.800 inwoners) en Aadorp (± 1.500 inwoners). Het inwonertal van de gemeente blijft naar verwachting de komende jaren gelijk, circa 73.000 in 2025. (Bron: Verkenning woningmarkt en doelgroepen Almelo 2018-2040).

Sterk regionaal aanbod

Met het Programma Binnenstad en het Koersdocument Binnenstad spreekt Almelo haar ambitie uit als regiogemeente. Gezien het regionale aanbod in Twente is dat een uitdaging. De binnenstad van Enschede en Plein Westermaat in Hengelo zijn krachtig regionaal functionerende winkelgebieden. Ook de omliggende gemeenten in Twente hebben geïnvesteerd in hun centrum, het kwaliteitsniveau rondom Almelo is hoog.

Top 5 regionaal marktaandeel niet-dagelijkse artikelen		
1	Centrum Enschede	27%
2	Plein Westermaat	16%
3	Centrum Almelo	7%
4	Centrum Hengelo	6%
5	Lifestyle Boulevard Almelo	4%

Bron: Koopstromenonderzoek I&O Oost-Nederland (2019)

4.2 Cijfers detailhandel Almelo

Ruim winkelaanbod, veel leegstand

Het winkelaanbod in de gemeente Almelo had op 1 september 2019 een omvang van circa 202.000m² winkelvloeroppervlak (WVO). Leegstaand commercieel oppervlak dat beschikbaar is voor winkels in de gemeente Almelo heeft een omvang van circa 32.900 m² WVO. Het aandeel leegstand in het totale aanbod is circa 16% van het oppervlak. Het Nederlands gemiddelde in 2019 is circa 7%. In tabel 1 is een onderverdeling aangegeven van de cijfers in deelgebieden.

Tabel 1 Totaal aantal vierkante meters WVO en leegstaande vierkante meters

Bron: Locatus 2019, bewerkt door STEC groep, 2019

	Totaal WVO	Leegstand WVO	% leegstand
Centrum	69240	18884	27
Lifestyle Boulevard	37483	8231	22
Overig	84248	3661	4

Hoewel in deze visiestructuur diverse malen wordt benoemd dat er veel is gebeurd in de detailhandel van Almelo, zijn de leegstandscijfers aanzienlijk. De opgave om de leegstand te verminderen blijft onverminderd groot. Daarvoor voert Almelo het programma Binnenstad en het Koersdocument Binnenstad uit. Dat geldt mede voor de omvorming van de woonboulevard naar de Lifestyle Boulevard. En met succes, want de leegstandscijfers zijn medio 2020 tot nul gereduceerd. De ontwikkeling van de Lifestyle Boulevard komt in deze notitie nog een aantal malen aan de orde.

De leegstandscijfers voor de Binnenstad brengen we met onze aanpak terug naar het landelijk gemiddelde in 2021, de eerdergenoemde 7%. Ons doel in het programma Binnenstad is om in 2022 te spreken van frictieleegstand van 5%.

4.3 Winkelaanbod

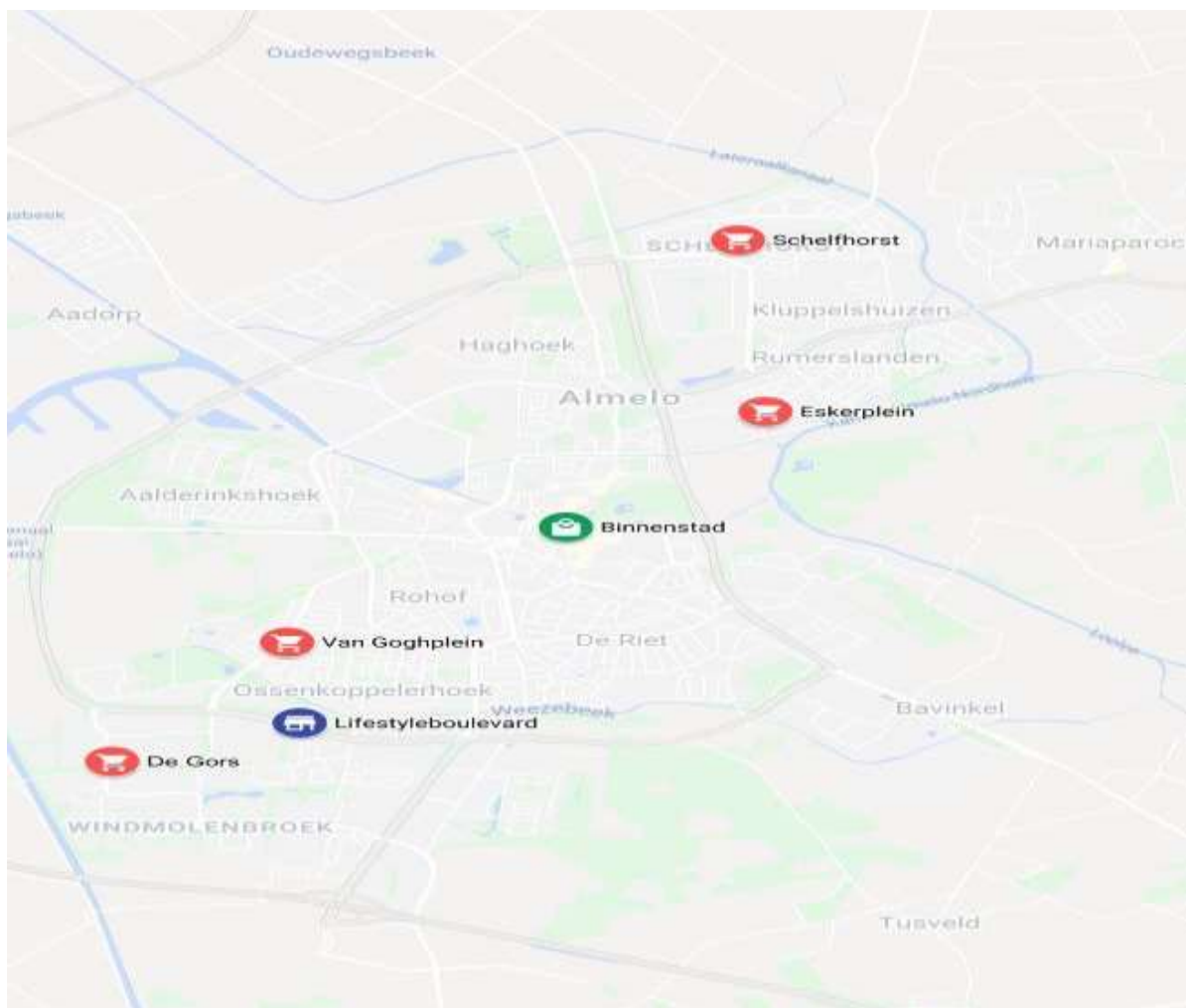
Duidelijke thematisering winkelgebieden

De huidige detailhandelstructuur van Almelo is in de basis helder. Zie kaart 1.

1. Het centrum is het grootste winkelgebied en profileert zich door het modische en overige niet-dagelijkse winkelaanbod als het recreatieve centrumwinkelgebied van Almelo met een regionale functie.
2. De Lifestyle Boulevard is in omvang het tweede winkelgebied. De Lifestyle Boulevard is hiermee de locatie voor woongerelateerde aankopen voor > 1.000m² in de gemeente en heeft ook een duidelijke regionale functie, samen met de binnenstad.
3. In Almelo zijn vier wijkwinkelcentra:
 - Het Eskerplein,
 - De Schelfhorst,
 - Het Vincent van Goghplein,
 - De Gors.

De 4 wijkwinkelcentra hebben een zeer duidelijke functie voor dagelijkse boodschappen voor de wijk. Supermarktaanbod vormt in deze centra de basis voor inwoners uit de wijk, voor het doen van frequente aankopen (boodschappen). Het overige winkelaanbod heeft een duidelijk functie voor de dagelijkse boodschappen.

Kaart 1 overzicht kern detailhandelstructuur Almelo



4.4 Relatief veel verspreid winkelaanbod

Bijna de helft van het winkelaanbod (Verkooppunten) is buiten een winkelgebied (winkelradialen en overig verspreid) gevestigd. Het centrum heeft mede hierdoor een relatief beperkte omvang en ook potenties voor compleet en divers boodschappenaanbod in de wijken worden niet optimaal benut door verspreid gevestigde supermarkten. Hierna volgt een korte typering van het huidige aanbod in en de functie en positie van de verschillende winkelgebieden.

Aantal verkooppunten

Centrum Almelo	456
Overige concentraties	144
Verspreid	452

In kaart 2 op pagina 13 ziet u de situatie afgebeeld, die hiernavolgend is beschreven.

4.4.1 Stand van zaken centrum Almelo

De binnenstad van Almelo telt volgens het Koopstromenonderzoek van I&O op 1 september 2019 en bewerkt door de STEC groep 256 winkels met een omvang van 63.615 m². Daarvan stonden 82 winkels leeg met een omvang van 15.950 m². Zie ook tabel 1 in paragraaf 3.2.

Het centrum is een aandachtsgebied. Hiervoor is samen met alle belanghebbenden het Koersdocument Binnenstad opgesteld. Dit document dient als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van de binnenstad. Daarbij ligt de nadruk op het in omvang beperken van het kernwinkelgebied. En de transformatie van een aantal aan het kernwinkelgebied grenzende gebieden naar andere functies met behulp van een transformatiefonds, een leegstandsverordening, gevefonds, verplaatsingssubsidie en investeringen in dat gebied moeten het tij keren.

Het winkelaanbod bestaat hoofdzakelijk uit recreatief winkelaanbod. Vooral het modeaanbod is relatief sterk. Het winkelaanbod bestaat uit een mix van ketens en zelfstandigen en van grote en kleine winkels. We hebben publiekstrekkingen als Bakker Bart, H&M, C&A, Hema, Ziengs, Henk ter Horst, van Uffelen en Jac Hensen.

4.4.2 Stand van zaken Lifestyle Boulevard

De Lifestyle Boulevard is bedoeld voor winkels 'in-en-om-het huis', maar ook voor doelgericht bezoek aan overige grootschalige winkels en vermaak. Het gaat daarbij om branches en formules die niet inpasbaar zijn in het centrum door de schaalgrootte, het doelgerichte bezoek en/of de verkeersaantrekkende werking. De Lifestyle Boulevard is en blijft het enige PDV/GDV-cluster in de gemeente met grootschalig aanbod. De nadruk van het aanbod is op vergelijkend woonwinkelen en overige doelgerichte (volumineuze) aankopen in de branche in- en-om-het-huis. De Lifestyle Boulevard heeft met deze formule primair een verzorgingsfunctie voor Almelo, Noord – West Twente en het grensgebied in Duitsland. Samen met een sterke binnenstad voor meer recreatief bezoek wordt zo invulling gegeven aan de regiofunctie van Almelo.

De Lifestyle Boulevard Almelo heeft volgens het Koopstromenonderzoek van I&O op 1 september 2019 en bewerkt door de STEC groep 37.270 m² oppervlakte, waarvan er 10.200 m² leegstond. Dat is betekent 27% leegstand. Deze cijfers zijn in 2020 in een hoog tempo achterhaald dankzij een gezamenlijke actie van de eigenaren van de Woonboulevard. In samenspraak met gemeente en binnenstad zijn onderzoeken uitgevoerd en er is een actieplan opgesteld om de situatie te verbeteren.

Na afstemming met de gemeenteraad is in 2017 gestart met de transformatie naar een Lifestyle Boulevard. Eigenaren investeren in 2020-2025 vijf miljoen euro in infratechnische verbeteringen en een opwaardering van de gevels. Hiermee wordt een eigentijdse uitstraling gerealiseerd.

Om verdringing met de binnenstad te voorkomen is de Retailagenda Winkelstad Almelo opgesteld. Met een convenant, die is getekend met de Binnenstadondernemers en stichting Centrum Activiteiten Almelo (CAA). De volgende partijen maken deel uit van het convenant:

1. Stichting CAA
2. Winkeliersvereniging Lifestyle Boulevard
3. Eigenaren Lifestyle Boulevard
4. Horeca Nederland – Almelo

De aanpak is succesvol, de eigenaren van de Lifestyle Boulevard spreken de verwachting uit medio 2020 alle panden verhuurd te hebben. In 2019 hebben zich zaken als Monkey Town, Kamera Express, 100 procent Voetbal en Amslod gevestigd. En dat wordt verder aangevuld in 2020. Een grote partij is Kidsworld. Met 5.000 vierkante meter is het de grootste zaak voor baby- en kinderartikelen in Oost-Nederland. Volgens de plannen komt er een dierenspeciaalzaak met een oppervlakte van 1300 vierkante meter. Een sportzaak en winkel in bruin- en witgoed vullen ieder 1.000 vierkante meter in.

4.4.3 Stand van zaken wijkwinkelcentra

In paragraaf 4.3 is vermeld dat Almelo vier wijkwinkelcentra heeft:

- Het Eskerplein,
- De Schelfhorst,
- Het Vincent van Goghplein,
- De Gors.

De vier wijkwinkelcentra zijn te typeren als de plek voor de dagelijkse boodschappen met een sterke verzorgingsfunctie voor de wijk. Het winkelaanbod in deze centra bestaat uit supermarkten en overig dagelijks aanbod, te denken aan (vers-)speciaalzaken en drogist. Aanvullend aan de boodschappenfunctie zijn er winkels in huishoudelijke textiel/basismode, bloemen en lectuur. Dit aanbod wordt in belangrijke mate meegenomen bij de frequente aankopen. De wijkwinkelcentra kennen nagenoeg geen winkelleegstand.

4.4.4 Stand van zaken buiten de kern van de detailhandelstructuur

Buurtwinkelcentrum met wijkgericht aanbod:

Er is één buurtwinkelcentrum in Almelo.

- De Maat, met een verzorgingsfunctie voor de wijk Wierdensehoek (Aalderinkshoek).

Verder heeft een investeerder plannen om in het gebied Violier/ Riet / Hofkamp voor de wijken De Riet en Hofkamp een buurtwinkelcentra te bouwen. De investeerder baseert zich op de voorgaande detailhandelstructuurvisie, waarin een buurtwinkelcentrum in dit gebied als mogelijk werd beschouwd. Eerdere plannen zijn door de gemeenteraad van Almelo om infrastructurele redenen afgewezen, de investeerder beraadt zich op nieuwe plannen. Almelo werkt echter niet mee aan een nieuw plan om reden van:

- De bescherming van de kern van de detailhandelstructuur.
- De infrastructurele bezwaren op basis waarvan de raad het eerder reeds afwees.
- Het plan voorziet in de verplaatsing van een supermarkt in de Nieuwstraat. Hoewel verdwijning van de supermarkt aldaar strookt met de zienswijze detailhandel in winkelradialen te ontmoedigen, is via het programma Nieuwstraatkwartier met de inwoners en ondernemers gewerkt aan nieuw elan. Daar maakt de supermarkt deel van uit. Verplaatsing naar elders buiten de kern van de detailhandelstructuur is in tegenspraak met deze detailhandelstructuurvisie en de gemaakte afspraken binnen het programma Nieuwstraatkwartier.

Winkelradialen

Er zijn drie winkelradialen in Almelo;

- Ootmarsumsestraat.
- Nieuwstraat.
- Bornsestraat.

Kenmerkend voor de winkelradialen is dat het winkelaanbod hoofdzakelijk bestaat uit zelfstandige ondernemers met winkels in allerlei dagelijkse, niet-dagelijkse branches en dienstverlenende bedrijven en dat deze winkels over een zeer lang gebied verspreid zijn. Verder zijn er zes supermarkten gesitueerd, namelijk Nettorama (Ootmarsumsestraat), Albert Heijn (Nieuwstraat), Aldi, Jumbo, PlusMarkt en Lidl (Bornsestraat). De Lidl rekenen we toe aan het winkelradiaal Bornsestraat, ondanks haar enigszins afgelegen situering in deze straat. In de vorige visie werden deze supermarkten nog gedefinieerd als solistisch gelegen, maar dat zien we nu anders. Ze maken nadrukkelijk deel uit van een gebied met meerdere winkels, waar mensen naast een bezoek aan de supermarkt ook boodschappen kunnen doen voor andere zaken waar men behoefte aan heeft.

Door deze spreiding kan niet gesproken worden over een samenhangend winkelgebied. Winkelaanbod wordt afgewisseld met leegstand, woningen en andere functies. In de winkelradialen (en overig verspreide bewinkeling) mag de komende jaren, mede door vergrijzing van de zelfstandige ondernemers en verdringingseffecten van sterkere locaties, een afname van het aantal winkels verwacht worden. De Ootmarsumsestraat heeft een van oudsher uitgebreid en divers winkelaanbod. Door de aanwezigheid van het complete wijkwinkelcentrum Eskerplein heeft deze straat een sterke positie in de winkelstructuur.

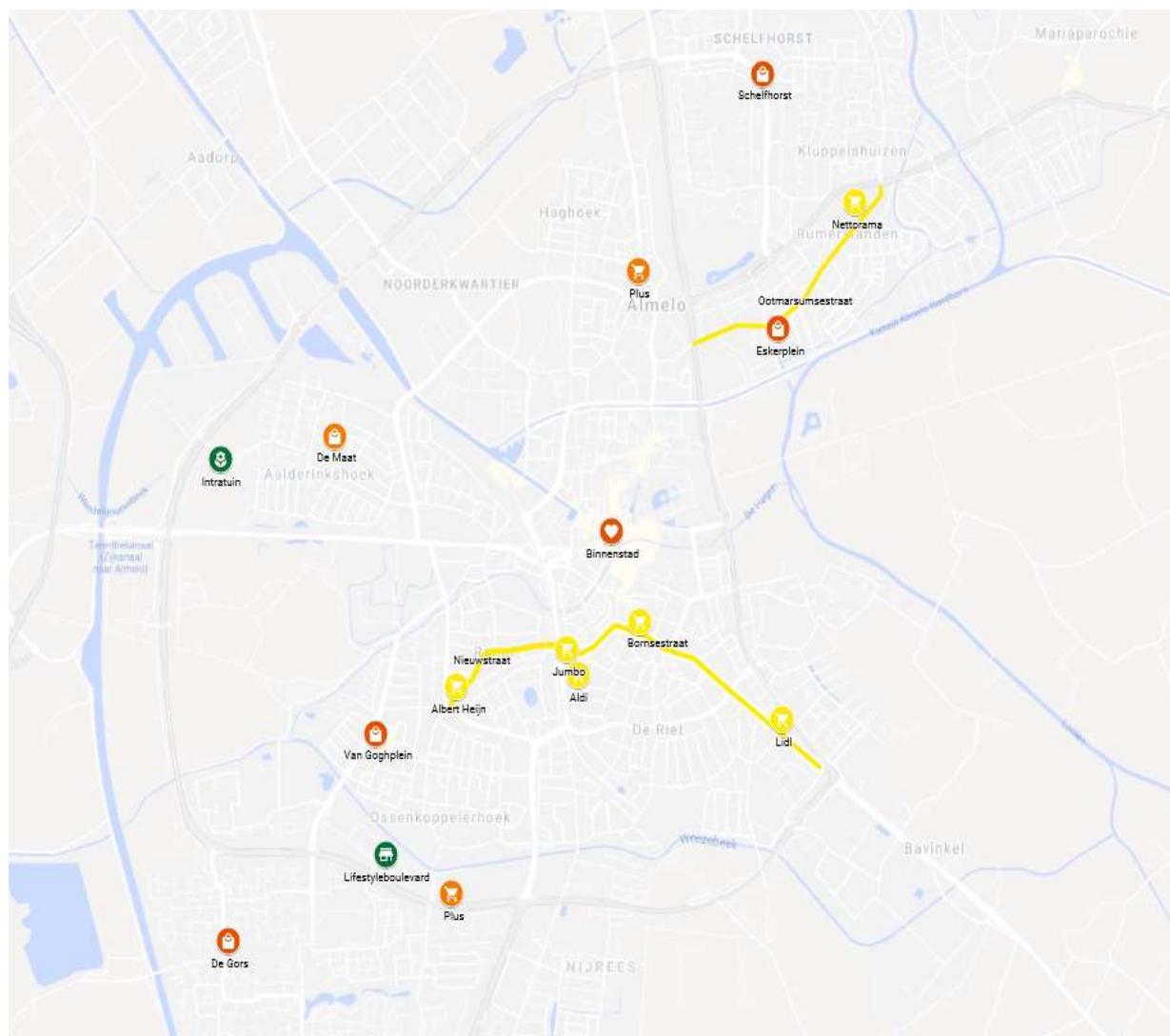
Solitaire winkels op overige locaties

Op allerlei locaties in woongebieden zijn grote en kleine winkels gevestigd. Veel verspreid aanbod valt onder de branche overig niet-dagelijks of volumineus aanbod. Een groot deel van de verspreide bewinkeling komt voor rekening van één zeer grootschalige winkel: Intratuin van circa 12.800 m² wvo en de komst van Hornbach bestaande uit een bouwmarkt van 10.850 m² een tuincentrum van 5.500 m² en een drive-in van 2.000 m². Een andere grote solitaire winkel is Kees Smit Tuinmeubelen (± 3.500 m² wvo). Juist vanwege de branche in combinatie met de oppervlakte zijn deze detailhandelformules niet inpasbaar in het centrum, buurtwinkelcentra of de Lifestyle Boulevard, maar dragen zij wel bij aan de versterking van de regionale detailhandelfunctie die Almelo vervult voor Noord - West Twente. Er zijn twee solitaire supermarkten, dat betreft de Plusmarkt in het voetbalstadion en de Plusmarkt aan de Vriezenveenseweg. In de directe omgeving van deze twee supermarkten zijn er geen andere detailhandelvoorzieningen. Daarnaast bevindt zich verspreid over Almelo veel kleinschalig aanbod.

De aanbodstructuur in Almelo is daarmee sterk versnipperd.

De supermarkt in de binnenstad behoort hier niet toe, deze valt onder de kern van de structuur en bevindt zich niet als solitaire winkel op een overige locatie. De supermarkt in Bornerbroek is eveneens geen solitaire winkel op een overige locatie, deze voorziet in de behoefte in Bornerbroek zonder een verdringsrisico voor de kern van onze detailhandelstructuurvisie.

Kaart 2 Overzicht totaal indeling detailhandel Almelo



-  Binnenstad
-  Wijkwinkelcentrum
-  Buurtwinkelcentrum
-  Solitaire supermarkt
-  Solitaire supermarkt aan win...
-  PDV: Lifestyleboulevard
-  PDV: Tuincentrum
-  Winkelradiaal

Zeer beperkt aanbod in Bornerbroek en Aadorp

Het winkelaanbod in de kleine kernen Bornerbroek en Aadorp is zeer beperkt. Bornerbroek beschikt over een kleinschalige supermarkt (Coop: $\pm 400 \text{ m}^2$ wvo), een bakker en drie andere verspreid gevestigde winkels (totaal $\pm 750 \text{ m}^2$ wvo). Winkelaanbod in Aadorp is circa 200 m^2 wvo met diverse kleinere winkels. Draagvlak voor een uitgebreider winkelaanbod ontbreekt in deze kleine kernen.

4.5 Lopende ontwikkelingen 2020 - 2025

In de gemeente Almelo zijn er meerdere ontwikkelingen gaande;

- Hornbach, locatie Rhijnbeek als solitaire PDV - locatie: een grootschalige bouwmarkt annex tuincentrum. Het is een solitaire PDV-locatie.
Het dossier Hornbach heeft met de ondertekening van contracten door Hornbach en de gemeente in december 2019 een nieuwe impuls gekregen. Almelo blijft inzetten op een Hornbach bestaande uit een bouwmarkt van 10.850 m^2 , een tuincentrum van 5.500 m^2 en een drive-in van 2.000 m^2
- Kees Smit op XL Businesspark Twente als solitaire PDV-locatie op een kavel van ruim 8 ha: $> 100.000 \text{ m}^2$ bvo distributiecentrum met daarbij een experience center en een shop (totaal 8.500 m^2). Het gaat volumineuze/grootschalige detailhandel.
In 2020 heeft Kees Smit meerdere distributielocaties in Almelo (gesitueerd op de bedrijventerreinen Twentepoort Oost, Twentepoort West en Turfkade) en een locatie in Vroomshoop in gebruik. In totaal betreft dit ca. 5 ha. De showroom is gevestigd aan de Ambachtstraat in Almelo en heeft een oppervlakte van ongeveer 7.000 m^2 .
Voor een verdere expansie van het bedrijf is het noodzakelijk de verschillende vestigingen en bedrijfsprocessen op één locatie te concentreren. Het gaat hierbij om een logistieke groothandel en daaraan ondergeschikte (volumineuze) detailhandel.
Kees Smit Tuinmeubelen is te typeren als een buitencategorie door zijn samenstelling, combinatie van hoofdzakelijk logistiek en beperkte detailhandel (ruimtes toegankelijk door consument), zijn omvang en zijn regionale/nationale/internationale verzorgingsgebied. Kees Smit draagt wezenlijk bij aan de werkgelegenheid binnen de regio en draagt bij aan het economisch klimaat van geheel Twente. Door zijn unieke samenstelling en situering zal er geen sprake zijn van precedentwerking.
- Binnenstad: Met het Programma Binnenstad en het Koersdocument Binnenstad uit 2019 slaat Almelo een andere weg in. Geografisch wordt de stad opnieuw ingedeeld, met ieder een eigen profiel aan detailhandel, horeca en leisure. Zie daartoe kaart 4 op pagina 26 van deze detailhandelstructuurvisie, afkomstig uit het Koersdocument Binnenstad.
- De Gors: circa 1.800 m^2 bvo voor uitbreiding van het aanbod.
Onder voorwaarden werkt Almelo mee aan de uitbreiding van het aanbod van de Gors. De Gors ligt in de grootste wijk van Almelo.
- Violier/ Riet / Hofkamp, met een verzorgingsfunctie voor de wijken De Riet en Hofkamp.
Een investeerder wil een buurtwinkelcentrum (1.500 à 2.500 m^2 wvo) bouwen met een verzorgingsfunctie voor de wijken De Riet en Hofkamp.
De gemeenteraad heeft eerdere plannen afgewezen om infrastructurele redenen, de investeerder heeft aangegeven met gewijzigde plannen te komen. Ter bescherming van de kern van de detailhandelstructuur, de infrastructurele knelpunten en nakoming van de afspraken in het programma Nieuwstraatkwartier verleent Almelo geen medewerking.

4.6 Conclusie uitgangspositie en stand van zaken

- In hoofdlijnen zien we in 2020 eveneens een ruim winkelaanbod. Daar verandert de aankomende jaren niet veel in.
- Het centrum is het aandachtsgebied, dat programmatisch wordt aangepakt aan de hand van een Koersdocument Binnenstad. De leegstand is een hardnekkig probleem waar bijna alle gemeenten mee worstelen. Deels veroorzaakt door overaanbod, deels door e-commerce, deels door veranderend consumentengedrag, deels ook door de wijze waarop de vastgoedmarkt in elkaar steekt.
Er is in 2018 en 2019 veel winkelaanbod uit de markt genomen in de Binnenstad.
- De transformatie van de woonboulevard naar de Lifestyle Boulevard werpt z'n vruchten af. Signalen wijzen op een volledige verhuur medio 2020 met moderne aanvullende zaken die passen binnen de restricties van het bestemmingsplan. En daarmee de structuur van de binnenstad niet in de weg staat. De mogelijkheid van een waterbedeffect is een blijvend aandachtspunt.
- De goedlopende wijkwinkelcentra voorzien nadrukkelijk in de vraag van de consument. Zij komen in grote getalen naar relatief moderne winkelcentra, met parkeerruimte en goede bereikbaarheid.
- Het buurtwinkelcentrum De Maat valt buiten de kern van de detailhandelstructuur, maar voorziet in de boodschappenfunctie voor buurt Aalderinkshoek. Dit buurtwinkelcentrum staat enigszins op gespannen voet met de structuur die Almelo beoogt, maar het wordt niet als verstorend beschouwd. Aan een plan voor een buurtwinkelcentrum Violier/ Riet / Hofkamp wordt geen medewerking verleend.
- De winkelradialen, twee solitaire supermarkten en overige verspreid gevestigde winkels verstoren de heldere structuur. Het besef is aanwezig dat deze bedrijven een buurtfunctie vervullen, met een historische achtergrond en een bindende waarde. In tijden van hoogconjunctuur kunnen deze zaken prima bestaan en verhogen ze de charme van de stad. Naar de toekomst toe zullen wij echter ook transformatie in deze radialen blijven bevorderen en nieuw vestiging ontmoedigen.

5 Visie

De visie van Almelo is gericht op een gezonde markt voor de detailhandel, met een compleet aanbod voor de inwoners en Noord – West Twente. En we willen goede investeringskansen voor de ondernemers.

Voor ondernemers met een goed ondernemersplan die kapitaal investeren in de binnenstad, de Lifestyle Boulevard en de wijkwinkelcentra is altijd plaats.

In 2025 is er sprake van een evenwichtige verdeling van de dagelijkse voorzieningen over Almelo. We hebben 4 volwaardige wijkwinkelcentra met minimaal 2 supermarkten. De leegstand is teruggebracht tot frictie-leegstand en de binnenstad is het brandpunt van een eigentijds detailhandelsaanbod, aangevuld met ondersteunende horeca, ambulante handel en evenementen: een place to be. De binnenstad is samen met een volwaardige perifere en grootschalige detailhandel (PDV) aan de Lifestyle Boulevard en Hornbach een trekpleister voor de eigen inwoners en inwoners in Noord - West Twente (Kaart 3: gemeenten Tubbergen, Twenterand, Wierden, Hellendoorn, Rijssen-Holt en Borne). De vier winkelcentra voor de dagelijkse boodschappen in de wijk complementeren het winkelfundament voor de inwoners van Almelo.

De randvoorwaarden zoals een goede bereikbaarheid en parkeren, schoon-heel-veilig en een prettige belevingswaarde zijn een gegeven.

Detailhandel in de radialen en de solitaire plekken worden ontmoedigd en er wordt meegewerkt aan transformatie. Detailhandel op industrieterreinen staan wij niet toe, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel en dit breiden we voor de praktische uitvoerbaarheid uit van 25m² naar 50m². Aan verzoeken van ondernemers in de ABC-handel (auto's, boten en caravans) om het pand op bedrijventerreinen te transformeren naar supermarkten ed. wordt nadrukkelijk niet meegewerkt.

5.1 Ambities voor een sterke detailhandelstructuur

De winkelmarkt in Almelo is al langdurig een verdringingsmarkt. Er is sprake van overaanbod, terwijl het functioneren van de verschillende winkelgebieden staat of valt met voldoende marktspanning: een gezonde balans tussen vraag en aanbod met focus op sterke locaties en straten. Dit vraagt om het verdichten van winkelmeters in compacte gebieden en het verdunnen van winkelmeters daarbuiten, met als doel meer concentratie van passantenstromen op de gewenste plekken. Bij voldoende marktspanning is er voor ondernemers en vastgoedeigenaren geld te verdienen en het loont om te investeren. Marktspanning vraagt om keuzes maken. In Almelo kiezen we voor de binnenstad, Lifestyle Boulevard en de vier wijkwinkelcentra. Daarbuiten dient de winkelfunctie af te nemen, uitgezonderd Bornerbroek en Aadorp. Het is aan de gemeente om via de vestigingslocaties te sturen op het evenwichtsherstel. Investerings in de detailhandelstructuur op de juiste plekken blijven daartoe zeer gewenst. Almelo ambieert derhalve:

1. Bescherming en versterking van het hart van de stad, de binnenstad, met een compacter kernwinkelgebied en een aantrekkelijk winkelvestigingsklimaat met sfeer en beleving. Dit is de plek voor clustering van niet-dagelijkse boodschappen en mode.
2. Naast het grote volumineuze winkelaanbod in de regio (o.a. Plein Westermaat) en de ontwikkeling van Hornbach het goed ingevuld houden van de Lifestyle Boulevard, zonder dat deze concurreert met de binnenstad.
3. Een hoogwaardig voorzieningenniveau via de 4 wijkwinkelcentra met een zo compleet mogelijk aanbod voor inwoners van de gemeente Almelo.

Kaart 3 Noord - West Twente



4. Een gezond ondernemersklimaat in de kern van de detailhandelstructuur waar marktpartijen kunnen en willen investeren. Met een gezonde krapte in het aanbod van detailhandelpanden gelegen in de kern van onze detailhandelstructuur.
5. Een flexibele markthouding in de kern van onze detailhandelstructuur met het oog op de sterk voortgaande vermenging van functies. Detailhandel, horeca en e-commerce raken sterk met elkaar verweven en leiden tot nieuwe belevingsconcepten.

5.2 Prioriteiten

Om visie en ambities waar te maken geeft Almelo prioriteit aan het behoud en versteviging van onderdelen van de structuur.

- Geen verruiming voor mogelijkheden voor detailhandelsactiviteiten op locaties buiten de gewenste structuur dan in besluitvorming reeds is toegestaan. Dat betekent een ontmoediging en waar mogelijk een verbod op opvolging en op nieuwe winkels in de winkelradialen en op andere locaties in Almelo.
- Er is in de basis medewerking aan verzoeken tot herbestemming tot niet-winkelfuncties van onvoldoende levensvatbare winkelvoorzieningen en winkellocaties (alle locaties die buiten de gewenste structuur vallen).
- Het vasthouden aan het weigeren van detailhandel op bedrijventerreinen. Uitsluitend voor ondergeschikte detailhandel op bedrijventerreinen geldt een uitzondering. De ruimte daarvoor wordt verhoogd van 25m² naar 50m².
- Transformatie van panden die in gebruik zijn voor handel in auto's, boten en caravans (ABC-handel) naar naar functies die passen binnen het bestemmingsplan is mogelijk.

Deze ambities en uitgangspunten zijn tijdloos en dienen ook voor de toekomst als richtkader. Er is reeds naar gehandeld en deze lijn zetten we door in 2020 – 2025. Genoemde zaken met een ruimtelijke relevantie van de winkelstructuur vormen de input voor de toekomstige omgevingsvisie. Uitwerking daarvan vindt plaats in deze structuurvisie en bestemmingsplannen (omgevingsplannen).

In de volgende paragrafen worden deze hoofdlijnen verder uitgewerkt per winkelgebied.

5.3 Binnenstad Almelo

Ambitie 1: Een compact kernwinkelgebied in de binnenstad met een aantrekkelijk winkelvestigingsklimaat met sfeer en beleving.

De binnenstad vormt het hart van onze detailhandelstructuur. We willen de binnenstad transformeren naar een aantrekkelijke en onderscheidende mix van winkelen, horeca, evenementen, cultuur en een historische setting. Een place to be voor inwoners van Noord – West Twente. Om dat waar te maken staan we voor de taak de vele leegstand terug te dringen. Daarvoor hebben we het Koersdocument Binnenstad. Hierin staat de gewenste structuur voor de binnenstad beschreven. Deze bestaat uit vier kwartieren die elk hun eigen kracht en karakter hebben die verder worden versterkt. Het kernwinkelgebied wordt kleiner, wat ruimte geeft aan nieuwe stadse woon/ werkmilieus in de drie transformatiegebieden. Voor de verdere inhoud en het proces wordt nadrukkelijk verwezen naar dit document. Het document is te beschouwen als een verlengstuk van de detailhandelstructuurvisie en kent een afzonderlijke beleidsagenda.

5.4 Lifestyle Boulevard

Ambitie 2: Naast het grote volumineuze winkelaanbod in de regio (o.a. Plein Westermaat) en de ontwikkeling van Hornbach het goed ingevuld houden van de Lifestyle Boulevard, zonder dat deze concurreert met de binnenstad.

De Lifestyle Boulevard maakt deel uit van de kern van de detailhandelstructuur. Het is en blijft de enige locatie voor Perifere Detailhandel (PDV). De nadruk van het aanbod blijft op vergelijkend woonwinkelen en overige doelgerichte (volumineuze aankopen in de branche in-en-om-het-huis. Voor een winkel op de Lifestyle Boulevard blijven de specifieke voorwaarden van kracht om de vitaliteit van de binnenstad te behouden

Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn woonzaken, doe-het-zelfzaken en detailhandel in vrijetijdsartikelen toegestaan. Aan deze laatste vorm van detailhandel is een verkoopvloeroppervlakte gekoppeld van minimaal 1.000 m². Afwijkend van het bestemmingsplan ondersteunt de gemeente ook aanvragen voor speciaalzaken in dierbenodigdheden en sport, mits > 1.000 m² door middel van een omgevingsvergunning. Bij elke toegestane vorm van detailhandel mag 20% van de verkoopvloeroppervlakte gebruikt worden voor nevenassortiment. Specifiek zijn uitgesloten:

- gemengde sportzaken;
- de verkoop van food en/of lichaamsverzorgende producten;
- de verkoop van kleding, schoenen, sieraden, speelgoed niet zijnde volumineuze goederen en boeken als hoofdasortiment.

De Lifestyle Boulevard betreft de voormalige Woonboulevard. Eigenaren investeren vijf miljoen euro en deze investeringen werpen in 2020 reeds haar vruchten. De eigenaren van de Lifestyle Boulevard spreken uit medio 2020 alle panden verhuurd te hebben.

De redenen om te winkelen bij de Lifestyle Boulevard verschillen van de reden tot bezoek aan de binnenstad. De Lifestyle Boulevard is specifiek voor gerichte aankopen voor in - en om het huis. Naar de binnenstad gaan mensen toe om te winkelen, te ontspannen en zich te vermaken. Beide concepten versterken- en vullen elkaar aan en geven invulling aan de verzorgingsfunctie voor Almelo en Noord - West Twente en het grensgebied.

Voor de toekomstige haalbare omvang van de detailhandel wordt uitgegaan van maximaal het huidig ingevulde beschikbare oppervlak. Er is geen aanleiding de lange en ruim bemeten boulevard verder uit te breiden. Uitzonderlijke gevallen daargelaten, zoals bij verplaatsing (sanering) van bestaand solitair volumineus aanbod elders.

Wel wordt Hornbach als perifere locatie toegevoegd, dichtbij de Lifestyle Boulevard. Hornbach voorziet naar oordeel van Almelo in een stuk marktpotentie in de doe-het-zelf branche. Een groeimarkt, waarvoor in Noord - West Twente plaats is zonder disproporionele kans op marktverstoring. Een kwaliteitsimpuls voor onze sociaal – economische structuur met nieuwe arbeidsplaatsen.

5.5 Wijkwinkelcentra

Ambitie 3: Een hoogwaardig voorzieningenniveau via de 4 wijkwinkelcentra met een zo compleet mogelijk aanbod voor inwoners van de gemeente Almelo.

Voor de dagelijkse sector (boodschappen) wordt ook in de periode 2020 – 2025 per grote wijk naar één centrum voor dagelijkse boodschappen gestreefd:

- Inwoners kunnen zo beschikken over een compleet dagelijks aanbod in de eigen wijk (laagdrempelig, comfort en beperking onnodige automobiliteit).
- Door clustering van aanbod in wijkwinkelcentra (bundelen bezoekersstromen) ontstaan er kansen voor een meer divers aanbod (behalve een supermarkt ook een gevarieerd aanbod (vers)speciaalzaken).
- Clustering in een beperkt aantal levensvatbare centra biedt winkeliers een gezond ondernemersklimaat en stimuleert marktpartijen juist op deze locaties te (blijven) investeren.

Vanuit het streven naar een duurzame en fijnmazige ruimtelijke structuur is het gewenst de verschillende wijkwinkelcentra niet te groot (afhankelijkheid van andere wijken en concurrentie met het centrum) en ook niet te klein (onvoldoende aanbod, attractiviteit) te maken.

De omvang van de verschillende boodschappencentra moet aansluiten bij de omvang van het bijbehorende verzorgingsgebied. Almelo blijft inzetten op de 4 wijkwinkelcentra die reeds genoemd zijn in hoofdstuk 4:

- Het Eskerplein: compleet wijkwinkelcentrum (indicatie 3.000 à 5.000 m² wvo), samen met een winkelcentrum Schelfhorst een verzorgingsfunctie voor de wijken Sluitersveld, Schelfhorst (inclusief Noordflank) en Noorderkwartier.
- De Schelfhorst: compleet wijkwinkelcentrum (indicatie 3.000 à 5.000 m² wvo), samen met een winkelcentrum Eskerplein een verzorgingsfunctie voor de wijken Sluitersveld, Schelfhorst (inclusief Noordflank) en Noorderkwartier.
- Het van Goghplein: compleet wijkwinkelcentrum (indicatie 3.000 à 5.000 m² wvo) met een verzorgingsfunctie voor de wijken Ossenkoppelerhoek, Nieuwstraatkwartier en een deel van het Windmolenbroek.
- De Gors: wijkwinkelcentrum (indicatie 3.000 à 5.000 m² wvo) met een verzorgingsfunctie voor de wijk Windmolenbroek.

5.6 Buiten de kern van de detailhandelstructuur

Detailhandel buiten de kern wordt ontmoedigd of valt buiten onze focus. Dat moet onze kern versterken, bedoeld met ambitie 4 en 5:

Ambitie 4: Een gezond ondernemersklimaat in de kern van de detailhandelstructuur waar marktpartijen kunnen en willen investeren. Met een gezonde krapte in het aanbod van detailhandelpanden gelegen in de kern van onze detailhandelstructuur.

Ambitie 5: Een flexibele markthouding in de kern van onze detailhandelstructuur met het oog op de sterk voortgaande vermenging van functies. Detailhandel, horeca en e-commerce raken sterk met elkaar verweven en leiden tot nieuwe belevingsconcepten.

Buurtwinkelcentra met wijkgericht aanbod:

Buurtwinkelcentra vormen geen direct probleem voor de kern van onze detailhandelstructuur en vallen buiten onze focus. Onze visie op het buurtwinkelcentrum is:

- De Maat is een buurtwinkelcentrum (indicatie 1.500 à 2.500 m² wvo) met een verzorgingsfunctie voor de wijk Wierdensehoek. Vanwege het beperkte draagvlak in de wijk moet uitgegaan worden van twee relatief kleine supermarkten (huidige situatie) of één volwaardige supermarkt en beperkt overig dagelijks winkelaanbod.
- Aan de investeringsplannen van een investeerder voor een buurtwinkelcentrum van circa 1.500 à 2.500 m² wvo die zou voorzien in een verzorgingsfunctie voor de gebieden / wijken Violier, De Riet en Hofkamp wordt geen medewerking verleend.

Winkelradialen

In de detailhandelsstructuurvisie krijgen de winkelradialen Ootmarsumsestraat, Nieuwstraat en Bornsestraat geen positie als te behouden of te versterken winkellocatie. De gemeente Almelo erkent overigens de sociale functie van deze winkelradialen. Veel zaken zijn er al langdurig gevestigd en worden gewaardeerd. Deze buurtzaken zorgen voor een stuk binding. Maar in het geval dat we een keuze maken zetten we in op de kern van onze structuur, waar de radialen buiten vallen.

Er zijn uitzonderingen die de regel bevestigt. De Nieuwstraat raakte in verval en wordt via het programma Nieuwstraatkwartier stevig opgeknapt. Het programma zorgt voor een revitalisering van de wijk, met ruime aandacht voor de detailhandel in de Nieuwstraat.

De wijk is dynamisch en heterogeen, waar we ondernemersgezinde partijen graag respecteren. Ondernemers, hoe verschillend ze ook van elkaar zijn, hebben zich verenigd. Met als resultaat het uitkomen van een grote wens, een braderie in de Nieuwstraat waar de hele stad op afkomt.

Door het uitgebreide aanbod in de Ootmarsumsestraat houdt ook deze straat dus naar verwachting de komende jaren nog wel een winkelfunctie. Uitbreiding van detailhandel op deze locaties is echter ongewenst. Ook de overige solitaire supermarkt krijgt geen (nieuwe) mogelijkheden om uit te breiden. In veel gevallen zijn deze supermarkten van moderne omvang en uitstraling.

Mocht een solitaire supermarkt of winkel uit de structuur verdwijnen (beëindiging of verplaatsing naar een winkelgebied) is dit een ontwikkeling die de gewenste structuur versterkt. Bestaande rechten van winkels in woonwijken die buiten de gewenste structuur zijn gevestigd worden gerespecteerd.

Solitaire winkels op overige locaties

Intratuin, Kees Smit, de komst van Hornbach zijn ondernemingen die naar verwachting langere tijd in Almelo op hun locatie ondernemen. Het zijn zeer grootschalige volumineuze winkels die individueel hun publiek trekken en daarmee de regionale detailhandelsfunctie van Almelo voor Noord - West Twente versterken. In afwijking van de andere detailhandel op solitaire locaties zetten zij Almelo juist op de kaart en dragen deze winkels bij aan een vergroting van de koopstromen naar Almelo.

Aan verdere wensen tot uitbreiding van winkelvloeroppervlak en/of verruiming van de reeds toegestane branchering wordt niet meegewerkt. Eventuele toekomstige uitbreidingsverzoeken worden niet toegestaan om ondermijning van de Lifestyle Boulevard als het PDV-cluster in de gemeente te voorkomen.

De solitaire supermarkt van circa 1.000 m² wvo aan de Vriezenveenseweg heeft een verzorgingsfunctie voor Noorderkwartier. De aanwezigheid van deze supermarkt is als basisvoorziening in deze enigszins geïsoleerd gelegen wijk geen probleem. Indien de solitaire supermarkt in het voetbalstadion eindigt of verplaatst, dan ontmoedigen wij nieuwe detailhandel op deze plek.

Winkels in kleine kernen

De kleinschalige supermarkt (COOP) biedt inwoners van Bornerbroek (voorlopig) een basisvoorziening en het kleinschalige aanbod in Aadorp voorziet in de lokale behoefte. Deze detailhandel wordt als noodzakelijk beschouwd en valt buiten de zienswijze dat detailhandel buiten de genoemde kern van de detailhandelstructuurvisie ontmoedigd moet worden.

Geen uitbreiding op andere perifere locaties

Op diverse perifere locaties doet zich detailhandel voor die Almelo niet of in zeer beperkte mate toestaat. Dat geldt voor bedrijventerreinen, alwaar geen nieuwe mogelijkheden voor detailhandel worden toegestaan. Ondernemers met aanspraak op rechten uit het verleden worden gerespecteerd en transformatie naar een andere en passende functies gestimuleerd.

Op de fysieke verschijningsvormen en het beleid voor internetverkoop op locaties buiten winkelgebieden (wanneer is er sprake van een winkel, wat wordt toegestaan) wordt nader ingegaan in het beleidskader (paragraaf 6.4). ABC- en brand- en explosiegevaarlijke goederen zijn een uitzonderingscategorie, vanwege de aard en omvang van de goederen. Deze kunnen worden toegestaan op de daarvoor geschikte delen van bedrijventerreinen, zoals in de geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen. Transformatie van ABC-panden naar een functie die past binnen het bestemmingsplan is in orde.

Een specifieke situatie betreft de kleine binnenstedelijke bedrijventerreintjes. Bestaande rechten worden, zoals aangegeven, gerespecteerd. Doorontwikkeling en vervanging van detailhandel wordt ontmoedigd.

Hier moet niet het recht aan kunnen worden ontleend dat winkelbestemmingen permanent zijn. In mogelijke gevallen wijzigt Almelo het bestemmingsplan indien dat situationeel gewenst is. Onderstaande terreinen vallen onder de kleine binnenstedelijke bedrijventerreinen:

Naam	Netto hectare
Kluppelshuizen	1,18
George Breitnerstraat	1,18
Jacques Perkstraat	2,27
Aalderinkshoek	2,31
Zeearend	2,6
De Grenzen	3,77
Windmolen	4,27
Achter de Molen	9 (inclusief Cogas en enkele woningen)

Voor deze kleine bedrijventerreinen wordt separaat een visie opgesteld, met als doel te bezien hoe er ondernomen kan worden zonder verstoring van onze detailhandelstructuur.

6 Beleidskader

6.1 Juridisch instrumentarium

Op het moment dat een pand vrij toegankelijk is voor publiek en er producten tentoongesteld worden ten behoeve van de verkoop aan particulieren spreken we van een winkel en dus van detailhandel. Indien een bedrijf de kenmerken van een winkel heeft, is dit enkel toegestaan op een locatie met een detailhandelsbestemming of wanneer het bedrijf voldoet aan de voorwaarden van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit.

6.1.1 Vertaling naar bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan (en handhaving) is het meest krachtige instrument dat de gemeente tot haar beschikking heeft om ruimtelijk beleid te voeren. Hierin wordt door middel van bestemmingen en voorschriften structureel bepaald waar wel en waar geen detailhandel is toegestaan. In het bestemmingsplan kan de gemeente gebieden aanwijzen waar detailhandel mag plaatsvinden. Hierbuiten wordt geen (uitbreiding van) detailhandel toegestaan. Bij leegstaande panden buiten de beoogde winkelstructuur wordt bij voorkeur de bestemming gewijzigd in een andere functie.

In jurisprudentie over bestemmingsplannen is een groot aantal uitspraken gedaan over wat wel en wat niet vastgelegd mag worden. Planregels in het bestemmingsplan mogen in principe slechts om dringende redenen het meest doelmatige gebruik beperken. Deze dringende redenen dienen een planologisch karakter te hebben. Ze moeten ruimtelijk relevant zijn. Zo mag er in principe geen branchering plaatsvinden op basis van de Dienstenrichtlijn.

Branchering is bijvoorbeeld het uitsluiten van bepaalde soorten detailhandel of het beperken van de omvang van detailhandel in een bestemmingsplan. Bovendien moeten de beperkingsregels vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening overtuigend worden gemotiveerd.

6.1.2 Geen branchebeperkingen, uitzondering volumineuze detailhandel

Tot de invoering van de Omgevingswet gelden de regels van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) hebben gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan de vestiging van bepaalde branches te beperken of uit te sluiten (artikel 3.1.2 Bro). Een branche- of assortimentseis zal echter moeten worden gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit en kan niet louter gegrond zijn op argumenten van concurrentiebeperking. Dit vereist een overtuigende motivering. Vanwege de aard of omvang van goederen (brandgevaarlijk, volumineus) is onderscheid tussen de traditionele PDV-branches en de algemene bestemming detailhandel ruimtelijk relevant gebleken. Dit maakt het bijvoorbeeld mogelijk bouwmarkten door middel van een afwijking of een eigen bestemming op een bedrijventerrein te vestigen. Op basis van ons beleid wordt hier op voorhand niet aan meegewerkt.

Voor branches of formules die bijvoorbeeld vanwege de schaal van de winkel zelf buiten winkelgebieden willen vestigen (megasupermarkten, grote sportwinkels of multimediamarkten) zijn op voorhand geen ruimtelijk relevante criteria te vinden. Het ruimtelijk relevante onderscheid met bijvoorbeeld een warenhuis of een (grote) modewinkel is niet evident. Branchebeperkingen vragen om een motivering vanuit overwegingen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het vastgestelde ruimtelijke detailhandelsbeleid dient handhaafbaar te zijn en gehandhaafd te worden. Een te stringente en gedetailleerde bestemmingsregeling is ongewenst, omdat deze moeilijk te handhaven is, en bovendien is de juridische houdbaarheid twijfelachtig. Voor het detailhandelsbeleid in de gemeente Almelo is - afgezien van Intratuin, Kees Smit, Hornbach en de Lifestyle Boulevard - voor de verschillende winkelgebieden er geen aanleiding om in de algemene bestemming detailhandel nadere branchering toe te passen.

6.2 Bedrijventerreinen

Almelo heeft 9 bedrijventerreinen:

Bedrijvenpark Twente (Noord)	Buitenhaven
XL- Businesspark	Turfkade
Bedrijvenpark Twentepoort	Dollegoor
Bornsestraat	Noordbroek
Wendelgoor	

Door de sterk toegenomen e-commerce en gedigitaliseerde verkoopmethoden vervagen de grenzen tussen louter een internetwinkel (geen consumenten ter plaatse) en fysieke verkooppunten (wel consumenten ter plaatse). Voor zover er sprake is van alleen een opslag en/of logistieke ruimte voor internetverkoop is dit passend op een bedrijventerrein.

Het leidt soms ook tot detailhandel, met bezoek van consumenten aan het bedrijf. Het wordt ondergeschikte detailhandel genoemd. De vraag die zich voordoet is in hoeverre de detailhandelsactiviteit ondergeschikt is en/of deze noodzakelijk en/of gebruikelijk is voor de hoofdactiviteit. Vooral de ruimtelijke effecten (beoogde detailhandelstructuur, verkeer) en verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling) zijn relevant.

Hiervan is vooral sprake indien verkoop plaatsvindt vanuit of in combinatie met een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten (een winkelruimte).

In dit licht wordt in het detailhandelsbeleid voor de gemeente Almelo detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit buiten een pand met een winkelbestemming slechts zeer beperkt toegestaan en alleen onder de volgende voorwaarden:

- Er sprake is van ter plaatse vervaardigde artikelen (bijvoorbeeld asperges bij de boer, meubelmakerij, etc.) en/of er is geen sprake van een naar buiten toe zichtbare uitstraling als winkel (winkelje in verzorgingshuis, verkoop van shampoo bij de kapper).
- De detailhandelsactiviteit blijft beperkt tot direct aan de hoofdactiviteit gerelateerde artikelen (wel asperges bij de boer, geen 'landwinkel' met versproducten van elders).
- De fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten beperkt zich tot maximaal 50 m² (het is immers een ondergeschikte nevenactiviteit). Dit was 25m² in de detailhandelstructuurvisie 2013-2018, maar dit was geen realistische ruimte.
- Ondergeschikte detailhandel bij een internetwinkel (beide een vorm van detailhandel) valt hier ook onder (zie ook 6.4) Het afhalen ter plekke door consumenten bij een bedrijf is alleen toegestaan als wordt voldaan aan de voorwaarden voor ondergeschikte nevenactiviteit.

6.3 Branchevreemde artikelen/nevenassortiment

In grootschalige winkels met aanbod in perifere branches (woonzaken, bouwmarkten, tuincentra) worden steeds vaker branchevreemde artikelen verkocht (ondergeschikt nevenassortiment). Zo zijn er bouwmarkten die speelgoed verkopen en tuincentra die huishoudelijke artikelen verkopen. Er is dan sprake van branchevervaging, de eerdergenoemde blurring in paragraaf 1 van hoofdstuk 3. In reguliere winkelgebieden (stads-, dorps- en wijkcentra) leidt dit niet tot problemen, omdat in deze gebieden vaak een algemene bestemming detailhandel of centrumvoorzieningen wordt gehanteerd.

De ongebreidelde verkoop van branchevreemde artikelen (op perifere locaties) dient te worden voorkomen. Uit bestaande rechtspraak over afwijkend gebruik (verkoop van branchevreemde en niet-PDV-branches) blijkt dat dit in beginsel toegestaan is indien sprake is van incidenteel, in beperkte mate en ondergeschikt gebruik.

In dit licht is voor perifere detailhandel per vestiging de verkoop van branchevreemde niet-volumieuze artikelen aanvaardbaar tot maximaal 15% van het oppervlak, met een maximum van 500 m² wvo. Belangrijke voorwaarde voor het hanteren van dergelijke criteria is dat door de gemeente strikt gehandhaafd wordt om ongewenste precedents te voorkomen.

6.4 Internetverkoop

Voor het detailhandelsbeleid via internet en de planologische vertaling in bestemmingsplannen zijn vooral de ruimtelijke effecten (beoogde detailhandelstructuur, verkeer) en verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling) relevant. In dit licht wordt in het detailhandelsbeleid onderscheid gemaakt tussen vier vormen van internetverkoop:

1. Winkels: internetverkoop vindt plaats vanuit of in combinatie met een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten (al of niet in combinatie met opslag/logistiek). Deze vorm van internetverkoop wordt in planologisch opzicht beschouwd als winkel en is alleen toegestaan in panden met een winkelbestemming (= detailhandelsbestemming).
2. Opslag/logistieke ruimte: internetverkoop vindt plaats vanuit of in combinatie met opslag en/of logistiek. Er is geen sprake van een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten. Deze vorm van internetverkoop wordt planologisch beschouwd als logistiek bedrijf en is alleen toegestaan in panden met een passende bedrijfsbestemming.
3. Kantoren: internetverkoop vindt plaats zonder opslag en/of logistiek ter plaatse en er is geen sprake van een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten. Wel is sprake van een bedrijfsactiviteit met (meerdere) ter plaatse werkzame personen. Deze vorm van internetverkoop wordt planologisch beschouwd als kantoor en is alleen toegestaan in panden met een passende kantorenbestemming.
4. Woningen/overig: internetverkoop vindt plaats zonder opslag en/of logistiek ter plaatse, er is geen sprake van een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten en er is geen sprake van een bedrijfsactiviteit met ter plaatse werkzame personen. Deze vorm van internetverkoop heeft planologisch geen substantiële effecten en kan in beginsel zonder beperkingen worden toegestaan in panden met een woon- of andere bestemming.
In toenemende mate zien we internethandel met opslag in huis. Zonder bezoek aan huis. Echter, het zorgt voor een toename aan bezorging van en aan huis. Het zorgt voor meer verkeer in de wijk en dan komt het op gespannen voet met de logistiek ter plaatse. Daar staan we in beginsel afwijzend tegenover.
5. Alle vormen van internetverkoop behoren in beginsel tot een van deze categorieën en worden als zodanig beoordeeld. Dit betekent bij voorbeeld dat een voor consumenten toegankelijke showroom (uitstalruimte), ook zonder bestelling, betaling of levering ter plaatse planologisch als winkel wordt beschouwd. Bij een bedrijfsgebouw op een bedrijventerrein mogen goederen worden afgehaald, maar indien sprake is van een voor publiek toegankelijke afhaalruimte waar artikelen zijn uitgesteld, is sprake van een winkel. Hetzelfde geldt voor kantoren en woningen.

6.5 Toetsingskader initiatieven

Het geldende toetsingskader is per gebied vermeld in de bestemmingsplannen.

Ondernemers kunnen daar nazien welke mogelijkheden er voor detailhandel zijn en op basis waarvan Almelo de detailhandel handhaaft. Voor het nazien van de bestemmingsplannen en datgene wat betreft detailhandel is toegestaan is de website [Bestemmingsplannen](#) beschikbaar. Verder geldt voor detailhandelszaken in relatie tot openbare orde, veiligheid, overlastkwesties en dergelijke de Algemeen Plaatselijke Verordening. Zie [Apv Almelo](#).

Ingeval van een inkomend verzoek om een bestemmingsplanwijziging

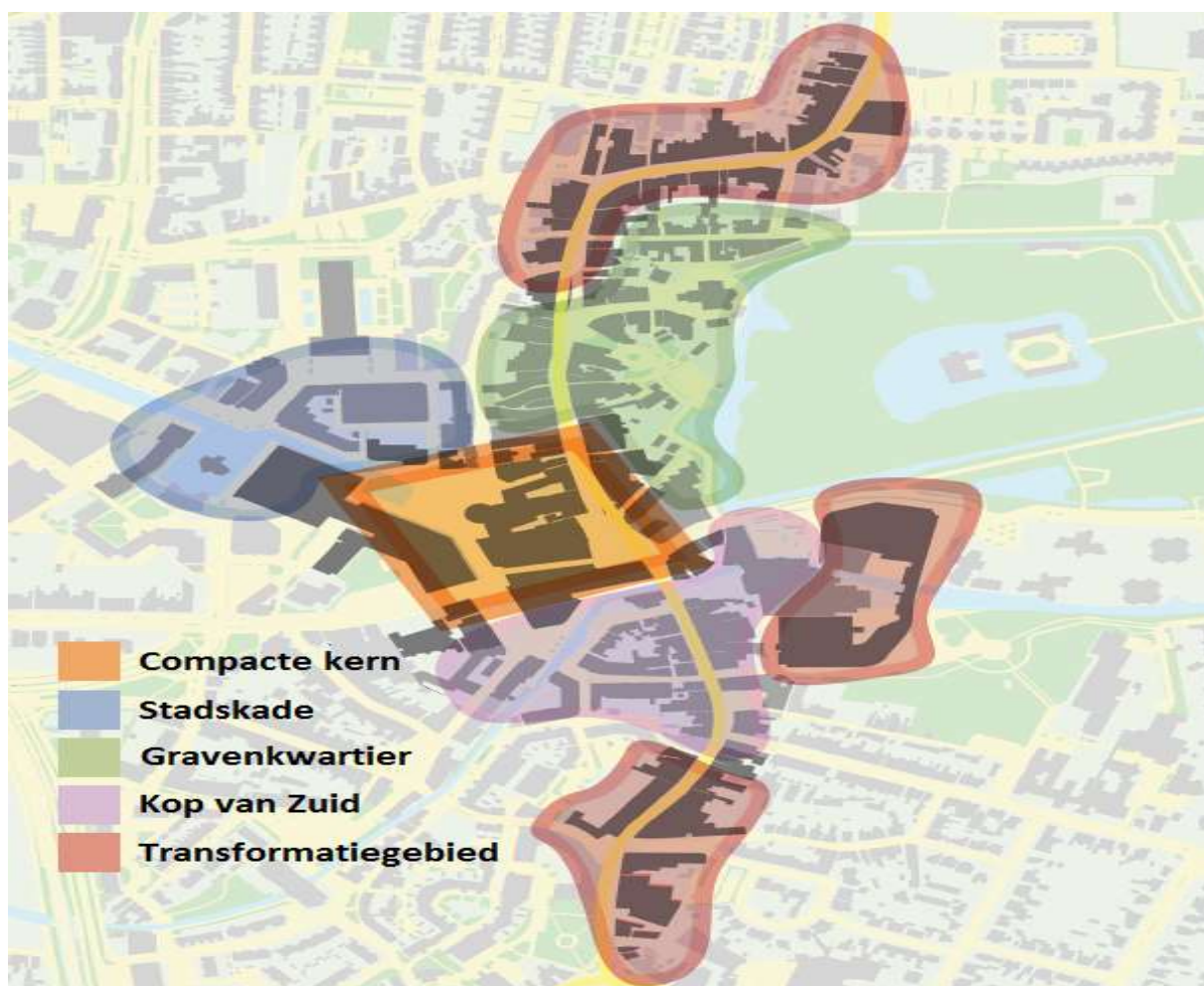
Alle detailhandelsinitiatieven waarvoor een bestemmingswijziging of afwijking nodig is, worden door de gemeente getoetst aan de detailhandelstructuurvisie, het beleid zoals beschreven in deze detailhandelstructuurvisie en de toekomstige omgevingsvisie.

Samenvattend uit het voorgaande van hoofdstuk 5 en 6 hierna het toetskader ingeval er een bestemmingsplanwijziging aan de orde is:

- Getoetst wordt of het initiatief een locatie betreft binnen een regulier winkelgebied in de beoogde winkelstructuur zoals beschreven in het visie hoofdstuk 5 en beleidshoofdstuk 6. Nogmaals, een structuur die is samengesteld uit:
 - De binnenstad
 - De Lifestyle Boulevard voor PDV
 - De Wijkwinkelcentra

- Indien het een locatie is in de binnenstad gelden in principe geen beperkingen voor wat betreft omvang en branchering. Wat betreft afbakening van de binnenstad hanteert Almelo ingeval van een visionaire benadering de geografische kaart die deel uitmaakt van het Koersdocument Binnenstad. Deze kaart visualiseert de toekomstvisie en daar beweegt deze detailhandelstructuurvisie in mee (kaart 4). Deze kaart biedt echter niet direct uitsluitel voor handhavingskwesties. Voor concrete handhavingsvraagstukken kan worden teruggevallen op de kaart die behoort bij de bestemmingsplannen.
- Indien het de PDV-cluster Lifestyle Boulevard betreft, geldt in principe een minimum van 1.000 m² verder geen beperkingen qua omvang. Wel gelden branchebeperkingen die eveneens gelden voor nieuwe initiatieven op deze locatie.
Het toetsingskader is grootschalig aanbod voor artikelen in de branche 'in-om het huis'. De nadruk van het aanbod blijft op vergelijkend woonwinkelen en overige doelgerichte (volumineuze) aankopen, zoals doe-het-zelf en tuin. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn er woonzaken, doe-het-zelfzaken en detailhandel in vrijetijdsartikelen toegestaan. Aan deze laatste vorm van detailhandel is een verkoopvloer-oppervlakte gekoppeld van minimaal 1.000 m². Bij elke toegestane vorm van detailhandel mag 20% van verkoopvloeroppervlakte gebruikt worden voor nevenassortiment. Specifiek zijn uitgesloten:
 1. gemengde sportzaken;
 2. de verkoop van food en/of lichaamsverzorgende producten;
 3. de verkoop van kleding, schoenen, sieraden, speelgoed niet zijnde volumineuze goederen en boeken als hoofdassortiment.
- Indien het een locatie betreft binnen de beoogde wijkwinkelstructuur gelden geen branchebeperkingen, maar wel een gewenste verzorgingsfunctie en omvang van het winkelcentrum. Na realisatie van het initiatief dient de totale omvang niet substantieel groter te zijn dan beoogd in de gewenste structuur.
- Indien het een locatie buiten de gewenste structuur betreft, wordt de ontwikkeling niet toegestaan. Als toetsingskader gelden 3 uitzonderingen:
 - auto's, boten en caravans (ABC) en brand- en explosiegevaarlijke goederen die (bij afwijking van het bestemmingsplan) kunnen worden toegestaan op daarvoor geschikte delen van bedrijventerreinen.
 - Op bedrijventerreinen is ondergeschikte detailhandel met fysieke uitstalruimte gericht op en/of toegankelijk voor consumenten beperkt tot maximaal 50 m²
 - Voor perifere detailhandel is per vestiging de verkoop van branchevreemde niet-volumineuze artikelen aanvaardbaar tot maximaal 15% van het oppervlak, met een maximum van 500 m² wvo.

Kaart 4 Binnenstad Almelo conform het Koersdocument Binnenstad Almelo



Handhaving noodzakelijk

Het voeren van ruimtelijk detailhandelsbeleid is vooral zinvol indien het vastgestelde beleid ook daadwerkelijk wordt gehandhaafd. Bij het nader detailleren van branches, assortimenten, schaalgrootte of een ander criterium in afwijking van de algemene bestemming detailhandel, moet worden bedacht dat bestemmingsplannen handhaafbaar moeten zijn. Een te strikte bestemmingsregeling is, afgezien van de juridische houdbaarheid en praktische handhaafbaarheid, snel verouderd en gaat voorbij aan de dynamiek in de detailhandel. Het biedt geen ruimte voor nieuwe of veranderende winkelconcepten. In het bestemmingsplan moet daarom een goed evenwicht worden gevonden tussen flexibiliteit en rechtszekerheid.

Winkels die reeds gevestigd zijn buiten de gewenste winkelstructuur kunnen hun bedrijfsvoering voortzetten. Om de beoogde structuur met sterke clusters te realiseren, is het gewenst bij actualisatie van bestemmingsplannen nieuwvestiging van detailhandel buiten de gewenste structuur uit te sluiten.

De bestemming (functie) op bestaande winkelpanden kan verruimd worden, zodat (leegstaande) winkelpanden bijvoorbeeld een andere werk- en woonfunctie krijgen.

Bijlage: begrippen branche-indeling detailhandel

ABC-goederen

Detailhandel in auto's, boten en/of caravans.

Branche

Een groep van bedrijven die zich richt op de verkoop van één (dominante) artikelgroep (bijvoorbeeld schoenen) of op de verkoop van een veel voorkomende combinatie van artikelgroepen (bijvoorbeeld sport).

Bouwmarkt

Een winkel met een al dan niet geheel overdekt winkelvloeroppervlak van minimaal 1.000 m² waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten aan zowel vakman als particulier wordt aangeboden op basis van zelfbediening.

Bruto vloeroppervlak (bvo)

Bij de bruto vloeroppervlakte wordt uitgegaan van de planologische definitie inhoudende de totale en buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van gebouwen, zowel op de begane grond als op de verdieping.

Dagelijkse artikelen

Artikelen in de branches voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.

Doe-het-zelf

Een winkel in de doe-het-zelfbranche voert een assortiment dat gericht is op gebruik door particuliere consumenten voor werkzaamheden in, aan en om het huis. We onderscheiden bouwmarkten, breedpakketwinkels, ijzerwaren winkels en verf-/behangspecialisten.

Dienstverlening (publieksgericht commercieel)

Een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een dienstverlenende of verzorgende taak. Onder dienstverlening verstaan wij administratieve/ financiële dienstverlening (bijv. assurantiëkantoor, bank etc.), publieksgerichte dienstverlening (bijv. stomerij, reisbureau) en ambachtelijke dienstverlening (bijv. schoenmaker, kapper etc.)

Filiaalbedrijf/grootwinkelbedrijf/winkelformule/winkelketen

Detailhandelsonderneming met 7 of meer eigen winkels.

Frictieleegestand

De leegstand tussen twee verhuurperioden die maximaal één jaar belooft.

Horecabedrijf

Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

Leegstand

Leegstaand commercieel vastgoed (te koop/te huur) waar detailhandel mag vestigen.

Leisure

Commerciële en niet-commerciële vrijetijdsvoorzieningen (bijv. restaurant, museum, winkel, ijsbaan, bioscoop, theater etc.).

Marktaandeel

Aandeel van de betreffende onderneming(en) in de consumptieve bestedingen aan artikelen/artikelgroepen, uitgedrukt in procenten.

Niet-dagelijkse artikelen

Alle artikelen, met uitzondering van artikelen in de branches voedings- en genotmiddelen en persoonlijke verzorging.

Perifere detailhandel locaties (PDV)

Detailhandel gevestigd buiten de reguliere winkelconcentraties, maar binnen bestaand of te ontwikkelen stedelijk gebied.

Primair verzorgingsgebied

Het aaneengesloten gebied rond een voorzieningencluster dat zorgt voor circa 50% van de omzet in het voorzieningencluster.

Secundair verzorgingsgebied

Het aaneengesloten gebied rond het primaire verzorgingsgebied van het voorzieningencluster dat de omzet in het voorzieningencluster aanvult met 30%.

Tuincentrum

Detailhandel met een al dan niet geheel overdekt winkelvloeroppervlak waar bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloembollen en bloemen ten verkoop worden aangeboden, alsmede materialen voor de aanleg, de verfraaiing en het onderhoud van tuinen.

Verkooppunt (vkp)

Een detailhandelsvestiging met winkelpersoneel en een eigen kassa.

Vloerproductiviteit

De gemiddelde omzet per m² winkelvloeroppervlak. Deze varieert per type winkelgebied, branche en winkelformule.

Volumineuze detailhandel

Detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, grove bouwmaterialen, keukens, badkamers en sanitair evenals bouwmarkten en detailhandel in woninginrichting waaronder meubels. Deze detailhandel heeft vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig voor de uitstalling. Hierdoor is vestiging binnen reguliere winkelconcentratiegebieden in veel gevallen moeilijk.

Warenhuis

Een winkel waarin ten minste zes van de volgende artikelgroepen worden aangeboden: voedings- en genotmiddelen, kleding/textiel, meubelen/ woninginrichting, verlichting, huishoudelijke artikelen, consumentenelektronica, doe-het-zelfartikelen, educatie- en vrijetijdsartikelen. De artikelgroep kleding/textiel is altijd aanwezig. De afzonderlijke artikelgroepen nemen tussen de 5% en 50% van het winkelvloeroppervlak in beslag.

Warenmarkt

Een verzameling van minimaal 7 kramen, verkoopwagens of grondplaatsen van waaruit de toegelaten koopliden detailhandel bedrijven. Een warenmarkt wordt met vaste regelmaat gehouden op een bepaald tijdstip en op een bepaalde dag en is ingesteld krachtens een gemeenteraadsbesluit.

Weekmarkt

Een warenmarkt die één tot drie dagen per week op eenzelfde locatie wordt gehouden.

Winkel

Ieder voor het publiek vrij toegankelijk pand met uitstalling van artikelen ten behoeve van verkoop aan particulieren.

Winkelgebied

Een geografisch geheel waarbinnen minimaal 5 winkels zijn gevestigd, eventueel in samenhang met andere consumentverzorgende functies (horeca, dienstverlening etc.).

Winkelvloeroppervlak (wvo)

De voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimten zoals bijvoorbeeld etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's.

Woninginrichting

De woninginrichtingsbranche wordt gevormd door winkels met een assortiment dat gericht is op gebruik door particuliere consumenten voor de inrichting van het huis. In de woninginrichtingsbranche onderscheiden we meubelspeciaalzaken, slaapkamerspeciaalzaken, woningtextielzaken, verlichtingszaken, gemengde zaken, tegelhandel, keukenspeciaalzaken, kurk- en parketzaken, badkamer- en sanitairzaken en zonweringszaken.