

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2019 - 068	Zaaknummer:	17823
Onderwerp:	Detailhandelsstructuurvisie gemeente Nijkerk 2019-2025		
Korte inhoud:	De winkelmarkt verandert in rap tempo en ontwikkelingen die ook in Nijkerk spelen vragen om actualisatie van het Detailhandelsbeleid 2013+. Die actualisatie vindt zijn weerslag in de voorliggende Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Nijkerk 2019 – 2025 (DSV). De DSV biedt houvast voor het economisch vitaal en aantrekkelijk houden van onze winkelstructuur, rekening houdend met structureel gewijzigde consumentenvoorkeuren en een krimpende winkelmarkt.		

Datum B&W: 15 oktober 2019	Portefeuillehouder:	Wethouder Broekman
---------------------------------------	----------------------------	---------------------------

Voorstel

1. Het geactualiseerde detailhandelsbeleid in de vorm van de Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Nijkerk 2019 – 2025 (DSV) als beleid voor de gemeente Nijkerk vast te stellen;
2. Het ruimtelijke beleidskader uit de DSV over te nemen en toe te passen in het ruimtelijke beleid en de bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk.

Inleiding

In Nederland en in Nijkerk vinden wij goede winkelvoorzieningen – centraal en geclusterd – belangrijk voor de leefbaarheid van onze kernen. Winkeliers willen overwegend centraal gevestigd zijn en consumenten willen gezellig, centraal en gecombineerd lopend winkelen. Je hoeft maar op vakantie te gaan naar delen van Duitsland, Frankrijk of de Verenigde Staten om te ervaren dat het ook anders kan uitpakken: grote shopping-malls en supermarkts buiten de kernen, grote doosvormige winkels op industrieterreinen met enorme asfaltparkeerterreinen en (half-)dode binnensteden waar de laatste middenstanders zich staande proberen te houden tegen de stroom in. Het aanwezige (ruimtelijke) beleid op het vlak van economie en detailhandel speelt bij ons daarom een doorslaggevende rol in de gewenste ontwikkeling van een stad, een gemeente. Daarom maken wij een Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Nijkerk 2019 - 2025 (DSV). Voor iedereen, want iedereen is tenslotte consument.

De voorliggende DSV vervangt het Detailhandelsbeleid 2013+. De detailhandel (ook wel 'retail') verandert in hoog tempo en diverse ontwikkelingen vragen om actualisatie van het detailhandelsbeleid uit 2013. U leest hierover in de DSV. Er zijn positieve ontwikkelingen en impulsen in onze centra, er is sprake van actief (en ook nieuw) winkelondernemerschap en er wordt geïnvesteerd door de gemeente en ondernemers. Tegelijk neemt ook de leegstand toe en lopen bezoekersaantallen terug. Voor de centra van Nijkerk en Hoevelaken zijn na 2013 centrumvisies ontwikkeld. In regionaal verband (FoodValley) wordt een nieuw PDV-beleid opgesteld dat doorwerking heeft in ons lokale detailhandelsbeleid.

De Nijkerkse retail is een economische sector die voor iedereen van belang is. De retail biedt niet alleen werkgelegenheid in de ruim 230 winkels en 10 supermarkten in onze gemeente, zij draagt ook substantieel bij aan ons jaarlijks Bruto Nijkerks Product, dat wat wij in de gemeente met elkaar verdienen en aan elkaar toeleveren. Van elke euro omzet komt gemiddeld 80 cent uit de eigen gemeente en de supermarkten hebben een marktaandeel van 80% in onze dagelijkse boodschappen. Ook wat betreft werkgelegenheid is de retail één van de grootste sectoren in onze werkgelegenheid (bijna 14%). Onze winkels zijn voor onze inwoners belangrijke voorzieningen in hun directe leefomgeving. De aanwezigheid van vitale detailhandel speelt een belangrijke rol in de lokale leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van onze wijken en kernen. Winkelen is voor veel mensen een vorm van ontspanning en heeft voor velen ook een sociale ontmoetingsfunctie.

Beoogd effect

De voorliggende DSV versterkt en verbindt de centrumvisies en het regionale PDV-beleid¹ als tussenliggend beleidskader. Het biedt voor het hele grondgebied van de gemeente Nijkerk de visie op het economisch vitaal en aantrekkelijk houden van de winkelstructuur. De DSV houdt rekening met structureel gewijzigde consumentenvoorkeuren en biedt een (ruimtelijk) afwegingskader voor toekomstige gemeentelijke retailkeuzes in de positie van de centra en van overige locaties, zoals (detailhandel op) de bedrijventerreinen. De DSV doet geen uitspraken op straatniveau. Ook vervangt het de centrumvisies niet, het sluit daarbij aan en laat de verantwoordelijkheid op dat niveau bij de partijen die samen de centrumvisies realiseren. Tot slot biedt de DSV een actueel toetsingskader aan de hand waarvan nieuwe initiatieven van retailondernemers ruimtelijk kunnen worden beoordeeld. Daarmee versterkt de DSV ondernemerschap en investeringen op de gewenste locaties.

In de DSV anticiperen wij actief op een zekere krimp en het kunnen laten afnemen van (onbenutte) detailhandelsmogelijkheden in bestemmingsplannen op locaties buiten de gewenste structuur. De DSV is daarbij gericht op het proactief investeren in de centra van Nijkerk en Hoevelaken en op het uitvoeren van ruimtelijk economisch beleid dat ondernemers duidelijkheid en zekerheid biedt om te kunnen investeren op de gewenste locaties (dynamiek door beleid) binnen de gewenste ruimtelijke structuur. Elders komen (onbenutte) detailhandelsmogelijkheden op een voorzienbare wijze in overleg en gefaseerd te vervallen via actief beleid.

Argumenten

Winkelmarkt verandert snel

Sinds 2013 is de winkelmarkt in hoog tempo veranderd en zien wij landelijke ontwikkelingen juist ook in de gemeente Nijkerk in volle hevigheid doorwerken. De centrumvisies en de investeringen door ondernemers en gemeente in onze centra dragen bij aan verbetering, versterking en aantrekkelijkheid daarvan. Wij zien nieuwe ontwikkelingen die vertrouwen geven dat wij op de goede weg zijn, er komen unieke nieuwe winkels bij en wij zien innovatieve concepten. Tegelijk is - ondanks de geleidelijke groei van het aantal inwoners - het winkelaanbod binnen 10 jaar tijd met circa 50 winkels afgenomen (-20%) en is ook in oppervlak het aanbod in de gemeente 10% kleiner geworden. De winkelleegstand in de gemeente is naar circa 9% van het totale aanbod opgelopen (landelijk 7%).

Belangrijkste verklaring voor stagnatie en afname van het winkelaanbod is het wijzigende koopgedrag van consumenten, gedreven door de toename van aankopen via internet en een lagere koopbereidheid ondanks een toenemende koopkracht. Voor ruim één op de drie Nijkerkse winkelondernemers is de omzet onvoldoende geworden. Dit is een bevestiging van het landelijke beeld dat het voor ondernemers in fysieke winkels in *juist* de

¹ Perifere detailhandelsvestigingen o.b.v. regionaal (FoodValley) afgesproken PDV-beleid

middelgrote gemeenten (zoals Nijkerk) extra lastig wordt om voldoende omzet te realiseren, ondanks de economische hoogconjunctuur van afgelopen jaren.

Organiseren van de krimp

Omdat de (lokale) winkelmarkt verandert van een groei- in een krimpmarkt biedt de DSV het kader voor de komende jaren voor het ruimtelijk voorsorteren en begeleiden van het compacter worden van de lokale detailhandelsmarkt. Het fysieke detailhandelsprogramma zal de komende jaren nog steeds langzaam kleiner worden, gelet op alle trends en wijzigende consumentenvoorkeuren. Voor de volle breedte van de 'niet-dagelijkse' winkelbranches wordt voor de komende vijf jaar uitgegaan van stagnatie en afname van het aanbod. Het in stand houden van het huidige ingevulde volume is al een tē grote ambitie. Voor het 'dagelijkse' winkelaanbod is het uitgangspunt in deze DSV de huidige omvang handhaven. Ondanks dat internet een belangrijker verkoopkanaal wordt, kan mede door onze Nijkerkse geleidelijke bevolkingsgroei het dagelijkse boodschappenaanbod op peil blijven. Hiervoor geldt wel dat het grotendeels om een verdringingsmarkt gaat, er is niet zo veel uitbreidingsruimte in het dagelijkse aanbod. Dit wordt onderbouwd in de DSV.

Voor deze en andere opgaven biedt de DSV het ruimtelijk economisch kader voor onze detailhandel en dragen wij zo bij aan een aantrekkelijke en gezonde voorzieningenstructuur en aan een gezond ondernemersklimaat met duidelijkheid en voorzienbaarheid. Wij geven duidelijk aan waar te ondernemen/investeren en waar niet - gegeven de krimp.

Provinciaal en regionaal beleid

Ook het provinciaal Gelders beleid werkt door in deze DSV. De provincie heeft via de Omgevingsvisie en – verordening een stevige rol genomen in de planning van de detailhandel. Het ruimtelijk instrumentarium staat daarin centraal. De provincie legt de verantwoordelijkheid neer bij de regio FoodValley om tot regionale afspraken te komen over perifere detailhandel, die regionaal niet in omvang mag toenemen. De actualisatie van die afspraken is bijna afgerond en heeft een eigen hoofdstuk in de DSV. De provincie stelt de bestaande winkelcentra in de (binnen-)steden namelijk centraal in haar beleid. Deze winkelcentra moeten vitaal blijven, deels via functieverandering transformeren en worden verkleind tot compactere winkelgebieden. Ook ten aanzien van supermarkten heeft de provincie strikt ruimtelijk beleid (niet op perifere locaties).

Kanttekeningen

Feitenonderzoek en veel inbreng vanuit de samenleving

De gemeente Nijkerk heeft expertise ingehuurd bij een landelijk advies- en onderzoeksbureau (DTNP) en heeft zich in de regio FoodValley laten bijstaan door een ander adviesbureau (Seinpost). DTNP heeft op basis van objectieve bronnen de noodzakelijke feiten, cijfers en trends onderzocht en verzameld als input voor deze DSV, die houvast biedt voor de komende 5 jaar. Die feiten en trends worden door Seinpost ten aanzien van perifere detailhandel onderschreven. Daarnaast heeft DTNP op verschillende manieren ook kwalitatieve informatie verzameld bij een grote groep stakeholders binnen de gemeente Nijkerk. Dit gebeurde onder meer via honderden enquêtes, een brede dialogavond in het Corlaer College, vele gesprekken en meerjarige straatinterviews. Deze kwantitatieve en kwalitatieve inbreng is meegenomen en verwerkt in deze DSV. In bijlage 2 – resultaten Ondernemersenquête - en bijlage 3 – resultaten Bezoekersonderzoek – leest u de uitgewerkte uitkomsten daarvan.

Actief detailhandelsbeleid

De bestaande winkelstructuur vormt in belangrijke mate de basis voor de toekomstige gewenste winkelstructuur in de DSV. Bestaande rechten worden gerespecteerd. Buiten de gewenste structuur zullen alleen nog kleine planologische wijzigingen worden ondersteund die bijdragen aan innovatief en duurzaam ondernemerschap

zonder wezenlijke uitbreiding van de winkel. Waar mogelijk zal (onbenutte) detailhandelscapaciteit buiten de gewenste structuur door de gemeente planologisch aangepast gaan worden. Dit is maatwerk en zal gebeuren bij een eerstvolgende bestemmingsplan herziening maar zo mogelijk ook proactief in overleg met de eigenaar bij het bekend worden van stoppen of verplaatsen van de detailhandelsactiviteit.

Concentratie van perifere detailhandel

De algemene afwijkingsbepaling in bestemmingsplannen waarmee tot nu toe op vrijwel alle werklocaties bij uitzondering toch detailhandel kon worden toegestaan is niet langer in lijn met de DSV en het regionale PDV-beleid binnen FoodValley. Die mogelijkheid wordt binnen onze gemeente planologisch beperkt tot het concentratiegebied rondom de Watergoorweg voor perifere volumineuze detailhandel. Daarbuiten is het niet langer mogelijk. Het concentratiegebied zelf wordt op aangeven van de gemeente Nijkerk wel verruimd om in dat gebied toekomstige (her)vestiging van perifere detailhandel, die om ruimtelijk relevante redenen niet in de binnenstad past, beter mogelijk te maken. Dit wordt opgenomen in het regionale PDV-beleid. Vestiging binnen ons concentratiegebied blijft toegestaan bij afwijkingsbevoegdheid van het college van B&W, dus altijd nog als maatwerk met toetsing.

Regionaal PDV-beleid (FoodValley) wordt geactualiseerd

In de DSV zitten verwijzingen naar ons regionale PDV-beleid, zoals vastgesteld voor de periode 2016 – 2018 en zoals dat op dit moment wordt geactualiseerd voor de periode 2020 – 2025. De teksten daarvan zijn ambtelijk al met regionale consensus afgerond. Een aanzienlijk deel van de beleidsuitgangspunten en visie op PDV blijft als voorstel ongewijzigd. Daarnaast wordt verwezen in de DSV. Op die onderdelen die naar verwachting wel een beleidswijziging zullen ondergaan wordt een voorbehoudende verwijzing gemaakt of alleen het criterium benoemd maar niet de bijbehorende kengetallen (bijvoorbeeld het criterium voor minimale maatvoering voor perifere winkels). Via een memo van 23 september 2019 is aan de bestuurders van het portefeuillehoudersoverleg Economie, Werkgelegenheid en Voedsel gemeld dat de nota Actualisatie PDV-beleid regio FoodValley in december 2019 ter besluitvorming zal worden voorgelegd. Omdat er daarna nog een tijdrovende ronde van wensen & bedenkingen en definitieve besluitvorming door regiobestuur en provincie volgt is voor onze DSV besloten om daar niet op te wachten. Er is binnen onze gemeente namelijk grote behoefte aan deze DSV.

Welke integrale afwegingen horen bij dit voorstel?

Deze DSV maakt integrale afwegingen ten aanzien van de gewenste structuur van de detailhandel en kijkt daarbij 5 tot 10 jaar vooruit op basis van objectieve cijfers en trends en kwalitatieve inkleuring door lokaal onderzoek en vele gesprekken. De DSV is aanvullend aan de beide centrumvisies en daarmee in lijn. Daarnaast is er gelijktijdig met het opstellen van de DSV in regionaal verband meegedaan aan de actualisatie van het PDV-beleid en is de DSV afgewogen tegen het provinciale Gelderse retailbeleid, waarmee de DSV in overeenstemming is.

De DSV is besproken en afgestemd met een grote groep stakeholders, die op verschillende manieren vroegtijdig in het traject zijn benaderd. Voor de interne organisatie zal het effect van de DSV vooral zijn dat bij de teams Planologie, Gronduitgifte en bij de OddV na vaststelling door de raad anders omgegaan moet worden met nieuwe verzoeken. Ook moet er via veegplannen en actualisering van bestemmingsplannen toegewerkt worden naar de beleidslijn uit deze DSV. Dit staat omschreven in het hoofdstuk 4.2 Toetsingskader.

Financiën

De kosten voor uitvoering van de beleidslijn uit deze DSV komen neer op de inzet van reguliere ambtelijke (met name Planologie) capaciteit. Dit wordt in de werkplannen meegenomen. Over 5 jaar zal een hernieuwde actualisatie capaciteit vragen, dat wordt dan meegenomen in de normale P&C cyclus.

Vervolg

De DSV biedt kaderstellend beleid voor de gemeente Nijkerk en wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na vaststelling gaat de kern van de DSV onderdeel uitmaken van onze Omgevingsvisie. De DSV zal extra onder de aandacht worden gebracht bij de partijen die bezig zijn met de uitwerking van de centrumvisies. De vaststelling van het geactualiseerde PDV-beleid in de regio FoodValley (2020) heeft doorwerking in de DSV en in ons gemeentelijke retailbeleid. De beleidsregel Detailhandel op Bedrijventerreinen zal geactualiseerd gaan worden, evenals de beleidsregels met betrekking tot standplaatsen en publieksgerichte ambachten. Dit wordt ambtelijk voorbereid en ter besluitvorming voorgelegd op de gebruikelijke wijze. In de DSV wordt hier naar verwezen.

Communicatie

Na de dialoogavond over de DSV is toegezegd dat er nog een informatieve inloopavond voor belangstellenden en belanghebbenden wordt georganiseerd. Die toezegging krijgt dit najaar vorm. Het B&W besluit om de DSV aan de raad aan te bieden ter vaststelling wordt met een persbericht ondersteund.

Bijlagen

De DSV met bijlagen.

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de locosecretaris,

de burgemeester,

de heer E. Donga

de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2019-068

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 15 oktober 2019;

gelet op de actualisatie van het Detailhandelsbeleid 2013+;

b e s l u i t :

1. Het geactualiseerde detailhandelsbeleid in de vorm van de Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Nijkerk 2019-2025 (DSV) als beleid voor de gemeente Nijkerk vast te stellen;
2. Het ruimtelijke beleidskader uit de DSV over te nemen en toe te passen in het ruimtelijke beleid en de bestemmingsplannen van de gemeente Nijkerk.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
van 21 november 2019.

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. VERHOEF-FRANKEN

de heer mr. drs. G.D. RENKEMA