

Advies

B&W	18-09-2018
Raadscommissie	3/4-12-2018
Gemeenteraad	19-12-2018

Portefeuillehouder	H. Huisman
--------------------	------------

Vaststelling Regionale Retailvisie

Samen met de vier kopgemeenten en hun ondernemers is de Regionale Retailvisie opgesteld. Deze ligt ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.

Doelenboom

Programma	4	Texel werkt!
Maatschappelijk doel	4.1	Een gezonde en brede economie stimuleren
Beleidsdoel	4.1.1	Werkgelegenheid behouden en waar mogelijk bevorderen
Operationeel doel	4.1.1.1	De werkgelegenheid vergroten in de diverse economische sectoren

Raadsvoorstel

- Voorgesteld wordt te besluiten de Regionale Retailvisie vast te stellen, onder gelijktijdige intrekking van de Regionale Detailhandelsvisie Kop van Noord-Holland 2012.

Toelichting

Een gezonde en aantrekkelijke retailsector is van groot belang voor de leefbaarheid van de woon- en werkomgeving, en voor de werkgelegenheid. De retailsector is volop in beweging. Dit vraagt om een actuele visie zodat ondernemers in kunnen (blijven) spelen op de ontwikkelingen in consumentengedrag, economie en maatschappij. Daarnaast is er sprake van een aanmerkelijke leegstand en een grote plancapaciteit terwijl het aantal bewoners terug loopt. Dit vraagt om een regionale afstemming en een helder kader om met elkaar te komen tot een toekomstbestendige retailstructuur.

Onze lokale Retailvisie is geïntegreerd in de regionale visie: er zijn geen tegenstrijdige punten.

Regionale Raadscommissie Noordkop 8 november 2018

Tijdens de behandeling zijn vragen beantwoord. Dit heeft niet geleid tot verandering van het voorstel.

Consequenties

Financieel	☒ Ja ☐ Nee
Personeel/Organisatie	☒ Ja ☐ Nee
Juridisch	☒ Ja ☐ Nee
Beleid	☒ Ja ☐ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Regie	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☒ Ja ☐ Nee
Belanghebbenden	☐ Ja ☒ Nee
OR / GO	☐ Ja ☒ Nee
Communicatie	☒ Ja ☐ Nee
Zaaknummer	1453650

Bijlagen

1.	Regionale Retailvisie, visiedocument
2.	Regionale Retailvisie, analysedocument
3.	Brief RAC NHN - Advies Regionale Retailvisie
4.	Marktruimteonderzoek Detailhandel PNG
5.	RRN Advies Regionale Retailvisie Kop NH

Voornemen tot vaststelling Regionale Retailvisie

Samenvatting

Wij leggen de Regionale Retailvisie (van de vier Kopgemeenten) ter vaststelling voor.

Verplichte actualisatie van huidige regionale visie

Een actuele visie is voor ondernemers en overheden van groot belang om in te kunnen (blijven) spelen op ontwikkelingen in consumentengedrag, economie en maatschappij.

Vanuit provinciaal beleid dient onze huidige Regionale Retailvisie geactualiseerd te worden. Daarnaast vroegen de ontwikkelingen in de retailmarkt om een actualisatie.

In september 2016 is met de actualisatie gestart. De uitkomsten van het Koopstromenonderzoek zijn in het analysedocument verwerkt. Vervolgens is de visie ontwikkeld. Dit is door het externe bureau 'Expertteam Winkelgebieden' in aansturing van een ambtelijke werkgroep en in samenspraak met de betrokken portefeuillehouders en branche tot stand gekomen. (nb. De projectleider van het "Expertteam Winkelgebieden" was dezelfde als de externe adviseur van onze lokale Retailvisie die in mei 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad). De Regionale Retailvisie sluit volledig aan op onze lokale visie: er zijn geen tegenstrijdige punten.

Bestaande retailstructuur blijft toekomstige structuur

De bestaande retailstructuur van De Kop is het uitgangspunt voor de toekomstige regionale structuur: er worden geen nieuwe retailgebieden toegevoegd. In deze structuur worden 3 type gebieden onderscheiden:

- Regionale centrumgebieden: Den Helder, Schagen en Den Burg. Gebieden met een belangrijke verzorgingsfunctie op het gebied van boodschappen doen en recreatief winkelen.
- Lokale centrumgebieden: Centra in de dorpen, inclusief de buurt- en wijkcentra in Den Helder en Schagen. Primair gericht op dagelijkse aankopen. Comfort, gemak en nabijheid staan centraal.
- Clusters grootschalige volumineuze detailhandel: Ravelijn Den Helder en Witte Paal Schagen.

Optimaal verblijfsklimaat creëren

Het **centrale uitgangspunt** is het creëren van een optimaal verblijfsklimaat. Vanuit het bedienen van de consument zijn de belangrijkste aandachtspunten voor de gebieden:

- de basis op orde (schoon, heel en veilig);
- compact, compleet en comfortabel;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- concentratie van het aanbod;
- aankleding openbare ruimte gericht op beleving;
- consument;
- samenwerken als speerpunt voor de stakeholders.

Verzoeken die regionaal afgestemd moeten worden

Als verzoeken aan de Retailvisie voldoen, kan medewerking worden verleend. Regionale afstemming is niet nodig.

Verzoeken >1.500 m² in lokale en >3.000 m² in regionale centrumgebieden moeten altijd worden voorgelegd aan RAC (Regionaal Advies College: verplichting vanuit provinciaal beleid).

Verzoeken die niet in de visie passen, legt de betreffende gemeente inclusief motivering, voor aan de andere gemeenten. Indien de gemeenten er onderling niet uitkomen, wordt advies van de RAC gevraagd. Dit advies is bindend.

Voornemen tot vaststelling Regionale Retailvisie

Argumenten tot advies

Een actuele visie is voor ondernemers en overheden van groot belang om in te kunnen (blijven) spelen op ontwikkelingen in consumentengedrag, economie en maatschappij. De retail is een sector met een zeer belangrijke economische en maatschappelijke functie. Denk daarbij aan aspecten als werkgelegenheid, leefbaarheid en aantrekkingskracht van steden, wijken en dorpen. Daarmee heeft het een grote ruimtelijke en functionele impact.

De Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland-Noord (RAC) heeft positief op de concept visie gereageerd. Zij vraagt daarbij om een actieve bijdrage en inzet van het lokaal bestuur. De aanbevelingen vallen binnen de visie, waardoor de visie niet aangepast hoeft te worden.

Het college legt de Regionale Retailvisie ter vaststelling voor.

Vanuit provinciaalbeleid moeten we onze huidige Regionale Retailvisie actualiseren, aangezien deze inmiddels vijf jaar oud is.

Alternatieven

Als we niet participeren in de Regionale Retailvisie, ontbreekt er een regionaal en provinciaal beleidskader voor Texel om concrete verzoeken aan te toetsen. Bovendien doet het afbreuk aan de regionale gedachte om samen te werken. Dit laat onverlet dat de specifieke situatie van Texel uitvoerig in de visie wordt belicht. Onze lokale visie past dan ook naadloos in de Regionale Visie.

Het is mogelijk op de inhoud andere keuzen te maken. Maar gezien de samenhang in de uitgangspunten van de concept Regionale Retailvisie (zie onder samenvatting en aanleiding) stellen wij voor niet af te wijken.

Consequenties van het advies

- **Juridische consequenties**
De regionale visie is het toetsingskader voor concrete verzoeken.
- **Beleidsmatige consequenties**
Een actuele visie is voor ondernemers en overheden van groot belang om in te kunnen (blijven) spelen op ontwikkelingen in consumentengedrag, economie en maatschappij. De retail is een sector met een zeer belangrijke economische en maatschappelijke functie. Denk daarbij aan aspecten als werkgelegenheid, leefbaarheid en aantrekkingskracht van steden, wijken en dorpen. Daarmee heeft het een grote ruimtelijke en functionele impact.

Belanghebbenden

- **Externe belanghebbende(n)**
De visie is (mede) tot stand gekomen door de input van (vertegenwoordigers van) winkeliers, vastgoedeigenaren en andere stakeholders die raakvlakken hebben met de retailsector. Zo zijn onder andere regionale bijeenkomsten georganiseerd en zijn de individuele winkelgebieden samen met ondernemers bezocht en beoordeeld.

Structuurvisie

De Regionale Retailvisie past binnen de structuurvisie die gericht is het op versterken en sterk houden van de centra op Texel.

Retail = detailhandel, horeca, leisure en maatschappelijk

Regieambitie / Organisatieontwikkeling

De regionale samenwerking waarin de Regionale Retailvisie tot stand is gekomen, past binnen onze Organisatieontwikkeling.

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

De afgelopen tijd is gewerkt aan een nieuwe regionale retailvisie voor de Kop van Noord-Holland in samenwerking met het Expertteam Winkelgebieden.

Vanuit de provincie Noord-Holland geldt namelijk de verplichting om iedere 5 jaar een nieuwe regionale detailhandelsvisie op te stellen. Tevens vroegen de ontwikkelingen in de retailmarkt om een actualisatie. De regionale retailvisie is gereed en kan worden vastgesteld.

Samenvatting van de Regionale Retailvisie:

De retailsector draagt bij aan de leefbaarheid

De retailsector vervult een belangrijke economische en maatschappelijke functie, draagt bij aan de aantrekkingskracht en leefbaarheid van de woon- en werkomgeving én zorgt voor bedrijvigheid en werkgelegenheid voor de regio Kop van Noord-Holland.

Het is dan ook zaak om de dynamiek aan zowel de vraag (inwoners, klanten) als de aanbodzijde (ondernemers) te faciliteren vanuit een helder geformuleerde ambitie. Met een toenemende mobiliteit, keuzevrijheid en aanbod (on- en offline) overstijgen de verzorgingsgebieden van de voorzieningen de gemeentegrenzen.

De retailstructuur toekomstbestendig houden

Dat vraagt om regionale afstemming en een helder (toetsings)kader om met elkaar te werken aan een toekomstbestendige retailstructuur. De centrale vraagstelling luidde dan ook als volgt: *Wat is de gewenste retailstructuur voor de regio Kop van Noord-Holland? En : Wat is nodig om deze structuur toekomstbestendig te maken en te houden?*

Vertrekpunt is een regio die te maken heeft met een geleidelijk teruglopend inwoneraantal, relatief veel aanbod in de dagelijkse sector, sterk groeiende leegstand en een zeer forse (bijna 1/3 van het bestaande aanbod) plancapaciteit.

De focus ligt op de veranderde consumentenbehoefte

De focus in de visie ligt op het inspelen op de veranderende behoeften van de consument, ondernemerschap en samenwerking. Keuzes zijn nodig en die luiden:

- Voortbouwen op bestaande structuur, waarbij kwaliteit gaat boven kwantiteit.
- Sterke centrumgebieden met scherpe onderlinge positionering, dus niet méér van hetzelfde.
- Attractieve centrumgebieden waarbij de mens centraal staat (on- en offline).
- Toeristische potentie benutten.
- Faciliteren van dynamiek, ondernemerschap en innovaties.
- Betere balans vraag en aanbod en terugdringen plancapaciteit (betreft Hollands Kroon en Schagen).
- Samenwerken stimuleren en versterken
- Actieplannen en monitoring, immers: meten is weten!
- Helder en eenduidig: één gezamenlijke visie voor vier gemeenten!

De bestaande structuur blijft bestaan

De bestaande retailstructuur van de Kop van Noord-Holland vormt in grote lijnen het uitgangspunt voor de toekomstige regionale structuur. Het toevoegen van nieuwe gebieden is niet aan de orde, kansloze m² worden zoveel mogelijk onttrokken. In de structuur worden de volgende 3 typen gebieden onderscheiden:

- Regionale centrumgebieden: Den Helder, Schagen en Den Burg. Gebieden met een belangrijke verzorgingsfunctie op het gebied van boodschappen doen en recreatief winkelen.
- Lokale centrumgebieden: inclusief de buurt- en wijkcentra in Den Helder en Schagen. Primair gericht op dagelijkse aankopen. Comfort, gemak en nabijheid staan centraal.
- Clusters grootschalige volumineuze detailhandel: Ravelijn Den Helder en Witte Paal Schagen.

Optimaal verblijfsklimaat creëren.

Het centrale uitgangspunt is het creëren van een optimaal verblijfsklimaat. Op lokaal niveau zal dit nader worden uitgewerkt en vormgegeven, middels (bestaande) actieplannen. Vanuit het bedienen van de consument zijn de belangrijkste aandachtspunten voor de gebieden:

- de basis op orde (schoon, heel en veilig);
- compact, compleet en comfortabel;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- concentratie van het aanbod;
- aankleding openbare ruimte gericht op beleving consument;
- samenwerken als speerpunt voor de stakeholders.

(Nieuwe) Planinitiatieven kunnen een bijdrage leveren aan: de leegstand terugdringen (herontwikkeling, functiewisseling), een betere routing tot stand brengen, zorgdragen voor een compacter aanbod en daarmee de attractiewaarde voor de klant te verhogen. Het beleid is gericht op clustering van retail binnen de aangewezen gebieden van de gewenste retailstructuur.

Regionale afstemming en toetsing in bepaalde gevallen nodig

In de regio ligt de primaire verantwoordelijkheid voor het toetsen van ontwikkelingen bij de betreffende gemeente. Regionale afstemming en toetsing is nodig als van een initiatief op basis van omvang, locatie, of assortiment regionale effecten worden verwacht.

- Voor initiatieven groter dan 1.500 m² wvo in lokale centrumgebieden en 3.000 m² wvo in de regionale centrumgebieden, geldt verplichte advisering in de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland-Noord (RAC-NHN). Het betreft een advies aan de betreffende gemeente en aan de provincie. Het advies wordt gebaseerd op het vigerende provinciale en regionale beleid. De RAC-NHN beoordeelt onder meer de plaats en het draagvlak van het initiatief vanuit de regionale structuur, de marktruimte, de mobiliteitseffecten en de ruimtelijke inpassing.
- Daar waar een gemeente een nieuwe ontwikkeling mogelijk wil maken die niet in de visie past legt zij dit inclusief motivering voor aan de regiogemeenten. Indien de gemeenten er onderling niet uitkomen, wordt de ontwikkeling alsnog voorgelegd aan de RAC en wordt het advies van de RAC als bindend gezien.

Uitleg over het afwegingsprincipe

Nieuwe retail- of planinitiatieven worden positief benaderd binnen het afwegingsprincipe:

- Ja doen... binnen de contouren van de centrumgebieden die deel uitmaken van de retailstructuur
- Volumineuze detailhandel binnen de contour van grootschalige clusters
- Fysieke verkoopruimte van internethandel in regionale en lokale centrumgebieden; kantoor en distributieruimte mag ook elders.
- Ondersteunende en ondergeschikte retail als nevenactiviteit < 10% resp. 100 m² bij hoofdfunctie.
- Theetuin: per situatie bekijken. Uitgaan van principe van 'level playing field'.

Aanbevelingen uit Advies Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Noord:

In de visie komt verder sterk naar voren dat het noodzakelijk is om regionale afspraken te maken en als gemeenten actief aan de slag te gaan. Er liggen voor de gemeenten belangrijke opgaven: aanpak leegstand, plancapaciteitsvraagstukken (zacht vs. hard) en inspelen op afname bevolkingsgroei;

1. Maak duidelijke keuzes; alles in stand houden is geen optie.
2. Focus op winkelgebieden die kansrijk voor ondernemers zijn en voldoende perspectief bieden, i.t.t. waarde hechten aan leefbaarheid. Hierbij geldt: leefbaarheid is geen doel, focus op wat werkt.
3. Speel in op trend schaalverkleining (compactheid van centra).
4. Plan capaciteit en kaders voor planprocedures moeten continu worden gemonitord, handhaaf met een duidelijke benchmark en toetsingsystematiek (bestaand/gewenst).
5. Stimulering van andere invulling van winkels en bijdragen aan terugdringen leegstand.
6. Wanneer gemeenten er onderling niet uitkomen bij gebieden met een omvang van <1.500 m² is het aan te raden advies te vragen en regionaal te toetsen.
7. Houdt regie op concurrentie rondom kaders voor horeca (via vergunningen).

Retail = detailhandel, horeca, leisure en maatschappelijk

Kansen voor winkelgebieden in de Kop van Noord-Holland:

1. Actief herbestemmen van verspreide bewinkeling en actief verplaatsen en verleiden.
2. Duidelijker onderscheiden van kansrijke gebieden / gebieden waar ruimte is.
3. Maak gebruik van het marktruimteonderzoek van de Provincie Noord-Holland. Dit kan worden gebruikt bij het opstellen van lokale uitvoeringsplannen in de gemeenten in de Kop.

8 Van deze 9 punten staan ook als aanbeveling in de visie opgenomen. Ten aanzien van punt 6 merken wij op dat bij verzoeken < 1.500 m² (en < 3.000 m² in Regionale centrumgebieden) die binnen de visie passen, geen regionale afstemming en RAC-advies nodig zijn. Op verzoek van de wethouders RO/EZ is in de visie opgenomen dat voor alle verzoeken die strijdig met de visie zijn wel regionale afstemming nodig is en als gemeenten er niet uitkomen een bindend advies van RAC nodig is.

Marktruimteonderzoek Detailhandel Provincie Noord-Holland 2018 (bijlage 4):

In maart 2018 is het Marktruimteonderzoek Detailhandel Provincie Noord-Holland 2018 verschenen. In het onderzoek staat de vraag centraal wat de (distributieplanologische) marktruimte voor detailhandel is in de provincie Noord-Holland (inclusief Almere en Lelystad) in de periode 2018-2030. De uitkomsten van dit onderzoek bevatten bouwstenen voor de lokale en regionale detailhandelsvisies.

Hoofdconclusie is dat de huidige plannen beter moeten aansluiten bij de toekomstige behoefte aan traditionele fysieke winkels, omdat er anders een overschot dreigt. In het onderzoek worden drie belangrijke uitkomsten gepresenteerd:

1. Richting 2025 en 2030 is de verwachting dat de marktruimte per saldo gelijk blijft, ondanks de verwachte bevolkingsgroei in Noord-Holland.
2. Niet alle winkelgebieden zijn even kansrijk.
3. De plancapaciteit is groter dan de marktruimte.

Daarbij worden de volgende beleidsaanbevelingen geformuleerd:

- We moeten ons voorbereiden op een transformatieopgave, waarbij we vertrouwd moeten raken met de afbouw van winkelfunctie en verkleuring naar andere functies.
- Selectief versterken; binnen de provincie is slechts in een handvol regio's en gemeenten ruimte voor vergroting van het winkelaanbod.
- Koester de hoofdwinkelstructuur, waarbij het 'nieuw voor oud'-principe leidend is. Dat wil zeggen dat uitbreiding van het detailhandelsaanbod gericht op versterking van de structuur gepaard gaat met een meer dan evenredige sanering elders.
- Stem (boven)regionaal af, niet alleen reactief (beoordeling planinitiatieven) maar ook pro-actief (visievorming, toetsingskaders, etc.).

Ook deze aanbevelingen zijn in de visie opgenomen.