

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Detailhandelsstructuurvisie gemeente Wijchen en toekomstvisie centrum Wijchen

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. De Detailhandelsstructuurvisie en de Toekomstvisie centrum Wijchen vast te stellen waarmee de gemeenteraad instemt met:

- 1.1 *De ambities op het gebied van detailhandel in de gemeente Wijchen en de gewenste ontwikkelingen in het centrum van Wijchen.*
- 1.2 *Uitvoering te geven aan de aanbevelingen die gedaan worden in de detailhandelsstructuurvisie.*
- 1.3 *Vooralsnog uit te gaan van het 'zeker' scenario zoals staat beschreven in de detailhandelsstructuurvisie, en nog geen besluit te nemen over het toevoegen en placeren van supermarktruimte in Wijchen.*
- 1.4 *Uitvoering te geven aan de aanbevelingen die gedaan worden in de toekomstvisie centrum Wijchen.*
- 1.5 *Het gebruik van het budget Structuurversterking van de lokale economie en de structurele bijdrage van € 15.000 voor Centrum Management Wijchen (CMW), om de winkelgebieden in heel Wijchen te ondersteunen, en deze middelen in te zetten voor uitvoering van de aanbevelingen.*

Aanleiding

Gemeente Wijchen heeft een goedgevuld, dynamisch, afwisselend winkelaanbod dat versterkt wordt door een sterke horeca. Afgelopen jaren, mede versterkt door corona, is de samenwerking tussen alle partijen in het centrum maar ook daarbuiten verbeterd. Het Centrummanagement Wijchen (CMW) heeft hier een cruciale rol in gespeeld. Hierdoor doet Wijchen het nog steeds goed en staan we hoog genoteerd als aantrekkelijk winkelgebied in de regio. Bovendien is de leegstand nog steeds minimaal.

De retailmarkt en detailhandel zijn echter sterk aan het veranderen. Dit blijkt uit diverse marktonderzoeken. De effecten van de coronamaatregelen laten ook zijn sporen achter. Online aankopen doen groeit enorm. In het centrum van Wijchen wordt dit zichtbaar door huuropzeggingen van winkeliers.

Ook is er behoefte aan een kader voor wat mogelijk is op bedrijventerreinen. Met name op bedrijventerrein Wijchen-Oost is regelmatig onduidelijkheid over vormen van handel die beschouwd kunnen worden als detailhandel.

Kortom: de beleidsnotitie detailhandel uit 2015 is toe aan een actualisatie. We hebben de nieuwe detailhandelsstructuurvisie aangevuld met een toekomstvisie voor het centrum van Wijchen. Hiervoor hebben we gebruikgemaakt van de subsidieregeling Steengoed Benutten van de Provincie Gelderland. Omdat de detailhandelsstructuurvisie een belangrijke onderligger is voor de centrumvisie, is ervoor gekozen om deze visies in samenhang op te stellen.

Het proces voor het opstellen van de detailhandelsstructuurvisie heeft langer geduurd dan verwacht. Dit is veroorzaakt doordat er nieuwe cijfers bekend werden over het mogelijke aantal inwoners in 2030. Doordat de woningbouwopgave tot 2030 is vergroot naar 2700 woningen (versnellingsopgave woningbouw) ontstond er een groot effect op de visie. Daarnaast zijn er extra onderzoeken gedaan naar de ontwikkelingen op het gebied van dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen en de supermarktstructuur in Wijchen.

De visies zijn tot stand gekomen op basis van een enquête onder retail-ondernemers, bezoekersonderzoek en overleg met twee klankbordgroepen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
09-07-2015 10-01-2013	Beleidsnotitie detailhandel (15/AZ/131) Centrumvisie 2012 (13/RZ/148)

Gewenst resultaat

Het doel van de visies is te komen tot een samenhangende winkelstructuur voor de gemeente Wijchen die:

- inspeelt op veranderende consumentenvoorkeuren en -gedrag en voorziet in een toekomstbestendige detailhandelsstructuur;
- aan de gemeente kaders biedt voor het te voeren beleid, het creëren van randvoorwaarden en het toetsen van marktinitiatieven;
- voor het centrum van Wijchen een ruimtelijk – functioneel ontwikkelingskader geeft en uitdaagt tot nieuwe investeringen op de juiste locatie;
- kansen en aanbevelingen voor alle winkelgebieden formuleert voor de diverse stakeholders (ondernemers, pandeigenaren, centrummanagement, gemeente etc.)

Argumenten

1.1.1 De visies maken duidelijk wat onze ambities zijn qua toekomstige ontwikkeling op het gebied van detailhandel en centrumontwikkelingen.

Het gaat economisch goed in Wijchen, maar het vraagt inspanning om op het gewenste niveau te blijven. Daarvoor is een richting nodig en zijn kaders van belang.

1.1.2 De visies zijn opgesteld door DTNP in samenspraak met twee klankbordgroepen waaraan vertegenwoordigers uit heel Wijchen deelnamen.

Het bureau DTNP is gespecialiseerd in centrumgebieden en publieksfuncties. Naast de twee klankbordgroepen (één voor het centrum en één voor alle winkelcentra in Wijchen) is er vooraf een digitale enquête gedaan onder alle detaillisten in heel Wijchen. Daarnaast is er onder bezoekers van het centrum van Wijchen een onderzoek uitgevoerd.

1.1.3 De detailhandelsstructuurvisie biedt duidelijkheid over de supermarktruimte in gemeente Wijchen.

Op dit moment is er in Wijchen onvoldoende ruimte voor een volwaardige *nieuwe* supermarkt. We voorzien dat er, op basis van bevolkingsprognoses, over een aantal jaren (in de aanloop naar 2030) mogelijk ruimte ontstaat voor een nieuwe supermarkt in Wijchen. Onderzoeken wijzen dat ook uit. Tegelijkertijd is de detailhandel de afgelopen jaren rigoureuus veranderd en die verandering zal zich de komende jaren voortzetten. Het tempo van woningbouw staat nog niet vast, en de ontwikkeling van online winkelen in de komende jaren is lastig te voorspellen. Daarom kunnen we nu nog geen besluit nemen over het toevoegen van supermarktruimte in Wijchen.

1.2.1 We ondersteunen hiermee ondernemers die door corona zwaar getroffen worden.

Veel ondernemers zijn en worden nog steeds zwaar getroffen door corona. Maar zij blijven geloof houden en zoeken naar creatieve en originele oplossingen zoals Wijchen = Samen Sterk en het thuisbezorgen door winkeliers en horeca. Het consumenten- en koopgedrag is snel veranderd. Het is belangrijk dat onze winkelgebieden aantrekkelijk blijven, en dat we leegstand zoveel mogelijk voorkomen. Voor alle winkelgebieden zijn daarom aanbevelingen geformuleerd.

1.3.1 Het tempo van woningbouw is onvoldoende duidelijk om nu een besluit over supermarktruimte te nemen.

Er zijn verschillende woningbouwontwikkelingen in Wijchen. De opgave is om tot 2030 2.700 extra woningen te bouwen. Het tempo waarop dit gebeurt staat nog niet vast. Daarom gaan we vooralsnog uit van het 'zeker' scenario zoals is beschreven in de detailhandelsstructuurvisie. Dat betekent dat we nu nog geen besluit kunnen nemen over het toevoegen van supermarktruimte in Wijchen, en zo ja, op welke locatie. We houden de ontwikkelingen in de gaten.

1.3.2 De retailmarkt is onvoldoende stabiel om nu een besluit over supermarktruimte te nemen.

De retailmarkt is flink in beweging. Mede door corona is er een flinke groei van online aankopen van dagelijkse boodschappen. Daarnaast heeft de lange sluiting van de horeca ook invloed op de omzet van de supermarkten. Het is nog onduidelijk hoe dit zich ontwikkelt als de markt weer normaal is. Op basis van cijfers van de afgelopen twee jaar is geen stabiel beeld af te leiden. Daarom gaan we vooralsnog uit van het 'zeker' scenario zoals is beschreven in de detailhandelsstructuurvisie. We houden de ontwikkelingen in de gaten.

1.4.1 We ondersteunen hiermee ondernemers die door corona zwaar getroffen worden. Zie toelichting onder argument 1.2.1.

1.4.2 Aan de slag gaan met de aanbevelingen is onderdeel van de verantwoording van de subsidie van de provincie Gelderland.

Vanwege corona en de impact hiervan op winkelcentra ontvingen we een subsidie van de provincie voor het opstellen van een toekomstvisie voor het centrum. De provincie heeft dus actief bijgedragen aan het tot stand komen van de toekomstvisie voor het centrum. Daar hoort ook bij dat we daadwerkelijk aan de slag gaan met de aanbevelingen.

1.5.1 De visies hangen samen met de economische visie en borgen de uitvoering van het actieprogramma.

Detailhandel en centrumontwikkeling maken onderdeel uit van de economische ontwikkeling van Wijchen. We hebben geconstateerd dat de samenwerking tussen sectoren verbeterd kan worden. De klankbordgroep detailhandel is gelijk aan de overlegtafel retail. Deze overlegtafel is ontstaan in het kader van de economische visie. Hierdoor borgen we de samenhang en continuïteit.

1.5.2 We investeren in het centrum van Wijchen, de buurtwinkelcentra en dorpen van de gemeente om de leefbaarheid op peil te houden.

In de perspectiefnota is budget beschikbaar gesteld voor structuurversterking voor de lokale economie als gevolg van corona. Bij de begrotingsvergadering heeft de gemeenteraad een structureel budget van jaarlijks € 15.000,- beschikbaar gesteld om het centrummanagement blijvend financieel te ondersteunen. Het CMW zal jaarlijks verantwoorden waaraan deze gelden besteed zijn.

Tegenargumenten en risico's

1.1.3 Ontwikkelingen in bevolkingsgroei kunnen aanleiding geven om de afweging over de komst en locatie van een extra supermarkt op termijn te herzien.

Zodra ontwikkelingen hier aanleiding toe geven, beoordelen wij de situatie opnieuw en leggen we hiervoor een nieuw advies aan uw raad voor. Op dat moment beoordelen we ook de locatiekeuze van een eventuele nieuwe supermarkt.

Naar aanleiding van de discussie rondom besluitvorming van de gebiedsvisie Hart van Zuid, hebben we door twee onafhankelijke bureaus onderzoek laten doen naar de effecten van een tweede supermarkt in Zuiderpoort. (bijlage 2 en 3). Hieruit blijkt dat de (professionele) meningen verdeeld zijn over de locatiekeuze. De afweging richt zich op de kansen die een extra supermarkt biedt voor Wijchen-Zuid versus de concurrentiepositie die ontstaat ten opzichte van het centrum. Aangezien we op dit moment nog geen besluit nemen over het toevoegen van een extra supermarkt, maken we ook nog geen afweging voor wat betreft de locatiekeuze.

1.4.1 Er is nog geen uitgewerkte begroting gemaakt op basis van de aanbevelingen.

Niet alle aanbevelingen kosten geld en niet alle kosten zijn voor rekening van de gemeente. Betrokken stakeholders (zoals bijvoorbeeld de ondernemers, de vastgoedeigenaren en het centrummanagement) kunnen ook hun bijdrage leveren. De kosten die wel voor rekening van de gemeente komen, kunnen voorlopig gedekt worden uit het budget voor structuurversterking van de lokale economie, mits het corona-gerelateerd is. Daarnaast is er vanaf 2022 budget opgenomen in de reguliere begroting.

Financiële gevolgen

De kosten voor de gemeente om uitvoering te geven aan de aanbevelingen, worden gedekt uit bestaande budgetten (structuurversterking lokale economie en het budget economie algemeen). Er zal voortdurend gezocht worden naar subsidies om zoveel mogelijk ambities te realiseren. Wanneer er voor een opgave extra financiering nodig is dat niet gedekt kan worden uit de bestaande budgetten zal hiervoor een afzonderlijk voorstel aan het college en gemeenteraad worden voorgelegd.

Communicatie

Na vaststelling van de visie zullen we deze delen via de website, gemeente pagina Wegwijs en onder de aandacht brengen bij de organisaties waarmee we in contact staan. Daarnaast informeren alle ondernemers via de online nieuwsflits 'Goede Zaken Wijchen' die we verspreiden met interessant nieuws voor ondernemers in de gemeente en via de gemeente pagina in Wijchen Zakenvisie.

Inwonersparticipatie

Gedurende het proces om tot deze visie te komen is meerdere malen met vertegenwoordigers uit de detailhandel en direct betrokken partijen gesproken. Dit is in

de vorm van 2 klankbordgroepen gedaan. De retail ondernemers zijn voorafgaand aan het proces betrokken via een ondernemers enquête. In deze enquête konden ze aangeven wat ze vinden van het centrum en van hun eigen bedrijfslocatie. Daarnaast bestond de mogelijkheid om wensen en ideeën kenbaar maken. De uitkomsten van deze enquête zijn verwerkt in de visie. In de maanden juni en juli is er een bezoekersonderzoek gedaan in het centrum van Wijchen.

Uitvoering of Vervolgstappen

Om uitvoering te geven aan de aanbevelingen willen we de bestaande structuren optimaliseren waarbij gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, ondernemers en direct betrokken partijen terugkomt.

Geheimhouding:

Niet van toepassing

Voorstel Advies

Team economie
Projectleider Tussen kasteel en Wijchens Meer (TKWM)
Projectleider Hart van Zuid
Team SPA (strategische Projecten Advies)
Strategisch communicatie adviseur
Financieel consulent
DTNP (extern adviesbureau)
BSP (extern adviesbureau)