

Raadsvoorstel

Datum: 3 november 2015

Hoort bij collegeadviesnummer: 259402

Datum raadsvergadering: 17 december 2015

Portefeuillehouder: A. Dragt

Onderwerp

Vaststellen visie detailhandel Leusden 2015

Voorgesteld besluit

De "Visie detailhandel Leusden 2015" vast te stellen.

Kader

Het huidige detailhandelsbeleid dateert uit 2007 en is aan herziening toe. De voorliggende visie detailhandel is gemaakt in de context van een snel veranderende omgeving (schaalvergroting, branchevervaging, internetverkopen, structureel veranderde wensen van de consument etcetera). Deze veranderingen hebben een grote invloed op de behoefte aan fysieke winkels. Nederland heeft te maken met een overschot aan winkelmeters en dalende bestedingen door consumenten. De markt staat onder druk, met name in de niet-dagelijkse sector, en de leegstand loopt op. In 2014 stond 7,5% van de winkelpanden in Nederland leeg. In Leusden was dit ruim 10%, waarvan een deel gecreëerd is om de ontwikkeling van de Nieuwe Biezenkamp mogelijk te maken. De afgelopen jaren is de leegstand snel opgelopen.

Dit alles betekent dat de visie detailhandel geen statisch instrument is. De uitgangspunten en kaders die geformuleerd zijn, worden gemonitord en eventueel bijgesteld.

Argumenten

Leusden zet in op een blijvend aantrekkelijk voorzieningenniveau voor haar inwoners en bezoekers. De focus ligt op het behoud van de kracht van Leusden voor dagelijkse en doelgerichte (laagfrequente) boodschappen. Dagelijkse en doelgerichte aankopen worden gedaan in de winkelcentra én bij specifieke winkels in de periferie van Leusden. Deze gebieden willen we vitaal houden en waar mogelijk versterken. Daarnaast willen we ruimte bieden voor nieuwe vormen van ondernemen en winkelen, zoals internetwinkelen.

Een analyse van de markt laat zien dat de detailhandel in Leusden voor een uitdaging staat:

1. De bevolking van Leusden neemt de komende periode nauwelijks toe en Leusden vergrijsd bovengemiddeld vergeleken met andere Utrechtse gemeenten. Hiermee oefent Leusden geen grote aantrekkingskracht uit op winkel(formules) die op zoek zijn naar een vestigingsplaats. Bovendien blijkt uit onderzoek dat een vergrijzende bevolking minder geld uitgeeft aan niet-dagelijkse artikelen maar steeds meer aan diensten. Ook dat kan negatieve effecten hebben op een deel van winkels.
2. Leusden weet 87% van haar inwoners aan zich te binden als het gaat om boodschappen doen in de dagelijkse sector. In de niet-dagelijkse sector, waar het recreatief winkelen en funshoppen betreft, verliest Leusden echter steeds meer consumenten aan Amersfoort: 32% van de omzet vloeit af naar Amersfoort. De druk op deze sector neemt toe.
3. Het internetwinkelen heeft een grote vlucht genomen. De afvloeiing van omzet naar online neemt toe en dat zal effect hebben op de behoefte aan fysieke winkels. Een berekening van onderzoeksbureau Q&A laat zien dat Leusden, onder invloed van online, te maken kan krijgen met een overcapaciteit aan winkelmeters van 4.000 tot 5.000 m². Op dit moment telt Leusden ruim 40.000 m² detailhandel.



In het voorjaar 2015 heeft een brede startbijeenkomst plaatsgevonden waarbij de aanwezigen input hebben geleverd voor de visie. Vervolgens heeft een begeleidingsgroep, een vertegenwoordiging van ondernemers uit de centra en de bedrijventerreinen, meegedacht in inhoud en proces. Overheersend gevoel was een “sterke behoefte aan een actueel beleidskader als gevolg van de snelle veranderingen in de detailhandel”.

De visie detailhandel heeft een relatie met de in november 2014 vastgestelde “Visie werklocaties Leusden 2030” en de kantorenaanpak van de provincie Utrecht. De “Visie detailhandel” geeft aan welke ruimte gegeven wordt aan detailhandelsontwikkelingen op perifere locaties, waar volgens de Visie werklocaties en de kantorenaanpak van de provincie Utrecht geen kantoren meer ontwikkeld mogen worden. Vooruitlopend op inpassingsplannen van de provincie Utrecht (2016 /2017), waarin plancapaciteit kantoren wordt weggenomen, is het van belang marktpartijen duidelijkheid te geven over de alternatieve ontwikkelingen die Leusden op deze terreinen ruimte zou willen bieden.

Nadere uitwerking

Visie

Om te anticiperen op mogelijke overcapaciteit aan winkels zetten we in op compacte centra die geen uitbreidingsruimte meer krijgen. Aan de randen en op minder kansrijke locaties (bijvoorbeeld de Hamersveldseweg) streven we naar minder winkelmeters. Daarnaast bieden flexibele bestemmingsplannen ruimte aan verschillende functies en functiemenging, waardoor er meer levendigheid in de centra tot stand kan komen. Met de betrokken partijen in de centra wordt nagegaan in hoeverre bijvoorbeeld marketing, profilering, Het Nieuwe Winkelen en centrummanagement vorm gegeven kan worden. Het principe “Samenleving Voorop” speelt hierbij een belangrijke rol, immers de primaire verantwoordelijkheid voor deze zaken ligt bij de ondernemers en vastgoedeigenaren.

Naast centrumontwikkelingen is er sprake van schaalvergroting in detailhandel. Winkels zoeken daarvoor naar locaties op bedrijventerreinen. Dit zijn ook plaatsen die geschikt kunnen zijn voor internethandel. Deze ontwikkelingen zorgen voor vernieuwing. Inzet is het mogelijk maken van ontwikkelingen die de centra niet schaden. Beperkingen worden opgelegd aan de branches die in de periferie worden toegestaan: geen winkels in de dagelijkse sector (bijv. supermarkten), geen mode/luxe, ontspanning en fietsen. Daarnaast is de minimale omvang 1.000 m² winkelvloeroppervlak. Op deze manier kunnen de detailhandel in de periferie en de winkels in centra elkaar juist versterken.

Kernpunten uit de visie zijn:

1. Sterke, compacte en vitale winkelcentra. De Hamershof fungeert als hoofdwinkelcentrum van Leusden. Samen met betrokken partijen wordt gewerkt aan het project “Hart van Leusden” om het centrum toekomstbestendig te maken. Daarnaast wordt de bouw van wijkcentrum de Biezenkamp afgerond.
2. De centra mogen niet verder uitbreiden. Wij streven naar compacte centra en stimuleren de concentratie van detailhandel in deze centra. Wij zetten in op het terugbrengen van m² detailhandel aan de Hamersveldseweg, aan de randen van de centra en op solitaire locaties.
3. Verbeteren van de randvoorwaarden voor aantrekkelijke centra (functiemenging, bereikbaarheid, flexibel bestemmen).
4. De branches “dagelijks, mode/luxe, ontspanning en fietsen” zijn drager van de winkelcentra. Zij zorgen voor de aantrekkingskracht van de centra en combinatiebezoek met andere functies. Buiten de centra worden zij niet toegestaan.
5. Faciliteren van schaalvergroting in de periferie. Het bieden van ruimte aan aanvullende en nieuwe initiatieven tegen de achtergrond van een dreigend overaanbod aan winkelmeters, vereist maatwerk en zorgvuldige afweging.
6. Op de Plantage en Buitenplaats willen we geclusterd ruimte bieden aan grootschalige detailhandel (> 1.000 m²) met uitzondering van winkels uit de branches



“dagelijks, mode/luxe, ontspanning en fietsen”. Hiermee wordt aangesloten bij de beleidslijn van Amersfoort. Initiatiefnemers moeten de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen om aan te tonen dat er marktruimte bestaat en dat het plan geen omvangrijke leegstand elders tot gevolg heeft.

7. Meer mogelijkheden scheppen voor internetverkoop. Internetverkoop varieert van “het doen van online aankopen en het laten thuisbezorgen” en “winkels met afhaallocaties voor online aankopen” tot “grote solitaire pick up-points waar afhalen van online aankopen de hoofdactiviteit is. De ruimtelijke verschijningsvorm van de internetverkoop is bepalend voor de vraag waar een bepaalde ontwikkeling wordt toegestaan. Zodra er sprake is van een etalage / showroom, wordt er geen onderscheid meer gemaakt met een winkel. Winkels worden buiten de winkelgebieden / detailhandelsbestemmingen niet toegestaan.

Enerzijds is het detailhandelsbeleid een toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Anderzijds is het richtinggevend voor het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. Voorts is helder dat het succes van winkelgebieden niet afhankelijk is van gemeentelijk detailhandelsbeleid. In de winkelgebieden zijn verschillende partijen actief, die allemaal een belang hebben en hun eigen rol spelen (winkeliers, LOF, vastgoedeigenaren, investeerders). Samenwerking tussen alle partijen is van essentieel belang voor de toekomst van detailhandel in Leusden. De gemeente is hierbij één van de betrokken partijen.

Consultatie

De concept “Visie Detailhandel Leusden 2015” heeft van donderdag 10 september tot en met donderdag 8 oktober ter inzage gelegen in het kader van de algemene consultatie van betrokkenen en belangstellenden. Op dinsdag 15 september heeft een brede informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Er zijn zeven reacties ingediend. Een samenvatting van de reacties en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de reactienota. De ingediende reacties hebben niet geleid tot aanpassing van de visie.

Regio

Het onderwerp detailhandel staat nadrukkelijk op de regionale economische agenda. Centraal in de regionale beleidslijn staat het streven naar aan optimaal voorzieningenniveau voor consumenten. Daarvoor is enerzijds ruimte nodig voor ondernemerschap en anderzijds de zorg voor het functioneren van bestaande winkelgebieden. Daarom stellen de regiogemeenten grenzen aan mogelijkheden voor nieuwe detailhandel. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking speelt daarbij een belangrijke rol. Voorliggende visie detailhandel past in deze regionale beleidslijn en sluit aan bij de ruimte die de regiogemeenten willen bieden aan perifere ontwikkelingen. Zo kan een supermarkt zich niet op een bedrijventerrein vestigen.

De provincie Utrecht constateert dat het economisch functioneren van de detailhandelssector onder druk staat. De regio Amersfoort en de provincie Utrecht zijn met elkaar in gesprek over de afstemming van het detailhandelsbeleid en de te nemen acties.

Communicatie

Indieners van een reactie ontvangen schriftelijk bericht over het raadsbesluit. Aangezien het hier gaat om het vaststellen van een beleidsvisie, wordt het raadsbesluit niet ter inzage gelegd in het kader van een beroepsprocedure.

Het college van de gemeente Leusden,

E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris

mevrouw drs. A. Vermeulen
burgemeester



De raad van de gemeente Leusden;

gelezen het voorstel van het college d.d. 3 november 2015 nummer: 259526

b e s l u i t :

De "Visie detailhandel Leusden 2015" vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 17 december 2015

mevrouw drs. P.F.G. McLaughlin
griffier a.i.

mevrouw drs. A. Vermeulen
voorzitter

