

Aanvulling gemeentelijke detailhandelsvisie (beleidsdocument)

Het Hogeland



Aanvulling gemeentelijke detailhandelsvisie (beleidsdocument)

Het Hogeland

10-10-2023

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doelstelling	6
1.3	Leeswijzer	7
2	Relevant beleid	8
3	Nieuwe keuzes: beleidsregels perifere en grootschalige detailhandel	10
3.1	Keuzes	10
3.2	Randvoorwaarden	12
3.3	Situatie overige dorpen	15
4	Beslisboom perifere/grootschalige detailhandelsinitiatieven	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de detailhandel is sprake van een zeer forse dynamiek. Als gemeente is het zaak om ontwikkelingen te monitoren, initiatieven te faciliteren en tegelijkertijd een helder, consistent en doeltreffend beleid te voeren. Een goed detailhandelsbeleid biedt ruimte voor nieuwe trends en behoeftes, maar schept ook duidelijkheid en een helder speelveld en geeft voldoende aandacht aan de overkoepelende beleidsdoelen op langere termijn.

In 2019 heeft de gemeente Het Hogeland haar detailhandelsvisie opgesteld. In deze visie ligt een duidelijke focus op het behoud en versterken van vitale centrumkernen met bijbehorende winkelfuncties, onder andere door compacte gebieden na te streven en te investeren in deze gebieden. Dit beleid wordt momenteel volop in de praktijk gebracht, onder andere door de centrumplannen in Winsum, Bedum, Uithuizen en Leens.

Tegelijkertijd wordt de gemeente ook geconfronteerd met de opkomst van nieuwe trends en ontwikkelingen, nieuwe formules, nieuwe concepten en behoeftes van lokale initiatiefnemers. Voor zover deze een plek kunnen hebben in de structuren van de belangrijkste centrumgebieden passen deze zonder problemen in het huidige detailhandelsbeleid. Er doen zich echter ook situaties voor waarin dat niet (meer) het geval is en initiatiefnemers een grote wens hebben zich buiten de bestaande structuren te vestigen. In dat geval kan de gemeente op basis van haar vigerende beleid geen medewerking verlenen aan nieuwe initiatieven, ondanks dat zij soms de meerwaarde ziet voor het aanbod, de leefbaarheid en de economische vitaliteit. Onlangs is ook het nieuwe Koopstromenonderzoek¹ in de provincie Groningen (voor zowel centrumgebieden als voor grootschalige winkelgebieden) uitgevoerd en gepubliceerd; dit leidt tot nieuwe inzichten in het te voeren beleid.

In het voorliggende beleidsdocument staan de aanvullende beleidsregels die zijn opgesteld om in sommige situaties en op sommige locaties toch meer ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven. De geldende detailhandelsvisie uit 2019 blijft bestaan, maar wordt aangevuld met een specifieke beleidsvisie op perifere en grootschalige detailhandelsinitiatieven.

Onderdeel van dit beleidsdocument is een zogenaamd 'analysedocument', waarin de onderbouwing en toelichting op de beleidsregels wordt gegeven. Het analysedocument dient gezien te worden als bijlage.

¹ Koopstromenonderzoek Provincie Groningen 2022 (I&O Research & BRDG Advies, maart 2023)

Wat is Perifere en Grootchalige Detailhandel?

Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) en Grootchalige Detailhandelsvestigingen (GDV) hebben als kenmerk dat ze volumineuze goederen verkopen en/of volumineuze oppervlaktes hebben. PDV/GDV-bedrijven zijn vaak ruim opgezet en zijn gebaat bij een goede bereikbaarheid met daarbij voldoende parkeermogelijkheden voor de deur. Dergelijke concepten passen veelal niet in de bestaande centrumgebieden, vandaar ook de aanduiding 'perifeer'.

PDV en GDV hebben de volgende definities:

- Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV): winkels die volumineuze goederen verkopen (branches/winkels met volumineuze goederen zijn o.a. bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting, auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair). Door de aard en omvang van de goederen is dit type winkel moeilijk inpasbaar in centrumgebieden.
- Grootchalige Detailhandelsvestigingen (GDV): winkels waarbij het niet gaat om de omvang van de goederen, maar om de omvang van de winkel zelf (branches/winkels met volumineuze oppervlaktes zijn o.a. grote elektronicazaken en grote sportzaken). Door de omvang van de winkel is dit type winkel moeilijk inpasbaar in centrumgebieden.

1.2 Doelstelling

De ontwikkelingen in sommige branches zijn zodanig dat ondernemers steeds minder goed uit de voeten kunnen in bestaande winkelgebieden, bijvoorbeeld omdat ze meer ruimte nodig hebben of goed ontsloten moeten kunnen zijn. De gemeente staat dan voor de afweging of zij deze ondernemers niet alleen moet willen faciliteren in (of aan de rand van) het centrum maar eventueel ook op een locatie op een bedrijventerrein of elders in de gemeente, of dat zij dit niet wenst te doen. Beide opties hebben voor- en nadelen:

- Wanneer ondernemers in de detailhandel zich alleen in de centrumgebieden mogen vestigen, betekent dit een maximale kans op concentratie en een sterk samenhangend centrum. Wel ontstaat het gevaar dat bepaalde formules/branches wegtrekken uit bepaalde kernen als ze geen geschikte locatie in het centrumgebied kunnen vinden. Gevolg is dan dat het totale aanbod, de aantrekkingskracht en de leefbaarheid onder druk komen te staan.
- Wanneer ondernemers in de detailhandel zich ook buiten de centrumgebieden mogen vestigen, biedt dit de ondernemers meer flexibiliteit om in te spelen op behoeftes, trends en ontwikkelingen. Een ruimer vestigingsbeleid brengt echter wel diverse onzekerheden met zich mee: wat is het netto effect op het functioneren van de kernen? Neemt de leegstand in de centrumgebieden toe en de aantrekkelijkheid af? Is er sprake van precedentwerking en hoe valt dat te voorkomen? Wat is het effect op de locatie waar ondernemers nieuwe initiatieven willen ontplooiën?

De gemeente moet dus een keuze maken in haar beleidslijn. Tegelijkertijd moet de gemeente haar keus wel kunnen onderbouwen: waarom mag de ene initiatiefnemer zich wel buiten een winkelgebied vestigen en de ander niet? Landelijke en Europese wetgeving, zoals de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de Europese Dienstenrichtlijn maken, samengevat, dat de gemeente goede *ruimtelijke* argumenten moet geven om haar keus te onderbouwen.

Doel van dit beleidsdocument is om heldere beleidsregels te verschaffen op basis van duidelijke argumenten. Op basis van deze beleidsregels kan beoordeeld worden of er wel of geen ruimte is voor vestiging van een bepaald initiatief buiten een centrum. De analyse en onderbouwing die onder deze beleidsregels zitten, worden uitgebreider toegelicht in het analysedocument.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de kern van het huidige detailhandelsbeleid van gemeente Het Hogeland weergegeven. In hoofdstuk 3 lichten we toe welke ontwikkelingen we wel en niet toestaan buiten de centrumgebieden, inclusief de bijbehorende randvoorwaarden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beslisboom weergegeven die het voorgaande overzichtelijk weergeeft: door de beslisboom te doorlopen kan een initiatiefnemer eenvoudig bepalen of er wel of geen medewerking zal worden verleend.

2 Relevant beleid

Het bestaande detailhandelsbeleid in de gemeente Het Hogeland is in 2019 vastgesteld. Hieronder vatten we de belangrijkste punten samen.

Algemeen

Het behouden en versterken van de leefbaarheid in de gemeente is een belangrijk thema in de detailhandelsvisie van Het Hogeland. Winkel- en overige centrumvoorzieningen spelen hierbij een belangrijke rol. Het doel is om te komen tot een vitale detailhandelsstructuur waarin ook in de toekomst deze voorzieningen goed kunnen blijven functioneren.

Specifiek

In de visie is een aantal basisuitgangspunten vastgesteld die betrekking hebben op de centrumgebieden en het grootschalige winkelaanbod:

- Definiëren begrenzing winkelgebieden: voor de vier grootste winkelgebieden is een begrenzing van de centrumgebieden bepaald. Alleen binnen de vastgelegde begrenzing is vestiging en uitbreiding van detailhandel toegestaan. Buiten de begrenzing van de winkelgebieden is alleen de reeds aanwezige detailhandel toegestaan.
- Terugdringen overaanbod en werken aan compacte centra: de gemeente wenst in principe niet mee te werken aan detailhandelsinitiatieven buiten de winkelgebieden, tenzij er sprake is van een duidelijke versterking van het aanbod en de winkelstructuur. Het is gewenst en noodzakelijk om zoveel mogelijk het aantal winkelmeters buiten de winkelgebieden terug te dringen. Concentratie van het aanbod is aan te bevelen. Hiertoe zijn er een aantal mogelijkheden: het actualiseren van bestemmingsplannen zodat resterende detailhandelsruimte in bestemmingsplannen verdwijnt, transformatie van winkels naar andere functies, al dan niet in combinatie met verplaatsing van winkels.
- Concentreren overige centrumvoorzieningen in huidige winkelgebieden: het winkelaanbod wordt zoveel mogelijk gecombineerd met andere publieksgerichte centrumfuncties. Dit komt de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de centra ten goede.
- Concentreren grootschalig aanbod in huidige winkelgebieden: binnen de kernen is het gewenst om initiatieven op het gebied van Perifere en Grootschalige Detailhandel zoveel mogelijk te concentreren. Waar op dit moment al grootschalig aanbod aanwezig is, kan het vanuit de spreidingsgedachte uiteraard gevestigd blijven.

Het bestaande beleid is, samengevat, gericht op het behouden van de leefbaarheid. In de centrumgebieden gebeurt dit door aan een heldere begrenzing van de gebieden te werken, het aanbod in de breedste zin zo compact mogelijk bijeen te brengen en zoveel mogelijk in de bestaande winkelgebieden. Dit om versplintering van het aanbod tegen te gaan.

Tegelijkertijd is er een dynamiek in de markt gaande en hebben ondernemers initiatieven die niet altijd binnen het huidige detailhandelsbeleid passen. Er is een afweging te maken tussen enerzijds het vasthouden aan en anderzijds het verruimen van het bestaande beleid.

Europees, landelijk en provinciaal beleid

De gemeente moet, op basis van diverse wetgeving, goede ruimtelijke argumenten hebben om haar keus te onderbouwen. De Europese Dienstenrichtlijn, de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en het provinciale beleid² vereisen dat dit soort zaken overwogen worden gedaan en dat er nagedacht wordt over de impact op de ruimtelijke ordening.

Europese Dienstenrichtlijn: de Europese Dienstenrichtlijn maakt vrij verkeer van diensten en goederen mogelijk. Als een gemeente ervoor kiest om dit in te perken, moet dit ruimtelijk gezien goed onderbouwd worden. Er moet aan drie voorwaarden worden voldaan: discriminatieverbod, noodzakelijkheid en evenredigheid.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking: de Ladder voor Duurzame Verstedelijking richt zich op het komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan plaatsvinden.

Provinciaal beleid: provincie Groningen wil dat gemeenten terughoudend en zorgvuldig omgaan met de inkrumping, uitbreiding en branchering van perifere detailhandelslocaties. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de detailhandelsvisies, maar verdere invulling van het beleid wordt aan de gemeenten overgelaten.

² Zie hoofdstuk 4 in het analysedocument voor een nadere uitwerking van de Europese Dienstenrichtlijn, de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en het provinciale beleid.

3 Nieuwe keuzes: beleidsregels perifere en grootschalige detailhandel

Uitgangspunt geldend beleid

Detailhandelsinitiatieven op perifere locaties zijn vanuit het geldende detailhandelsbeleid niet toegestaan. Uitzondering hierop zijn bestaande bedrijven en op enkele locaties (met name Het Aanleg en Lombok in Winsum) de 'klassieke' volumineuze detailhandelsbedrijven (o.a. auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, en woninginrichtingsartikelen). Via afwijkingsbevoegdheid kunnen deze formules ook toegestaan worden op de locatie Boterdiep in Bedum.

Daarnaast zijn er voor een aantal gebieden ruimere mogelijkheden. Op locaties Het Aanleg en Lombok in Winsum is ruimte voor een tweetal branches, namelijk 'fietsen en fietsbenodigdheden' en 'computers en computerbenodigdheden'.

Tot slot is er op een aantal bedrijventerreinen in de gemeente medewerking verleend aan vestiging van specifieke bedrijven. Een voorbeeld is vestiging van een fietsenwinkel op bedrijvenpark Boterdiep in Bedum.

Aanvullend beleid

Er zijn enkele overwegingen wat betreft het wel of niet toestaan van het creëren van een ruimere vestigingsmogelijkheid voor detailhandel buiten de centrumgebieden in Winsum, Bedum, Uithuizen en Leens. Hieronder bespreken we welke branches juist wel of juist niet in aanmerking komen³, waarom dit het geval is en aan welke randvoorwaarden dan moet worden voldaan.

Zittende ondernemers behouden het recht om op hun huidige locatie hun bedrijvigheid uit te oefenen.

3.1 Keuzes

- **We kiezen ervoor om volumineuze detailhandel (zijnde detailhandel die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen), toe te staan op aangewezen locaties buiten de centrumgebieden, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (zie volgende paragraaf).**

Bij volumineuze detailhandel is het van belang dat er voldoende ruimte is voor goederen en bijbehorende logistieke factoren. Ten opzichte van het huidige beleid kiezen we ervoor om voor deze categorie het beleid voor de gehele gemeente gelijk te trekken.

- **We kiezen ervoor om bepaalde 'Kringloopwinkels' (zonder modisch aanbod) wel toe te staan op aangewezen locaties buiten de centrumgebieden, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (zie volgende paragraaf). Het gaat hier om winkels die deels vanwege de omvang van de goederen en deels vanwege de omvang van de winkel zelf moeilijk inpasbaar zijn in centrumgebieden. We scharen de categorie 'ruimte-extensieve kringloopwinkels' daarom onder de volumineuze detailhandel.**

³ Zie hoofdstuk 8 in het analysedocument voor een nadere uitwerking van de effecten op de PDV/GDV-locaties en de centrumgebieden wanneer er bepaalde groepen worden toegestaan op perifere locaties.

Kringloopwinkels hebben een bijzondere positie binnen de detailhandel. Enerzijds is het een 'gewone' winkel waar goederen worden doorverkocht, anderzijds is het een onderneming waar soms reparaties worden uitgevoerd en waar plek moet zijn om spullen te sorteren. Omdat kringloopwinkels over het algemeen veel bezoekers trekken en daarom belangrijk zijn voor centrumgebieden, is het niet gewenst om zonder meer alle vormen van kringloopwinkels toe te staan buiten de centrumgebieden. Op hoofdlijnen zijn er twee type kringloopwinkels te onderscheiden:

- 1. Een onderneming met een grote ruimtebehoefte, waar soms reparaties worden uitgevoerd, waar plek moet zijn om spullen te sorteren en/of waar voornamelijk grote goederen worden doorverkocht (ruimte-extensief);*
- 2. Een onderneming waar hoofdzakelijk tweedehands kleding wordt doorverkocht (vintage kledingwinkels).*

Ook combinaties komen voor. In bepaalde gevallen lijkt het toestaan van kringloopwinkels van type 1 buiten de centra wel op zijn plaats, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (zie volgende paragraaf).

Kringloopwinkels van type 2 beschouwen we als puur modisch aanbod en zijn daarom niet toegestaan buiten de centrumgebieden.

- **We kiezen ervoor om de groepen 'Dagelijks' (m.u.v. branche Boerderijwinkel) en 'Mode & Luxe'⁴ niet toe te staan buiten de centrumgebieden. Het gaat hier om frequent bezochte winkels en winkels waar voornamelijk recreatief gewinkeld wordt. Deze winkels vormen een essentieel bestanddeel van het centrumaanbod.**

Dagelijkse voorzieningen worden frequent bezocht en blijven één van de belangrijkste bezoekdoelen voor de centrumgebieden. Zeker supermarkten zijn grote trekkers in de aanwezige centrumgebieden en van vitaal belang voor een goed functionerend centrum, zoals ook blijkt uit het Koopstromenonderzoek van de Provincie Groningen. De groep 'Mode & Luxe' is daarnaast van zeer groot belang voor het recreatieve en vergelijkende winkelen in de centra. De groepen 'Dagelijks' en 'Mode & Luxe' vormen samen het hart van de centra; uit het analysedocument blijkt dat in alle vier de grootste kernen meer dan de helft van het centrumaanbod bestaat uit deze twee groepen. Het is niet gewenst dat dit type winkels zich op perifere locaties vestigt, omdat dit tot een te grote verstoring van de huidige detailhandelsstructuur leidt, en het risico op forse afname van bezoekersaantallen en significant grotere leegstand zeer groot is.

- **We kiezen ervoor om de hoofdbranches 'Sport & Spel' (m.u.v. branche Speelgoed), 'Bruin & Witgoed' en 'Auto & Fiets' wel toe te staan op aangewezen locaties buiten de centrumgebieden, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (zie volgende paragraaf). Het gaat hier om minder frequent bezochte winkels en winkels waar voornamelijk doelgericht gewinkeld wordt.**

Winkels in 'Sport & Spel', 'Bruin & Witgoed' en 'Auto & Fiets' worden over het algemeen niet frequent bezocht. Het doelgerichte karakter van deze winkels maakt dat ze minder essentieel zijn voor het goed functioneren van centra. De branche 'Speelgoed' is hierop een uitzondering; we beschouwen speelgoedwinkels als meer recreatieve winkels. Het vergelijkend winkelen en combinatiebezoeken spelen in bovengenoemde sectoren een minder grote rol. Daarentegen speelt schaalvergroting juist een grotere rol (hierbij valt te denken aan ontwikkelingen in branches zoals fietsen, sport en elektronica). Er zijn weinig tot geen grote panden in de centra aanwezig en het risico op leegstand bij het ontwikkelen van grote panden is aanzienlijk, waardoor het niet te verwachten valt dat de markt hierin gaat voorzien in een centrumgebied. Om initiatieven van ondernemers te ondersteunen krijgen deze partijen meer ruimte om op een perifere locatie te kunnen vestigen. Het toestaan van grootschalige detailhandel op perifere locaties lijkt in deze gevallen op zijn plaats, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (zie volgende paragraaf).

⁴ Zie hoofdstuk 2 in het analysedocument voor een overzicht van de branche indelingen.

3.2 Randvoorwaarden

Initiatieven die potentieel in aanmerking komen voor vestiging buiten de centrumgebieden, moeten aan een tweetal randvoorwaarden voldoen, namelijk een minimale schaalgrootte en een bepaalde locatie. Voor kringloopwinkels geldt nog een extra derde voorwaarde, namelijk dat het niet is toegestaan een aanbod aan modische artikelen te voeren.

Minimale schaalgrootte

De omvang van een nieuwe vestiging op een PDV/GDV-locatie moet minimaal 750 m² winkelvloeroppervlak (WVO) zijn.

De belangrijkste reden hiervoor is dat kleinschalige winkels makkelijker inpasbaar zijn in centrumgebieden en het daarom niet noodzakelijk is dat zij zich op een grootschalige perifere locatie vestigen. Met een minimale schaalgrootte van 750 m² WVO wordt de vestigingsmogelijkheid nadrukkelijk beperkt tot bedrijven die het qua schaalgrootte echt nodig hebben. De gemeente kiest bewust voor een significante schaalomvang, om het onderscheid duidelijk weer te geven. Door kleinere bedrijven niet toe te staan zich buiten het centrum te vestigen, kunnen ze beter voor de centrumgebieden behouden blijven. Dit voorkomt een te grote verstoring van de detailhandelsstructuur en beperkt de kans op leegstand in het centrumgebied.

De gemeente behoudt zich het recht voor om hier gemotiveerd vanaf te wijken tot een maximum van 20%. Dit omdat duidelijk is dat de vestiging van bedrijven altijd maatwerk is.

NB. Deze minimale schaalgrootte geldt alleen voor de hoofdbanches 'Sport & Spel', 'Bruin & Witgoed' en 'Auto & Fiets'. De klassieke volumineuze detailhandel (auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen) en de ruimte-extensieve kringloopwinkels (zonder modisch aanbod) hoeven niet aan de minimale schaalgrootte te voldoen.

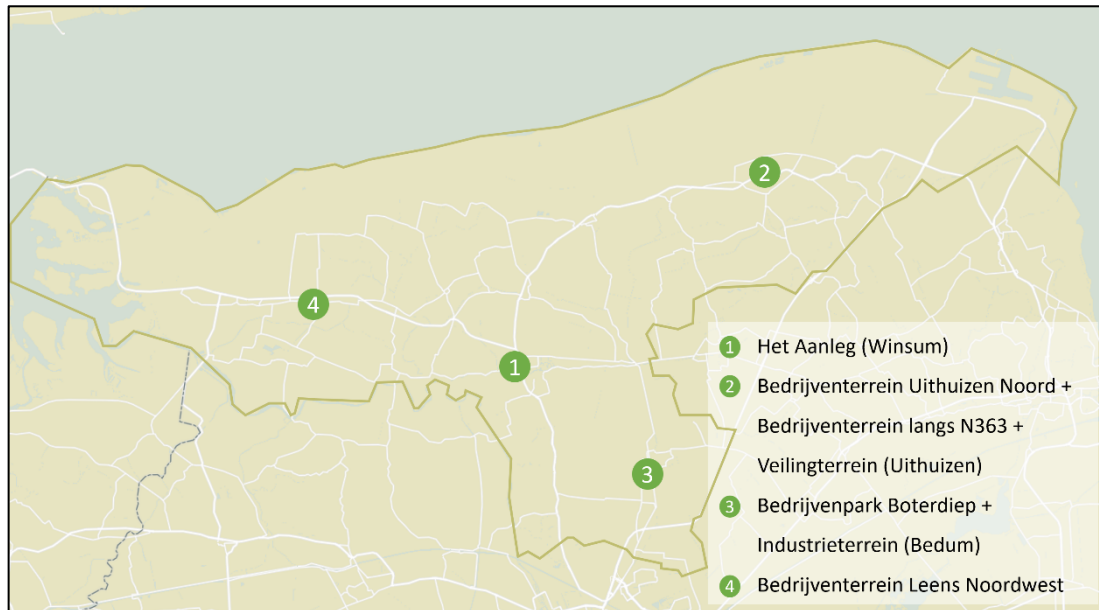
Locatie

Niet op elke plek is perifere en/of grootschalige detailhandel gewenst. Clustering van het aanbod geeft duidelijkheid richting consumenten en maakt dat deze locaties zo goed mogelijk kunnen functioneren. Daarbij komt dat er diverse plekken buiten de centra zijn, waar een mix van consumentenbedrijvigheid met andere activiteiten ongewenst is. Denk hierbij aan locaties met zwaardere bedrijvigheid.

Ook de bestaande detailhandelsvisie wijst op het belang van het concentreren van het grootschalige aanbod in de huidige winkelgebieden. Figuur 3.1 geeft vier locaties weer waar het toestaan van grootschalige detailhandelsvestigingen gewenst is, mits ze voldoen aan de gestelde kaders.

Wanneer het gaat om het toestaan van perifere en/of grootschalige detailhandelsvestigingen liggen de locaties op onderstaande kaart het meest voor de hand. Aangezien concentratie op al bestaande plekken gewenst is vanuit het algemene detailhandelsbeleid, gaat het om vier bestaande locaties. Nieuwe locaties voor perifeer/grootschalig aanbod zijn niet toegestaan. Hieronder beschrijven we waarom het toestaan van perifere en/of grootschalige detailhandelsvestigingen mogelijk is op deze locaties. In het analysedocument wordt een nadere beschrijving gegeven van de locaties, inclusief aanbod en structuur.

Figuur 3.1: Locaties waar brancheverruiming zijn toegestaan



Bron: BRDG Advies

Het Aanleg (Winsum): het Aanleg is een grootschalige concentratie waar op dit moment al diverse detailhandelszaken zijn gevestigd. De meeste winkels vallen in de groep 'In/Om Huis', maar daarnaast zitten er ook twee kringloopwinkels. De reeds aanwezige clustering, de bereikbaarheid vanaf de N361 en de bekendheid van het gebied maken dat Het Aanleg zich goed leent voor het toestaan van perifere en/of grootschalige detailhandelsvestigingen. Er zijn daarnaast voldoende parkeerplekken aanwezig voor consumenten.

Bedrijventerrein Uithuizen Noord + Bedrijventerrein langs N363 + Veilingterrein (Uithuizen): in het noorden van Uithuizen, globaal langs de Industrieweg, zijn enkele bedrijven en winkels gevestigd. De locatie is vanaf de doorgaande weg goed zichtbaar en voor consumenten optimaal bereikbaar. Parkeren is mogelijk bij de bedrijven en winkels zelf. Bovenstaande factoren zorgen ervoor dat deze locatie geschikt is voor het toestaan van perifere en/of grootschalige detailhandelsvestigingen.

Bedrijvenpark Boterdiep + industrieterrein (Bedum): het Bedrijvenpark en industrieterrein in Bedum is een breed algemeen bedrijventerrein, met een relatief grote variëteit aan bedrijven. De locatie is minder op consumenten gericht dan bijvoorbeeld Het Aanleg; er is geen centraal parkeerterrein en de aanwezige detailhandel ligt niet geclusterd bij elkaar. Toch leent het gebied zich wel voor het toestaan van perifere en/of grootschalige detailhandelsvestigingen, omdat er al enkele winkels aanwezig zijn.

Bedrijventerrein Leens Noordwest (Leens): op het kleinschalige bedrijventerrein in Leens bestaat de mogelijkheid tot het toestaan van eerder positief omschreven branches. Grootschalige initiatieven die niet terecht kunnen in het centrumgebied kunnen hier vestigen, mits ze voldoen aan de gestelde kaders. Het bedrijventerrein ligt op korte afstand van het centrumgebied en voor de leefbaarheid van het dorp is meewerken aan initiatieven van ondernemers gewenst. Daarnaast is het in het kader van de regionale spreiding in de gemeente goed om in Leens deze vorm van detailhandel toe te staan.

De globale afbakening van bovenstaande locaties worden in onderstaande figuren weergegeven. De leidende vraag bij elke nieuwvestiging of verplaatsing is of de locatie:

- goed bereikbaar is,
- goed zichtbaar is en
- veilig genoeg is (o.a. niet in de nabijheid van zware bedrijvigheid).

De gemeente toetst bij initiatieven of aan deze factoren wordt voldaan.

Figuur 3.2: Globale gebiedsafbakening PDV/GDV-locaties



Bron: BRDG Advies

Geen 'Mode' in kringloopwinkels

Kringloopwinkels verkopen naast huis-, tuin- en keukenartikelen ook vaak modische artikelen, zoals kleding, schoenen en accessoires. Omdat de modische sector van groot belang is voor centrumgebieden, vanwege het recreatieve winkelen, is het niet gewenst dat kringloopwinkels met een aanbod aan modische artikelen zich buiten de centrumgebieden vestigen. Het effect op de huidige winkelstructuur komt daardoor onder druk te staan.

Alleen de ruimte-extensieve kringloopwinkels:

- waar grote goederen worden verkocht,
- waar ruimte nodig is voor de uitstalling van de goederen en/of
- waar plek moet zijn voor het sorteren van goederen,

worden toegestaan buiten de centrumgebieden.

Hiermee wordt het niet toegestaan om ook modische artikelen te verkopen op een perifere locatie. Aan vintage kledingwinkels en kringloopwinkels die voornamelijk gefocust zijn op modisch aanbod wordt het niet toegestaan zich te vestigen op perifere locaties.

Bestaande kringloopwinkels behouden het recht om op hun huidige locatie hun bedrijvigheid uit te oefenen.

3.3 Situatie overige dorpen

De keuzes en voorwaarden, zoals beschreven in bovenstaande paragrafen, gelden voor de vier kernen Winsum, Bedum, Uithuizen en Leens. Uitgangspunt is om de perifere en grootschalige detailhandelsinitiatieven op deze locaties te laten vestigen, omdat clustering gewenst is. Nieuwe perifere en/of grootschalige detailhandelsinitiatieven in de overige dorpen in gemeente Het Hogeland zijn niet gewenst. Maatwerk is in deze situaties echter vereist (effect op leefbaarheid, effect op huidige detailhandelsstructuur, noodzaak van het initiatief, overige vestigingsmogelijkheden et cetera). Er moet in ieder geval worden voldaan aan de keuzes wat betreft de toegestane branches en de minimale schaalgrootte. Zittende ondernemers behouden het recht om op hun huidige locatie hun bedrijvigheid uit te oefenen.

4 Beslisboom perifere/grootschalige detailhandelsinitiatieven

