



gemeente
Het Hogeland

Raadsvoorstel

Onderwerp: Detailhandelsvisie
Datum: 27 mei 2020
Agendapunt: 6
Behandeling: Opiniërend en besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): Wethouder E. Dijkhuis
Steller: Johan Samplonius j.samplonius@hethogeland.nl
Zaaknummer: Z.HHL.009058

1. Samenvatting

Vanuit de 4 oude gemeenten Winsum, Bedum, De Marne en Uithuizen, is de nieuwe gemeente Het Hogeland gevormd. Iedere oude gemeente was al bezig met detailhandel, had daarvoor ook al in meerdere of mindere mate beleid geformuleerd en was begonnen met een centrumplan voor de grootste kern. Daarmee is detailhandel één van de thema's waarop beleid geharmoniseerd moet worden. Daarnaast was er de wens om ook in de toekomst aantrekkelijke en levensvatbare (winkel) centra te houden. Daarvoor was het nodig een (regionale) visie te ontwikkelen. Bovendien krijgen we door een dergelijk nieuw document eenheid in beleid waarmee wij eenduidig vragen uit de markt kunnen beantwoorden.

Na een kwantitatieve en kwalitatieve analyse, mondt het visiedocument uit in een visie voor de detailhandel structuur in de gemeente het Hogeland (paragraaf 6.2.) en in een plan van aanpak per winkelgebied (paragraaf 6.3.). Sleutelwoorden zijn sterke, compacte centra met een eigen karakter, beperken van de mogelijkheden voor vestiging van verkooppunten buiten winkelgebieden, maatregelen om de leegstand te bestrijden, versterking van de openbare ruimte en het (verder) professionaliseren van de retailers.

Nadat het visiedocument aan uw raad was toegezonden brak de Corona-crisis uit. Gelet op de (huidige en nog te verwachten) gevolgen van de crisis voor de samenleving is op uw verzoek een 'corona-paragraaf' toegevoegd aan dit voorstel op basis van een memo dat de effecten van de crisis op de visie beschouwt.

Na vaststelling van de visie zal samen met de ondernemersorganisaties de Uitvoeringsagenda's per kern verder worden uitgewerkt.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

De raad wordt gevraagd:

- bijgaand visiedocument vast te stellen
- de conclusies uit de 'Corona-memo', zoals verwoord in dit voorstel over te nemen.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Er zijn een aantal redenen waarom het nodig, c.q. gewenst is om te komen tot een detailhandelsvisie voor onze nieuwe gemeente:

In de eerste plaats de wens om een (regionaal) kader te hebben om ook in de toekomst aantrekkelijke en levensvatbare (winkel) centra te houden.

Het voorzieningenniveau – en daarmee de leefbaarheid in een gemeente – wordt voor een belangrijk deel bepaald door het winkelaanbod. Detailhandel is daarom ook in Het Hogeland een belangrijke sector.

Een aantal centra van de oude gemeenten (Bedum, Uithuizen en Winsum) waren al begonnen met de aanpak van de (winkel)centra.

Aantrekkelijke en levensvatbare centra in het bijzonder en de detailhandel in het algemeen houdt echter meer in dan alleen de herinrichting van de winkelgebieden.

Voor dat meerdere is een regionaal kader (visie) nodig. Daarbij hoort dan ook een Actieplan om de beleidsdoelen te realiseren.

In de tweede plaats het krijgen van een stuk eenheid in beleid. Een aantal van de voormalige gemeenten hadden reeds beleid geformuleerd voor de detailhandel. De nieuwe visie zorgt voor een stuk eenheid in beleid.

Bovendien beschikken wij door een actuele visie over een document waarmee ingespeeld kan worden op vragen en aanbiedingen van marktpartijen, zoals ontwikkelaars, beleggers, eigenaren en winkelformules.

In de derde plaats krijgen wij met de visie een (basisdocument) met behulp waarvan de juiste randvoorwaarden voor toekomstig beleid kunnen worden geformuleerd.

In de vierde plaats kan de visie goed inspelen op de aanzienlijke trends en ontwikkelingen in de detailhandel.

Tot slot past een nieuwe visie goed bij allerlei landelijke ontwikkelingen als retail agenda's en koopstromenonderzoeken.

3.2 Bevoegdheid raad

Vaststelling van een nieuwe detailhandelsvisie is een kaderstellend besluit en daarmee een bevoegdheid van de gemeenteraad.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Gemeentewet en de visie Ruimte!

4. Beoogd resultaat (of effect)

- Een regionale detailhandelsvisie met concrete afspraken om stappen te zetten naar een vitale en toekomstbestendige retailstructuur in de gemeente Het Hogeland.
- Inzicht in de actuele situatie van de detailhandel binnen onze gemeente.
- Duidelijkheid over de positie van de winkelgebieden in de toekomstige voorzieningenstructuur van de nieuwe gemeente.
- Voorstellen hoe de winkelgebieden zich verder kunnen ontwikkelen om tot de gewenste toekomstbestendigheid te komen.
- Toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen en vragen vanuit de markt

5. Toelichting

5.1 Kwantitatieve analyse

In het visiedocument is de relatie gelegd met de indeling zoals wij die binnen onze gemeente kennen met woondorpen en centrumdorpen. Indien er sprake is van detailhandel van enige omvang, zijn deze dorpen (8 in totaal) apart beschreven. De overige dorpen zijn samengevat in de groep 'overige dorpen'.

Conclusie is dat de winkelvoorzieningen (in ieder geval voor de dagelijkse behoeften) goed gespreid zijn over de gemeente. Voor de niet dagelijkse behoeften kan de consument terecht in de vier grootste centra, eveneens goed gespreid over de gemeente.

Wat de visie voorts vaststelt, is de grote rol van het toerisme voor de detailhandel in de voormalige gemeente De Marne. Juist daardoor is er ook in dat deel van onze gemeente detailhandel van enige omvang.

Met de leegstand van winkels lopen wij redelijk in de pas met het landelijk gemiddelde, behoudens enige uitschieters waar de leegstand wat omvangrijker is.

Daarnaast valt op, dat onze consument trouw is in het doen van zijn boodschappen binnen de gemeente. In de grotere kernen schommelt deze binding rond de 90%

Gelet op de leegstand, is de conclusie in het visiedocument dat er sprake is van overcapaciteit van vierkantere meters verkooppriimte, niet verrassend. Geadviseerd wordt dan ook meters "uit de markt te nemen" en in principe niet toe te staan dat er meters verkooppriimte bij komen. Dit is alleen mogelijk als er sprake is van een versterking van het aanbod en/of de winkelstructuur.

5.2. Kwalitatieve analyse.

Op basis van een beschrijving van de 8 kernen met de meeste winkelvestigingen is het overall beeld als volgt.

Aanbod

Het aanbod aan winkels (branches) is voor de grotere kernen redelijk compleet.

Buiten de 8 beschreven kernen is er vrijwel geen retailstructuur, is het consumentendraagvlak gering en is ook het aanbod gering.

Voor de spreiding van de winkels voor de dagelijkse behoeften zijn en blijven deze kleinere kernen wel van belang.

Centrumplannen

In 3 centra (Bedum, Winsum en Uithuizen) zijn al centrumplannen in uitvoering.

Voor Uithuizerveen ook, maar daar liggen de doelstellingen wat anders, namelijk vooral een transformatie van winkel naar een andere functie.

In het proces van totstandkoming van de visie heeft de Ondernemersvereniging van Leens (e.o.) zich gemeld met de mededeling dat er wat hun betreft ook een centrumplan zou moeten komen voor Leens. Omdat zij (net als de v/m gemeente De Marne) breder kijken dan alleen het dorp Leens, wordt door de Ondernemersvereniging ook wel de naam 'Regio Hogeland West' gebruikt.

In de visie zijn de doelstellingen van de centrumplannen nog eens bevestigd en is ook geconstateerd dat inhoudelijk de centrumplannen corresponderen met de visie.

Dat betekent dat in een situatie van overcapaciteit aan WVO meters, uitbreiding toch is toegestaan mits dit in alle gevallen tot een verbetering leidt.

Winkelgebieden

Voor de 8 nader onderzochte kernen is er al sprake van een begrenst winkelgebied of moet dat nog gebeuren.

Voor een krachtige retailstructuur is het belangrijk dat er één compact winkelgebied is. Juist daardoor krijg je synergie tussen de verschillende branches en worden consumenten meer verleid aankopen te doen.

Met uitzondering van Bedum, is er reeds sprake van één winkelgebied, waarbij de compactheid nog wel verschilt. In het dorp Bedum is het een gegeven dat er sprake is van 3 winkelconcentraties.

Voor het versterken van die winkelgebieden geeft de visie aanbevelingen, zoals het verplaatsen van winkels van buiten naar binnen, terugdringen van de overcapaciteit, verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, een evenwichtige inrichting van het kernwinkelgebied, bestrijding van de leegstand en de meer ondernemer gerelateerde thema's (zie hierna).

Daar waar de winkelconcentraties verder uit elkaar liggen (b.v. in Bedum en in Winsum) wordt geadviseerd de relatie tussen deze gebieden te versterken.

De visie benadrukt voorts dat de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid van een centrum wordt gediend met gemengde functies (ook andere centrumvoorzieningen kunnen 'traffic' opleveren).

Tegelijkertijd maakt te veel onderbreking van het winkelfront in een winkelstraat (door andere functies of door leegstaande panden) het er voor de consument niet aantrekkelijker op.

Faciliterende voorzieningen

De visie constateert dat de bereikbaarheid van de winkelgebieden doorgaans goed is. Daar waar dat beter kan, wordt er in het desbetreffende centrumplan aandacht aan besteed. Wel gaat het parkeren in een aantal kernen (Bedum, Uithuizen en mogelijk Leens) knellen. Daarom wordt daar de invoering van een blauwe zone onderzocht.

Ondernemer gerelateerde thema's

Ondernemers moeten zelf ook aan de slag. De visie adviseert bijvoorbeeld dat zij bezig moeten met het vermarkten van hun kern door onderscheidend te worden en de eigen identiteit (DNA) te beschrijven.

Maar ook een professionaliseringsslag moeten maken in de onderlinge samenwerking.

Op pandniveau zullen ondernemers bezig moeten met de uitstraling van hun pand.

Tot slot moeten zij kansen benutten in de samenwerking met de toeristische sector (arrangementen).

Weekmarkten

De visie benadrukt het belang van de weekmarkt en het belang om de locatie van de weekmarkt te zoeken in de nabijheid van de reguliere detailhandel. In sommige kernen is mogelijk verplaatsing van de weekmarkt aan de orde.

5.3 Coronaparagraaf

Op 4 maart 2020 heeft een groot deel van uw raad een presentatie bijgewoond over deze visie door het betrokken bureau. Op 18 maart daaropvolgend zou uw raad de visie vaststellen. Behandeling van het voorstel heeft echter niet plaats gevonden, omdat in de maand maart de Coronacrisis uitbrak.

Vanwege die Coronacrisis heeft uw raad, c.q. het presidium, dit raadsvoorstel eerst 'on hold' gezet. Uw raad wilde namelijk graag een 'Coronaparagraaf' toegevoegd zien.

Daaruit zou duidelijk moeten worden wat de invloed, de gevolgen van de crisis zijn voor de visie en hoe de ondernemers aankijken tegen de visie onder de huidige omstandigheden.

De eerste vraag hebben wij laten beoordelen door het bureau dat de visie heeft opgesteld. De bevindingen hiervan treft u bijgaand aan in een memo.
De tweede vraag wordt op 14 mei 2020 voorgelegd aan het Ondernemersplatform Het Hogeland. De opbrengst hiervan zullen wij u naderhand doen toekomen.

Conclusies uit de 'Corona-memo':

1. De detailhandelsvisie zou nu moeten worden vastgesteld en realisatie van de Uitvoeringsagenda zou ook moeten worden gestart
2. De effecten van de Coronacrisis zullen ook voelbaar zijn in de winkelgebieden van het Hogeland. In kernen waar meer winkels zijn uit de niet-dagelijkse branche (b.v. mode) zal dat meer het geval zijn dan in kernen met overwegend winkels voor dagelijkse behoeften.
3. De conclusies uit de visie gelden onder de Coronacrisis nog sterker, nu het gevaar op gaten in winkelwanden door toenemende faillissementen is toegenomen.
4. Bij de voorgenomen detaillering van de Uitvoeringsagenda met het Ondernemersplatform zullen wij nadrukkelijk afspreken wat nu kan of beter nog even kan wachten.
5. Samen met het Ondernemersplatform zullen wij de komende maanden goed gaan monitoren om te kijken wat de uiteindelijke effecten van de crisis zijn (geweest).
6. Eind 2020, begin 2021 overwegen wij een compacte evaluatie om na te gaan of de uitkomsten van de monitoring (moeten) leiden tot aanpassing van de beleidsvoorstellen in de visie.

6. Detailhandelsvisie

Op basis van de uitgevoerde analyses, formuleert paragraaf 6.2 op bladzijde 46 van het visiedocument de visie voor de detailhandelsstructuur voor de gemeente het Hogeland. Kortheidshalve verwijzen wij u naar het bijgevoegde visiedocument.

De visie heeft als doel de positie van de winkelgebieden in de toekomstige voorzieningenstructuur van de gemeente en de regio (belangrijk voor de leefbaarheid) duidelijk neer te zetten. Tevens geeft de visie aan hoe de winkelgebieden zich verder kunnen ontwikkelen tot toekomstbestendige centra. Daarmee is het document kaderstellend.

Op onderdelen worden voorts de volgende aanbevelingen gedaan:

Begrenzing winkelgebieden definiëren

Voor de vier grotere winkelgebieden is de begrenzing van de centrumgebieden al bepaald. De visie pleit voor regelmatige actualisatie van deze begrenzing. Daarnaast wordt geadviseerd voor 4 andere kernen mogelijk ook een begrenzing aan te geven (Uithuizermeeden, Zoutkamp, Warffum en Baflo). Buiten die gebieden kunnen in principe geen (nieuwe) winkels worden gevestigd.

Terugdringen overaanbod; werken aan compacte centra

In de gemeente is sprake van een fors aanbod aan winkelmeters. Uitbreidingen van winkels zijn alleen toegestaan als het een duidelijke versterking van het aanbod en de winkelstructuur is.

Die overcapaciteit moet worden teruggedrongen. De visie geeft daarvoor een aantal instrumenten:

- detailhandelsbestemming van lege panden afhalen.

- Transformatie van functie detailhandel/ centrumdoeleinden naar een passende andere functie.
- Verplaatsing van winkels naar een begrenst gebied.

Concentratie overige centrumvoorzieningen in huidige winkelgebieden

Het winkelaanbod kan worden ondersteund met andere centrumfuncties. Dit zal de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid van centra ten goede komen.

Concentratie grootschalig aanbod in huidige winkelgebieden

Grootschalig en perifere aanbod zoveel mogelijk concentreren op Het Aanleg in Winsum. Gezien de grote afstanden in de gemeente is het evenwel niet gewenst om te streven naar een concentratie van al het aanbod op Het Aanleg. Daarom blijft dit soort detailhandel ook op andere locaties in Het Hogeland toegestaan.

Benutten van de toeristisch recreatieve potentie van de gemeente

De sector toerisme en de recreatie is voor meerdere dorpen in de gemeente Het Hogeland reeds van groot belang. Een slimme strategische ontwikkelingsvisie kan ondernemers kansen bieden.

Vaststellen van eigen DNA per kern ten behoeve van marketingstrategie

Een belangrijke gezamenlijke opgave omvat het oppakken van een marketingstrategie. Hierbij is het eigen onderscheidende vermogen (het DNA van de kern) leidend.

Professionalisering ondernemerschap

Binnen de gehele gemeente Het Hogeland is het verstandig om te werken aan het verder professionaliseren van het ondernemerschap.

Gezamenlijke aanpak nodig van alle betrokkenen

In een winkelgebied gaat het om een samenspel van alle betrokkenen; dan is de kans op het toekomstbestendig houden van een gebied of dorp het grootst.

Leefbaarheid versterken

Voor de leefbaarheid in met name de kleinere dorpen is het van groot belang dat gezocht wordt naar verbindingen tussen de diverse sectoren of beleidsterreinen.

7. Financiële aspecten en wijze van dekking

Na vaststelling door uw raad zullen wij samen met de andere partijen de Uitvoeringagenda per dorp verder invullen.

Op voorhand zijn er in de gemeentebegroting geen middelen uitgetrokken voor de kosten van uitvoering van de Uitvoeringagenda per dorp.

Grofweg vallen de actiepunten in een aantal groepen uiteen:

- Fysieke maatregelen
- Wet- en regelgeving
- Ondernemers gerelateerde maatregelen.

De eerste categorie pakken wij als gemeente veelal op

De tweede categorie zijn actiepunten waarvoor geen middelen nodig zijn.

De derde categorie ligt meer op het terrein van de ondernemers.

Diverse actiepunten in Bedum, Winsum en Uithuizen maken al deel uit van de centrumplannen en zijn daarmee gefinancierd.

Overigens hebben wij inmiddels een aanvraag ingediend bij de Provincie Groningen op basis van de 'Uitvoeringsregeling retail'. De provinciale bijdrage is maximaal 50% tot een maximum van € 200.000,--, met de voorwaarde dat de andere 50% door de gemeente wordt gefinancierd. Als cofinanciering mogen de reeds beschikbaar gestelde kredieten voor de Centrumplannen Plus (die gedekt worden uit de NPG gelden) worden aangemerkt. Als de subsidie wordt toegekend, zullen wij daarna bij uw raad terug komen met een kredietvoorstel voor de uitvoeringskosten van de retailvisie. De subsidie is daarbij de dekking.

8. Inbreng belanghebbenden

De visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de ondernemersorganisaties in onze gemeente.

9. Rol gemeente

In de aanhef van dit voorstel is al aangegeven dat dit voorstel en de nieuwe visie een kaderstellend document is. Binnen die kaders kunnen ondernemers (retailers) hun plannen maken en uitvoeren.

De visie beschrijft verder de rol van de gemeente in paragraaf 6.2.

10. Vervolgtraject

10.1 Uitvoering

Na vaststelling van de visie, zullen wij verder werken aan de invulling van de Uitvoeringagenda's

10.2 Tijdsplan

Voor de zomervakantie zullen wij u nader informeren over de Uitvoeringagenda's en de financiering daarvan.

10.3 Communicatie

De voortgang van het proces is regelmatig besproken met en teruggekoppeld naar zowel een (kleinere) begeleidingscommissie, als naar het brede overleg van alle ondernemersorganisaties.

10.4 Evaluatie

Doordat wij straks beschikken over een Ondernemersplatform Het Hogeland, zal dit agendapunt regelmatig worden geagendeerd en zal er sprake zijn van een voortdurende evaluatie van dit visiedocument.

Bijlage:

1. Gemeentelijk detailhandelsvisie 2019 met actieplan
2. Memo 'De Corona-crisis en haar effecten op de detailhandelsvisie het Hogeland' d.d. 28 april 2020

Uithuizen, 21 januari 2020/12 mei 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding