

RAADSVOORSTEL

Datum:

Nummer:

Onderwerp: Vaststellen van de Detailhandelsstructuurvisie.

Voorgesteld raadsbesluit:

1. Kennisnemen van de ingediende zienswijzen op de “Detailhandelsvisie Dinkelland-Tubbergen”
2. Instemmen met de “Reactienota Zienswijzen Tubbergen”
3. De “Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Tubbergen” vaststellen, waarin de volgende winkelstructuur wordt nagestreefd:
 - a. een zo compleet mogelijk winkelaanbod voor inwoners uit de gemeente Tubbergen
 - b. versterken van het aanbod in Tubbergen (sterkste en meest complete centrum)
 - c. behouden van de lokale positie van Geesteren en Albergen
 - d. buiten deze centra geen nieuwe winkelontwikkelingen toestaan voor zover niet opgenomen in vigerende bestemmingsplannen, maar inzetten op het behoud van de bestaande winkels
 - e. vestiging en schaalvergroting van volumineuze branches op perifere locaties wordt niet uitgesloten
 - f. geen verdere uitbreiding van branchevreemd aanbod op perifere locaties, voor zover niet opgenomen in vigerende bestemmingsplannen
4. De kaders, conclusies en aanbevelingen uit het rapport als richtinggevend beschouwen bij de verdere uitwerking en actualisatie van de bestemmingsplannen, het toetsen van nieuwe (markt)initiatieven en de uitvoering van de in het rapport genoemde acties.

Samenvatting van het voorstel

De gemeente Tubbergen wil een optimale detailhandelsstructuur realiseren, behouden en daar waar mogelijk versterken. Om dit doel te bereiken is een detailhandelsstructuurvisie opgesteld. De visie geeft inzicht in de toekomstige functie en positie per kern, zodat kan worden ingespeeld op lokale en regionale ontwikkelingen en initiatieven van marktpartijen kunnen worden beoordeeld.

Aanleiding voor dit voorstel

De gemeente Tubbergen wil een optimale detailhandelsstructuur realiseren, behouden en daar waar mogelijk versterken.

Beoogd resultaat van het te nemen besluit

Het rapport bevat een uitvoeringsgerichte visie op de gewenste ruimtelijke detailhandelsstructuur in de gemeente Tubbergen voor de periode tot 2020. De visie geeft inzicht in de toekomstige functie en positie per kern, uitgewerkt in een plan van aanpak. Met deze visie kan worden ingespeeld op lokale en regionale ontwikkelingen en kunnen initiatieven van marktpartijen worden beoordeeld.

Relatie met programmadoelen

De detailhandelsstructuurvisie levert een bijdrage aan het realiseren van een optimale detailhandelsstructuur binnen de gemeente Tubbergen. Daarmee draagt deze visie bij aan meerdere doelstellingen binnen de programma's EKW en KK, met name het vergroten van de vitaliteit van de centrumgebieden.

Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen

De gemeenten Dinkelland en Tubbergen willen een optimale detailhandelsstructuur realiseren, behouden en daar waar mogelijk versterken. Om dit doel te bereiken is een gezamenlijke detailhandelsstructuurvisie opgesteld (“Detailhandelsvisie Dinkelland-Tubbergen”). Uiteindelijk is ervoor gekozen deze gezamenlijke visie te actualiseren en in twee separate rapporten (“Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Dinkelland” en “Detailhandelsstructuurvisie Gemeente

Tubbergen”) vast te leggen. De hoofdlijnen en ambities vanuit de gezamenlijke visie zijn daarbij gehandhaafd. (*Leeswijzer: dit voorstel volgt de opbouw van de afzonderlijke rapporten, waarbij vanuit een gezamenlijke visie en ambitie de gewenste detailhandelsstructuur per gemeente nader wordt uitgewerkt*).

Argumentatie

De winkelmarkt in Nederland is sterk aan het veranderen. Waar in het verleden sprake was van een steeds maar groeiende markt vindt nu verdringing plaats. De groei van internet en demografische ontwikkelingen leiden tot een afnemende behoefte aan fysieke winkels. Formules met een groot oppervlak en/of veel vestigingen verdringen kleinschalige spelers. Veel winkelruimte komt (op termijn) vrij en kan steeds moeilijker worden ingevuld.

Analyse huidige situatie

Het winkelaanbod in Dinkelland en Tubbergen is relatief uitgebreid. Het aanbod ligt verspreid over een groot aantal kernen, met alle een relatief klein draagvlak. Het aanwezige winkelaanbod functioneert matig, dit wordt bevestigd in de uitgevoerde ondernemersenquête, waarin veel winkeliers hun omzet aan de krappe kant of onvoldoende beoordelen. Een substantiële stijging van de koopkrachtbinding en/of toevloeiing is niet te verwachten vanwege de sterke (recreatieve) centrumgebieden in de nabijheid.

Visie

Ambitie in beide gemeenten is om te blijven streven naar een zo compleet mogelijk winkelaanbod voor inwoners uit de gemeente. Om dit te realiseren is het binnen de gemeente Tubbergen gewenst in te (blijven) zetten op versterking van het aanbod in het meest complete centrum (Tubbergen). Het belangrijkste bezoeksdoel in Tubbergen blijft het doen van frequente aankopen.

Voorwaarde voor behoud van deze positie is de aanwezigheid van een gevarieerd en concurrerend supermarktaanbod, om zodoende voldoende trekkracht te genereren voor behoud van een compleet winkelaanbod. Met de aanwezigheid van sterke publiekstrekkingen in het centrumgebied, ontstaan daar kansen voor vers-speciaalzaken, drogisten, huishoudelijke artikelen, textiel, mode etc.

Om toekomstige ondernemers te stimuleren in bestaande (te versterken) winkelgebieden te vestigen is het aan te bevelen buiten de centra geen nieuwe winkelontwikkelingen meer toe te staan. In de verdringingsmarkt voor winkels is dit selectieve ruimtelijke beleid een effectief instrument om de centra te stimuleren. In algemene zin kan een uitzondering worden gemaakt voor winkels die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen niet in de winkelgebieden inpasbaar zijn (volumineuze detailhandel). Het gaat hierbij om bouwmarkten, tuincentra, winkels in woninginrichting, auto's, boten en caravans.

Uitwerking per kern

Het centrum van *Tubbergen* blijft een functie vervullen als compleet dorpscentrum gericht op frequente aankopen. Om voldoende trekkracht te behouden is in Tubbergen schaalvergroting van supermarkten noodzakelijk. Uitdaging is om in het centrum de ruimte te vinden om deze schaalvergroting mogelijk te maken. Overige aanbevelingen zijn;

- herinrichting openbare ruimte (met behoud verkeersfunctie Grotestraat)
- verbeteren relatie supermarkten en overig aanbod
- zo mogelijk winkels verplaatsen van buiten het centrum naar (toekomstig vrijkomende) locaties in het centrum

De huidige omvang van de supermarkt in *Geesteren* en het overige winkelaanbod is passend bij de beoogde functie als boodschappencentrum voor inwoners uit Geesteren en de directe omgeving. Er is geen aanleiding voor substantiële uitbreiding van het aanbod. Het centrum moet blijven voldoen aan een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerplaatsen, een compacte opzet en een verzorgde uitstraling van winkels en openbare ruimte.

In *Albergen* is samen met marktpartijen gewerkt aan plannen voor een nieuw centrum, waarbij winkels worden geclusterd op een centrale locatie in de kern. Deze plannen zijn vooralsnog niet nader geconcretiseerd. Concentratie van het aanbod in een compact centrum draagt bij aan het functioneren van de winkels (combinatiebezoek). Streven is het behoud van de lokaal verzorgende positie van Albergen.

In diverse kleine kernen is nog een beperkt winkelaanbod aanwezig. Op termijn moet rekening worden gehouden met afname van het aantal winkels vanwege het beperkte draagvlak.

Internetverkoop

In toenemende mate vindt detailhandel plaats via internet. Voor het detailhandelsbeleid en de planologische vertaling zijn vooral de ruimtelijke effecten en verschijningsvorm relevant. Internet- en groothandelsbedrijven die beschikken over een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten worden in planologisch opzicht beschouwd als winkels en zijn alleen toegestaan in panden met een detailhandelsbestemming.

Ondergeschikte en productiegebonden detailhandel

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij andere bedrijfsactiviteiten komt van oudsher regelmatig voor. Daarbij is vaak de vraag in hoeverre de detailhandelsactiviteit ondergeschikt is en/of deze noodzakelijk is voor de hoofdactiviteit. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit buiten een pand met winkelbestemming is slechts zeer beperkt toegestaan en alleen onder de volgende voorwaarden:

- er is geen sprake van een naar buiten toe zichtbare uitstraling als winkel
- de fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten beperkt zich tot max. 25 m²

Voor productiegebonden detailhandel, oftewel ter plaatse vervaardigde artikelen, gelden iets ruimere regels. Maximaal 10% van het totale oppervlak tot een maximum van 75 m² mag voor detailhandel gebruikt worden.

Conclusie

Ingezet wordt op behoud/versterking van het centrum van Tubbergen. Hier wordt ruimte gegeven aan de behoefte en noodzaak tot schaalvergroting in de detailhandel. Met de afnemende behoefte aan fysieke winkels kan door clustering van potentie toch een compleet winkelaanbod binnen redelijke afstand tot de woonomgeving blijven.

Behoud van de positie van de kleinere kernen is op termijn minder zeker. Wel kan in de kernen Geesteren en Albergen een dagelijks basisaanbod worden behouden. In het te voeren beleid geldt als uitgangspunt dat ontwikkelingen de beoogde winkelstructuur versterken. Uitbreiding van bestaande winkels (ook in overige kernen) is toegestaan, mits dit binnen de regels van vigerende bestemmingsplannen past.

Voor volumineuze detailhandel geldt dat deze niet in reguliere winkelgebieden inpasbaar is. Nieuwvestiging en schaalvergroting van dit aanbod is niet uitgesloten, maar dient niet te leiden tot een verdere (c.q. substantiële) toename van de verkoop van branchevreemde artikelen. In zijn algemeenheid dienen toekomstige (markt)ontwikkelingen bij te dragen aan versterking van de beoogde structuur.

Externe communicatie

Er is een klankbordgroep/begeleidingscommissie samengesteld waarin een afvaardiging van de ondernemersverenigingen uit beide gemeenten vertegenwoordigd was. De beide colleges hebben in 2013 ingestemd met de in het eindconcept voorgestane winkelstructuur. Daarna heeft het rapport gedurende een periode van enkele weken ter inzage gelegen. De ingediende inspraakreacties hebben betrekking op situaties binnen de gemeente Dinkelland en hebben voor Tubbergen niet geleid tot aanpassing van het rapport.

Financiële paragraaf

N.v.t.

Uitvoering

Voor wat betreft de uitwerking van de in het rapport genoemde acties zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij reeds lopende processen (o.a. Mijn Dorp 2030, Gebiedsontwikkeling Tubbergen 3.0).

Bijlagen

Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Tubbergen – I15.048571
Reactienota Zienswijzen Tubbergen – I15.048467
Zienswijze Poelmann advocaten - I15.048468
Zienswijze Robers advocaten - I15.048469

RAADSBESLUIT

Datum:

Nummer:

Onderwerp: Vaststellen van de Detailhandelsstructuurvisie.

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van ,
nr.;

gelet op het advies van de commissie Ruimte en Economie van 12 oktober 2015;

gelet op het bepaalde in artikel 108, eerste lid, juncto artikel 147, tweede lid van de Gemeentewet

B E S L U I T:

1. Kennismemen van de ingediende zienswijzen op de “Detailhandelsvisie Dinkelland-Tubbergen”
2. Instemmen met de “Reactienota Zienswijzen Tubbergen”.
3. De “Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Tubbergen” vaststellen, waarin de volgende winkelstructuur wordt nagestreefd:
 - a. een zo compleet mogelijk winkelaanbod voor inwoners uit de gemeente Tubbergen
 - b. versterken van het aanbod in Tubbergen (sterkste en meest complete centrum)
 - c. behouden van de lokale positie van Geesteren en Albergen
 - d. buiten deze centra geen nieuwe winkelontwikkelingen toestaan voor zover niet opgenomen in vigerende bestemmingsplannen, maar inzetten op het behoud van de bestaande winkels
 - e. vestiging en schaalvergroting van volumineuze branches op perifere locaties wordt niet uitgesloten
 - f. geen verdere uitbreiding van branchevreemd aanbod op perifere locaties, voor zover niet opgenomen in vigerende bestemmingsplannen
4. De kaders, conclusies en aanbevelingen uit het rapport als richtinggevend beschouwen bij de verdere uitwerking en actualisatie van de bestemmingsplannen, het toetsen van nieuwe (markt)initiatieven en de uitvoering van de in het rapport genoemde acties.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van 3 november 2015

de griffier,
H.J.M.J. van Limbeek-ter Haar

de voorzitter,
mr. M.K.M. Stegers