

Voorstel aan college en raad

Nummer:	B12.001409 agendapunt 7
Datum:	4 april 2012
Opsteller:	J.M. Annink
Portefeuillehouder:	Wethouder Daamen
Onderwerp:	Vaststellen detailhandelsvisie Harderwijk 2020

Beslispunten voor B&W

1. De detailhandelsvisie Harderwijk 2020 (d.d. 15 juni 2011), vast te stellen m.u.v. het onderdeel visie op De Harder.
2. De periode tot eind 2012 in te zetten voor het verder verkennen en operationaliseren van de voorwaarden, waaronder de ontwikkelaar van De Harder de gelegenheid krijgt een supermarkt op te nemen in zijn plan.
3. Instemmen met het eindverslag inspraak Detailhandelsvisie Harderwijk 2020. (d.d 18 april 2012) .
4. De gemeenteraad voorstellen de detailhandelsvisie conform bijgevoegd concept raadsbesluit vast te stellen.

Inleiding

In het voorjaar van 2011 heeft Bureau Stedelijke Planning in opdracht van de gemeente Harderwijk een detailhandelsvisie geschreven. De huidige vigerende detailhandelsvisie dateert uit 2005. In de afgelopen jaren zijn vanuit deze visie verschillende ontwikkelingen vorm gegeven, zoals bijvoorbeeld winkelcentrum Drielanden en Stadsdennen en de realisatie van de Houtwalgarage. Aanleiding voor de nieuwe visie zijn de snelle en ingrijpende veranderingen in de winkelmarkt en de ambitie van Harderwijk op het gebied van detailhandel zoals verwoord in de Stadvisie 2031 (vastgesteld door de gemeenteraad 10 juni 2010). In de Stadvisie geeft de gemeente aan dat zij haar regionale functie op detailhandelsgebied wil versterken. Het actuele debat over de toekomst van de fysieke detailhandel en de ruimtelijke organisatie daarvan wordt met name bepaald door de toenemende rol van internet als aankoopkanaal.

Beoogd effect

Met deze nieuwe detailhandelsvisie wordt een kader geschetst voor de toekomstige ontwikkeling van de detailhandel in Harderwijk en Hierden. Aan de hand van deze visie gaat de gemeente verder werken aan een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel. Actuele en concrete aanvragen worden dan vanuit een actuele visie beantwoord. De visie heeft betrekking op de periode tot 2020. Veranderende marktomstandigheden kunnen leiden tot een aanpassing van onderdelen van de hier geschetste visie.

Proces

Op 5 juli 2011 neemt het college van Harderwijk het besluit om in te stemmen met dit rapport met een aanpassing van het onderdeel visie op De Harder. Het college wil, onder voorwaarden, een supermarkt op de locatie De Harder mogelijk maken. In het besluit geeft zij daartoe een aantal voorwaarden aan waaraan moet worden voldaan (Collegevoorstel 5- jul1 2011, bijlage 1). De belangrijkste reden voor deze aanpassing is dat het college een toekomstperspectief voor De Harder nastreeft welke gericht is op een bijdrage die dit centrum kan leveren aan de regionale aantrekkingskracht van de stad.

De ter visie legging van dit besluit leidt tot een aantal zienswijzen die allen ingaan op deze specifieke aanpassing door het college. In september wordt op verzoek van de begeleidingscommissie gekozen voor het maken van een tussenstap waarin een aantal vragen t.a.v. een supermarkt op de De Harder worden gesteld. Via een collegeadvies (zie bijlage 4) is de raad over de toevoeging van deze tussenstap per brief geïnformeerd. De resultaten van de tussenstap zijn besproken met de Klankbordgroep. De conclusie uit

deze gesprekken is niet eensluidend, daarvoor zijn de belangen te divers. Wel is een aantal grote lijnen duidelijk geworden.

In de afgelopen periode heeft de gemeente daarnaast gesprekken gevoerd met de eigenaren van de Lidl locatie op het bedrijventerrein Lorentz en de eigenaren van de Dirk van de Broek locatie Vuldersbrink. Op dit moment in het proces stelt het college de detailhandelsvisie op basis van de afweging van alle relevante informatie vast. Het proces van de detailhandelsvisie is via de website www.hardervijk/ondernemen/detailhandelsvisie voor iedereen te raadplegen. Alle presentaties en verslagen van gesprekken worden hier gepubliceerd.

Detailhandelsvisie Harderwijk 2020

De belangrijkste conclusie van de nieuwe detailhandelsvisie voor Harderwijk is dat Harderwijk het meest gediend is bij een **primaat op de binnenstad** als het gaat om het verwezenlijken van de regionale ambitie en om **versterking van de huidige wijkwinkelstructuur** als het gaat om de lokale ambitie.

De ambities van Harderwijk op het gebied van detailhandel zijn tweeledig. Enerzijds wil het onbetwist de 'beste winkelstad' zijn in de ruit tussen Amersfoort en Zwolle en Apeldoorn en Lelystad. Anderzijds wil Harderwijk de huidige structuur van de dagelijkse verzorging in 2020 verder hebben versterkt.

De marktmogelijkheden van Harderwijk zijn ingeschat aan de hand van een benchmark en aan de hand van distributieplanologische berekeningen. Het resultaat hiervan is dat er in Harderwijk zeker mogelijkheden zijn om het aanbod ook in kwantitatieve zin te versterken. Omdat de ruimte voor extra aanbod in de foodsector relatief beperkt is, verdient het aanbeveling deze ruimte aan te wenden voor het versterken van het bestaande (supermarkt) aanbod en niet in de toevoeging van een nieuwe supermarkt. In de non-food zijn er voldoende marktmogelijkheden voor versterking van het aanbod in de meer recreatief bezochte branches, de hoofdbranche Mode en Luxe artikelen voorop. De binnenstad is hiervoor de meest logische plek.

Veranderende marktomstandigheden

De marktomstandigheden voor detailhandel zijn structureel aan het veranderen. Dit heeft met meer te maken dan alleen de economische of financiële crisis. Een aantal ontwikkelingen maakt dat we rekening moeten houden met ingrijpende veranderingen in de winkelmarkt. Demografische veranderingen als vergrijzing en ontgroening en de consumentenvoorkeuren die dat met zich mee brengt, is er daar één van. De groeiende rol van internet is een andere. Daarnaast heeft de winkelsector te maken met groeiende schaalgrootte (steeds grotere maar minder winkels, meer filiaal en ketenbedrijven, minder omzet per m²). Deze ontwikkelingen hebben ook gevolgen voor de ruimtelijke structuur van de sector. Kort gezegd is de verwachting dat er (per saldo) minder behoefte is aan fysieke winkels (in aantallen). In plaats van een groeimarkt wordt de detailhandel steeds meer een verdringingsmarkt. Sterke formules winnen de slag met de zwakkere en grotere winkels winnen het van de kleine, en ook de grote en sterke winkelgebieden winnen het van de kleine.

Keuze in de detailhandelsvisie

Juist in deze nieuwe tijden is het van belang dat er bij het opstellen van de detailhandelsvisie keuzes worden gemaakt:

- Zorg voor een winkelstructuur die zowel voorziet in voldoende voorwaarden voor een gezond ondernemersklimaat als in een voorzieningenaanbod dat aantrekkelijk is voor consumenten. Dit betekent; meervoudig ruimtegebruik waar mogelijk, voldoende ruimtelijke kwaliteit en met aandacht voor de leefbaarheid, energiezuinig, klimaatvriendelijk en duurzaamheid.
- Versterken van het bestaande verdient de voorkeur boven het toevoegen van winkellocaties.
- Zorg bij het herontwikkelen van winkelgebieden voor een voldoende kritische massa en een massa die past bij het (reëel gedefinieerde) ambitie en verzorgingsniveau.
- Voorkom nieuwe solitaire ontwikkelingen en zorg zo veel mogelijk voor clustering van qua bezoekmotief gelijksoortige detailhandel.

- Laat een kwalitatieve verbetering van de winkelstructuur leidend zijn, staar niet blind op de vierkante meters maar beantwoordt de vraag of het voor de consument nu en straks leidt tot meer keuze op aanvaardbare afstand.
- Zorg voor een zorgvuldige stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing van detailhandel-ontwikkelingen zodat de ruimtelijke kwaliteit ter plekke verbeterd wordt.
- Bij een visie op de gewenste winkelstructuur hoort ook hoe om te gaan met winkelgebieden of locaties die als kansarm worden gezien.

Deze uitgangspunten gekoppeld aan de detailhandelsambitie van Harderwijk om de 'beste winkelstad tussen Apeldoorn, Zwolle, Amersfoort en Lelystad te willen zijn (regionale ambitie) en de huidige structuur van de dagelijkse verzorging te willen versterken (lokale ambitie) leidt tot de visie dat Harderwijk het meest gediend is bij:

- een **primaat op de binnenstad** als het gaat om de verwezenlijken van de regionale ambitie
- het **versterken van de huidige wijkstructuur** als het gaat om de lokale ambitie.

Alle andere keuzes zijn hieraan ondergeschikt. Met deze keuzes wordt voortgebouwd op de beleidslijn die in de vorige detailhandelsvisie (2005) is ingezet.

Vertaling van de visie naar de detailhandelsstructuur.

Harderwijk kent een goed uitgebouwde structuur van dagelijkse verzorging. Alle winkelcentra hebben één of meer goed functionerende **supermarkten** als drager. Keerzijde is dat er in Harderwijk weinig variatie in omvang en functie van de supermarkten is en dat een grote plaats- en regioverzorgende supermarkt ontbreekt. Om aan de (groeierende) behoefte van consumenten aan een grote plaats- en regioverzorgende supermarkt te voldoen, is een supermarkt nodig met een onderscheidend oppervlak (2.000 m² wvo) en assortiment. De beste locatie voor een dergelijke supermarkt is direct aan de rand van de binnenstad. Dan is er sprake van een optimalisatie van de bijdrage aan de lokale en regionale ambitie en is er sprake van synergie met aanvullende winkels in de binnenstad.

Voor **de binnenstad** is het van groot belang de regionale positie te versterken. De herstructurering van de Vuldersbrink speelt daarbij een rol. Hier is meer dan op alle andere locaties in, of grenzend aan de binnenstad een ontwikkeling nodig en mogelijk die integraal onderdeel van de binnenstad moet worden en daarmee de binnenstad als totaliteit kan versterken. Het aantrekken van nieuwe en onderscheidende formules maakt hiervan onderdeel uit. De binnenstad krijgt hiermee de gewenste verdieping en verbreding zoals ook aangegeven in de Stadsvisie Harderwijk 2031. Binnen Centrummanagement Harderwijk wordt gewerkt aan het thema economische versterking zoals bijvoorbeeld een plan van aanpak leegstand en het nieuwe winkelen. Dit thema is ook in het stads en regiocontract gehonoreerd.

Voor **het Waterfront** is het van belang om, omwille van de ambitie een levendig gebied te realiseren, kleinschalige ondergeschikte vormen van detailhandel in combinatie met horeca en diensten mogelijk te maken. Voor wat betreft een eventuele kleinschalige supermarkt zullen de marktomstandigheden bepalend zijn of er op den duur realisatie van een dergelijke voorziening mogelijk is. De keuze wordt gemaakt op het moment dat er voldoende informatie is over het draagvlak voor een supermarkt vanuit het totale woningbouwprogramma en de uitwerking van fase 3. Dit is reeds overeengekomen met het consortium dat fase 2 van het Waterfront ontwikkelt.

Uitgangspunt van de visie is dat de positie van de **vier wijkcentra** (Stadsdennen, Tweelingstad, Stadswelden en Drielanden) te bestendigen en daar waar mogelijk te versterken. Dit betekent dat daar waar zich momenteel knelpunten voordoen die het functioneren belemmeren deze dienen te worden verholpen. Uitgangspunt hierbij is dat het huidige verzorgingsgebied van elk centrum maatstaf is. Van een functiesprong naar een centrum met een bovenwijks karakter mag geen sprake zijn. Er zal de komende periode vooral aandacht zijn voor de vitalisering van winkelcentrum Stadswelden (collegeprogramma 2011 – 2014).

Aan het toekomstperspectief voor het **buurtcentrum in Frankrijk** wordt op langere termijn betwijfeld. Het buurtcentrum in **Hierden** heeft alleen perspectief onder de voorwaarde dat de bovenkerse potenties worden benut. Dit zijn de potenties die Hierden heeft als toeristisch attractief dorp bovenop de lokale verzorgende functie.

Uitgangspunt van de visie is dat de positie van de **PDV locaties Deventerweg en de Tonsel** niet worden gewijzigd. Zowel de Deventerweg als voor de Tonsel hebben een voldoende toekomstperspectief binnen de respectievelijke thema's.

Op **bedrijventerreinen** is detailhandel alleen toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in de bestaande detailhandel. In de visie wordt de solitaire, op bedrijventerreinen gevestigde detailhandel zoveel mogelijk aan banden gelegd. Dit betekent concreet dat uitbreiding en nieuw vestiging niet wordt toegestaan. Dit streven komt overeen met het landelijke en provinciale beleid. Dit betekent ook dat als er sprake is van verplaatsing er op de vrijkomende locatie niet opnieuw detailhandelsinvulling mag plaatsvinden. Voorts mag nieuw vestiging van detailhandel alleen op een bedrijventerrein als er sprake is van een ondergeschikte functie bij een productie- ambachts- of groothandelsbedrijf. De producten voeding, genotsmiddelen, kleding en schoenen zijn hierbij uitgesloten. Als toetsingscriterium voor ondergeschiktheid geldt dat de winkelruimte maximaal een kwart van het netto vloeroppervlak van het hoofdgebouw ter plaatse mag bedragen met een maximum van 50 m² vvo. Een en ander conform het raadsbesluit van september 2011.

Op **overige niet detailhandels locaties** is detailhandel niet gewenst. Uitzondering wordt gemaakt voor vormen van detailhandel die ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en die een gemaksfunctie hebben voor de bezoekers van de betreffende voorziening bijvoorbeeld een ziekenhuis. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat van dat detailhandelsaanbod een autonome attractie uitgaat op de consument die elders verblijft. Om deze reden is het gewenst om een maximum metrage van 100 m² vvo per individuele vestiging te hanteren. Bovendien moet de initiatiefnemer aantonen dat de detailhandel puur een functie heeft voor de bezoekers van de voorziening. Specifiek voor winkels bij brandstofverkooppunten blijft de huidige gehanteerde maat van 50 m² vvo gehandhaafd.

Visie op De Harder

Het college maakt voor wat betreft de visie specifiek op themacentrum De Harder vooralsnog een andere keuze dan Bureau Stedelijke Planning in haar rapport. Het college ziet het toekomstperspectief van **de Harder** enerzijds als een bijdrage aan de regionale aantrekkingskracht van de stad en anderzijds als een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van een belangrijke toegangspoort tot de stad. Naast de in het huidige bestemmingsplan De Harder vastgelegde branchering krijgt De Harder vanuit het nu voorliggende besluit tijd en ruimte voor het verder verkennen van de voorwaarden waaronder het college de ontwikkelaar van het beoogde themacentrum De Harder in staat stelt één (te verplaatsen) supermarkt op te nemen in zijn plannen. Voor het invullen van deze voorwaarden zijn heel nadrukkelijk de betrokken marktpartijen zelf aan zet.

Deze voorwaarden t.a.v. De Harder zijn in ieder geval:

- Het op de Harder tot ontwikkeling brengen van minimaal fase 1 van het programma. Fase 1 omvat het park Zeebuurt, de appartementen, de geluidsmuur, het huidige Harders Plaza en het eerste deel van het detailhandelscentrum (ca 8.000 m² vvo).
- Fase 1 van het programma op De Harder krijgt een goede ruimtelijke- en beeldkwaliteit.
- De te vestigen supermarkt betreft een verplaatsing van één supermarkt die nu op een ruimtelijk ongewenste locatie is gelegen. Hiermee wordt de supermarkt op bedrijventerrein Lorentz en de supermarkt in de Vuldersbrink genoemd.

- De locatie die door de supermarkt op Lorentz wordt achtergelaten wordt dichtgezet voor detailhandel.
- De locatie die door de supermarkt op de Vuldersbrink wordt achtergelaten wordt dichtgezet voor een supermarkt. Een convenience store (kleinschalige supermarkt gericht op versassortiment) van maximaal 400 m² wvo is wel mogelijk.
- De huidige mogelijkheden voor kleine units op De Harder wordt uit het bestemmingsplan gehaald.
- De mogelijkheden voor kantoorontwikkeling op De Harder wordt uit het bestemmingsplan gehaald.
- De mogelijkheid tot een supermarkt op de Harder belemmert de ontwikkelingen van de bestaande supermarkten niet.
- Een goedgekeurd bestemmingsplan De Harder.

Een vervolgstap van dit alternatief zal zijn dat opnieuw naar de haalbaarheid van het totale bestemmingsplan moet worden gekeken.

Argumenten

1.1 Het is belangrijk om de detailhandelsvisie voor Harderwijk en Hierden nu vast te stellen. Er zijn majeure ontwikkelingen gaande in de detailhandel, de effecten daarvan zijn merkbaar in het centrum van Harderwijk, in Hierden en in de wijkwinkelcentra. Vanuit deze nieuwe visie kan de gemeente samen met de ondernemers inspelen op deze ontwikkelingen.

1.2 Deze keuze leidt ertoe dat de delen van de visie over het stadscentrum en de wijkwinkelcentra kunnen worden uitgevoerd én dat de ontwikkeling van De Harder perspectief behoudt.

1.3 Kiezen voor de visie zoals geadviseerd door Bureau Stedelijke planning biedt een helder en eenduidig beeld voor de gewenste detailhandelsstructuur en hoe deze te bereiken.

1.4 De visie geeft aan hoe het centrum haar regionale kracht kan versterken. Dat het noodzakelijk is om naast de fysieke vraagstukken zoals bereikbaarheid en parkeergelegenheid en looproutes met name ook te werken aan kwaliteit van het aanbod, het terugdringen van de leegstand en het implementeren van het nieuwe winkelen. De visie onderstreept de samenwerking hierbij met de MKB én horeca ondernemers, verenigd in het centrummanagement Harderwijk.

1.5 De visie geeft aan hoe de wijkstructuur kan worden versterkt. Dat het het beste is om de positie van elk van de centra in de betreffende wijk te verstevigen. Daarbij horen naast de hierboven al genoemde fysieke vraagstukken ook het versterken van het winkelaanbod. Dit betekent dat een beperkte toename van het m² winkelaanbod mogelijk is. Het behoud van de aanwezige diversiteit aan branches en het versterken van de identiteit van de winkelcentra is evenzeer van belang.

1.6 De visie van Bureau Stedelijke Planning is overwegend positief beoordeeld door de externe begeleidingsgroep en een deel van de Klankbordgroep.

2.1 Het kiezen voor het stimuleren van de ontwikkeling De Harder met mogelijkheden voor een supermarkt levert op (korte) termijn zicht op de ontwikkeling van het Zeebuurtpark, de geluidsmuur, de appartementen, de bestaande Harders Plaza en het eerste deel van het detailhandelscentrum en daarmee een aanzienlijke verbetering van de uitstraling van een belangrijke zichtlocatie en toegangspoort van Harderwijk.

2.2 Keuzes t.a.v. themacentrum De Harder vragen tijd. Het is enerzijds belangrijk voor Harderwijk dat deze ontwikkeling tot stand komt en anderzijds vraagt het om een zorgvuldige afweging van belangen en

formulering van randvoorwaarden. De betrokken vastgoedeigenaren, winkelorganisaties en de ontwikkelaar krijgen de uitdaging om binnen de gestelde voorwaarden een ontwikkeling tot stand te brengen.

2.3 Op dit moment zijn de voorwaarden, waaronder een supermarkt op de Harder mogelijk kan worden gemaakt nog niet uitgekristalliseerd. De exacte formulering van de voorwaarden vraagt verdere uitwerking en detaillering. De voorwaarden zijn vertrekpunt voor o.a. een aanpassing van de overeenkomst met De Harder en het herzien van het bestemmingsplan.

3.1 De antwoordnota geeft een reactie op elk van de ingezonden zienswijzen. De antwoordnota geeft aan of en zo ja, op welke wijze de visie is aangepast nav de zienswijze.

Risico's

Een keuze voor het vaststellen van de visie én het verder verkennen van de mogelijkheden voor De Harder brengen ook risico's met zich mee.

- a. Er gaat bij de uitwerking van de visie te veel aandacht uit naar de Harder en te weinig naar het centrum en de wijkcentra.
- b. De voorwaarden blijken niet invulbaar zodat alle inspanningen tevergeefs blijken en kunnen leiden tot nieuwe aangepaste voorwaarden
- c. Er worden verwachtingen gewerkt bij de ontwikkelaar
- d. Het is voor deze keuze noodzakelijk dat het huidige bestemmingsplan wordt aangepast hetgeen kan leiden tot een Raad van State procedure.

De keuze voor deze visie is dus geen garantie voor daadwerkelijke ontwikkeling. Bij de uitvoering van de visie en het verder verkennen van de mogelijkheden voor De Harder zal met elk van deze risico's rekening gehouden worden, en zo nodig een terugkoppeling naar het college en de raad volgen.

Alternatieven

1. De visie integraal vaststellen

Dit zou betekenen dat er gekozen wordt voor het niet verder verkennen van mogelijke kansen voor De Harder. De gemeente geeft dan aan niet verder mee te willen werken aan het verruimen van de bestemmingsmogelijkheden van dit centrum en gaat aan een mogelijkheid tot het versneld ontwikkelen van een van de belangrijke toegangspoorten van de stad en het oplossen van een ruimtelijk probleem voorbij.

2. De visie nu nog niet vaststellen, eerst het onderdeel De Harder afronden.

Dit zou betekenen dat de visie op z'n vroegst in het voorjaar van 2013 kan worden vastgesteld. Gezien de urgente ontwikkelingen in de detailhandel lijkt dit alternatief voor geen van de betrokken partijen winst op te leveren.

Bijlagen:

Detailhandelsvisie Harderwijk 2020 d.d. 15 juni 2011

Collegebesluit Detailhandelsvisie Harderwijk 2020 d.d. 5 juli 2011

Eindverslag inspraak Detailhandelsvisie 2020 d.d. 18 april 2012



De raad van de gemeente Harderwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 april 2012, nummer 12.00267;

besluit:

dat de ontwerp Detailhandelsvisie Harderwijk 2020 met ingang van 8 augustus 2011 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze termijn ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld zienswijzen ten aanzien van de detailhandelsvisie kenbaar te maken;

dat dit op 3 augustus 2011 bekend is gemaakt in Het Kontakt;

dat binnen de gestelde termijn zienswijzen zijn ingediend.

Het bij dit besluit behorende eindverslag inspraak Detailhandelsvisie Harderwijk 2020 , waarmee hij zich kan verenigen en welke overwegingen hij tot de zijne maakt;

gelet op de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht en de Inspraakverordening Harderwijk 2007;

b e s l u i t :

1. De hiervoor genoemde zienswijzen niet te delen;
2. De Detailhandelsvisie Harderwijk 2020 met inachtneming van de aanvulling/wijzigingen zoals genoemd in collegevoorstel van 8 mei 2012, nr. B12.001409, (inclusief *rapport BSP*-Detailhandelsvisie Harderwijk 2020 d.d 15 juni 2011) vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Harderwijk in zijn openbare vergadering van 13 september 2012, onder nummer 12.00267.

mevrouw A.E.H. van der Kolk
voorzitter

de heer H.R. Lanning
raadsgriffier