

Aan de leden van de raad

Onderwerp: Retailvisie

Geachte raadsleden,

In de raadscommissie van 15 november jl. heeft u de Retailvisie behandeld. Daarbij heeft u aangegeven dat u over een aantal onderwerpen uw vragen beantwoord wilt hebben voor de behandeling op 17 januari 2019. Naast de specifieke antwoorden lichten we in deze oplegnotitie vijf thema's nader toe.

- a) *Status Retailvisie (achtergrond, doel, proces)*
- b) *Transformatiegebied*
- c) *Perifere detailhandel*
- d) *Proces Lidl*
- e) *Financiële consequentie*

a) Status Retailvisie

Achtergrond: In de *Sociaal Economische Visie* (SEV) (gemeenteraad 6 juli 2017) is, naast Agrofood, Acquisitie en Vrijtijdseconomie, Vitale centra benoemd als één van de vier speerpunten. Daarbij is door de gemeenteraad gevraagd er prioriteit aan te geven het detailhandelsbeleid uit 2006 te actualiseren. In de raadsnotie van 9 november 2017 is door de raad aangegeven dat de actualisatie in de vorm van een raadsinformatiebrief kan worden aangeboden. Gezien de impact van de visie vindt het college het van belang de visie ter vaststelling aan de raad voor te leggen.

Op 19 december 2017 is het *Actieplan Vitale Centra* door het college vastgesteld. Onderdeel hiervan is het opstellen van de *Retailvisie*. Hierover hebben wij u op 11 januari 2018 door een raadsinformatiebrief geïnformeerd. De visie moet leiden tot concrete actieplannen per centrum. Deze worden, waar het om uw bevoegdheden gaat, vanzelfsprekend ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Doel: Het doel van de Retailvisie is tweeledig. De visie dient als toetsingskader voor nieuwe initiatieven (kansen/ambities) en als inspiratiedocument voor de uitvoering. Het toetsingskader heeft betrekking op beleidsmatige keuzes. Daarnaast geeft de visie een palet aan inspiratiebeelden om dit te bereiken. Voor het hebben van een actueel en

Bijlage(n): 2

toekomstbestendige visie op de centra en perifere detailhandel (PDV-aanbod) is het van belang om niet alleen in te gaan op detailhandel, maar ook horeca en consumentgerichte dienstverlening te betrekken bij de visie.

Proces: In de periode van november 2017 tot nu zijn gesprekken gevoerd met winkeliers, ondernemers, stichting Does, de verenigingen van Dorpsbelangen en winkeliersvereniging over hun kijk op vitale centra en het samen opstellen van een visie. Voor expertise en begeleiding is sociaal economisch adviesbureau BRO ingeschakeld. Aan hen is opdracht gegeven, in samenwerking met belanghebbenden (ondernemers, winkeliers, vastgoedeigenaren, organisaties, bewoners en gemeente Dronten) een visie op te stellen voor het Retailaanbod in de gemeente, met als richtlijn de in de SEV gegeven kaders. De visievorming is begeleid door een Stuurgroep met daarin vertegenwoordigers van winkeliersvereniging Suydersee/St. Does (centrummanagement), winkeliersverenigingen uit Swifterbant en Biddinghuizen, OVDD en gemeente. Vanuit hun rol als belangenbehartiger hebben zij plaatsgenomen in de stuurgroep¹. De consument staat, zowel in de analyse als in de visie, centraal. In de analyse is vanuit consumententrends inzicht gegeven in de betekenis voor de winkelcentra in Dronten. Consumententrends en koopstromen zijn daarin meegenomen. De Stuurgroep is tijdens het proces meerdere keren bijeen geweest om input te leveren en te reflecteren op resultaten en proces.

Voor de bijeenkomsten zijn uitnodigingen verstuurd per e-mail. Gezamenlijk is besloten om de adressenbestanden van de winkeliersverenigingen (Swifterbant, Biddinghuizen, St. Does/WVS) en de OVDD. Andere organisaties zoals De Meerpaal en verenigingen van Dorpsbelangen zijn uitgenodigd per mail via de gemeente. Daarnaast is via media aandacht besteed aan het opstellen van de Retailvisie. Na de terugkoppelsessie van 5 september zijn tekstuele wijzigingen doorgevoerd om de leesbaarheid te vergroten. De tekstuele wijzigingen hebben niet geleid tot andere conclusies.

Vervolg: Na vaststellen van de Retailvisie wordt, in samenwerking met inwoners, winkeliers(verengingen), belangenorganisaties, ondernemers, maatschappelijke- en vrijwilligersorganisaties, gewerkt aan concrete actieplannen voor het behoud en verder ontwikkelen van Vitale Centra. Bij het opstellen van de actieplannen worden concrete keuzes gemaakt bij welke optionele uitvoeringselementen prioriteit ligt en de haalbaarheid ervan op basis van budget en capaciteit. De visie geeft de richtlijnen weer, hierdoor kan in de uitvoering gericht per (deel) gebied/onderwerp het gesprek aangegaan worden met de betreffende belanghebbenden. Hierbij zullen we nadrukkelijk kijken wie de betrokkenen zijn die in het proces worden meegenomen. Daarnaast worden consumenten actief betrokken door hen te laten meedenken in het opstellen van de actieplannen. Hierbij kan gedacht worden aan www.drontenikpraatmee.nl en het actief benaderen van inwoners via de (social) media. Samen met de SEA-groep en stakeholders wordt een plan van aanpak en, waar nodig, een daarbij behorende financieringsvraagstuk worden opgesteld.

Tijdlijn vervolgproces Retailvisie in 2019:

- 17 januari 2019 behandeling raadscommissie
- 31 januari behandeling raadsvergadering
- februari – mei verkennen van actieplannen met stakeholders.
- Aansluitend wordt een plan van aanpak opgesteld met daarin o.a. een stakeholdersanalyse, communicatieparagraaf en agenda.

¹ In de bijlage I p. 5 vindt u een overzicht van de contactmomenten die zijn geweest tijdens het proces.

b). Transformatiegebied

In de visie wordt gestreefd naar een compact, compleet en comfortabel centrum dat goed is voor consument, ondernemer en vastgoed. De insteek is dat het winkelachtje van Dronten (het kwadrant) qua winkelfunctie behouden blijft. Voor de winkelgebieden buiten het kwadrant ziet de visie kansen voor aanloopgebieden met doelgerichte functies naast de winkelfunctie. Hierbij kan gedacht worden aan dienstverlening, horeca of zorg en andere vergelijkbare functies.

Vanuit gesprekken met de stakeholders is het gebied Kop van het Ruim – Schouwstraat als transformatiegebied opgenomen in de visie. Door de stakeholders is aan BRO gevraagd een visie met scenario's voor te leggen. Voor de uitvoering is het gebied het Kop van het Ruim - Schouwstraat aandachtsgebied. Welke scenario's worden onderzocht moet blijken uit nadere gesprekken over de opgave, relevantie, haalbaarheid en wenselijkheid. Mogelijke scenario's voor het gebied bijvoorbeeld de optie tot sloop zijn opgenomen ter inspiratie. Een ander scenario kan bijvoorbeeld zijn het aanbrengen van een kwaliteitsverbetering van de gevels bij Kop van het Ruim en Schouwstraat. In de visie wordt het woord 'rommelig' gebruikt voor de ruimtelijke structuur van het gebied in verhouding tot het nieuwe deel van het centrum. Het heeft geen betrekking op de uitstraling of inhoud van de winkels. Met de vastgoedeigenaren en betrokkenen bij het genoemde transformatiegebied is een gesprek ingepland.

c). Perifere Detailhandel

In de visie is met de stakeholders de ambitie uitgesproken om het verspreiden van winkels te beperken en concentratie te bevorderen. Om deze ambitie te bereiken is het van belang te kiezen voor één PDV locatie. Uit gesprekken met stakeholders, kwam in lijn met de visie op het Hanzekwartier Business Zone Delta naar voren. Concentratie levert voordelen op zoals combinatiebezoeken, synergie, helderheid en gemak voor de consument. BZD heeft qua ligging, bereikbaarheid, fysieke ruimte en parkeermogelijkheden het meeste perspectief. De Noord is al in beeld voor een transformatie/herontwikkeling van de ontwikkelingen in het Hanzekwartier. De ondernemers die gevestigd zijn aan De Noord worden in januari per brief geïnformeerd over de Retailvisie en worden uitgenodigd om invulling te geven aan het vervolgproces.

d). Proces Lidl

In het besluitvormingstraject van de Sociaal Economische Visie is door de gemeenteraad en partners prioriteit gevraagd voor het actualiseren van de detailhandelsvisie (Retailvisie).

In de Retailvisie wordt in hoofdstuk 2 aandacht gegeven aan de visie op de boodschappenstructuur. Het geschetste ideaalbeeld is weergegeven los van bestaande en eventuele toekomstige ontwikkelingen. Het college heeft echter bij het vaststellen van de Retailvisie in oktober 2018, als argument bekrachtigd dat het in 2015 gestarte traject² met betrekking tot de komst van Lidl in Dronten- West, niet in strijd is met de Retailvisie. Onder 1.5 zijn argumenten opgenomen als afweging. Punt 1.5 is geen beslispunt. Het college heeft geoordeeld dat de tekst van de Retailvisie niet in strijd is met ontwikkelingen die al in gang waren gezet. De definitieve afweging maakt uw raad, bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Op 7 december 2017 hebben wij u geschreven *"Mocht de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan niet vaststellen, omdat daar geredeneerd vanuit het belang van een "goede ruimtelijke ordening", argumenten voor zijn, dan gaat de ontwikkeling alsnog niet door (raadsbrief 20 november 2017 U17.07420/REO/MF).*

² In de bijlage I p. 6 vindt u een overzicht van het proces Lidl.

Tijdens en na de behandeling van de Retailvisie in de commissievergadering op 15 november, en gesprekken die wij voerden met stakeholders en SEA-vertegenwoordigers, is ons gebleken dat de discussie zich heeft verlegd naar de mogelijke komst van Lidl in Dronten-West. We zien bij stakeholders een brede steun voor de Retailvisie en dat er wisselend gedacht wordt over de mogelijke komst van Lidl in Dronten-West.

In de Retailvisie is het volgende hierover opgenomen:

Blz. 8: Een discountsupermarkt is voornemens zich te vestigen in Dronten- West. Het college van burgemeester en wethouders staat positief tegenover het initiatief, maar heeft wel voorwaarden gesteld, zoals een maximale omvang (maximaal 1.200 m² wvo) en dat appartementen gerealiseerd moeten worden.

Blz. 9: Op verzoek van de stakeholders is door BRO advies gegeven over de theoretisch meest ideale supermarktstructuur (figuur 2.1). Dit plaatje moet worden beschouwd als de meest ideale structuur, zonder dat rekening is gehouden met de feitelijke situatie en autonome ontwikkelingen. Belangrijke ontwikkeling is wat dat betreft de komst van een discountsupermarkt in Dronten-West, waarvoor vergaande plannen zijn uitgewerkt en waarvoor een bestemmingsplanprocedure wordt voorbereid en nog besluitvorming door de gemeenteraad gaat plaatsvinden. Deze ontwikkeling is buiten deze ideale supermarktstructuur gelaten, maar mag niet onvermeld blijven.

Wij adviseren uw raad om afwegingen over specifieke ontwikkelingen te maken op het moment dat deze ter besluitvorming aan u worden voorgelegd. De Retailvisie wordt dan benut waarvoor hij bedoeld is, namelijk het dienen als toetsingskader voor nieuwe (onder meer ruimtelijke) ontwikkelingen. Het bestemmingsplan Dronten-West wordt naar verwachting voor de zomer van 2019 ter besluitvorming aan uw raad aangeboden.

e). Financiële consequenties

Er is geen financiële paragraaf in de Retailvisie opgenomen. Er spelen individuele en collectieve belangen. Daarom is het van belang om de kansen eerst samen te verkennen en dan te kijken wat de financiële gevolgen voor de stakeholders daarvan zijn. Het vaststellen van de visie betekent dus niet dat de gemeente zich bindt aan financiële verplichtingen in relatie tot uitvoering. In de visie wordt uitgegaan van samenwerking vanuit gezamenlijke en individuele belangen met ieders (ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente) eigen verantwoordelijkheid en rol, dit heeft ook betrekking op het financiële deel.

In de actieplannen wordt in overleg met stakeholders voor onderdelen indien nodig een financiële vertaling gemaakt. Uiteraard worden financiële vraagstukken ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Daarbij maakt de raad uiteindelijk de keuzes over de financiën en kunt u afwegen hoe zich dit verhoudt tot de inbreng vanuit ondernemers, winkeliers en vastgoedeigenaren.

Hoogachtend,

het college van Dronten

drs. T. van Lenthe
Secretaris

I.A. Bakker
burgemeester

Bijlage I Totstandkoming Retailvisie

De Stuurgroep is tijdens het proces meerdere keren bijeen geweest om input te leveren, te reflecteren op de resultaten en het proces. Er zijn in het proces twee werksessies georganiseerd om input op te halen en resultaten te toetsen bij de stakeholders. Tijdens de werksessie was de betrokkenheid en de aanwezigheid van de stakeholders groot. Als derde is er een bijeenkomst georganiseerd waarin terugkoppeling van de eindconcept van de Retailvisie plaatsvond naar de stakeholders

Overlegmomenten Retailvisie:

- 27 oktober 2017: ambtelijk overleg met BRO. De offerte is naar aanleiding hiervan opgesteld
- 24 november 2017: eerste overlegmoment met de stuurgroep (later overgegaan in SEA-groep). Besproken is de offerte van BRO
- 19 december 2017: Opdracht vergeven aan BRO
- 22 december 2017: overleg SEA-groep + BRO
- 25 januari 2018: overleg SEA-groep + BRO
- 30 januari 2018: brede Brainstormsessie: eerste bijeenkomst met stakeholders en raadsleden. In deze sessie is de conceptanalyse vanuit BRO gepresenteerd. Ook is opgehaald bij de stakeholders waar volgens hen de knelpunten zitten
- 21 februari 2018: overleg SEA-groep + BRO
- 6 maart 2018: stuurgroep plussessie: tweede bijeenkomst met een afgevaardigde stakeholders. In deze sessie is de eerste conceptvisie gepresenteerd met de input vanuit de eerste sessie. Hierop is nader ingegaan en gesproken over de kansen en richtingen
- 4 april 2018: overleg SEA-groep + BRO
- 10 juli 2018: overleg SEA-groep
- 30 augustus 2018: overleg SEA-groep
- 5 september 2018: terugkoppelsessie met stakeholders en raadsleden. De conceptversie is daar gepresenteerd aan de stakeholders
- Het eindconcept van de Retailvisie heeft openbaar online ter inzage gestaan op de site van de OVDD en is gedeeld met de adressenbestanden van OVDD, St. Does, de winkeliersverenigingen Swifterbant en Biddinghuizen
- 8 november 2018: overleg SEA-groep
- 16 november 2016: op De Dag van de Ondernemer bezoekt wethouder Korting Hobbykamer de Blauwe Vlinder
- 18 december 2018: overleg SEA-groep en wethouder Korting

Bijlage II Proces Lidl

- In 2015 kwam Lidl met het verzoek een vestiging te openen in Dronten-west, centrum. Lidl onderzocht eerder andere locaties op haalbaarheid, waaronder De Boeg en Dronten-west centrum. Vanuit de gemeente is destijds verwezen naar optie van vestiging in Suydersee. Lidl heeft locatie-onderzoek laten uitvoeren in Dronten waarbij winkelcentrum Suydersee als locatie in beeld is geweest.
- Lidl gaf onder andere als vestigingsvoorwaarde; ruim parkeren voor de deur en goed bereikbare efficiënt ingerichte bevoorrading. Daarnaast gaf Lidl voorkeur aan nieuwbouw. Om deze investering terug te verdienen heeft Lidl een gebied nodig met voldoende marktpotentie (huidige marktomvang en groei potentie als gevolg van uitbreiding woningbouw).
- Op basis van de vestigingsvoorwaarden van Lidl is niet onderzocht om Lidl in een bestaande supermarkt in Swifterbant te laten overnemen.
- Het college heeft zich in het verleden, gezien de belangrijke ontwikkelopgave in de toekomst voor Dronten West, positief opgesteld voor verkenning van de mogelijkheden voor de komst van een Lidl naar Dronten-West. De verkenning met de Lidl is toen opgestart.
- Belangrijke voorwaarde was dat Lidl op basis van een onderzoek zou aantonen dat er marktruimte zou zijn én dat het invullen van deze marktruimte geen verstoring te weeg zou brengen van de detailhandelsstructuur. Lidl heeft dit onderzoek laten uitvoeren.
- Aansluitend op het onderzoek van Lidl heeft de gemeente in november 2015 onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren door bureau Goudappel Coffeng om de meerwaarde van de ontwikkeling van een nieuwe Lidl in Dronten-West te bezien. Daarnaast is gekeken wat de effecten zijn op de detailhandelsstructuur.
- Uit onderzoek bleek dat er marktruimte aanwezig is, dat sprake is van een kwalitatieve meerwaarde en dat er geen onevenredige verstoring van de detailhandelsstructuur zal optreden.
- Veiligheidshalve heeft de gemeente maximaal te realiseren metrage gesteld op 1200m² wvo en 2000m² bvo.
- De gemeenteraad is per brief op 11 mei 2016 geïnformeerd over de uitkomst van het onderzoek en de mogelijke vestiging van een Lidl supermarkt in Dronten west centrum en dat er nog overeenstemming moet komen over de verwervingsprijs.
- De gemeenteraad heeft op 15 december 2016 unaniem besloten de grondexploitatie in Dronten-West te herzien waarbij is geanticipeerd op de uitbreiding van het centrum gebied met een supermarkt met daarboven 20 appartementen. Zie https://secure.dronten.nl/gemeenteraad/agenda-gemeenteraad_42929/agenda/raadscommissie_11714
De opbrengsten van de grondverkoop zijn in herziene grondexploitatie meegenomen. Dit betekende een plus qua opbrengsten ten opzichte van de opbrengsten van alleen woningbouw.
- De raad heeft daarbij over de geheimhouding van de bedragen besloten. De raadsbehandeling en het raadsbesluit zelf zijn te vinden op de website van de gemeente: https://secure.dronten.nl/gemeenteraad/agenda-gemeenteraad_42929/agenda/raadscommissie_11714. In daaropvolgende financiële rapportages is steeds gesproken over de realisatie van een supermarkt.
- In de raadsbrief van 20 november 2017 is de raad op de hoogte gebracht van het voornemen van het college om een koopovereenkomst te sluiten met Bramer tbv een Lidl en 18 appartementen in Dronten-west centrum. Tevens is de ontbindende voorwaarde argumenten op basis van goede-ruimtelijke ordening van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan benoemd.

- In maart 2018 heeft de gemeente opdracht gegeven tot een actualisatie van de second opinion rapport van Goudappel Coffeng 2015. De actualisatie komt op grotendeels dezelfde uitgangspunten neer en een redelijk vergelijkbare kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De gemeenteraad heeft in juni 2018 ingestemd met het voorstel Coördinatiebesluit en vormvrije m.e.r.-beoordeling nieuwbouw Lidl en 18 appartementen Beursstraat Dronten.
- De formele aanvraag omgevingsvergunning is reeds getoetst (o.a. aan het ontwerpbestemmingsplan) en op basis van deze toetsing dienen door de ontwikkelaar nog aanvullende stukken te worden aangeleverd. Als de stukken voor de omgevingsvergunning zijn aangevuld en goedgekeurd dan kan het ontwerpbestemmingsplan samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het beeldkwaliteitsplan voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De verwachting is dat dit eind januari gaat gebeuren, dit is afhankelijk van de snelheid waarmee de aanvullende stukken worden ingediend. Dit betekent dat half maart de stukken uit de procedure komen. Afhankelijk van de hoeveelheid binnengekomen zienswijzen wordt gestreefd om eind april de stukken te bespreken met het college om de raad van eind juni te kunnen halen. De vastgestelde stukken zullen vervolgens weer 6 weken ter inzage worden gelegd.