

Memo

Aan:	Gemeenteraad
Cc:	College van B&W, B. Konings, W. Hoeffnagel, R. Alofs, E. Duijnstee, M. Vreman, T. Baten, R. Krabben
Van:	Richard Krabben
Datum:	15 februari 2017
Kenmerk:	
Onderwerp:	Bijlage 3: Overzicht werkingsfeer Regionaal Afsprakenkader Detailhandel

Het Afsprakenkader omvat een viertal hoofdstukken te weten:

1. Gewenste Winkelstructuur;
2. Nieuwe Ontwikkelingen;
3. Transformatie en leegstandbestrijding;
4. Regionale toetsing en handhaving.

Onderstaand een toelichting op de werkingsfeer van het Regionaal Afsprakenkader detailhandel.

1. Gewenste Winkelstructuur:

Er is in de Achterhoek (maar ook elders in den lande) sprake van een overaanbod aan winkelvloeroppervlak. Dit leidt tot winkelleegstand. De inzet van het Regionaal Afsprakenkader Detailhandel, kortweg "Het Afsprakenkader" is erop gericht om toe te werken naar compacte en vitale kernwinkelgebieden. Hiertoe wordt een 2-sporenaanpak gehanteerd, namelijk beginnen met nieuwsvestigingen op de juiste plek te realiseren en vervolgens op de wat langere termijn toe te werken naar verplaatsing van winkeloppervlak van aanloopstraten naar de centra in de hoofdkernen (zie hoofdstuk 3). In het voorafgaande Kernfoto-onderzoek worden 23 hoofdkernen binnen de Achterhoek genoemd. In onze gemeente zijn dit Varsseveld, Terborg, Silvolde, Uift en Gendringen. In het voorliggende Afsprakenkader wordt Silvolde gezien het beperkt aanwezige winkelvloeroppervlak niet langer tot de hoofdkernen gerekend. Het is en blijft verder een gemeentelijke verantwoordelijkheid hoe de primair lokaal verzorgende centra in de aanwezige hoofdkernen onderling gepositioneerd worden (wel of geen onderscheid tussen hoofdkernen en subkernen)

2. Nieuwe Ontwikkelingen;

Onderstaand een beeld van hetgeen er aan nieuwe ontwikkelingen nu mogelijk is zonder vastgesteld Afsprakenkader en de situatie na vaststelling van het Afsprakenkader.

A. Situatie zonder een vastgesteld Regionaal Afsprakenkader Detailhandel:

1. *Nieuwvestiging detailhandel passend binnen de vigerend bestemmingsplan:*
Omgevingsvergunning/bouwvergunning aanvragen, toetsen en verlenen. Normaal gesproken snelle afwikkeling zonder grote problemen.
2. *Nieuwvestiging detailhandel niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan:*
Als onderdeel van een Omgevingsvergunningprocedure is wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit vereist een ruimtelijke en economische onderbouwing met als onderdeel daarvan een toets aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Dit betreft een intensief traject met een onzekere uitkomst.
3. *Nieuwvestiging Perifere Detailhandel Voorzieningen (PDV):*
PDV-clusters komen op Achterhoekse schaal alleen in Doetinchem en Winterswijk voor. De ruimte in dorpscentra ontbreekt veelal voor de ontwikkeling van grootschalige tuincentra, bouwmarkten en meubeltoonzalen en is in onze gemeente planologisch niet mogelijk gemaakt op bedrijventerreinen of in het buitengebied. Dit vereist een ruimtelijke en economische onderbouwing met als onderdeel daarvan een toets op de Ladder van

Duurzame Verstedelijking. Mocht zich een dergelijk initiatief aandienen, dan is als onderdeel van een Omgevingsvergunningprocedure wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit vereist een ruimtelijke en economische onderbouwing met als onderdeel daarvan een toets op de Ladder van Duurzame Verstedelijking. Dit betreft een intensief traject met een onzekere uitkomst.

B. Situatie na vaststelling van het Afsprakenkader:

1. Nieuwvestiging detailhandel binnen (de centra van) de hoofdkernen (Varsseveld, Terborg, Uft of Gendringen):

Dit blijft mogelijk voor zover het bijdraagt aan de opgave om centra compacter te maken en leefbaar te houden en de verzorgingspositie na realisatie nog overeenkomt met de gewenste positie. Uitbreidingen boven 500 m² dienen voor advies te worden voorgelegd aan het Regionaal POHO DE. Voor zover passend binnen het bestemmingsplan geldt een licht regime zoals beschreven onder 2A1. Ontwikkelingen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan behoeven een zwaarder traject met een onzekere uitkomst zoals beschreven onder 2A2. Nieuwvestiging in de aanloopstraten van hoofdkernen draagt niet bij aan het compacter maken van kernwinkelgebieden en is dus niet gewenst. Dit is slechts mogelijk indien passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Indien de detailhandelsbestemming conform hoofdstuk 3 (Transformatie en Leegstandsbestrijding) in een later stadium wordt ingetrokken, vervalt de ontwikkelmogelijkheden buiten de centra van de hoofdkernen.

2. Nieuwvestiging detailhandel buiten hoofdkernen (bijv. Etten, Silvolde, Netterden):

Nieuwvestiging van detailhandel buiten de hoofdkernen wordt in beginsel niet toegestaan tenzij het op grond van het vigerend bestemmingsplan mogelijk is .

3. Nieuwvestiging van tuincentra, bouwmarkten, meubeltoonzalen:

Nieuwvestiging van tuincentra, bouwmarkten en meubeltoonzalen dienen plaats te vinden binnen één van de drie PDV-clusters in Doetinchem of Winterswijk. Indien het een solitaire bouwmarkt of tuincentrum betreft met primair een lokaal verzorgingsbereik, dan bestaan er ook lokale ontwikkelmogelijkheden indien de ruimtelijke en economische effecten goed zijn onderzocht (zie 2A2). Brancheveruiming (bijvoorbeeld verkoop van fietsen in een tuincentrum) wordt op perifere locaties niet toegestaan.

3 **Transformatie en leegstandsbestrijding;**

We starten zoals in het vorige hoofdstuk beschreven met nieuwe detailhandelontwikkelingen op de juiste plek te realiseren. Willen we toewerken naar compacte kernwinkelgebieden in de hoofdkernen, dan is het van belang dat winkelfuncties buiten kernwinkelgebieden in de periferie (aanloopstraten) op termijn vervallen en in het centrum worden voortgezet. Uitgangspunt is, dat de Achterhoekse gemeenten aan de hand van betreffende bestemmingsplannen in kaart brengen welke niet-ingevulde detailhandelsmogelijkheden er in de gemeente zijn. Deze informatie wordt met elkaar gedeeld. De Achterhoekse gemeenten nemen de verplichting op zich om waar mogelijk niet gebruikte planologische ruimte buiten de kernwinkelgebieden te schrappen. Niet op de laatste plaats spreken we af, dat we met belanghebbenden zoeken naar alternatieve invullingen voor winkelfuncties buiten de kernwinkelgebieden. In toekomstige structuur- en centrumvisies wordt de geschetste ontwikkeling voor de detailhandelsector meegenomen en "wordt gezocht naar programma en perspectief". De eerlijkheid gebied te zeggen, dat het in een krimpregio zoals de Achterhoek een flinke opgave is, om goede alternatieve invullingen te vinden. Pandeigenaren op B en C-winkellocaties zullen steeds meer met langdurige leegstand te maken krijgen en zijn in eerste aanleg zelf aan zet om naar alternatieven te zoeken. Het is aan ons als gemeente om samen met de detailhandelsector te onderzoeken op welke wijze deze opgave kan worden ondersteund (denk aan de positie van de detailhandelsector in de gemeentelijke Woonvisie die momenteel in ontwikkeling is). Het vaststellen van het Afsprakenkader an sich leidt niet tot

planschadeclaims. Het intrekken van detailhandelsbestemmingen kan wel leiden tot planschadeclaims en zal van geval tot geval zorgvuldig moeten worden beoordeeld. Door het op regionale schaal vaststellen van het Afsprakenkader ontstaat voor de sector helderheid op basis een beleidslijn (voorzienbaarheid) waardoor de kans van planschadeclaims op termijn afnemen.

4. Regionale Toetsing en handhaving:

De overige 6 Achterhoekse gemeenten zijn ons voorgegaan. Nadat ook de gemeenteraad van Oude IJsselstreek het Afsprakenkader heeft vastgesteld, is het een regionaal basiskader voor lokaal ruimtelijk detailhandelsbeleid.

Alle plannen die leiden tot toename van het detailhandelsoppervlak worden gemeld in het regionaal ambtelijkoverleg, en als de toename meer dan 500 m² is, vindt behandeling plaats in het Regionaal Portefeuillehoudersoverleg Duurzame Economie. Hieruit volgt een advies aan de gemeente waarbinnen het initiatief speelt. Een afschrift van dit advies wordt aan de provincie Gelderland verzonden. Dit hoofdstuk omvat overigens uitsluitend afspraken over de toetsing van plannen en niet over de "Handhaving" zoals de titel doet vermoeden.