

Onderwerp	Winkelstructuur Lelystad 2020		A	B
Portefeuillehouder	Fackeldey		Openbaar	
Programma	Economie, werk en inkomen			
Aan	<input type="checkbox"/> Directie	Bijlagen	<input type="checkbox"/> Financiële paragraaf	
	<input checked="" type="checkbox"/> College		<input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel	
	<input type="checkbox"/> Burgemeester		<input checked="" type="checkbox"/> Openbare bekendmaking vereist	
Registratie	 B11-10580		<input type="checkbox"/> Anders, nl.:	
Steller	R.B.Huizenga	Datum	24 mei 2011	
Doorkiesnummer	06-50896756	Ingekomen brief d.d.		
Afdeling	EVO	Afkomstig van		

Parafen				
Afdelingshoofd	Controller	Medeparaaf Naam: Afd.:	Medeparaaf Naam: Afd.:	Gemeentesecretaris/ Algemeen directeur
Besproken met portefeuillehouder		ja	nvt	
Besproken in directie		<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja, zie bijgevoegd advies/besluit d.d.	
AKKOORD		BESPREKEN		Besluit via A-procedure
Horselenberg			Conform	Gewijzigd Aangehouden
De Jager			Datum besluit:	
Jacobs			Besluit via B-procedure	
Luchtenveld			Conform	Gewijzigd Aangehouden
Fackeldey			Datum besluit:	
Jansen			Agendanummer:	

Voorgesteld besluit

1. Het gewijzigde raadsvoorstel met betrekking tot de nota 'Winkelstructuur Lelystad 2020' ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Voorgesteld besluit

1. Het gewijzigde raadsvoorstel met betrekking tot de nota 'Winkelstructuur Lelystad 2020' ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Aanleiding

Reeds eerder heeft u een besluit genomen omtrent de nota 'Winkelstructuur Lelystad 2020' en het daarbij horende raadsvoorstel. Inmiddels is er een beeldvormende en een oordeelvormende sessie geweest in de raadsvergaderingen van december en januari. De raad heeft tijdens deze laatste sessie het college verzocht om het raadsvoorstel op een aantal onderdelen aan te passen.

Beoogd effect

Te komen tot gewijzigd raadsvoorstel en daarmee de kaders op het gebied van detailhandel door de raad vast te laten stellen.

Argumenten

1. *De raad heeft tijdens een oordeelvormende sessie aangegeven een aangepast raadsvoorstel tegemoet te willen zien.*

Zowel in de Beeldvormende als in de Oordeelvormende sessie van de raadsbehandeling is aangegeven dat het oorspronkelijke voorstel op een aantal punten gewijzigd zou moeten worden voordat het voorstel geagendeerd zou kunnen worden in een besluitvormende vergadering. Zo is het oorspronkelijke voorstel bijvoorbeeld gewijzigd door het weglaten van de visie en vormt de detailhandelsstructuur nu de kern van het besluit. Verder vormt het voorstel om in 2012 met een geactualiseerde nota te komen een belangrijke toevoeging op het oorspronkelijke voorstel. De essentie van het oorspronkelijk voorstel blijft in die zin onveranderd dat naast vaststelling van de structuur ook voorgesteld wordt om de kwalitatieve uitgangspunten van de nota Winkelstructuur 2020 als leidraad te gebruiken voor nieuwe ontwikkelingen binnen het winkellandschap in Lelystad.

Kanttekeningen

Geen kanttekeningen.

Communicatie

Communicatie wordt meegenomen in het raadsvoorstel.



Voorstel aan de raad

afdeling: EVO
steller: L. Evers
doorkiesnummer: 0320-278787
e-mailadres: l.evers@lelystad.nl
begrotingsparagraaf: Economie, werk en inkomen

2011

Nr.

Punt ... van de agenda voor de vergadering van

Onderwerp

Winkelstructuur Lelystad 2020

Voorgesteld besluit

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de nota 'Winkelstructuur Lelystad 2020'
2. De hierin beschreven kwalitatieve detailhandelsstructuur vast te stellen:
 - a. Hoofdwinkelcentrum: Stadshart
 - b. Stedelijk centrum: Lelycentre
 - c. Wijkwinkelcentrum: Warande
 - d. Buurtwinkelcentrum: Tjalk, Botter, Kempenaar, Voorhof, Buizerdweg
 - e. Buurtsteunpunt: Voorstraat, Boswijk, Jol, Lelystad-Haven
 - f. Thematisch winkelgebied: Batavia Stad
 - g. Woonboulevard+: Palazzo
 - h. Perifeer, ondersteunend: Westerdreef
 - i. Overig aanbod/verspreide bewinkeling o.a. Gildenhof, Schoepenweg, Ketelmeerstraat, Groene Velden
3. De kwalitatieve uitgangspunten van de nota 'Winkelstructuur Lelystad 2020' te gebruiken als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen en de nog te actualiseren bestemmingsplannen
4. De ontwikkelingen in Palazzo 3, Batavia Stad fase 4, Waagpassage fase 2 en Westerdreef op basis van deze nota te faciliteren
5. Te constateren dat nader onderzoek nodig is naar de kwantitatieve structuur i.c. het aantal m² winkelopervlak in de toekomst, en het college opdracht te geven hierover op basis van een te actualiseren DPO met aan nadere rapportage te komen waarbij ook de relevante brancherapporten en actuele ontwikkelingen in de Gordiaan betrokken worden
6. Een op basis hiervan geactualiseerde nota inclusief kwantitatieve gegevens per winkelgebied, alsmede een visie op de toekomstige ontwikkeling, voor 31 december 2012 tegemoet te zien
7. De nota 'detailhandel 2001' en de nota 'detailhandel op bedrijventerreinen 2005' te laten vervallen.

Inleiding

Het Stadshart, Botter, 't Lelycentre en Warande. Dit zijn een aantal gebieden waar de ontwikkeling van detailhandel een rol speelt of gaat spelen. Deze gebieden maken allemaal onderdeel uit van de 'bloemkoolstructuur' zoals we die kennen in Lelystad. Elke buurt of wijk heeft haar eigen winkelconcentratie zodat eenieder op korte afstand zijn of haar boodschappen kan doen. Maar niet alleen dat, het winkelcentrum is op deze manier ook een ontmoetingsplek in de wijk geworden.

Het detailhandelsbeleid heeft tot nu toe altijd die structuur vastgehouden. In de loop der tijd zijn er nieuwe concentraties toegevoegd of zijn bestaande winkelgebieden geherstructureerd of gesaneerd.



Dit alles ten behoeve van een goed functionerende detailhandelstructuur. Echter, In diezelfde periode heeft de markt niet stil gestaan. Diverse trends en ontwikkelingen volgen elkaar in rap tempo op, waardoor de geformuleerde beleidskaders al snel niet meer toereikend zijn.

Een belangrijke trend die direct van invloed is op de ontwikkeling van het winkelvloeroppervlak is die van de groei van detailhandelsverkopen via internet. Hoewel het volume op dit moment nog niet zo groot is wordt verwacht dat dit volume het komende decennium gestaag toe zal nemen. Dat zet het huidige winkellandschap onder druk; daarbinnen de ene branche overigens meer als de andere. Om antwoord te geven op de vraag of het op termijn beoogde winkelvloeroppervlak tot structurele leegstand zal leiden, zal de invloed van de trends en ontwikkelingen meegewogen moeten worden bij een nieuwe kwantitatieve analyse.

Naast de autonome trends heeft het winkellandschap in Lelystad afgelopen jaren ook diverse ontwikkelingen doorgemaakt. Zo zijn er in het Stadshart winkelmeters toegevoegd en is er een kwalitatieve slag gemaakt. Maar daarmee is het Masterplan Stadshart nog niet uitgevoerd. Nieuwe projecten staan op de rol voor zowel winkels, horeca als leisure. Maar ook het opwaarderen van de openbare ruimte in het bestaande gedeelte. In relatie tot het Stadshart zijn er vragen gesteld over de positie van het Lelycentre. Kunnen deze twee winkelgebieden wel naast elkaar blijven bestaan? Ook op een andere niveau speelt een aantal zaken, zoals herontwikkeling van Botter centrum, de solitaire supermarkt aan de Voorhof en herstructurering van Boswijk centrum. En hoe ziet straks de detailhandelstructuur in Warande eruit? Mag Batavia Stad uitbreiden en kan Batavia Haven een nieuwe detailhandelsconcentratie worden?

Om al deze vragen te kunnen beantwoorden geeft het vigerende beleid niet meer voldoende handvatten. Een onderzoek naar de distributieve mogelijkheden en het opnieuw tegen het licht houden van de bestaande detailhandelsstructuur zal duidelijkheid verschaffen over de kansen en risico's voor detailhandel in Lelystad waar vraag en aanbod op elkaar zijn afgestemd. Zoals hierboven al aangegeven is het daarbij noodzakelijk om de invloed van recente trends en ontwikkelingen mee te wegen bij een nieuwe kwantitatieve analyse.

Beoogd effect

Te komen tot een geactualiseerde winkelstructuur en bijbehorende kaders op het gebied van detailhandel.

Argumenten

1. Deze nota schept kaders op basis waarvan nieuwe ontwikkelingen kunnen worden getoetst op wenselijkheid.

Door aan te sluiten bij het koopgedrag kunnen winkelgebieden zich beter profileren. Het streven is te komen tot een heldere en evenwichtige voorzieningenstructuur, waarbij de verschillende winkelgebieden complementair zijn en ieder een eigen taak binnen de structuur vervult.

Door de marktruimte te benutten en initiatieven van marktpartijen op de daarvoor meest geschikte locatie te faciliteren, wordt de structuur als geheel beter en het detailhandelsaanbod sterker. Marktruimte en dynamiek moeten hierbij in eerste instantie worden ingezet om gewenste her- en doorontwikkeling van winkelgebieden op gang te brengen. Uitdaging hierbij is om de kwaliteit van het aanbod te versterken zonder dat dit leidt tot een overschot aan winkelvloeroppervlak. Toch kan het voorkomen dat de berekende marktruimte niet geheel wordt ingezet of tijdelijk wordt overschreden. Dit mag geen belemmeringen vormen indien het faciliteren van de markt leidt tot versterking van de structuur en de afzonderlijke winkelconcentraties. Kwaliteit gaat daarmee boven kwantiteit.

Compacte centra en clustering van winkels geven een meerwaarde voor zowel ondernemers als consumenten. ondernemers kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en keuzemogelijkheden. Daarnaast draagt concentratie bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom plaatsvinden zoveel mogelijk in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden en een bijdrage leveren aan de verbetering van de winkelstructuur. Uitzondering is wanneer aangetoond wordt dat de vestiging buiten de winkelconcentraties een meerwaarde is voor de totale detailhandelsstructuur en er in de bestaande concentraties geen vestigingsplek te vinden is. Het mogelijk in de toekomst te ontwikkelen wijkwinkelcentrum in Warande vormt hier een bijzonder voorbeeld van.



De dynamiek in de detailhandel is groot. Open staan en ruimte bieden voor dynamiek maakt het mogelijk om snel in te kunnen spelen op de veranderende markt. Nieuwe ontwikkelingen vergroten bovendien ook de aantrekkingskracht voor de reeds gevestigde ondernemers.

Eén van de belangrijkste motoren achter de dynamiek is schaalvergroting. Winkels worden groter en grotere winkelformules betreden de markt. Mede om de concurrentiepositie te behouden, moet Lelystad schaalvergroting accommoderen. De afweging voor locatiekeuze verschilt van branche tot branche.

Door bezoekers van buiten de eigen gemeente te trekken, ontstaat er een groter draagvlak voor winkels en andere publieksgerichte voorzieningen. Uitgangspunt is de Lelystedeling meer dan nu aan het eigen winkelaanbod te binden en daar waar mogelijk de bovenlokale functie te versterken.

In het verleden is er gekozen voor een fijnmazige structuur, waarbij iedere buurt of wijk haar eigen winkelcentrum had. Hierdoor zijn er relatief veel kleine winkelcentra ontstaan. Leefbaarheid is een belangrijk thema. Daar staat tegenover dat er wel voldoende draagvlak moet zijn voor ondernemers om op rendabele wijze hun winkel te kunnen exploiteren. Leefbaarheid en levensvatbaarheid zijn twee belangrijke ingrediënten.

Het is belangrijk dat de consument ervaart waar hij of zij een winkelcentrum binnenkomt. Dit betekent onder andere dat er sprake moet zijn van een eenduidige uitstraling. Extra aandacht moet uitgaan naar een voetgangersvriendelijke omgeving en de ontmoetingsplekken/pleinen van het winkelcentrum.

Parkeerplaatsen vervullen een belangrijke rol als bronpunten voor een winkelcentrum. Bezoekers die met de auto komen beginnen en eindigen hier hun bezoek, wat dus zorgt voor loopstromen. Een evenwichtige spreiding van parkeerplaatsen met name voor de grotere centra, bij voorkeur geconcentreerd, is cruciaal. Overige randvoorwaarden zijn voldoende parkeermogelijkheden op acceptabele afstand en een goede verkeersrouting.

2. Deze structuur zorgt ervoor dat elk winkelcentrum een eigen profiel en eigen taak krijgt.

Het koopmotief vormt een belangrijk fundament voor toekomstige ontwikkelingen, evenals het verzorgingsgebied. Hoewel het koopmotief voor het Stadshart voor 'boodschappen doen' is behoren ontwikkelingen die het recreatief winkelen ondersteunen bij voorkeur in het Stadshart een plek te krijgen. In diezelfde lijn worden aanvragen voor laagfrequente aankopen ondergebracht op Palazzo of de daarvoor aangewezen bedrijventerreinen.

Type winkelgebied	Winkelcentrum	Koopmotief
Hoofdwinkelcentrum	Stadshart	Boodschappen doen
Stedelijk centrum	Lelycentre	Boodschappen doen
Wijkwinkelcentrum	Warande	Boodschappen doen
Buurtwinkelcentrum	Tjalk	Boodschappen doen en laagfrequente aankopen
Buurtwinkelcentrum	Botter Kempenaar Voorhof	Boodschappen doen
Buurtsteunpunt	Buizerdweg Voorstraat Boswijk Jol	Boodschappen doen
Thematisch winkelgebied	Lelystad-Haven	
Woonboulevard+	Batavia Stad	Recreatief winkelen
Perifeer, ondersteunend centrum	Palazzo	Laagfrequente aankopen
Overig aanbod/verspreide bewinkeling	Westerdreef o.a. Gildenhof, Schoepenweg, Ketelmeerstraat, Groene Velden	Laagfrequente aankopen

Hoewel het wijkwinkelcentrum Warande wel reeds op is genomen in de winkelstructuur moet opgemerkt worden dat de daadwerkelijke ontwikkeling afhankelijk zal zijn van een nadere afweging van het wijkcentrum in relatie tot het Stadshart. Deze nadere afweging zal ter zijner tijd ter besluitvorming voorgelegd worden aan de raad.



Opname in de winkelstructuur betekent daarmee dat de ontwikkeling van het wijkcentrum in de (bloemkool)structuur in principe gewenst is, maar de daadwerkelijke levensvatbaarheid en het effect van het centrum op het Stadshart op termijn nog zullen moeten blijken.

3. Naast de verankering in de diverse (lopende) projecten is verankering van de kaders in bestemmingsplannen van belang.

Indien dit niet gebeurt kan dit betekenen dat er of een te beperkt bestemmingsplan geldt of juist een te ruim bestemmingsplan. Waardoor we de in de nota genoemde doelstellingen niet waar kunnen maken en er alsnog sprake zou kunnen zijn van een schreefgroei in de detailhandel. Met als gevolg het niet goed functioneren van de Lelystadse winkelcentra.

4. De genoemde ontwikkelingen zijn gewenst en / of noodzakelijk voor het functioneren van de winkelstructuur

De in het besluit genoemde en in de nota beschreven ontwikkelingen passen niet in het vigerende detailhandelsbeleid. In de loop van de tijd is echter bestuurlijk reeds geconstateerd dat de verschillende ontwikkelingen wenselijk of zelfs noodzakelijk zijn voor een goed functionerende detailhandelsstructuur. Voor deze ontwikkelingen geldt dat de kwalitatieve leidraad (punt 3 van dit besluit) van toepassing is. Dat betekent dat de ontwikkelingen alleen doorgang zullen vinden wanneer deze kwalitatief onderbouwd kunnen worden.

5 & 6. De distributieve onderbouwing is ingehaald door actuele ontwikkelingen

De cijfers welke gebruikt zijn in het dpo voor de totstandkoming van de nota zijn afkomstig uit het jaar 2009. De feitelijke cijfers anno 2010 en 2011 wijken echter, onder invloed van ontwikkelingen die moeilijk van tevoren te voorspellen zijn, al gedeeltelijk af. Gezien het feit dat ook het retail-landschap in toenemende mate onder druk staat (o.a. als gevolg van de in de inleiding beschreven trend van verkoop via intern) is het wenselijk om de mate waarin ruimte aan het winkellandschap toegevoegd kan worden te berekenen met gegevens die zo actueel mogelijk zijn. Het uit te voeren dpo zal op zijn beurt echter weer een momentopname zijn. Het is dan ook van belang dat bij een volgende nota aandacht wordt besteed aan de wijze waarop het winkellandschap in Lelystad dynamischer van aard kan worden. Een dynamisch winkellandschap kan immers beter inspelen op trends en ontwikkelingen.

Naar aanleiding van bovenstaande wordt daarom voorgesteld om in 2012 al een geactualiseerde nota aan te bieden. In deze nota zal aandacht besteed worden aan actualisering van winkelvloeroppervlakten, landelijke en lokale trends en ontwikkelingen en een visie op een toekomstbestendig winkellandschap in Lelystad.

7. De nota 'winkelstructuur Lelystad 2020' is een actualisatie van beide beleidsdocumenten

De nota bevat zowel de kaders op het gebied van centrumontwikkelingen als kaders op het gebied van detailhandel op bedrijventerreinen. Daarmee is de nota 'Winkelstructuur Lelystad 2020' een vervanger voor de nota's 'detailhandel op bedrijventerreinen 2005' en 'detailhandelsnota Lelystad 2001'.

Kanttekeningen

Beleid voor aan huis verbonden beroepen

In de nota 'Winkelstructuur Lelystad 2020' wordt er verwezen naar het vigerende beleid voor aan huis verbonden beroepen. Echter, momenteel wordt er gewerkt aan globalisering van bestemmingsplannen, waardoor dit beleid wellicht kan veranderen. Hoewel het beleid momenteel als bijlage dient in de nota, moet er dus wel rekening gehouden worden met eventuele wijzigingen.

Lelystad,

Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,



Raadsbesluit

2011

Nr.

De raad van de gemeente Lelystad,

op voorstel van het college van de gemeente Lelystad d.d.

B E S L U I T:

Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de nota 'Winkelstructuur Lelystad 2020'
2. De hierin beschreven kwalitatieve detailhandelsstructuur vast te stellen:
 - a. Hoofdwinkelcentrum: Stadshart
 - b. Stedelijk centrum: Lelycentre
 - c. Wijkwinkelcentrum: Warande
 - d. Buurtwinkelcentrum: Tjalk, Botter, Kempenaar, Voorhof, Buizerdweg
 - e. Buurtsteunpunt: Voorstraat, Boswijk, Jol, Lelystad-Haven
 - f. Thematisch winkelgebied: Batavia Stad
 - g. Woonboulevard+: Palazzo
 - h. Perifeer, ondersteunend: Westerdreef
 - i. Overig aanbod/verspreide bewinkeling o.a. Gildenhof, Schoepenweg, Ketelmeerstraat, Groene Velden
3. De kwalitatieve uitgangspunten van de nota 'Winkelstructuur Lelystad 2020' te gebruiken als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen en de nog te actualiseren bestemmingsplannen
4. De ontwikkelingen in Palazzo 3, Batavia Stad fase 4, Waagpassage fase 2 en Westerdreef op basis van deze nota te faciliteren
5. Te constateren dat nader onderzoek nodig is naar de kwantitatieve structuur i.c. het aantal m² winkeloppervlak in de toekomst, en het college opdracht te geven hierover op basis van een te actualiseren DPO met aan nadere rapportage te komen waarbij ook de relevante brancherapporten en actuele ontwikkelingen in de Gordiaan betrokken worden
6. Een op basis hiervan geactualiseerde nota inclusief kwantitatieve gegevens per winkelgebied, alsmede een visie op de toekomstige ontwikkeling, voor 31 december 2012 tegemoet te zien
7. De nota 'detailhandel 2001' en de nota 'detailhandel op bedrijventerreinen 2005' te laten vervallen.

Lelystad,

De raad van de gemeente Lelystad,

de griffier,

de voorzitter,

Concept Publicatie



.. 2011, FLEVOPOST

OPENBARE BEKENDMAKING

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Lelystad maken bekend dat de raad van de gemeente Lelystad in haar vergadering van ..2011 heeft besloten om:

1. Kennis te nemen van de nota 'Winkelstructuur Lelystad 2020'
2. De hierin beschreven kwalitatieve detailhandelsstructuur vast te stellen:
 - a. Hoofdwinkelcentrum: Stadshart
 - b. Stedelijk centrum: Lelycentre
 - c. Wijkwinkelcentrum: Warande
 - d. Buurtwinkelcentrum: Tjalk, Botter, Kempenaar, Voorhof, Buizerdweg
 - e. Buurtsteunpunt: Voorstraat, Boswijk, Jol, Lelystad-Haven
 - f. Thematisch winkelgebied: Batavia Stad
 - g. Woonboulevard+: Palazzo
 - h. Perifeer, ondersteunend: Westerdreef
 - i. Overig aanbod/verspreide bewinkeling o.a. Gildenhof, Schoepenweg, Ketelmeerstraat, Groene Velden
3. De kwalitatieve uitgangspunten van de nota 'Winkelstructuur Lelystad 2020' te gebruiken als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen en de nog te actualiseren bestemmingsplannen
4. De ontwikkelingen in Palazzo 3, Batavia Stad fase 4, Waagpassage fase 2 en Westerdreef op basis van deze nota te faciliteren
5. Te constateren dat nader onderzoek nodig is naar de kwantitatieve structuur i.c. het aantal m2 winkeloppervlak in de toekomst, en het college opdracht te geven hierover op basis van een te actualiseren DPO met aan nadere rapportage te komen waarbij ook de relevante brancherapporten en actuele ontwikkelingen in de Gordiaan betrokken worden
6. Een op basis hiervan geactualiseerde nota inclusief kwantitatieve gegevens per winkelgebied, alsmede een visie op de toekomstige ontwikkeling, voor 31 december 2012 tegemoet te zien
7. De nota 'detailhandel 2001' en de nota 'detailhandel op bedrijventerreinen 2005' te laten vervallen.

Het raadbesluit, de onderbouwing van dit besluit en de nota Winkelstructuur 2020 zijn te raadplegen via de website van de gemeente Lelystad: www.lelystad.nl/ondernemersbeleid.

Voor nadere informatie kan desgewenst contact op worden genomen met de heer R. Huizenga van de afdeling Economie & Vastgoedontwikkeling van de gemeente Lelystad op telefoonnummer 06 – 508 967 56 of via rb.huizenga@lelystad.nl