

## **Notitie perifere detailhandel**

## *Aanleiding en doel*

De gemeente Leek wordt regelmatig geconfronteerd met ruimtelijke vragen op het gebied van perifere detailhandel. Onder perifere detailhandelsvestigingen (PDV) worden hier verstaan detailhandelsvestigingen niet in of aansluitend op bestaande winkelcentra. Het ruimtelijk beleid van de gemeente hieromtrent is vastgelegd in bestemmingsplannen. De gemeente Leek beschikt niet over een specifieke nota detailhandel. Ten gevolge van een aantal ontwikkelingen is behoefte om het beleid ten aanzien van perifere detailhandel tegen het licht te houden. De revitalisering van industriepark Leek en de ontwikkeling van bedrijventerrein Leeksterveld roept de vraag op in hoeverre deze (perifere) locaties ruimte moeten bieden aan detailhandel. Ook de Provincie heeft gevraagd om een gemeentelijke visie op te stellen voor perifere vestiging van detailhandel.

Met het opstellen van onderhavige notitie detailhandel kan beschikt worden over een beleidskader waarmee sturing gegeven kan worden aan de vestiging van perifere detailhandel. De notitie zal in aanvulling op de bestemmingsplannen worden gebruikt bij de beoordeling van aanvragen voor planologische medewerking aan vestiging van perifere detailhandel. Daarnaast dient de notitie als bouwsteen voor het ontwerp en de herziening van bestemmingsplannen waarbij detailhandel een relevant aspect is (bijvoorbeeld bedrijventerreinen).

## *Ruimtelijk kader*

### rijksbeleid

Het kabinet heeft op 23 april 2004 de Nota ruimte vastgesteld en aansluitend ter behandeling aan de Tweede kamer gezonden. Met de Nota ruimte zet het kabinet in op een sterke economie en een veilige en leefbare samenleving. Het rijk kiest voor "decentraal wat kan, centraal wat moet". Dit betekent dat Provincies en gemeenten meer beleidsvrijheid en verantwoordelijkheid krijgen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Het kabinet kiest voorts voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift van "het stellen van beperkingen" naar "het stimuleren van ontwikkelingen". Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen en het locatiebeleid voor Perifere en Groot-schalige Detailhandel worden vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Dit locatiebeleid wordt gedecentraliseerd naar provincies, die beter kunnen bepalen wat een "goede" plaats is.

### provinciaal beleid

De hoofdlijnen van het ruimtelijk provinciaal beleid zijn vastgelegd in het provinciaal omgevingsplan (POP). Ten aanzien van detailhandel zijn in het POP de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- \* Streven naar behoud en versterking van bestaande winkelcentra
- \* Streven naar een goed bereikbaar, aantrekkelijk en gevarieerd winkelbestand
- \* Detailhandel dient in beginsel plaats te vinden in of aansluitend aan bestaande en geplande winkelgebieden
- \* Een uitzondering kan worden gemaakt voor bepaalde branches. Het gaat daarbij om winkelformules die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair, woninginrichting waaronder meubels). Ook branches die gevaar opleveren voor de omgeving zijn niet geschikt voor vestiging in een bestaand winkelcentrum. Bovengenoemde branches moeten op een perifere locatie gevestigd worden.
- \* Bij perifere detailhandelsvestigingen (PDV) met een oppervlakte van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> wordt concentratie voorgestaan op daartoe geschikte bedrijventerreinen bij Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Delfzijl, Veendam, Winschoten en Stadskanaal.
- \* Detailhandel heeft een ander karakter en zou daarom alleen na een nadere afweging mogen worden toegestaan op bedrijventerreinen.
- \* Specifieke GDV-locaties zullen alleen worden toegestaan bij de stad Groningen (het gaat hierbij om alle soorten grootschalige winkelformules waarbij de artikelen klein kunnen zijn).
- \* Voor detailhandel in het landelijk gebied, bijvoorbeeld als nevenactiviteit van een agrarisch bedrijf, geldt een maximale vloeroppervlakte van 60m<sup>2</sup>. Grootschalige detailhandel is uitgesloten

### *Situatie in gemeente Leek*

Leek is een plaats met een regionaal verzorgende functie. Het centrum van Leek functioneert als boodschappencentrum (runshopping) en als winkelcentrum (funshopping). Het merendeel van de detailhandel in de gemeente Leek is gevestigd in het centrum van Leek. In Tolbert en Zevenhuizen zijn op bescheiden schaal detailhandelsvestigingen aanwezig. Daarnaast is op verschillende locaties, veelal op bedrijventerreinen, sprake van perifere detailhandel. Gedacht kan worden aan de C1000, Super de Boer, Praxis, Motoport, Egberts auto- caravancenter, Kort interieurverzorging. In de meeste gevallen gaat het om branches die volgens provinciaal beleid in aanmerking komen voor een perifere locatie. Wanneer Leek wordt vergeleken met landelijke kengetallen kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- In het centraal winkelgebied van Leek is in verhouding een groot oppervlak detailhandel aanwezig
- In de ondersteunende concentraties (Tolbert en Zevenhuizen) en verspreide bewinkeling is sprake van een relatief klein oppervlak detailhandel (de landelijke verdeling centraal winkelgebied - overig = 50% - 50%, in Leek is dit 75% - 25%).
- In het centraal winkelgebied van Leek zijn relatief veel supermarkten en drogisterijen en zijn de branches wonen, sport en spel, en bruin- en witgoed ondervertegenwoordigd.
- Buiten het centraal winkelgebied zijn er relatief weinig vestigingen in de branches wonen, plant/dier, doe-het-zelf en levensmiddelen.

Binnen het huidige winkelcentrum is onvoldoende ruimte voor winkelformules die een groot oppervlak nodig zijn. Mede hierdoor hebben zich de afgelopen jaren detailhandelsbedrijven gevestigd op bedrijventerreinen (met name Leeksterhout).

### *Huidig beleid in Leek*

Het ruimtelijk beleid ten aanzien van detailhandelsvestigingen is vastgelegd in bestemmingsplannen. De gemeente Leek beschikt niet over een specifiek beleidsdocument waarin een detailhandelsvisie is vastgelegd. Wel is door OD205 een integrale toekomstvisie voor het centrum van Leek opgesteld. Vervolgens is voor het centrum van Leek een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. In de toekomstvisie wordt voor het winkelcentrum van Leek de ambitie uitgesproken om een centrumgebied te realiseren waarbij naast efficiënt boodschappen doen, meer aandacht is voor kwaliteitswinkelen en verblijf. De ambitie is tevens gericht op een goed functionerend winkelcircuit met zoveel mogelijk aaneengesloten winkelfronten binnen een helder afgebakend kernwinkelgebied. Dit is uitgewerkt in het bestemmingsplan waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen hoofdwinkelstructuur en aanloopgebieden. Naast het centrum van Leek zijn er voor detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen vestigingsmogelijkheden op bedrijventerreinen. In het recent vastgestelde bestemmingsplan Leeksterhout zijn de volgende bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan:

- Het is verboden de gronden en gebouwen binnen het plangebied te gebruiken voor de verkoop van consumptie en verbruiksgoederen die rechtstreeks aan de consument worden geleverd (detailhandel), met uitzondering van goederen die ter plaatse worden geproduceerd;
- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van de volgende detailhandelsactiviteiten:

- a. detailhandel in auto's boten, caravans en landbouwwerktuigen;
- b. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen
- c. detailhandel die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling (volumineuze detailhandel).

Het bruto bedrijfsvloeroppervlak van bovengenoemde detailhandelsvestigingen mag per vestiging niet meer dan 1.500m<sup>2</sup> bedragen.

Voor andere bedrijventerreinen zijn soortgelijke bepalingen opgenomen. In bestemmingsplan Diepswal is de voorwaarde opgenomen dat detailhandel "uitsluitend is toegestaan voorzover deze is aan te merken als rechtsreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is". De gemeentelijke bestemmingsplannen sluiten aan bij het in het POP vastgelegde Provinciaal beleid.

## *Ontwikkelingen*

Op dit moment is het bestemmingsplan voor het nieuwe bedrijventerrein Leeksterveld in procedure. Ten aanzien van de vestiging van perifere detailhandel is gekozen voor dezelfde lijn als op Leeksterhout. Daarnaast is voor de revitalisering van industriepark Leek een visie vastgesteld door de Raad. In deze visie wordt onder meer gesproken over een verschuiving naar lichtere en meer representatieve vormen van bedrijvigheid. Ook is er sprake van een ruimtelijke heroriëntatie waarbij een zichtzone ontstaat langs de Oldebertweg. Deze zou onder meer ingevuld kunnen worden met (volumineuze) detailhandel.

## *Detailhandelsbeleid gemeente Leek*

Bij het formuleren van gemeentelijk beleid met betrekking tot (perifere) detailhandel dient rekening gehouden te worden met het rijks- en provinciaal beleid. De door de Provincie geformuleerde uitgangspunten zijn ook van toepassing op de gemeente Leek. Uitgangspunt is het juiste bedrijf op de juiste plaats. Dit betekent dat detailhandelsbedrijven primair in de bestaande winkelcentra en winkelstraten gevestigd dienen te worden. Voor detailhandelsvestigingen die vanwege de aard van de goederen en de daarmee samenhangende benodigde oppervlakte niet in de bestaande winkelstructuur ingepast kunnen worden, zal elders naar geschikte locaties gezocht moeten worden. Bedrijventerreinen komen hiervoor het meest in aanmerking. De bestemmingsplannen van de bestaande bedrijventerreinen bieden hiervoor voldoende ruimte. Ook het ontwerp-bestemmingsplan Leeksterveld biedt een vrijstellingsmogelijkheid voor perifere detailhandel. Ruimtelijk zijn er derhalve mogelijkheden de verschillende typen detailhandel te faciliteren. Doordat voor de vestiging van perifere detailhandel op bedrijventerreinen een vrijstelling vereist is, kan de gemeente sturend optreden. Ook middels het acquisitiebeleid en de verkoop van bedrijventerreinen kan de gemeente sturing geven aan de vestigingslocaties van bedrijven. Hierbij zal afgewogen moeten worden wat de meest geschikte plek is voor de betreffende activiteit. Bij deze afweging kunnen ruimtelijke, economische, stedenbouwkundige, verkeer en milieutechnische aspecten een rol spelen.

Van de vijf bedrijventerreinen kan ten aanzien van perifere detailhandel een voorkeur worden uitgesproken voor bedrijventerrein Leek. Dit terrein ligt centraal in Leek, relatief dicht bij het centrum en is goed bereikbaar. De vestiging van perifere detailhandel past in de visie van industriepark Leek om te streven naar lichtere en meer representatieve vormen van bedrijvigheid. Met name de zone langs de Oldebertweg leent zich voor vestiging van perifere detailhandel. Voor deze zichtzone zal wel voldaan moeten worden aan eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit. De volgende branches komen in aanmerking voor vestiging op een bedrijventerrein: auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair, woninginrichting waaronder meubels. Het is bekend dat bepaalde winkelformules elkaar versterken. Daar waar mogelijk zal deze clustering worden gestimuleerd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een cluster wonen/bouwmarkten op industriepark Leek. Bij de detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen dient sterk rekening te worden gehouden met de omgeving. Ook milieuwetgeving stelt hier eisen aan (onder meer afstand tot woningen). Bedrijventerrein Leeksterveld is hiervoor het meest geschikt.

In incidentele gevallen kan ook medewerking worden verleend aan andere categorieën detailhandel buiten de bestaande winkelcentra. Overwegingen die hierbij een rol kunnen spelen zijn het niet beschikbaar zijn van een passende locatie in het bestaande winkelcentrum en het bijdragen in een beoogde (her)ontwikkeling van de betreffende perifere locatie. Een voorbeeld hiervan is de beoogde verplaatsing van de Aldi-vestiging naar industriepark Leek. Naast het feit dat deze vestiging op de huidige locatie onvoldoende (parkeer)ruimte heeft, draagt vestiging op de nieuwe locatie ook bij aan de economische uitvoerbaarheid van herontwikkeling van de nieuwe locatie en daarmee aan de revitalisering van bedrijventerrein Leek.

Een ander voorbeeld is de medewerking die is verleend aan de vestiging van bedrijven in het JOS Bedrijvencentrum waarvan detailhandel deel uitmaakt van de bedrijfsvoering. Hoewel bedrijven in dit bedrijvencentrum ook aan de bestemmingsplanvoorschriften moeten voldoen kan bij de beoordeling van dergelijke verzoeken ook het specifieke karakter van het bedrijvencentrum (een broedplaats voor (door)startende ondernemers) een rol spelen.

### *Samenvatting en conclusies*

Het huidige beleid van de gemeente Leek met betrekking tot (perifere) detailhandel is vastgelegd in bestemmingsplannen. Dit beleid sluit aan op provinciaal beleid en biedt voldoende mogelijkheden voor de vestiging van perifere detailhandel. Naar aanleiding van de revitalisering van bedrijventerrein Leek en de ontwikkeling van bedrijventerrein Leeksterveld is het wenselijk om in aanvulling op het bestaande beleid een aantal accenten te leggen. Het (nieuwe) beleid ten aanzien van perifere detailhandel kan als volgt worden samengevat:

- \* Streven naar behoud en versterking van bestaande winkelgebieden

- \* Streven naar een goed bereikbaar, aantrekkelijk en gevarieerd winkelbestand

- \* Detailhandel dient in beginsel plaats te vinden in of aansluitend aan bestaande en geplande winkelgebieden

- \* Een uitzondering kan worden gemaakt voor:

- verkoop van goederen die ter plaatse worden geproduceerd. Dit kan gelden voor bedrijventerreinen maar ook voor een nevenactiviteit van een agrarisch bedrijf in het landelijk gebied.

- branches die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (volumineuze detailhandel) of branches die gevaar opleveren voor de omgeving.

- \* Het is wenselijk de vestiging van volumineuze detailhandel, met name met betrekking tot branches die elkaar versterken, te clusteren.

- \* Voor de vestiging van volumineuze detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden gaat de voorkeur uit naar bedrijventerrein Leek. Wanneer zowel in het centrum van Leek als op bedrijventerrein Leek geen geschikte locatie voorhanden is, kan de vestiging op een van de andere bedrijventerreinen worden overwogen.

- \* Voor de vestiging van detailhandelsbedrijven die gevaar opleveren voor de omgeving gaat de voorkeur uit naar bedrijventerrein Leeksterveld.