

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Stopzetten nieuwe detailhandelsvisie met horecaparagraaf
Aanleiding	: De Raad te informeren over het proces, de analyse van Expertteam Winkelgebieden en de kernboodschap voor de toekomst te delen.
Datum	: 9 juni 2020
Portefeuillehouder	: P.J. Verheij
Schrijver	: Marianne Vogelenzang

Geachte leden van de gemeenteraad,

U bent reeds op 26 mei jl. middels de raadsinformatiebrief "Prioriteiten stellen 2020" op de hoogte gebracht dat het traject om te komen tot een geactualiseerde detailhandelsvisie is beëindigd.

U ontvangt deze raadsinformatiebrief om u te informeren over de achtergrondinformatie en u kennis te laten nemen van de analyse. Ook geven wij u graag een doorkijk naar de toekomst.

Het proces:

In de samenlevingsagenda 2018 – 2022 hebben we afgesproken dat we een detailhandelsvisie met horecaparagraaf gaan opstellen. Het doel van de visie is om niet alleen nu maar ook in de toekomst over een vitaal en aantrekkelijk winkelcentrum te beschikken met een balans tussen kwaliteit en kwantiteit in voorzieningen, inclusief de buurtwinkelcentra. In juni 2018 is de bedrijfscontactfunctionaris gestart de belangrijkste stakeholders te betrekken bij het ontwikkelen van de nieuwe detailhandelsvisie op basis van gelijkwaardige inzet, maar deze inzet bleef uit.

Doelstelling was een gedragen visie te ontwikkelen, omdat alleen een gezamenlijke gedragen visie de basis is voor het succes van de uitvoeringsagenda voor een toekomstbestendige detailhandel. Het is immers van belang om met de gouden driehoek (ondernemers, pandeigenaren en overheid) gezamenlijk te werken een vitaal winkelgebied. Om eerst de neuzen dezelfde kant op te krijgen is gekozen om ronde tafelsessies onder leiding van een detailhandel expert te organiseren. De deelnemers waren een afvaardiging van de winkeliersverenigingen Makado en Dam-Plantage, de vastgoedeigenaar van Makado en een horeca ondernemer. Dit vond plaats op 19 november 2018 en 4 februari 2019 waarbij we tot de conclusie kwamen dat het centrum bestaat uit een geografisch te groot winkelgebied bestaande uit twee winkelcentra. Vragen die centraal stonden: Hoe gaan we om met de opgave compact centrum? Hoe kan Alblasserdam (nieuwe) klanten vinden en (bestaande) binden? Wat kunnen ondernemers gezamenlijk doen? Met elkaar is de centrumkaart van Alblasserdam ingekleurd en is afgesproken een vragenlijst op te stellen en deze met ieders achterban te delen voor input. Daarnaast werd de vraag gesteld welke rechten of zekerheden aan een nieuwe detailhandelsvisie konden worden ontleend.

In de periode april tot en met november 2019 zijn diverse inspanningen gedaan om ondernemers gezamenlijk aan tafel te krijgen en een gelijkwaardige inzet voor een nieuwe detailhandelsvisie te creëren. Nadat gebleken is dat daarvoor enig draagvlak aanwezig was, hebben we in samenspraak met de visieschrijver Expertteam Winkelgebieden een brede Klankbordgroep samengesteld om echt van start te gaan met het opstellen van de nieuwe visie. De Klankbordgroep (KBG) bestond uit 15 stakeholders met vertegenwoordigers van alle winkelcentra, vastgoedeigenaar van Makado, Hornbach, de horeca en Landvast.

Op 11 november 2019 heeft de eerste bijeenkomst plaatsgevonden met als doel: Expertteam licht het plan van aanpak en planning toe en maakt een eerste inventarisatie van zaken en ontwikkelingen die de ondernemers van belang vinden om mee te nemen bij het opstellen van de visie.

We zijn niet verder gekomen dan inventariseren van wat er in het verleden in hun ogen niet goed is gegaan. Bij een aantal winkeliers heeft de vestiging van de Dirk op de locatie Bochanen een deuk gecreëerd in het vertrouwen in de consistentie van gemeentelijk beleid. Het college is van mening dat het proces omtrent deze verplaatsing van de Dirk democratisch tot stand is gekomen en dat het boek hierover gesloten dient te worden. Desondanks blijft de gemeente geconfronteerd worden met dit oud zeer en heerst er bij de vertegenwoordigers van twee eerder genoemde winkeliersverenigingen scepsis ten aanzien van het opstellen van de detailhandelsvisie.

We hebben daarna de balans opgemaakt en zijn tot de conclusie gekomen dat er niet voldoende draagvlak is voor een gedragen, nieuwe visie. We constateren dat de basis voor een gelijkwaardige samenwerking ontbreekt en daarom niet leidt tot een beter beleidsproces zoals we dat bij de gemeente voor ogen hebben. We volstaan met de opbrengst van Expertteam. Ook heeft het college (vóór de coronacrisis) besloten dit gezamenlijke proces verder te stoppen. Het college heeft besloten het traject te beperken tot de reeds opgestelde analyse van het Expertteam.

Dit betekent niet dat we niet on-speaking-terms zijn met de stakeholders. De contacten zijn goed en frequent. Onder tussen zijn we wat verder in de tijd en hebben we door corona nog intensiever contact met de detaillisten en horeca. We zien mooie samenwerkingen en ideeën worden uitgewerkt tot acties.

Analyse Expertteam:

We willen de analyse van Expertteam graag met u delen (zie bijlage 1). Zij hebben onderzoek gedaan naar het huidige aanbod, supermarkten, horeca, koopstromen en functioneren en het centrum. Opvallende zaken hierin zijn: aantal en oppervlak supermarkten is beperkt, weinig couleur lokaal, veel filiaal, niet echt onderscheidend, dagelijkse sector wordt steeds dominanter in omvang, functioneren is goed, niet-dagelijkse sector neemt gestaag af in omvang en aantal winkels, ruimtelijke structuur centrum niet goed (te grote afstanden), geen synergie tussen deelgebieden en geen duidelijke profilering deelgebieden.

Als gemeente hebben wij geen invloed op het vastgoed, de klantbejegening, gezamenlijke promotie, uniforme openings- en sluitingstijden, etc.; dit ligt bij de retail en horeca zelf. Wij zijn wel verantwoordelijk voor het openbaar gebied (waaronder parkeren) en het gemeentelijk vastgoed.

Tijdens de KBG sessie in november heeft wethouder Verheij de vraag gesteld wat te doen met de bibliotheek als dit pand vrij komt. De groep heeft aangegeven hier geen detailhandel te willen. Dit standpunt is vanuit de begeleidende deskundigen ook verdedigbaar gebleken, immers het is de uitdaging om te zorgen voor een maximale toeloop van bezoekers in een winkelgebied. Met nieuwe niet-detailhandel functies, wordt het aantal bezoekers van het centrum wel verhoogd, maar is het aantal ondernemers dat afhankelijk is van deze bezoekers en de bestedingen die deze bezoekers doen, niet toegenomen. Dit heeft het college betrokken bij de zoektocht naar een passende nieuwe functie voor het voormalige bibliotheekpand. Het vestigen van maatschappelijke functies in het bibliotheekpand zal het aantal bezoekers aan het winkelcentrum Makado verhogen en verhoogd daarmee ook de kans op impulsbestedingen. Inmiddels is de RIB over de toekomst van DOK12 met uw raad besproken waarin het college heeft aangegeven aan koersen op het vestigen van DOK12 in de oude bibliotheek.

Parkeren centrum:

Een belangrijke voorziening voor een vitaal en levendig winkelcentrum is de parkeervoorziening, zoals ook opgenomen in de Samenlevingsagenda én het is ook benoemd door de KBG. In het Koopstromen Onderzoek scoort Alblasterdam hoog op de faciliteit Parkeren. De basis lijkt dus goed.

Uit de klankbordgroep en uit eerdere gesprekken gevoerd met winkeliers over de aanwezige parkeerplaatsen in huidige en toekomstige situatie, en over parkeerbewegwijzering kunnen we concluderen dat naar het oordeel van (een deel van) de ondernemers, ruimte bestaat voor optimalisering van de parkeervoorzieningen. Waar mogelijk is hier overigens op ingespeeld. Op het Zuiderstek is het aantal parkeerplaatsen uitgebreid en is de parkeerduurbeperking opgeheven. Tevens is bij de aanpassing van de plannen voor de Havenstraat en omgeving parkeerplaatsen

toegevoegd ten opzichte van de eerdere plannen. Het parkeren is ook onderdeel bij de herontwikkeling Wipmolenterrein.

Op de vraag of er voldoende parkeergelegenheid is in het centrum van Alblasterdam, is een nieuw parkeeronderzoek nodig, omdat eerdere onderzoeken verouderd zijn. Hiermee kan de bezettingsgraad en eventueel ook de bezettingsduur van de parkeergelegenheid worden gemeten. Een parkeeronderzoek was gepland als onderdeel van het traject om te komen tot de detailhandelsvisie. Tot dusver is het parkeeronderzoek nog niet uitgevoerd. Dit kan alsnog los van het detailhandelsvisietraject uitgevoerd worden. Het is echter wel zaak een parkeeronderzoek te doen in een representatieve situatie. Op dit moment en in de huidige situatie, is geen sprake van een representatieve situatie. Dit komt onder andere door de diverse ontwikkelingen en de coronamaatregelen. Een parkeeronderzoek is pas weer zinvol zodra de situatie weer enigszins normaal is.

Ook zonder parkeeronderzoek zijn er wel enkele uitspraken te doen over de parkeervoorziening in het centrum. Uit bijlage 2 blijkt dat de afgelopen periode het aantal parkeerplaatsen is toegenomen (van 960 naar 1141 plaatsen) en naar de toekomst toe marginaal zal afnemen (van 1141 naar 1109). Ook is zichtbaar dat bij majeure ruimtelijke ontwikkelingen welke een te verwachte impact hebben op de parkeerdruk, de parkeervoorziening wordt uitgebreid. In het kader van goede ruimtelijke ordening, is het overigens ook van belang om ruimtelijke ontwikkelingen een afweging op het aspect "parkeren" als onderdeel van het aspect "verkeer" te maken.

Kernboodschap toekomst:

De wereld om ons heen verandert en verandert snel. Ook de retailwereld gaat hierin mee. Denkt u bijvoorbeeld aan digitalisering, de webshops en trends als pop-upstores en blurring. Ondanks dat er geen nieuwe visie ontwikkeld wordt, zullen wij de veranderingen op de voet volgen en hierover in gesprek gaan met de stakeholders. In het geval van leegstand houden wij vinger aan de pols bij de vastgoedeigenaar. We blijven nadenken en anticiperen waar mogelijk met als basis de beleidsvisie uit 2014 * en aangevuld met de bijgevoegde analyse van Expertteam (*uitgangspunten in deze visie zijn de plannen gericht op een kwalitatieve versterking van de winkelgebieden middels modernisering of gerichte toevoegingen/verplaatsingen in plaats van grootschalige uitbreidingen, optimalisatie structuur centrum met een mogelijk horecacluster en een logische indeling en looproute tussen Dam-Plantage en Makado).

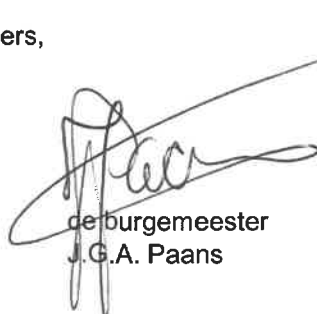
De gemeente zal op termijn onderzoeken wat het effect van corona is op het aanbod van detailhandel en horeca in Alblasterdam. Hoe vitaal zijn de winkelcentra en wat is de mogelijke schade? Hierin ligt een activerende rol (bijvoorbeeld in het geval van leegstand) en als initiator van samenwerkingsverbanden en/of acties met de winkeliersverenigingen en horeca.

Wij zullen op de gebruikelijke wijze periodiek blijven overleggen met de verenigingen en vertegenwoordigers van de verschillende winkelgebieden. Naar ons inzicht is er zeker potentieel om er op het gebied van detailhandel, gezamenlijk meer van te maken in Alblasterdam dan we nu doen. We richten ons op de korte termijn op het omgaan met en het opvangen van de gevolgen van het coronavirus. Wanneer we weer meer in een 'normaalsituatie' terecht zijn gekomen, bespreken we graag met de verschillende vertegenwoordigers hoe dat 'meer' eruit zou moeten zien.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



de secretaris
S. van Heeren



de burgemeester
J.G.A. Paans

Bijlagen

1. Analyse van Expertteam Winkelgebieden
2. Parkeerplekken centrum