

Samenvatting Detailhandelsnota

De detailhandelsnota is ontwikkeld samen met ondernemers, vastgoedeigenaren en andere betrokken partijen. De detailhandelsnota bestaat uit twee documenten: het visiedocument inclusief een uitvoeringsstrategie en -programma en een bijlagedocument dat uitgebreid ingaat op de achtergrondinformatie bij de detailhandelsnota.

Aanleiding voor nieuw beleid

De dynamiek in de detailhandel vraagt om actueel beleid. De sector staat landelijk onder druk. De actuele groei van de detailhandelsbestedingen vanwege de aantrekkende economie komt met name in het online-kanaal terecht. De behoefte van ondernemers aan fysieke winkelruimte neemt per saldo af en landelijk verschuift de aandacht van uitbreiding naar behoud van de bestaande detailhandelstructuur tot zelfs het schrappen van vierkante meters. De functie van de meters verkleurt van puur de koopfunctie naar een sterker accent op gemak, service, beleving en afhaal- of bezorgmogelijkheden. Dit vraagt om een andere focus bij alle betrokken partijen. Er zullen keuzes gemaakt moeten worden. In Tiel was daarom een actuele visie op een toekomstbestendige detailhandelstructuur gewenst.

De opmaat naar de nieuwe visie

De huidige detailhandelstructuur van Tiel bestaat uit diverse deelgebieden. De historische binnenstad kent een breed aanbod aan functies, waar binnen de detailhandel sterk de nadruk ligt op de modisch-recreatieve detailhandelsbranches. De twee boodschappencentra Veemarkt en Kranshof liggen er net buiten en vervullen net als de binnenstad een bovenlokale tot regionale verzorgingsfunctie. Er zijn vier boodschappencentra in de woonwijken gelegen, allen relatief klein met één supermarkt: Westroijen, Rauwenhof, Kwadrant en Passewaaij. Op Latenstein ligt een concentratie van detailhandel met als thema In en om het huis en buitenleven. Op Kellen is dat het op het gebied van de Mobiliteit.

Binnen de detailhandelstructuur zijn de binnenstad, de boodschappencentra en de detailhandel op Latenstein in functionele zin complementair aan elkaar. Wat opvalt is dat de grootste leegstandsproblemen zich voordoen in de binnenstad en veel minder in de andere winkelgebieden of bij de verspreide bewinkeling. Hier ligt een direct verband met de retailedynamiek. Van alle centrumgebieden is landelijk de leegstand in de middelgrote woonplaatsen het hoogst. Ze kunnen moeilijk concurreren met de modisch-recreatieve trekkracht en de dynamiek in de grote centrumgebieden. Kleinere centrumgebieden hebben minder last van deze retailedynamiek omdat ze een sterker accent kennen op de boodschappenfuncties en de frequente behoeften van de consument.

Voor een binnenstad als die van Tiel wordt het steeds moeilijker om zich te profileren puur op basis van het recreatieve winkelen. Zij moet zich zien te onderscheiden met haar historische verblijfskwaliteit en haar ontmoetingsfunctie, het brede en bijzondere aanbod (meer dan alleen detailhandel) en als plek waar altijd iets te beleven is. Op dat vlak wordt er in Tiel al intensief samengewerkt. Natuurlijk zijn er ondernemers die prima functioneren maar de meeste maken zich toch wel zorgen over de binnenstad. Vanuit de binnenstadsvisie wordt nu gewerkt aan het actieplan. Het gevoel van urgentie is hoog om nog intensiever gezamenlijk op te gaan trekken. Daadkracht is nodig om de binnenstad de gewenste impulsen te geven.

De nieuwe visie: de stip op de horizon

Vanuit allerlei scenario's met mogelijke detailhandelsontwikkelingen is tot de slotsom gekomen dat Tiel in haar visie de bestaande structuur als uitgangspunt moet nemen. De stip op de horizon luidt: *over 5 tot 10 jaar beschikt de gemeente Tiel over een vitale detailhandelsstructuur van complementaire winkelgebieden. Er is voor deze regionaal verzorgende stad sprake van een compleet aanbod in een comfortabele winkelomgeving, met een compact kernwinkelgebied aan de top in een aantrekkelijke binnenstad. De leegstand in de binnenstad is teruggebracht tot enkele procenten frictie-leegstand. De winkelgebieden bieden een eigentijds detailhandelsaanbod, aangevuld met ondersteunende functies als horeca, cultuur, ambulante handel en evenementen die bij uitstek tot hun recht komen in de binnenstad of er net buiten. Er is een goede spreiding van de dagelijkse voorzieningen over de gemeente in het belang van de leefbaarheid. De verspreide bewinkeling is in omvang beperkt, de perifere detailhandel heeft zich versterkt en is geclusterd op Latenstein. De randvoorwaarden zoals een goede bereikbaarheid en parkeren, schoon-heel-veilig en een prettige belevingswaarde zijn op orde.*

In de visie verschuift het accent van groei naar behoud, van uitbreiding naar polijsten en schaven, dus het 'maken van keuzes'. Dat betekent schrappen van vierkante meters op de zwakke locaties met weinig tot geen detailhandelsperspectief en aandacht voor het behoud van dit bestaande ondernemerschap. De analyse van de marktmogelijkheden toont aan dat er alleen in de dagelijkse sector nog uitbreidingsperspectief is, en wellicht in de branche In/om huis. Ook de horeca wordt kansrijk geacht, en wellicht de ambachten, cultuur / leisure en de ambulante handel. Aanvullend wordt een toetsingskader, in lijn met het provinciale beleid, gehanteerd voor nieuwe initiatieven die nu nog niet voorzien zijn. Ontwikkelingen buiten de gewenste structuur worden voorkomen middels flankerend beleid.

In de binnenstad ligt de opgave om het kernwinkelgebied compact te houden, met complementair aanbod in de aanloopgebieden. In deze randzones wordt de winkelfunctie minder dominant. Met name de modisch-recreatieve en vrije tijdsbranches worden gestimuleerd om te verplaatsen naar het kernwinkelgebied, met de nadruk op stimulans en niet op beperkingen of nieuwe regels. Ieder deelgebied heeft haar eigen onderscheidende functieprofiel. Bij de poorten zijn sterke bronpunten gelegen die goed aansluiten op de aanloopgebieden en het kernwinkelgebied. Functieverbreding en het accommoderen van vernieuwende initiatieven van lokale ondernemers zijn belangrijke aandachtspunten voor de binnenstad. Er ontstaan in ruimtelijke zin onderscheidende deelgebieden waarbij de onderlinge synergie gestimuleerd wordt middels aantrekkelijke (loop)routes. De westzijde van het kernwinkelgebied, de Hoogeindsestraat en omgeving, verkleurt langzamerhand naar een mixgebied met allerlei functies buiten de detailhandel. Het evenwicht dient bewaard te worden tussen het oostelijke en het westelijke deel. Hiervan zal de Waterstraat als centrale winkel-as maar ook de hele binnenstad profiteren.

De boodschappencentra en de perifere detailhandel kunnen zich versterken op basis van hun eigen kracht. Bij de boodschappencentra aan de rand van de binnenstad ligt de nadruk op behoud van het bestaande aanbod, met een verbetering van de relatie met de binnenstad. De vier boodschappencentra in de wijken en de dorpsupermarkt vragen om een (kwaliteits)impuls. Deze locaties zijn niet meer bij de tijd. Optimalisering en modernisering zijn deels al voorzien waarbij met name Passewaaij om extra aandacht vraagt. Daar is een integrale aanpak nodig met deels transformatie om haar functie als 'hart voor de wijk' waar te maken. Een grotere ontwikkeling is de samenvoeging van Kwadrant en Kwelkade op de locatie Westlede.

Bij de perifere detailhandel ligt de nadruk op consolidatie en een verdere concentratie op Latenstein met uitzondering van de mobiliteitsbranches die op Kellen worden

gefaciliteerd. Het is goed voor de regiofunctie van Tiel als ook in die branches een aantrekkelijk aanbod aanwezig is. Er moeten pand- en perceelsgewijze ontwikkelingen nagestreefd worden voor met name de vestigingswensen van bestaande en te verplaatsen ondernemers, en de acquisitie van ontbrekende formules. De samenwerking tussen de ondernemers en de gezamenlijke marketing en promotie moeten opgepakt worden om de beleving en de sfeer van het gebied te vergroten.

De verspreide bewinkeling in Tiel heeft een divers karakter en een bijzondere dynamiek. Met dit aanbod dient behoudend te worden omgegaan in het belang van een vitale en toekomstbestendige detailhandelstructuur. De verspreide bewinkeling op de kansarme locaties moet worden afgebouwd en gestimuleerd te verhuizen naar een van de winkelgebieden. Versterking van het verspreide aanbod wordt alleen gefaciliteerd als op basis van een gefundeerde motivatie is vastgesteld dat inpassing in de binnenstad, de boodschappencentra of op Latenstein niet kan. Deze ruimtelijke afweging geldt ook voor nieuwe vormen van horeca en leisure.

In het kader van de toekomstbestendige detailhandelstructuur vragen ook andere vormen van detailhandel om een passend beleid. Internetverkoop in combinatie met een fysieke uitstalruimte dat gericht op de consument is alleen toegestaan in panden met een winkelbestemming. Pick up points zijn uitsluitend toegestaan in of bij winkelgebieden. Kringloopwinkels zijn inpasbaar in winkelgebieden maar mogen onder voorwaarden naar een perifere detailhandels locatie. Voor detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit gelden de voorwaarden dat het ter plaatse geteelde of geproduceerde goederen moeten zijn. Hun fysieke uitstalruimte is beperkt van omvang. Tiel beschikt over een ruim en divers ambulant aanbod. Er lopen al acties om de weekmarkt te versterken. Nieuwe beleidsregels zijn gewenst voor de standplaatsen op basis van niet-economische aspecten.

Uitvoeringsstrategie en -programma

De visie heeft eigenlijk maar één doel: dat die ook gerealiseerd gaat worden. De uitvoeringsstrategie is daarom gericht op het faciliteren van kansrijke initiatieven die een bijdrage leveren aan de gewenste detailhandelstructuur. Dat is inclusief het ontmoedigen van ongewenste ontwikkelingen. Het initiatief voor de vernieuwing moet zoveel mogelijk uitgaan van de markt: de ondernemers, vastgoedeigenaren en andere investeerders. De vastgestelde nota biedt vanuit de gemeente het investeringskader. Draagvlak en samenwerking zijn bepalend voor het behalen van het gewenste eindresultaat. De rol van de overheid zal verschillen afhankelijk van de potentie van een gebied en de kracht en kwaliteit van de betrokken marktpartijen. Dit varieert van loslaten/afwachten tot regelen/zorgen.

In het verlengde van de opgerichte kopgroep voor deze nota wordt een Kopgroep aanpak Tielse detailhandel ingesteld. De kopgroep bekrachtigt door een gemeentebreed convenant de samenwerking tussen de ondernemers, de eigenaren en de gemeente. Zij onderschrijft de inhoud van de detailhandelsnota en gaat gezamenlijk de uitvoering ter hand nemen. Per winkelgebied wordt een actieplan uitgewerkt net als nu gebeurt voor de binnenstad om proactief met de centra aan de slag te gaan.

Een aanjaagteam voor de binnenstad evalueert en ondersteunt de werkzaamheden van het binnenstadsmanagement. Die werkzaamheden zijn de afgelopen periode met name gericht geweest op de marketing en promotie en de sfeer en beleving. Dit aanjaagteam zal met name gericht zijn op de fysieke binnenstadsontwikkeling en aan de slag gaan met actiepunten als de aanpak van prioritaire gebieden en locaties, de gebiedsprofielen per deelgebied, de transformatieladder en de werving, selectie en ondersteuning van het ondernemerschap.

Dit zijn al enkele actiepunten uit het uitvoeringsprogramma met de benoemde activiteiten en instrumenten in de totale gemeente. Deze zijn gericht op het versterken van de detailhandelstructuur, de aanpak van de leegstand, samenwerking en beleid en regelgeving. De komende periode moeten deze met de kopgroep en het aanjaagteam verder uitgewerkt worden.