

Doel oplegger

Tijdens de bespreking van de detailhandelsstructuurvisie in de commissie Ruimte van 16 mei jongstleden kwamen twee primaire punten terug in de discussie: de vraag over welke richting de visie uitzet ("wat stellen we vast?") en hoe een dergelijke visie landt in de praktijk, specifiek toegespitst op het thema ruimtelijke inpasbaarheid. Om de raad daarover voorafgaand aan haar besluitvorming meer duidelijkheid te geven, stelt het college voor het onderhavige stuk als oplegger bij het raadsvoorstel te hanteren. Dit is te lezen als samenvatting van de hoofdlijn uit de visie, plus uitweiding over hoe het college aankijkt tegen het thema ruimtelijke inpasbaarheid.

Wat stellen we vast?

Hoe de detailhandelsstructuur in Ouderkerk eruit ziet en welke toekomstgerichte groeimogelijkheden er zijn, zijn onderdeel van de detailhandelsstructuurvisie. Het woord "visie" suggereert normaliter een stip aan de horizon van waaruit de gemeente sterk gaat sturen, waar het in dit geval eerder bouwstenen betreft die verdere invulling vragen bij concrete detailhandelsontwikkelingen in Ouderkerk aan de Amstel.

1. Het Sluisplein en het centrum van Ouderkerk aan de Amstel hebben een eigen identiteit vanuit de optiek van detailhandel.

- Het centrumgebied van Ouderkerk aan de Amstel wordt gezien als 'boodschappen plus' centrum. Het gebied heeft een compacte structuur met een gedifferentieerd aanbod aan winkels, horeca en dienstverlening. Juist deze functiemix, met ook een sterke positie voor de speciaalzaken, maakt het centrum als verblijfsgebied aantrekkelijk en sluit aan bij de wensen van de consument en bezoekers van binnen en buiten het dorp.
- In tegenstelling tot het centrum is het Sluisplein vooral een boodschappencentrum, waarbij de supermarkt de grote consumenttrekker is. Het aanbod bestaat verder uit een paar kleinere winkels, horeca en dienstverlening die vooral een functie hebben voor de kern Ouderkerk aan de Amstel zelf.
- De huidige planologische mogelijkheden (bestemmingsplan) voor het centrum en het Sluisplein sluiten aan bij de gewenste detailhandelsidentiteit (zie pagina 31). Vanuit detailhandelsoptiek zijn er daarom geen wensen om de planologische mogelijkheden (rigoureuus) te wijzigen.

2. Er is marktruimte in Ouderkerk aan de Amstel voor de uitbreiding van dagelijkse en niet-dagelijkse goederen waardoor ontwikkelingen kunnen worden gefaciliteerd.

- Er is voldoende ruimte voor de uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod. Daarbij is een bandbreedte berekend van tussen de 600 m²-1100 m² wvo groeiruumte voor Ouderkerk. Ouder-Amstel kiest er vanuit detailhandelsoptiek voor om in principe 800 m² wvo groeiruumte te bieden. Het doel hierbij is levendigheid stimuleren en een toekomstig risico op leegstand minimaliseren, gezien de zich snel veranderende wereld van detailhandel. Door te kiezen voor 800 m² wvo is er voldoende, maar geen overdadige ruimte voor de uitbreiding van het bestaande supermarktaanbod naar een moderne winkelmaat, als ook voor uitbreiding van speciaalzaken en ander dagelijks aanbod.
- Voor de niet-dagelijkse goederensector in Ouderkerk aan de Amstel is er voor alle branchegroepen ontwikkelruimte. Vanwege de afvloeiing naar Amstelveen, Amsterdam, en het internet is het de visie van Ouder-Amstel om deze ruimte uitsluitend te benutten voor de optimalisatie van het centrumgebied, maar niet om hier flink op uit te breiden.

3. De balans tussen de gebieden centrum en Sluisplein moet in stand blijven.

- De 800 m² wvo uitbreidingsmogelijkheden voor de dagelijkse sector wordt zo verdeeld dat recht wordt gedaan aan de identiteit van beide gebieden.
- De Jumbo (nu 1.030 m² wvo) heeft concreet aangegeven te willen uitbreiden naar 1.400 m² wvo. Per saldo wil de winkel met 370 m² wvo uitbreiden. De Plus heeft in zijn algemeenheid aangegeven een uitbreidingswens te hebben van 300-350 m² wvo naar zo'n 1100 m² wvo. Overige uitbreidingsruimte kan ten bate komen van speciaalzaken.
- Speciaalzaken varen vanwege het combinatiebezoek wel bij een goed functionerende supermarkt.
- Voor specifiek het centrum geldt dat combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaken veel voorkomt. Daarom is er vanuit dat perspectief een zoekgebied weergegeven waarbinnen een supermarkt zich idealiter moet bevinden (pagina 40).
- Wanneer de supermarkt in het centrum niet kan uitbreiden zal deze op termijn in ieder geval niet meer als full-service supermarkt kunnen functioneren. Alternatieve supermarktformules die wel kunnen functioneren bij een winkelomvang van circa 700 m² zijn Coop Compact en Spar. Deze formules hebben een veel mindere aantrekkingskracht voor de consument en trekken daardoor veel minder klanten naar het centrumgebied dan een full-service supermarkt als de Plus. Het combinatiebezoek met speciaalzaken zal navenant afnemen.

Samenhang met ander beleid en ruimtelijke implicaties in projecten

De bovenstaande uitgangspunten zijn puur gezien vanuit het perspectief van detailhandel. Dat is belangrijk als vertrekpunt voor het beoordelen van initiatieven die de gemeente vanuit de markt bereiken. Er is namelijk behoefte aan een toetsingskader om te beoordelen of de gemeente hieraan haar planologische medewerking wil verlenen. Komt er bijvoorbeeld een initiatief voor een XL-supermarkt met een maat van zo'n 3500 m² wvo? Dan is het antwoord met voorgesteld toetsingskader bij voorbaat nee.

Aanvragen die wel voldoen aan de detailhandelsstructuurvisie, worden daarmee nog niet automatisch uitgevoerd. Binnen ruimtelijke ontwikkelingen worden meerdere beleidsperspectieven bij elkaar gebracht. Waar vanuit de detailhandel marktruimte voor uitbreiding wordt gezien, kan bijvoorbeeld een daaruit voortvloeiende parkeervraag van invloed zijn op de realiseerbaarheid ervan. Is er wel genoeg plek om extra auto's op te vangen?

In de detailhandelsstructuurvisie wordt vanuit economisch perspectief voor een supermarktondernemer een ideale grootte van 1400 m² wvo per supermarkt benoemd voor een dorp als Ouderkerk. Dit is een signaal dat de bestaande afmetingen van de supermarkten in het dorp knellen. Het college ziet dit echter uitdrukkelijk niet als een wettelijke maatvoering die in Ouderkerk gerealiseerd moet worden. Op een blanco vel kan het wellicht als ideale grootte gezien worden, maar het college ziet in principe geen mogelijkheid ontstaan om 1400 m² wvo in het zoekgebied van het centrum ruimtelijk in te passen.

De supermarkt aan het Sluisplein heeft al een tijd een concrete uitbreidingsvraag bij de gemeente liggen. Het college van B&W heeft richting van de raad nodig om deze aanvraag te kunnen beoordelen en de vervolgstappen op weg naar een mogelijke realisatie van die uitbreiding in gang te zetten. De visie is dat toetsingskader en die laat zien dat de uitbreidingsvraag daarin past. Of deze (volledige) uitbreiding er uiteindelijk komt is afhankelijk van de verdere ruimtelijke uitwerking, inclusief het parkeren.

Daarnaast speelt op dit moment de ontwikkeling van het Centrumplan, waar ook een vraag ligt tot uitbreiding van een supermarkt die vanwege de ruimtelijke inpasbaarheid in principe niet is te realiseren op de huidige locatie. Plus heeft in zijn algemeenheid

aangegeven een uitbreidingswens te hebben naar zo'n 1100 m² wvo. Vanuit detailhandelsoptiek geeft deze visie aan dat daar marktruimte voor is, maar de vraag is of daar een geschikte locatie voor te vinden is. Of deze uitbreiding er uiteindelijk komt is bovendien afhankelijk van hoe het coproductieproces rondom het Centrumplan zal verlopen.

De vraag wordt opgeworpen of de gemeente met het vaststellen van deze visie voorsorteert op de uitkomst van het daar gehanteerde coproductieproces. Moet supermarktuuitbreiding sowieso plaatsvinden? Moet dat van het formaat van 1400 m² zijn? Moet dat per se in het voorgestelde zoekgebied gebeuren? Het antwoord op die vragen is dus nee. Enkel bezien vanuit detailhandelsperspectief heeft dat de voorkeur, maar in het proces van het Centrumplan zal de afweging tussen alle verschillende perspectieven (denk aan groen, erfgoed, parkeren, evenementen etcetera) moeten plaatsvinden. Indien de raad de detailhandelsstructuurvisie vaststelt, spreekt zij uit dat het behouden van een supermarkt van voldoende omvang in het centrum vanuit het belang van de detailhandel noodzakelijk is. Zij geeft dan een kader mee vanuit detailhandel om de discussie voor het Centrumplan te voeden, echter zonder op de concrete invulling van het eindresultaat vooruit te lopen.