

## Collegebesluit



Portefeuille-  
houder

Koser Kaya

Advies De  
Raad

Raadsinformatiebrief

College-  
behandeling

Hamerstuk

Datum  
behandeling  
college

25 januari 2022

Onderwerp Voortgang detailhandelsbeleid

### Samenvatting:

---

#### Het college besluit:

De raadsinformatiebrief over de voortgang van het detailhandelsbeleid vast te stellen.

Van Burgemeester en Wethouders

Datum 25 januari 2022

Aan Gemeenteraad

Portefeuille-  
houder(s) Koşer Kaya

### Titel

Voortgang detailhandelsbeleid

### Kennisnemen van

De voortgang van het detailhandelsbeleid zoals vastgelegd in de Nota Detailhandel, inclusief de aangenomen moties en amendement.

### Aanleiding

Op 25 mei 2021 is de [Nota Detailhandel 2021](#) in uw raad unaniem vastgesteld. Hiermee wordt richting gegeven aan het (geactualiseerde) detailhandelsbeleid. Bij deze vaststelling zijn twee moties en een amendement aangenomen:

1. De motie [Bestemmingskansen winkelgebieden](#) verzoekt het college om in september 2021 een strategie (met uitgewerkte criteria) voor te leggen aan de gemeenteraad om in bepaalde winkelgebieden, zoals genoemd in de Nota Detailhandel 2021, bestemmingen te kunnen wijzigen; en daarnaast in deze strategie tevens aan te geven hoe de gemeente Amersfoort ervoor gaat zorgen dat er een middenweg wordt gevonden tussen te-snel-herbestemmen en te-lang-wachten.
2. De motie [Aandacht voor startende detaillisten](#) verzoekt het college te komen met een voorstel hoe in het bijzonder startende doorgroeierende (scale-up) detaillisten te ondersteunen.
3. Het amendement [Maatwerk voor perifere detailhandel](#) zorgt ervoor dat met ondernemers die niet voldoen aan de regels in de Detailhandel, in gesprek wordt gegaan om te bezien of deze ondernemers toch aan de stad verbonden kunnen blijven, waarbij wordt gekeken naar de mogelijkheden in plaats van de onmogelijkheden. Ook wordt maatwerk geleverd bij ambachtelijke winkels en starten de ondernemers die het karakter van een wijk versterken en wordt bij deze winkels niet 'actief' gekeken om deze winkelmeters uit de markt te halen.

### Kernboodschap

Ad 1.: Inmiddels is er een concept-afwegingskader opgesteld voor het transformeren van winkelruimten naar andere functies. Al naar gelang de locatie, mate van structurele leegstand en courantheid wordt aangegeven of een winkelruimte kan worden getransformeerd naar een andere, al dan niet publiekgerichte, werkfunctie of naar wonen. Hiermee wordt beoogd de leegstand verder terug te dringen en tegelijkertijd de detailhandelsstructuur intact te laten en winkelgebieden te blijven behouden als levendige ontmoetingsplekken waar ondernemers kunnen ondernemen. Met diverse partijen in de stad is of wordt hierover in de komende tijd overlegd alvorens het kader in uw raad zal worden vastgesteld. Wij verwachten u de resultaten in Q1 te kunnen aanbieden.

Ad 2.: Alvorens een dergelijk voorstel op te stellen, onderzoeken we eerst waar net gestarte winkeliers behoefte aan hebben, waar ze tegenaan zijn gelopen bij het starten van hun onderneming en waarmee ze geholpen zouden zijn. Met de resultaten van het onderzoek wordt een voorstel gedaan.

Ad 3.: We kijken altijd naar de mogelijkheden die er zijn om perifere detailhandelsbedrijven te faciliteren. We zijn en blijven hierbij wel gebonden aan provinciale regels. De circulaire winkels op de Isselt (zie hieronder) maar ook het faciliteren van perifere detailhandelsbedrijven, onder meer in Vathorst, zijn daar voorbeelden van. Met het eerdergenoemde afwegingskader transformatie winkelruimten zorgen we ervoor dat alleen leegstaande winkelruimten kunnen worden getransformeerd; dit heeft geen consequenties voor bestaande winkels. Tussen vaststelling van de Nota Detailhandel en nu is met één ondernemer bekeken op welke punten diens plannen aangepast zouden kunnen worden zodat deze passen binnen de regelgeving; het is nu aan de betreffende ondernemer om hier stappen in te zetten.

Wellicht ten overvloede merken we op dat door de terugkeer van de coronamaatregelen de uitwerking van met name punten 1 en 2 meer tijd vraagt dan oorspronkelijk gedacht.

### **Verdere uitvoering van detailhandelsbeleid**

Een ander punt uit het detailhandelsbeleid is het versterken van de identiteit van de deelgebieden in de binnenstad. Momenteel bereiden we een subsidieaanvraag voor in het kader van de regeling Versterking vitaliteit binnensteden, dorpskernen en winkelcentra van de provincie Utrecht. De subsidieaanvraag is gericht op drie gebieden: het Kampkwartier, het Keikwartier en Amicitia.

Voor het Kampkwartier is behoefte aan een gedragen toekomstvisie waarin de vraag centraal staat: Hoe functioneert het gebied in 2030 - 2040? Deze visie moet bestaan uit drie onderdelen:

1. Een gewenst en kansrijk ontwikkelingsperspectief
2. Inrichtingsprincipes- en voorstellen
3. Uitvoeringsagenda

Inmiddels is ter voorbereiding op deze visie door een extern bureau een analyse van het gebied gemaakt. Met de bevindingen uit het onderzoek dat daaraan ten grondslag ligt, kan de visie verder worden ontwikkeld.

Om het Keikwartier en haar eigen karakter beter op de kaart te zetten is ook voor dit gebied een gedragen visie nodig. Voordat deze visie kan worden opgesteld is er behoefte aan een grondige analyse zoals die voor het Kampkwartier al is gemaakt. In een volgend stadium kan deze analyse worden uitgewerkt in een ontwikkelingsperspectief/visie inclusief een uitvoeringsagenda.

Winkelpassage Amicitia aan de Stadsring heeft sinds de bouw in 2001 nooit de verwachtingen kunnen waarmaken. Op dit moment staat er bijna 2.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte leeg, ongeveer 20% van de totale winkelleegstand in de binnenstad, en de verwachting is dat die leegstand nog verder op gaat lopen.

Sinds 2019 ontwikkelt een initiatiefnemer in samenwerking met de eigenaar plannen om de winkels te transformeren naar woningen. In januari 2021 zijn de plannen vanuit diverse gemeentelijke disciplines beoordeeld. De algemene teneur was toen dat de plannen veelbelovend, maar nog niet goed genoeg waren. Daarna zijn er vanuit de eigenaar eigenlijk geen stappen meer gezet.

Met het organiseren van een zogenaamd ontwerpatelier, met deelnemers vanuit eigenaar en gemeente, wordt beoogd een globaal ontwerp/transformatieplan op te stellen dat gedragen wordt door eigenaren en gemeente zodat dit project verder kan worden losgetrokken.

Naast deze provinciale subsidie is er ook een rijkssubsidie in voorbereiding. Deze Impulsaanpak Winkelgebieden, waarbij het rijk 100 miljoen euro beschikbaar stelt, biedt interessante mogelijkheden om lokale projecten te ondersteunen die leegstand in onze

binnenstad terugdringen. Deze Impulsaanpak is nog niet operationeel, en de voorwaarden zijn nog niet vastgesteld. Het Rijk verwacht deze Impulsaanpak begin 2022 te starten. Wel zijn we reeds proactief aan het kijken welke projecten in de binnenstad (bijvoorbeeld in samenhang) in aanmerking kunnen komen voor deze subsidieaanvraag. De regeling bestaat uit het financieren van een onrendabele top; er wordt dus in elk geval cofinanciering gevraagd.

Verder is het duidelijk dat de coronapandemie effect heeft op de detailhandel (en de horeca). De exacte gevolgen voor de Amersfoortse winkels in de binnenstad en onze andere winkelgebieden zullen de komende jaren duidelijk worden. Vanzelfsprekend wordt dit nauwgezet gevolgd en vindt waar nodig bijsturing plaats binnen de kaders van het detailhandelsbeleid, en zo nodig een herijking daarvan.

Tot slot wordt er gewerkt aan stimulering en legalisatie van de circulaire winkels op Isselt ('Retourboulevard'). Het gaat hier om twee verschillende verschijningsvormen: een circulair 'warenhuis' inmiddels gevestigd op de Brabantsestraat, dat is gestimuleerd met behulp van een gemeentelijke subsidie, en de legalisatie van de bestaande circulaire winkels door middel van de aanpassing van het bestemmingsplan. Hierin zullen duidelijke voorwaarden worden opgenomen, gericht op maatschappelijke meerwaarde, om te voorkomen dat zich hier reguliere detailhandel vestigt, die thuishoort in de binnenstad of in andere winkelgebieden.

## **Consequenties**

### *Winkeltransformatie*

Door het transformeren van winkelruimten naar wonen vermindert de leegstand en behouden we een gezonde detailhandelsstructuur en wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave. Bij de transformatie naar andersoortige bedrijfsruimte blijft werkgelegenheid bestaan.

### *Onderzoek startende detaillisten*

Heeft een positief effect op het ondernemersklimaat, gaat winkelleegstand tegen en biedt kansen voor ondernemers.

### *Maatwerk perifere detailhandel*

Heeft een positief effect op de werkgelegenheid, biedt voorzieningen voor bewoners en bezoekers zonder een negatief effect op de winkelgebieden te hebben.

### *Ontwikkelen identiteit deelgebieden Stadshart*

Maakt deelgebieden meer onderscheidend en daarmee aantrekkelijk voor bezoekers.

### *Circulaire winkels Isselt*

Stimuleren circulaire economie en bewustwording consumenten. Daarnaast inspirerend voorbeeld voor andere ondernemers.

## **Duurzaamheid**

We streven naar een vitale en duurzame economie. We dragen ook bij aan duurzaamheid met onze inzet voor werklocaties (duurzaam ruimtegebruik) en onderwijs - arbeidsmarkt (sociale duurzaamheid). Met het initiatief Retourboulevard stimuleren we de circulaire economie.

## **Financiën**

De activiteiten die te maken hebben met deze maatregelen passen binnen de reguliere werkzaamheden van het programma Economie en worden derhalve gedekt uit de bijbehorende meerjarenbegroting, met uitzondering van de kosten voor de zaken waarvoor subsidie bij de provincie wordt aangevraagd. Om deze maatregelen daadwerkelijk uit te kunnen voeren dienen de kosten (in totaal € 80.000,-) vanuit deze subsidiegelden gedekt

te worden. Mocht er hiernaast een aanvraag worden gedaan in het kader van de Impulsaanpak Winkelgebieden van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat dan zullen wij hierover tegen die tijd nader informeren.

### **Risicoparagraaf**

Er kunnen zich onverwachte ontwikkelingen voordoen die verdere aanpassing van het beleid noodzakelijk maken. Verder kan het 'rondrekenen' van transformatie- of andere ontwikkelingsopgaven worden bemoeilijkt omdat er geen winkelmeters in projecten kunnen worden opgenomen. Tot slot is het weliswaar waarschijnlijk, maar nog niet zeker dat de aan te vragen provinciale subsidie daadwerkelijk wordt toegekend.

### **Communicatieboodschap**

In de geactualiseerde Nota Detailhandel van 25 mei 2021 is speciale aandacht voor een aantal onderwerpen. Zo wordt er gewerkt aan regels voor het transformeren van winkels naar bijvoorbeeld woningen en aan ondersteuning voor ondernemers die een winkel willen starten. Ook is er aandacht voor perifere en circulaire detailhandelsbedrijven. Met diverse partijen in de stad wordt hierover gesproken. De raad wordt in het eerste kwartaal 2022 over de resultaten geïnformeerd.

### **Communicatie: samenwerking en starten voor de start**

Het afwegingskader transformatie winkelruimten is voorgelegd aan de Vereniging van Eigenaren Binnenstad Amersfoort (VEBA) en de Ondernemers Binnenstad Amersfoort (OBA), en zal nog worden besproken met hen en een aantal bedrijfsmakelaars.

Het onderzoek naar startende detaillisten bestaat uit interviews die worden afgenomen bij ondernemers die in de afgelopen twee jaar een winkel in Amersfoort zijn gestart.

Het opstellen van de visie en actieprogramma voor het Kampkwartier zal worden gedaan in nauwe samenwerking met de diverse stakeholders in het gebied.

Het opstellen van de analyse van het Keikwartier is inmiddels besproken met de ondernemersvereniging Keikwartier, die, net als de pandeigenaren daar, nauw zal worden betrokken.

De regels die gaan gelden rond de circulaire winkels op Isselt zullen met de betrokken ondernemers worden besproken.

### **Vervolgstappen**

- Na consultatie in de stad: voorleggen afwegingskader winkeltransformatie aan uw raad (Q1 2022)
- Onderzoek onder startende detaillisten (Q1 2022)
- Voorstel ondersteuning startende detaillisten (Q2 2022)
- Toekenning provinciale subsidie (Q1 2022)
- Opstellen visie en actieplan Kampkwartier (Q1-Q2 2022)
- Opstellen analyse Keikwartier (Q1-Q2 2022)
- Rond het zomerreces zal uw raad verder over de voortgang worden geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,