

Detailhandelsstructuur Veenendaal

Nu en in de toekomst

Inleiding

De gemeente Veenendaal heeft een sterk kernwinkelgebied, vier buurtwinkelcentra en twee woonboulevards. Veenendaal wil de positie van de binnenstad blijvend versterken. Tevens wil de gemeente dat inwoners van Veenendaal de mogelijkheid hebben binnen redelijke afstand in de buurt of wijk hun boodschappen te doen. De PDV-clusters (clusters voor perifere detailhandelsvestigingen) wil zij behouden als locatie voor winkels in volumineuze artikelen die moeilijk inpasbaar zijn in het kernwinkelgebied.

In de recente inventarisatie van het bestaande beleid¹ is naar voren gekomen dat beleid over het in stand houden en versterken van de toekomstige winkelstructuur ontbreekt en voor de binnenstad nog onvolledig is. Om de binnenstad te versterken is het plan Brouwerspoort in uitvoering genomen, en is de Centrumvisie 2030 vastgesteld. In de Structuurvisie 2025 worden de brandpunten in de stad belicht. Daarnaast heeft Veenendaal (net als andere steden) te maken met leegstand en functieverandering van aanloopstraten.

De nieuwe winkelmarkt

De stagnerende winkelmarkt komt niet alleen door de economische recessie, maar ook door een aantal autonome trends. Het totale winkeloppervlak in Nederland is de afgelopen 10 jaar met een kwart gegroeid tot 27,8 miljoen m² wvo in 2012. De bestedingen in winkels bleven achter bij deze groei.

Door filialisering en schaalvergroting staan kleinere (zelfstandige) winkels en kleine, incomplete winkelcentra onder druk. Daarnaast gaat een groeiend deel van de zelfstandige winkeliers met pensioen. Veel winkels sluiten binnenkort zonder opvolger.

Minder behoefte aan winkels

De groei van internet, en demografische ontwikkelingen (afname bevolking, vergrijzing) leiden tot een structureel afnemende behoefte aan fysieke winkels. Verdere structurele leegstand en verloedering dreigen. Er zal in de toekomst minder behoefte zijn aan winkels.

Kwetsbare en kansrijke locaties

De gevolgen van de nieuwe winkelmarkt verschillen per type winkelgedrag en type winkelgebied. Dit betekent bedreigingen voor kwetsbare winkellocaties, en mogelijkheden voor kansrijke locaties. Kwetsbare winkellocaties zijn kleine en kleurloze winkelgebieden en locaties die zich vooral richten op prijs en run. Kansrijke winkellocaties zijn gebieden met sfeer en beleving, en gebieden die gericht zijn op dagelijks aanbod en gemak².

Beleidsuitgangspunten voor detailhandel

In dit document worden de beleidsuitgangspunten beschreven die moeten zorgen voor een duurzame detailhandelsstructuur en het voorkomen en terugdringen van leegstand. De detailhandelsstructuur die de gemeente nastreeft bestaat uit het kernwinkelgebied, de buurtwinkelcentra en de twee PDV-locaties (kaart 1). De voorgenomen beleidsuitgangspunten zijn besproken met eigenaren en winkeliers uit Veenendaal.

¹ Bureau Stedelijke Planning (2011), 'Inventarisatie detailhandelsbeleid gemeente Veenendaal'

² DTNP (2011), 'Dynamiek door beleid, hoe de overheid de winkelmarkt stimuleert'

De vigerende bestemmingsplannen zijn leidend bij het beoordelen van voorgenomen ontwikkelingen. Onderstaande beleidsuitgangspunten geven de ruimtelijk-economische eisen aan voor ontwikkelingen die niet in deze ruimtelijke kaders passen.³

Uitgangspunt 1

De detailhandelsstructuur van Veenendaal bestaat uit het kernwinkelgebied, de buurtwinkelcentra en de PDV-locaties Groeneveldselaan en Grote Beer. Het beleid is erop gericht deze locaties te versterken.

Het detailhandelsaanbod in Veenendaal is op dit moment verspreid over vier typen locaties:

- Één kernwinkelgebied: het centrum van Veenendaal;
- Vier ondersteunende winkelgebieden: de buurtcentra Ellekoot, Bruïneplein, Het Ronde Erf, Petenbos en een toekomstig winkelgebied Veenendaal-Oost;
- Twee PDV-clusters: Groeneveldselaan en Grote Beer;
- Overige, verspreid gelegen locaties: onder andere Patrimoniumlaan en solitair gevestigde supermarkten.



³ Bij de beoordeling van ontwikkelingen zijn ook andere kaders van belang. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan verkeer, stedenbouw, milieu en parkeren.

De gemeente zet met haar detailhandelsbeleid in op concentratie van winkelaanbod op een beperkt aantal locaties. Dit zijn het kernwinkelgebied (zie uitgangspunt5), de buurtwinkelcentra en PDV-locaties.

Uitgangspunt 2

Ontwikkelingen zijn mogelijk in het kernwinkelgebied, de buurtwinkelcentra en de PDV-locaties.

Het beleid van de gemeente is gericht op concentratie van het winkelaanbod in de bestaande en geplande (Veenendaal-Oost) winkelgebieden. Gezamenlijk vormen zij de gewenste detailhandelsstructuur. Concentratie van het winkelaanbod in deze centra leidt voor inwoners van Veenendaal en voor ondernemers tot een sterker winkelaanbod. Binnen de winkelgebieden volgens de detailhandelsstructuur zijn ontwikkelingen toegestaan die passen bij de functie en positie van het betreffende winkelgebied. In het kernwinkelgebied zijn alle ontwikkelingen in principe toegestaan.

Uitgangspunt 3

In de detailhandelsstructuur ligt het accent op het kernwinkelgebied. De buurtwinkelcentra en de PDV-locaties zijn daaraan ondergeschikt. Iedere ontwikkeling op de PDV-locaties of de buurtwinkelcentra zal getoetst worden op mogelijk nadelige effecten voor het centrum en daarmee de gewenste detailhandelsstructuur.

Gemeente en ondernemers willen de positie van het centrum blijvend versterken. De samenwerkingsagenda 'Beste Binnenstad' (die ook na het richtjaar 2013 actueel blijft) geeft daarvoor de focus en biedt een kapstok. Met Brouwerspoort wordt het 'winkelrondje' compleet gemaakt en met de landelijke pilot van Het Nieuwe Winkelen richt Veenendaal zich op de veranderingen bij de consument, nu en in de toekomst. De gemeente legt in haar detailhandelsbeleid nadrukkelijk de prioriteit bij het centrum van Veenendaal. Het centrum heeft een lokale verzorgingsfunctie én een regionale verzorgingsfunctie. Ten behoeve van de lokale verzorgingsfunctie bestaat het aanbod uit zowel dagelijks als niet-dagelijks aanbod. Het dagelijkse aanbod zorgt er voor dat het centrum ook op doordeweekse dagen wordt bezocht. Hierdoor nemen de kansen voor niet-dagelijks aanbod toe. Supermarktbezoek leidt bijvoorbeeld tot combinatiebezoek aan gemiddeld drie andere winkels⁴. Ten behoeve van de regionale functie wordt het modisch en overig niet-dagelijks aanbod, in combinatie met horeca, geconcentreerd in het centrum. Hierdoor kan de verblijfsduur worden verlengd en sfeer en beleving worden versterkt.

Ontwikkelingen in de buurtcentra moeten een buurtverzorgende functie hebben. Heeft een initiatief een buurtversterkende functie dan past het initiatief niet binnen het betreffende winkelgebied. Het initiatief kan dan beter in het centrum van Veenendaal landen. Op de PDV-locaties wordt alleen volumineuze detailhandel⁵ toegestaan. Het toestaan van andere branches draagt niet bij aan het versterken van het kernwinkelgebied en de buurtwinkelcentra en zal daar zelfs een bedreiging voor kunnen zijn. Toestaan van andersoortige detailhandel zal de volumineuze detailhandel verdringen naar andere locaties. Die ruimte is er niet in de gemeente Veenendaal.

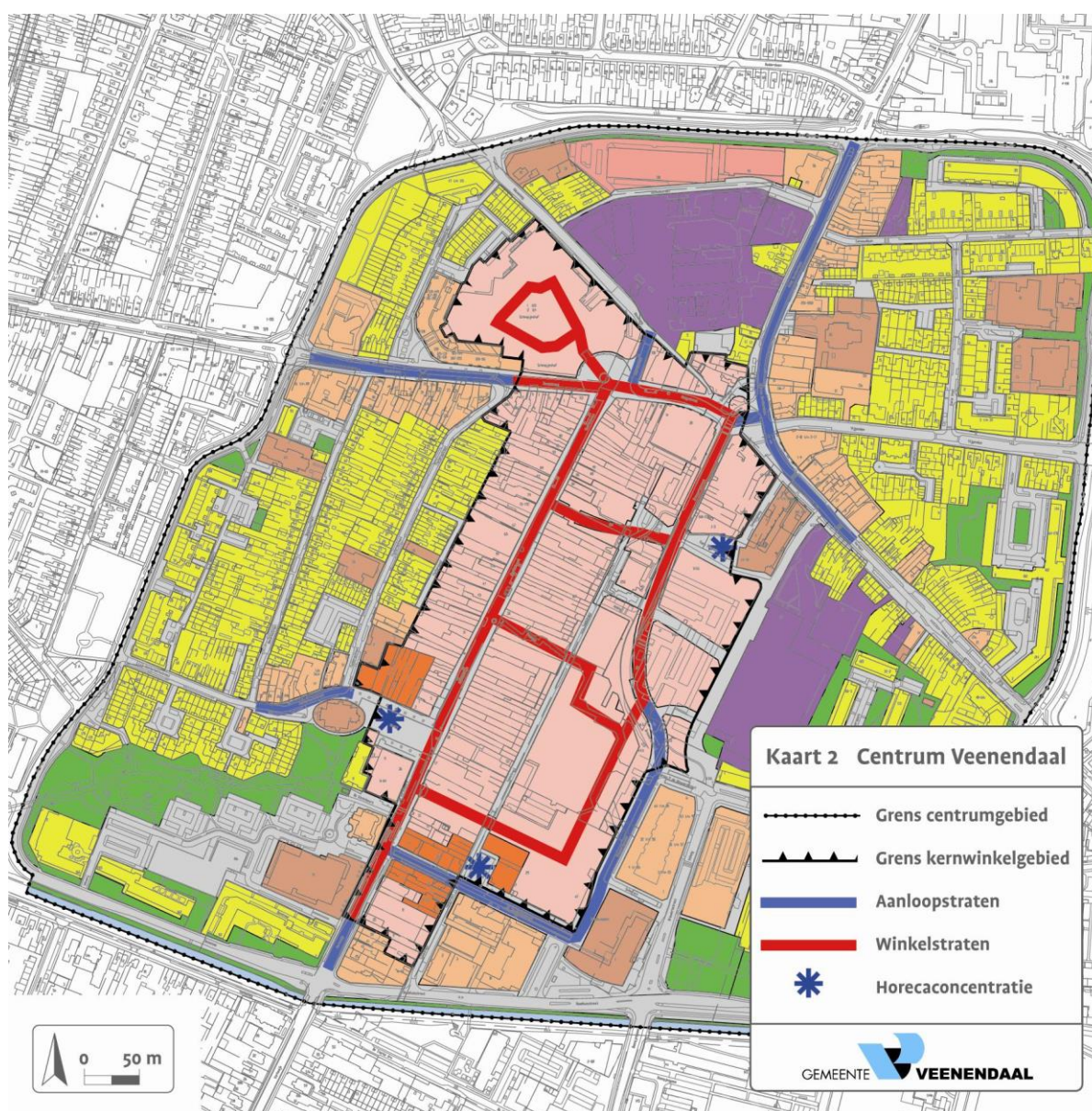
⁴ Onderzoek combinatiebezoek supermarkt en speciaalzaak (DTNP januari 2011)

⁵ Zie voor precieze definitie het op 15-12-2010 door de Gemeenteraad vastgestelde beleidsplan 'Gezamenlijk PDV/GDV-beleid WERV+B gemeenten'

Uitgangspunt 4

Het aanbod in het centrum wordt zoveel mogelijk geconcentreerd binnen het kernwinkelgebied, dat bestaat uit de 'dubbele acht' en de directe omgeving.

Rekening houdend met de gewijzigde winkelmarkt (minder behoefte aan winkels, meer behoefte aan goede locaties met voldoende afwisseling) wordt het aanbod in het centrum zoveel mogelijk geconcentreerd binnen de 'dubbele acht' (Hoofdstraat, de Passage/Corridor, Scheepjeshof en de in aanbouw zijnde Brouwerspoort, zie kaart 2). Concentratie van het winkelaanbod in de 'dubbele acht' zorgt voor een aaneengesloten winkelfront en een heldere routing. Hierdoor ontstaat een sterk en aantrekkelijk centrum. Binnen de 'dubbele acht' wordt de verdere ontwikkeling van winkels gestimuleerd. Buiten het kernwinkelgebied wordt in het centrum in principe geen nieuwe detailhandel of substantiële uitbreiding van detailhandel toegestaan. Het kernwinkelgebied krijgt zodoende de kansen om in te toekomst een sterk en gevarieerd winkelaanbod te kunnen bieden.



Uitgangspunt 5

Winkels op meerdere lagen zijn niet toegestaan. Het college heeft de bevoegdheid afwijking van het bestemmingsplan toe te staan, mits:

- 1. het een initiatief in het kernwinkelgebied betreft, én*
- 2. de winkelruimte op verdieping behoort en deel uit maakt van dezelfde winkel als op de begane grond is gevestigd (maximaal twee bouwlagen), én*
- 3. de komst van een tweede winkellaag niet leidt tot een duurzame verstoring van de gewenste evenwichtige detailhandelsstructuur in het centrum, én*
- 4. de locatie van de winkel met twee winkellagen een positieve bijdrage levert aan een evenwichtige verdeling van de publieke belangstelling binnen de hoofdlooproute van het kernwinkelgebied.*

Veenendaal bezit een zeer ruim winkelaanbod. Hierdoor is in de meeste gevallen geen ruimtelijke noodzaak aanwezig om te komen tot winkels op verdieping. Een aaneengesloten winkelfront is van belang voor een aantrekkelijk winkelgebied. Onderbrekingen van het winkelfront (door leegstand of andere niet-commerciële functies) maken een winkelgebied minder aantrekkelijk. Om (zichtbare) leegstand op maaiveld in winkelgebieden zoveel mogelijk te voorkomen en reduceren, worden alleen in uitzonderingsgevallen winkels op verdieping toegestaan. De druk op winkelruimtes op de begane grond wordt zo vergroot en de kans op leegstand verkleind.

Ook in het kernwinkelgebied is het aanbod op maaiveld groot. Zoveel mogelijk strekkende meter winkelplint wordt ingevuld met detailhandel. Winkels op verdieping worden in principe niet toegestaan. Het college kan hier echter onder voorwaarden vrijstelling voor verlenen. Het moet in ieder geval gaan om een dermate aansprekend initiatief dat het op zichzelf kan zorgen voor een versterking van het kernwinkelgebied. Zelfs in een dergelijke situatie moet zorgvuldig omgegaan worden met het verlenen van een vrijstelling.

Uitgangspunt 6

Substantiële uitbreiding en/of nieuwvestiging van detailhandel buiten de detailhandelsstructuur is niet toegestaan.

De gewenste versterking van het kernwinkelgebied en de buurtwinkelcentra en het behoud van de PDV-locaties wordt gerealiseerd door initiatieven op deze locaties te stimuleren. Versterking van het winkelaanbod buiten de detailhandelsstructuur (substantiële uitbreiding en/of nieuwe vestigingen) levert geen bijdrage aan het beoogde doel en kan dat doel zelfs aantasten. Dergelijke initiatieven worden daarom niet toegestaan. De gemeente wil het ondernemers graag mogelijk maken te ondernemen. Maar niet op elke plek. Door duidelijkheid te geven op welke plekken dingen wel kunnen en op welke niet, geeft zij een betrouwbaar kader waar investering kunnen renderen. Bestaande winkels kunnen hun bedrijfsvoering voortzetten en behouden de rechten die zij reeds hebben. Dit geldt ook bij voortzetting door nieuwe eigenaren of huurders.

Op langere termijn wordt zo nodig nagedacht over transformatie van buiten de detailhandelsstructuur gevestigde winkels naar andere functies. Het gaat onder andere over Patrimoniumlaan, aanloopstraten en bevoorradingsstraten van het kernwinkelgebied en diverse solitair gevestigde winkels. De gemeente biedt de eigenaren van winkelvastgoed op deze locaties de mogelijkheid tot ander gebruik door op hun verzoek een in de context van de omgeving beter passende bestemming te geven aan de betreffende panden. Dat kan bijvoorbeeld een woonfunctie betreffen of een uitruil van winkelmeters, waardoor een ontwikkeling in het kernwinkelgebied mogelijk wordt.