

Gemeente Veenendaal

Actualisatie detailhandelsbeleid 2026-2030



Gemeente Veenendaal

Actualisatie detailhandelsbeleid 2026-2030

Opdrachtgever:

Gemeente Veenendaal

Contactpersoon:

De heer H. van Rijnbach

Projectteam DTNP:

De heer R. Eijkelkamp
Mevrouw N. Dinnissen

Projectnummer:

2567.0125

Datum:

12 december 2025

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Aanleiding

1.0	Samenvatting	2
1.1	Beleid nog actueel?	4
1.2	Groei van de stad Veenendaal	5
1.3	De winkelsector na corona	6
1.4	Doelen vigerend detailhandelsbeleid	11

Wat is er gebeurd?

2.1	Concentratiegraad toegenomen!	13
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling in beeld	14
2.3	De fijnmazige boodschappenstructuur	17
2.4	Multifunctioneel centrum?	19
2.5	Uitgangspunten winkelsector Veenendaal	21

Actualisatie detailhandelsstructuur

3.1	Stad maken: ambities voor 2026-2030	24
3.2	Actualisatie gewenste detailhandelsstructuur	26
3.3	Het complete stadscentrum	28
3.4	De boodschappenstructuur	32
3.5	De woonwinkelclusters	35

Actualisatie beleidsregels

4.1	Beleidsregels	38
4.2	Transformatie buiten de structuur	41

INHOUD

Aanleiding



1.0 Samenvatting

Om inwoners en bezoekers nu en straks een aantrekkelijke winkelstructuur te kunnen blijven bieden, wordt het concentratiebeleid voortgezet. Gemeente Veenendaal maakt werk van het toekomstbestendig houden van de winkelgebieden binnen de gewenste structuur en heeft aandacht voor het perspectief van gebieden die hier geen onderdeel van zijn.

Meer inwoners maar niet meer winkels in de toekomst

Veenendaal groeit komend decennium richting de 80.000 inwoners. Tegelijk leert het recente verleden dat meer inwoners niet leidt tot meer winkels. Mede door de doorontwikkeling van internet als aankoopkanaal neemt het aantal niet-dagelijkse winkels ook in Veenendaal af.

Het beleid van de afgelopen jaren is gericht geweest op behoud van winkels in het centrum, de vijf buurtwinkelcentra en de twee woonwinkelclusters. Het concentratiebeleid heeft geholpen; het aanbod in winkelgebieden is op peil gebleven en daarbuiten nam het af.

Gewenste detailhandelstructuur

- Het centrum: Het stadscentrum mag nog completer en aantrekkelijker met veel winkelaanbod, zowel frequente benodigdheden als recreatief aanbod, en een mix aan horeca, activiteiten en culturele voorzieningen. Het invullen van leegstand in het hoofdcircuit blijft een behoorlijke opgave. Blijvende inzet is nodig om het belangrijkste winkelgebied van Veenendaal en omgeving toekomstbestendig te houden.
- Boodschappencentra Ellekoot, Bruïneplein, Buurstede, Ronde Erf en Petenbos bieden wijkgericht dagelijks winkelaanbod op korte loop- en fietsafstand. Het bezoekgemak vanuit de wijk dient hier op orde te blijven. De boodschappencentra kunnen ook als ontmoetingshart van de wijk fungeren.
- In de hoogstedelijke nieuwbouwuurt Het Ambacht is ruimte gereserveerd voor buurtvoorzieningen, waaronder kleinschalige dagelijkse winkels. Het buurtondersteunende karakter is uitgangspunt; geen bovenwijkse aantrekkingskracht.
- De woonwinkelclusters Groeneveldselaan en Grote Beer behouden hun branchebeeld en regiopositie. Binnen bestaande contouren kan vernieuwing en intensivering van woonwinkelaanbod plaatsvinden.



De ambitie is een aantrekkelijk en divers centrumaanbod..



... en behoud boodschappencentra in de wijken

Omzetting van lege winkelruimte buiten de structuur

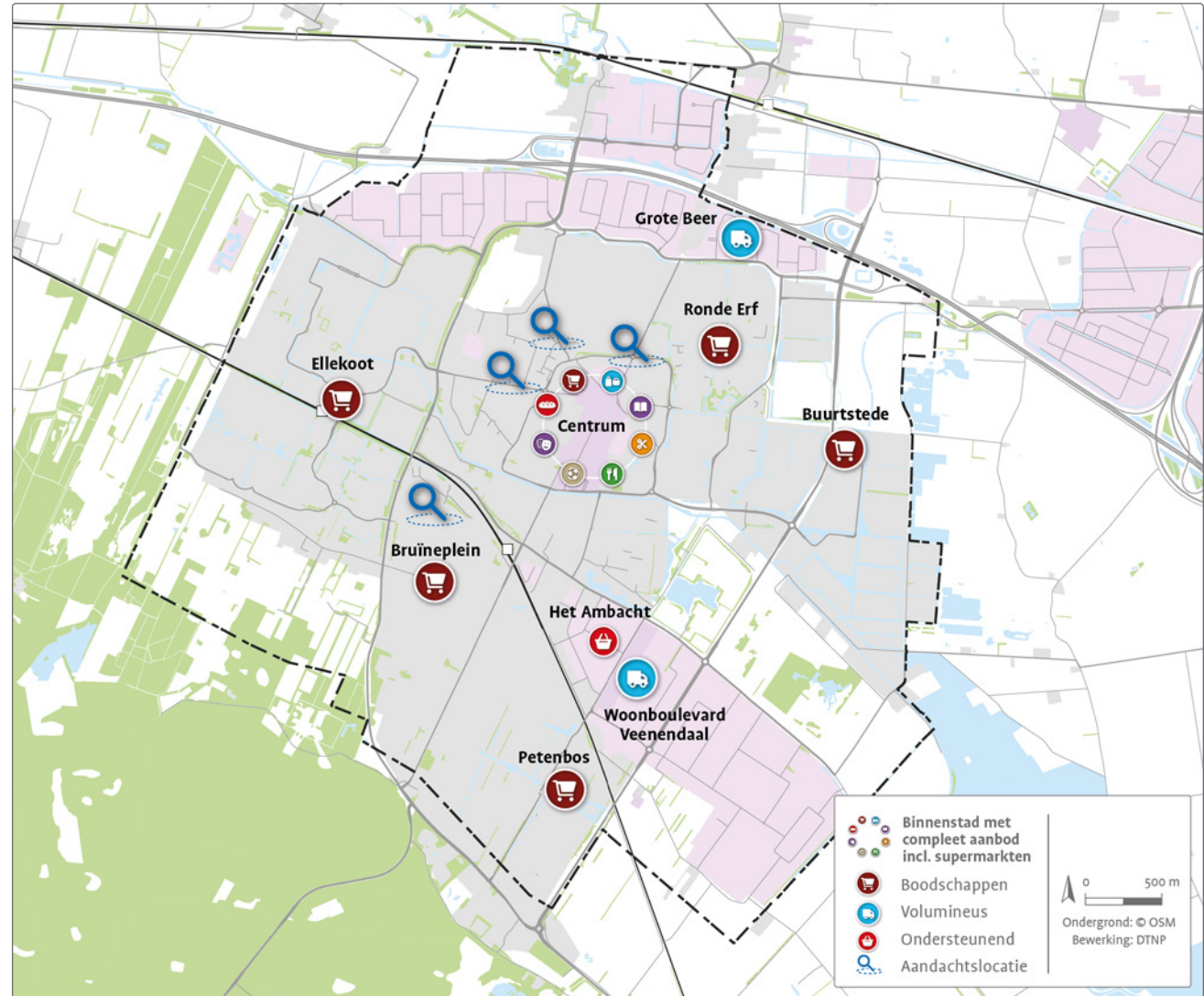
Nieuwe winkels buiten de gewenste structuur worden niet toegestaan. Lege winkelpanden buiten de winkelgebieden worden bij voorkeur getransformeerd naar een andere functie waar meer behoefte aan is, zoals wonen, waarbij de detailhandelsmogelijkheid vervalt.

Gebiedsgerichte aanpak voor Patrimoniumlaan en aanloopstraten

De Patrimoniumlaan is van oudsher een karaktervolle voorzieningenstraat. Ook deze straat is in het vorige beleid al losgelaten als winkelstraat. Overblijvende ondernemers zijn er bij gebaat dat de straat aantrekkelijker wordt, waarbij voormalig winkelvastgoed plaatsmaakt voor o.a. wonen.

In delen van de Zandstraat, Prins Bernhardlaan en Nieuweweg is er leegstand of is de invulling of het vastgoed soms van een laag kwaliteitsniveau. Ook voor deze transformatiegebieden wordt actief gezocht naar toekomstbestendiger perspectief.

Voor deze vier straten wordt een gebiedsgerichte aanpak voorgesteld, waarbij het ontwikkelperspectief per straat wordt bepaald en hierover (individueel) met eigenaren en ondernemers in gesprek gegaan wordt.



1.1 Beleid nog actueel?

Gemeente Veenendaal is volop in ontwikkeling en groeit richting de 80.000 inwoners. Het detailhandelsbeleid 2021-2025 moet worden geactualiseerd. Welke aanpassingen zijn nodig om bij te dragen aan een vitaal Veenendaal van de toekomst?

Veenendaal verandert snel. Er worden nieuwe stukken stad ontwikkeld, waaronder Groenpoort en Het Ambacht. Al met al gaat Veenendaal de komende tien jaar richting de 80.000 inwoners. Het Ambacht is een voor Veenendaal nieuw type woon-werkgebied met een hogere stedelijkheid en een minder autodominant en meer gezond en duurzaam mobiliteitsbeeld. Dat past bij de ambitie in de Omgevingsvisie om inwoners binnen Veenendaal meer te laten lopen en fietsen. De verdichting en transformatie betekenen een andere verdeling van mensen over de stad en een ander mobiliteitsbeeld; in hoeverre vraagt dat om een andere structuur aan winkels?

Naast de eigen stad verandert ook de maatschappij in rap tempo naar een digitale samenleving. Het oriënteren op en kopen van artikelen gebeurt steeds meer online. Dat creëert voor fysieke winkellocaties uitdagingen, maar ook extra relevantie als ontmoetingsplekken.

De gemeente is al jaren bezig om werk te maken van de transformatie van winkelvastgoed buiten de gewenste winkelgebieden. In de huidige tijd is ruimte schaars en moet die zo goed mogelijk worden gebruikt. Met de ingang van de omgevingswet moet de gemeente een omgevingsplan gaan opstellen dat uitgaat van een 'Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties' (ETFAL). Het detailhandelsbeleid is daarin een belangrijk element. Redenen genoeg om het beleid, waar dat nodig blijkt, te actualiseren.

Detailhandel en de binnenstad

De gemeente werkt actief aan een zo vitaal mogelijke binnenstad. De afronding van het project Brouwerspoort is hierin bijvoorbeeld een grote stap. Het Actieplan Vitale Binnenstad 2025-2026 gaat verder op de bestaande koers naar een toekomstbestendige, gezonde en bruisende binnenstad in een compacte opzet.^a Detailhandel blijft de belangrijke basis. Ook de komende jaren staan er grote projecten op de rol (Corridor, Tuinstraat). Het concentratiebeleid voor detailhandel is een belangrijke pijler onder de investeringszekerheid in de binnenstad. Die investeringen zijn hard nodig om die vitale en bruisende binnenstad dichterbij te brengen.

^a Actieplan Vitale Binnenstad, 2025.

Doel

Het doel is om te komen tot een actualisering van het detailhandelsbeleid, dat daardoor weer optimaal bijdraagt aan de ambities voor Veenendaal. Daarvoor wordt de effectiviteit van het huidige beleid getoetst en wordt bekeken of er uitgangspunten zijn veranderd.

Proces

De actualisatie van het detailhandelsbeleid komt voort uit verschillende analyses, bijeenkomsten met ambtenaren uit het team Actief Retailbeleid, bijeenkomsten met een klankbordgroep bestaande uit ondernemers uit de gemeente, een enquête onder inwoners (inwonerspanel), focusgroep met inwoners en een Distributie-planologisch Onderzoek (als aparte bijlage toegevoegd).

Leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt de context van deze actualisatie geschetst. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 onderzocht of de ontwikkelingen van de afgelopen jaren reden geven om bij te sturen. In hoofdstuk 3 wordt de geactualiseerde visie toegelicht. In hoofdstuk 4 staan de beleidsregels die deze visie bevorderen.

1.2 Groei van de stad Veenendaal

In Veenendaal worden bijna 6.000 woningen toegevoegd waarmee de gemeente naar ongeveer 80.000 inwoners zal groeien.

In recente analyses en beleidsstukken van de gemeente wordt uitgegaan van een groei van de huidige meer dan 70.000 inwoners naar 80.000 inwoners in 2035.^a Dit kan hoger of lager uitvallen, afhankelijk van fasering, stikstof, etc. In de prognose van Primos is een groei naar 77.500 in 2035 voorzien, maar er zijn ook scenario's waarin de stad in 2035 al voorbij de 80.000 inwoners zal gaan.

Inbreiding en nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De 6.000 woningen landen deels op inbreidingslocaties in bestaande wijken, zoals het Franse Gat en de Nieuweweg. Er worden echter ook, bijvoorbeeld bij de transformatie van het bedrijventerrein, nieuwe stukken stedelijk gebied ontwikkeld. De ontwikkeling van Het Ambacht is met 2.200 woningen daarvan het beste voorbeeld. Het woningtype en de dichtheid die hier worden gerealiseerd maken dat Veenendaal een sprong maakt in stedelijkheid. In deze gebieden wordt gewerkt vanuit een mobiliteitsbeeld met fietsen en openbaar vervoer, en wordt parkeren in collectieve parkeerhubs opgevangen.^b In het Ontwikkelkader is

ook ruimte voor een kleine mandjeswinkel voor een dagelijkse boodschap opgenomen.

Ook recent flinke groei

Het aantal inwoners is de afgelopen jaren flink toegenomen van circa 63.000 in 2012 naar ruim 70.000 nu. Een stap van 10.000 inwoners extra in de komende tien jaar zou een versnelling van die groei betekenen.

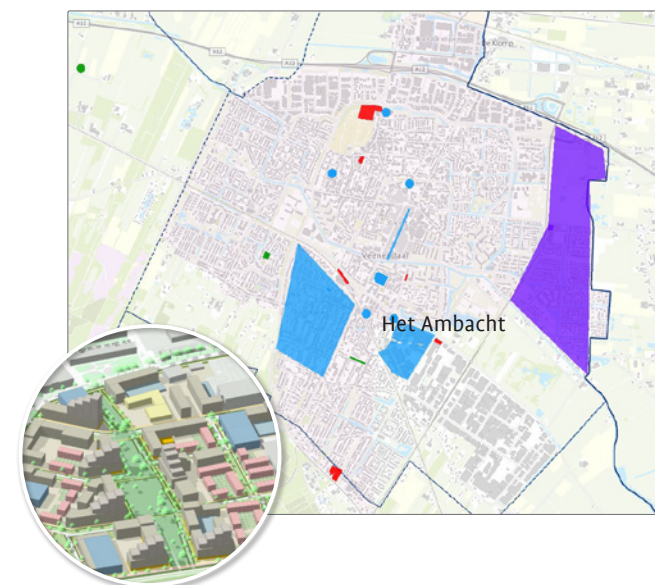
Verandering van huishoudensopmaak

In Veenendaal is de vergrijzing nog beperkt (19% van de bevolking 65 jaar of ouder, terwijl dit landelijk 20% is). Er is een jonge demografische opbouw met relatief veel gezinnen en dus een hogere gemiddelde huishoudensgrootte van 2,3 (landelijk 2,1). De woningbouw in Veenendaal is wel voor een deel op kleinere huishoudentypen gericht. De demografische opmaak zal dus enige verandering doormaken.

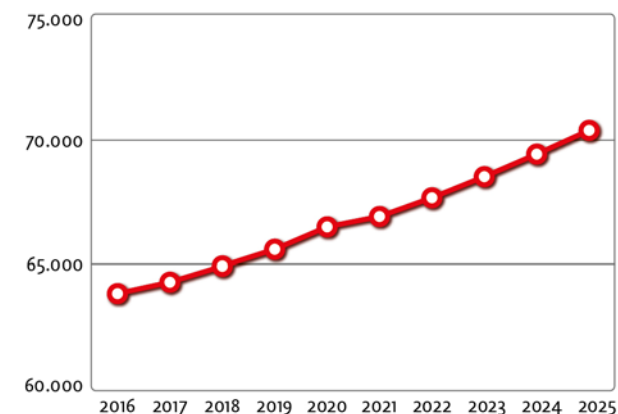
Bevolkingsontwikkeling omgeving

In de omliggende gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Ede, Rhenen en Renswoude zijn ook woningbouwplannen. Hier wordt gemiddeld een inwonertoename van 4% verwacht. Uitschieter is Renswoude, met een verwachting van 11% meer inwoners in 2035. Het inwonertal van Utrechtse Heuvelrug blijft nagenoeg gelijk.

Ontwikkelplannen van Planregistratie Provincie Utrecht, 2025



Inwonerontwikkeling



— Aantal inwoners gemeente Veenendaal

Bron: CBS, 2016-2025; bewerking DTNP

^a Ruimte voor maatschappelijke voorzieningen Veenendaal, 2025.

^b Ontwikkelkader Het Ambacht, 2024.

1.3 De winkelsector na corona

Heeft de consument na de coronacrisis de fysieke winkel weer gevonden? Of blijft de afname van het winkelaanbod gewoon doorgaan?

Online en fysiek winkelen na corona

De coronacrisis leidde tot een piek van online winkelen en een structurele uitbreiding van de daarvoor benodigde logistieke infrastructuur. Na de coronapandemie was er een zekere herontdekking van het fysieke winkelgebied en een stabilisatie van het online aandeel te zien.

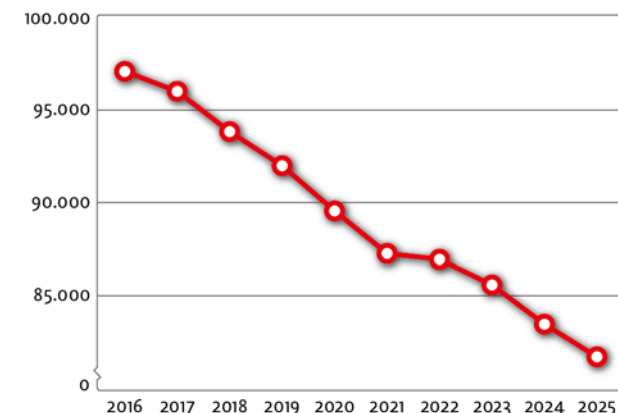
Wanneer we echter naar de cijfers kijken, blijft het winkelaanbod in Nederland, na de pauze in 2021, verder afnemen, terwijl het inwonertal groeit. Het aantal winkels per inwoner neemt duidelijk af. De online bestedingen lopen ook weer op, al is dit nu minder in de modebranche en wat meer in de boodschappensector.^a

De concurrentie binnen de sector (zowel fysiek als online) is heftig, met zowel verliezers onder de landelijke ketens (Blokker, BCC, Bristol, Perry Sport, Esprit,

Score, etc.) als onder zelfstandige ondernemers (o.a. geen opvolging).

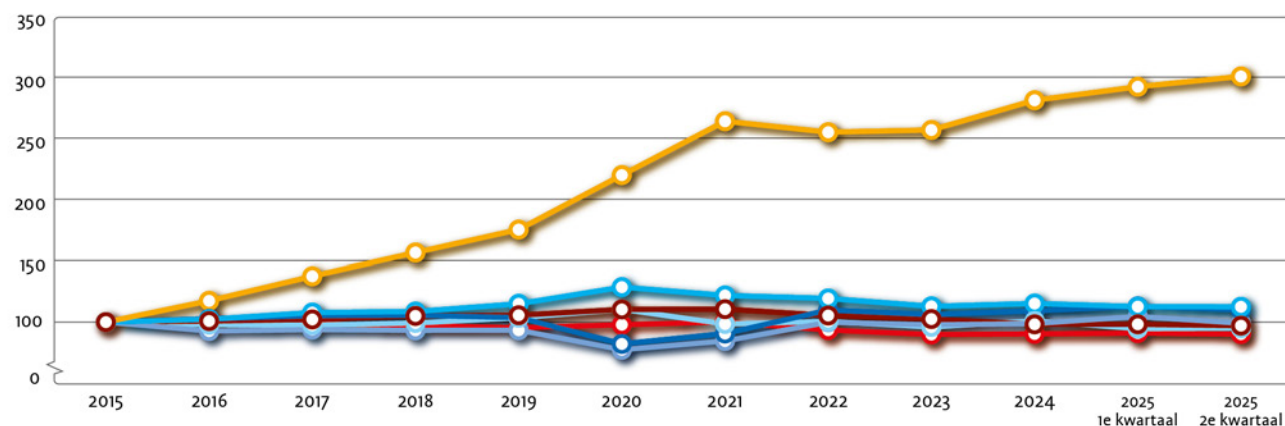
De verwachting is dat de trend van een afnemend fysiek winkelaanbod zich de komende jaren door zal zetten, alleen al doordat de demografische groep die opgroeit met het online aankoopkanaal een steeds groter deel van onze samenleving zal vormen (autonome digitalisering). Het is evident dat dit uitdagingen met zich meebrengt voor het relevant houden van winkelgebieden. Daarnaast staat het verdienmodel van veel winkels door de flinke kostenstijgingen onder druk.

Winkelaanbod in Nederland



— Aantal winkels
Bron: Locatus, 2016-2025; bewerking DTNP

Ontwikkeling omzetvolume in bepaalde detailhandelsbranches 2015-2024 en eerste 2 kwartalen 2025



— Supermarkten — Voedingsmiddelen — Consumentenelektronica — Overige huishoudwaren — Kleding — Schoenen en lederwaren — Postorderbedrijven en webwinkels
Bron: Locatus 2015-2025; bewerking DTNP

a CBS (2025), Detailhandel; omzetontwikkeling internetverkoop

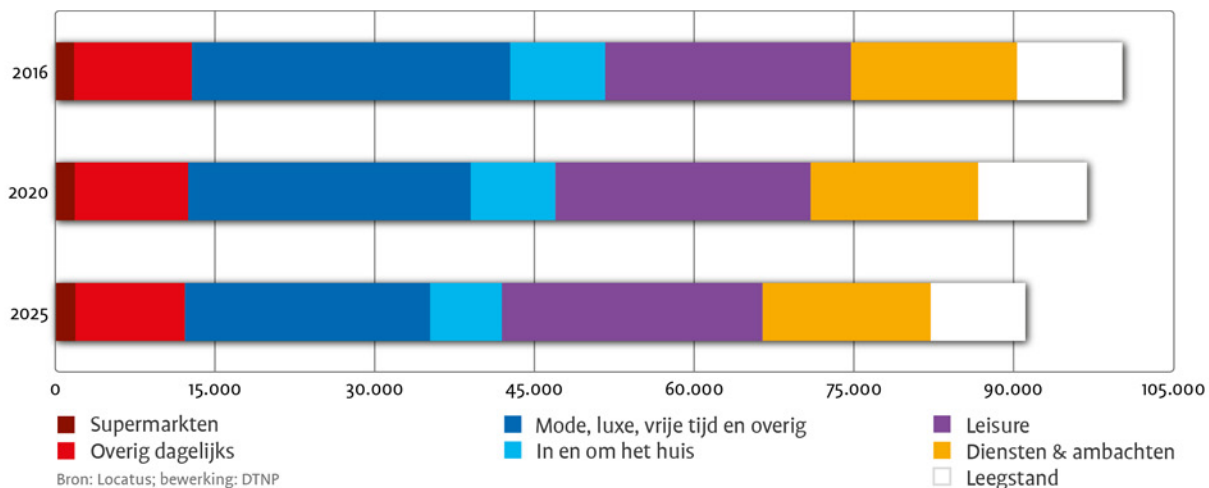
Vooral centrale winkelgebieden onder druk

De afname van het niet-dagelijkse winkelaanbod raakt ook na de coronapandemie met name de centrale winkelgebieden (hoofdcentra van dorpen en steden). Daar zit immers het relatief kwetsbare non-foodaanbod. Middelgrote centra hebben het het lastigst. Dorpscentra kunnen leunen op de boodschappenfunctie en de echt grote steden op hun recreatieve profiel en grote verzorgingsgebieden. Middelgrote centra kunnen hiervan vaak minder profiteren.

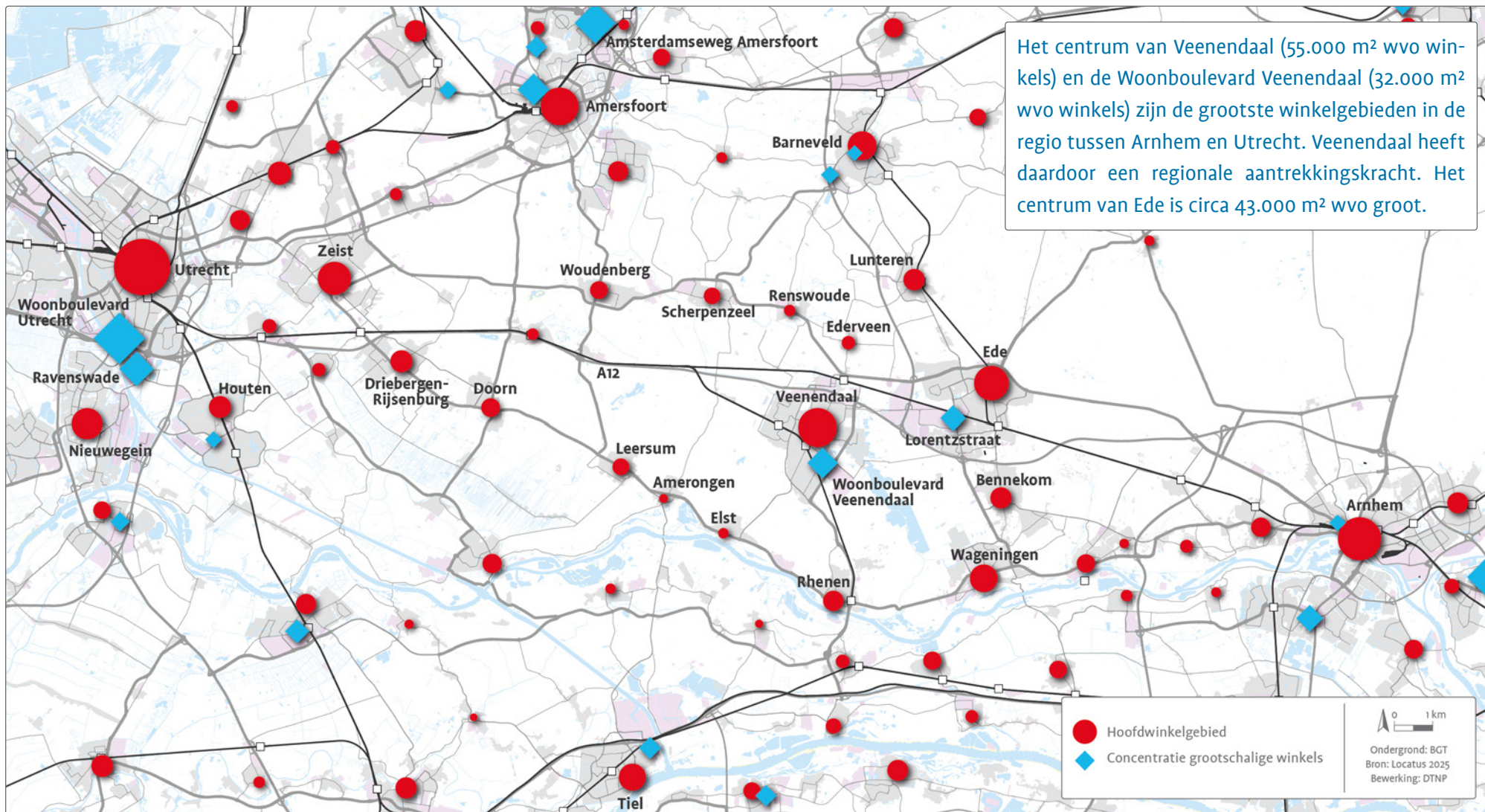
Toonzettende modeketens, zoals Zara of Primark, voeren een kritisch vestigingsbeleid. Als dit soort modeketens in middelgrote centra sluiten kan dit de regionale positie als winkelstad sterk beïnvloeden. Ook hierdoor zijn deze centra kwetsbaar. Middelgrote centra moeten daarom een balansoefening doen en een breder aanbod bieden om zowel de locatie voor lokale frequente behoeftes als de recreatieve verblijfsplek te zijn. Vóór corona hielp het dat de horeca-sector flink groeide, maar die is de afgelopen jaren juist weer iets gekrompen. Wel is er in veel van deze centra flink ingegrepen (functieverbreding en herinrichting) waardoor ze weer relevantie als centrumgebied aan het winnen zijn, maar het blijft voor veel van deze centra een uitdaging om relevant te blijven. Hoe beter dit lukt en passantenaantallen toenemen hoe beter het ook lukt populaire ketens te binden.



Ontwikkeling van het aantal publieke functies in centrale winkelgebieden naar type tussen 2016 en nu



Centrale winkelgebieden in de omgeving van Veenendaal geschaald naar winkelaanbod m² winkelvloeroppervlak (wvo)



Supermarktsector onder druk

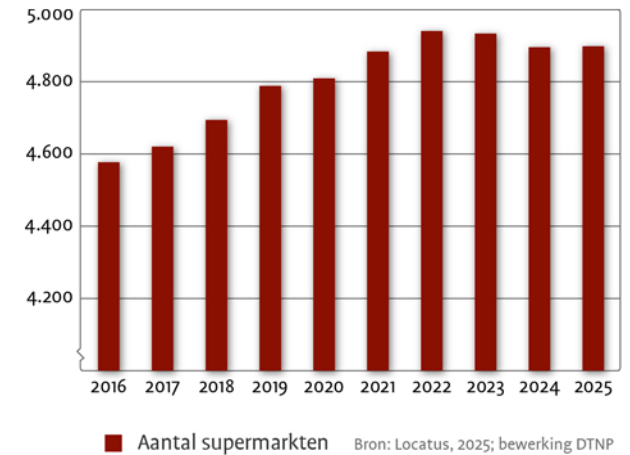
De marges in de supermarktsector staan sterk onder druk. De concurrentie in de sector was al jaren hevig, met constante consolidaties (recent Coop, Boni en Jan Linders). Sinds 2022 lijkt er echter een nieuw kantelpunt te zijn bereikt in de sector. De aanhoudende schaalvergroting heeft nu als gevolg dat het aantal winkels niet meer groeit. Gezien de bevolkingsgroei zijn er dus minder winkels per inwoner. Vooral in dorpen en (kleinere) buurten is dit het geval. Dit heeft logischerwijs gevolgen voor de fijnmazige winkelstructuur. Schaalvergroting wordt door supermarktpartijen ingezet als concurrentiemiddel (om positie in te nemen). Doordat supermarkten belangrijk zijn voor veel gemeentelijke ambities (ontmoetingsplekken, primaire behoeften, publiekstrekker, gezonde mobiliteit, etc.) is dit gegeven belangrijk voor het detailhandelsbeleid.

'Standaard' supermarkt wordt groter

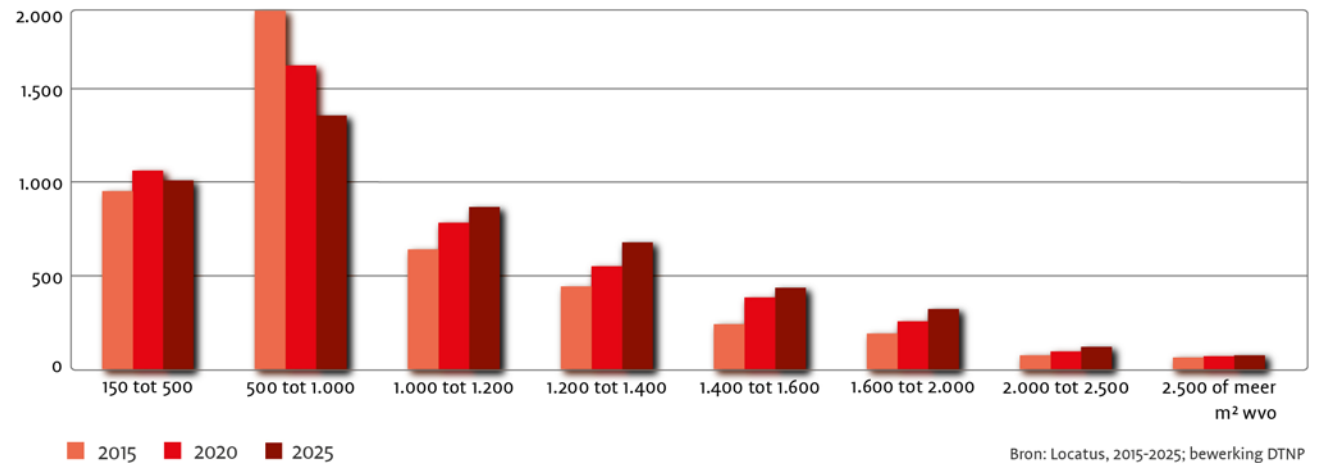
Supermarkten kleiner dan 1.000 m² wvo (winkelvloeroppervlak) zijn vooral in kleinere dorpen en buurten weggefallen. Supermarkten worden namelijk groter, en een grote supermarkt heeft ook meer draagvlak nodig (consumenten om al die verse producten te kopen). Waar het inwonertal niet toeneemt, komt de markt mede door die schaalvergroting onder druk te staan.

Supermarktpartijen willen bij nieuwe ontwikkelingen in een reguliere situatie al snel een winkel van circa 1.200 m² wvo of groter bouwen. De groei in écht grote supermarkten (> 2.000 m² wvo) is echter beperkt. Winkels in een hoogstedelijke/binnenstedelijke omgeving (kleine huishoudens, weinig autobezit), op trafficlocaties (veel forenzen/to-go-aankopen) of met doelgroepspecifiek aanbod (etnisch, dieet, etc.) kunnen soms ook, afhankelijk van hun concurrentievel, met een maat kleiner dan 1.000 m² wvo toekomstbestendig zijn ('mandjeswinkels'). Hoe kleiner en hoe meer gericht op aanwezige passanten, hoe dichter het supermarktconcept in de buurt komt van foodservice gericht op maaltijdverstrekking.

Ontwikkeling aantal supermarkten in Nederland



Ontwikkeling aantal supermarkten per grootteklasse in m² winkelvloeroppervlak



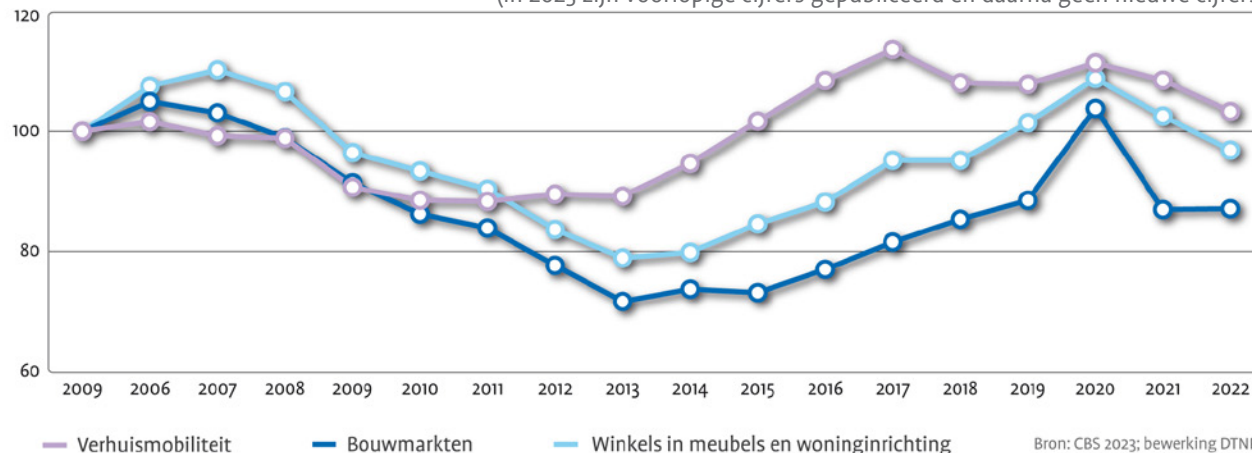
Woonwinkelclusters gevuld, solitair aanbod krimpt

De woonbranche is erg gevoelig voor conjuncturele ontwikkelingen en verhuisbewegingen. Bij veel woningbouw, zoals in Veenendaal, is er logischerwijs ook een behoefte aan woninginrichting te verwachten. Wel dient rekening gehouden te worden met de uitgavenpiek tijdens de pandemie. Tijdens deze periode gaf men veel uit aan de eigen woonomgeving, waardoor er nu een dip is in omzet. Je koopt immers niet elke drie jaar een nieuwe keuken.

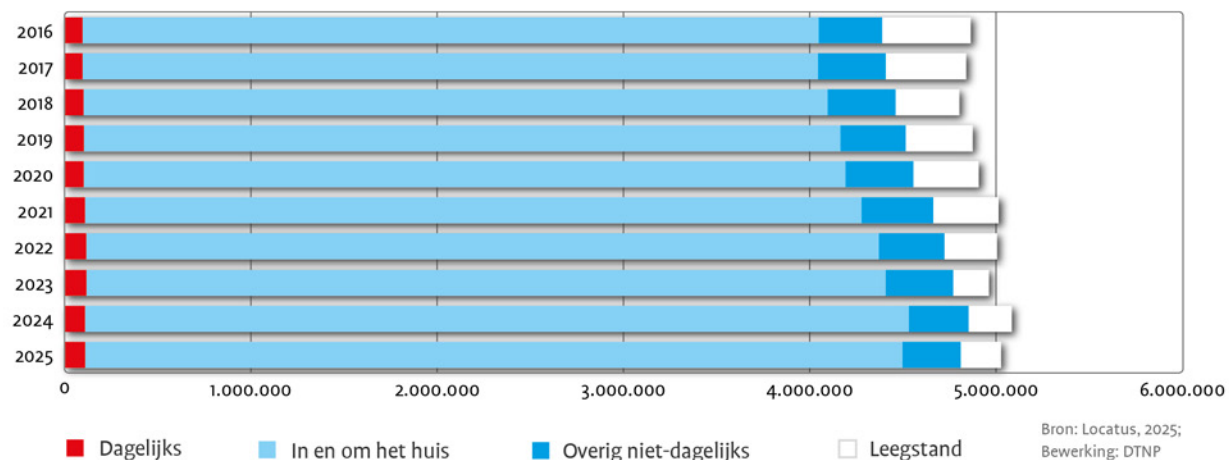
De concentratie van het woninginrichtingsaanbod neemt in Nederland toe, omdat verspreid gelegen aanbod verdwijnt. Woonwinkelclusters zijn over het algemeen goed gevuld en hebben een van de laagste leegstandspercentages in de winkelstructuur. Ook zijn ze vaak vrij branchezui- ver ingevuld.

In stedelijk gebied wordt kritisch gekeken naar perifere detailhandelslocaties (PDV) in de strijd om de schaarse ruimte (wonen, werken, energie, etc.). Intensivering van deze woonwinkellocaties is complex, vanwege de verschillende randvoorwaarden die woonwinkels en woonbuurten hebben. Voor middelgrote steden biedt dit kansen om de marktdruk van de grote steden op te vullen, omdat de ruimte daar nóg beperkter is. In Veenendaal is de druk op de beschikbare ruimte echter ook al behoorlijk hoog.

Meer verhuisbewegingen stuwt lokaal omzet in bouwmarkten en woonwinkels (in 2023 zijn voorlopige cijfers gepubliceerd en daarna geen nieuwe cijfers)



Ontwikkeling winkelaanbod naar branchegroep op grootschalige winkelgebieden in Nederland (in m² vwo)



1.4 Doelen vigerend detailhandelsbeleid

Detailhandelsbeleid is een balansoefening tussen de spreiding van voorzieningen (en dus de nabijheid voor de inwoner) en de concentratie van voorzieningen (en dus de diversiteit van het voorzieningenaanbod). In 2021 heeft de gemeente Veenendaal daarvoor een aantal keuzes gemaakt.

Uitgangspunten ten grondslag aan het beleid

- Er was in 2021 sprake van een **overaanbod** aan winkels in de gemeente Veenendaal;
- Het **centrum** van de gemeente heeft het meeste last van de trends en ontwikkelingen in het winkelgedrag, in 2021 was hier aanzienlijke leegstand;
- De **buurtcentra** functioneren goed en ook het perspectief is hier goed;
- **PDV-locaties Woonboulevard en Grote beer** functioneren naar behoren, maar in Veenendaal is het aanbod van woonwinkels erg groot en in deze branches speelden in 2021 uitdagingen door de trends en ontwikkelingen in het winkelgedrag.

Beleidskeuzes en doelstellingen

De belangrijkste beleidskeuzes in het vigerend detailhandelsbeleid zijn:

- Het centrum van Veenendaal is voor mensen uit de hele regio, niet alleen voor de inwoners van Veenendaal. De ambitie is het zoveel mogelijk behouden van een groot en gevarieerd aanbod, met ook het grootste boodschappenaanbod, en het beperken van de leegstand;
- Bij de woonboulevards is vestiging van winkels die niet goed passen in het centrum bij uitzondering op een deel van bedrijventerrein toegestaan. Dit komt bijvoorbeeld door de grootte van de producten. Uitbreiding van deze locaties is te overwegen wanneer het gaat om verplaatsing van buiten de detailhandelsstructuur. Voorwaarde is dat de detailhandelsmogelijkheden op de oude locatie komen te vervallen;
- Het doel is om alle inwoners binnen vijf minuten fietsen van een supermarkt te voorzien. De structuur van buurtcentra voldoet hieraan. Om buurtcentra toekomstbestendig te houden, maar een bovenwijkse functie te voorkomen, is voor een eventuele uitbreidingswens van een supermarkt een maximum maat van 1.500 m² wvo vastgelegd;
- Een belangrijk doel van het huidige beleid is het beperken van leegstand in de winkelstructuur. Hiervoor gebruikt de gemeente het instrument 'voorzienbaarheid';
- Nieuwe detailhandel of uitbreiding van bestaande winkels mag alleen binnen de gewenste detailhandelsstructuur. Voor winkels van buiten de gewenste detailhandelsstructuur is verplaatsing naar winkelgebieden binnen de gewenste structuur gewenst. Dit stimuleert de gemeente zowel door partijen te motiveren als door het schrappen van bestaande, in onbruik zijnde, planologische detailhandelsmogelijkheden. Hiervoor zijn afbakeningen van de winkelgebieden opgenomen.

Actieplan Vitale Binnenstad 2025

In het centrum is er de ambitie om verder te bouwen aan een toekomstbestendig, gezond en bruisend centrum. Hiervoor is een compact centrum met functiemenging en zo min mogelijk leegstand nodig. In het Actieplan Vitale Binnenstad 2025 zijn concrete doelen vastgelegd, namelijk:

- Het aantal bezoekers stijgt met 2 procent per jaar;
- Het leegstandspercentage daalt naar 12 procent;
- De werkgelegenheid stijgt met 2 procent per jaar;
- Het aandeel niet-winkels neemt toe tot 28 procent en er starten 15 nieuwe ondernemers;
- De algemene waardering blijft op peil;
- De waardering voor sfeer en beleving stijgt met 0,5 procent.

Wat is er gebeurd?



2.1 Concentratiegraad toegenomen!

Gemeente Veenendaal zet in op een concentratiebeleid. Om te zien of dat werkt wordt inzichtelijk gemaakt wat er binnen en buiten de afgebakende gebieden is gebeurd. Resultaat? Een toename in de concentratie van winkels!

De mate waarin het winkelaanbod binnen de gewenste winkelgebieden (volgens de afbakening zoals vastgelegd in 2021) gevestigd is, is toegenomen (bron: Locatus):

- van 75% naar 80% in m² winkelvloeroppervlak;
- van 65% naar 70% in aantal winkels.

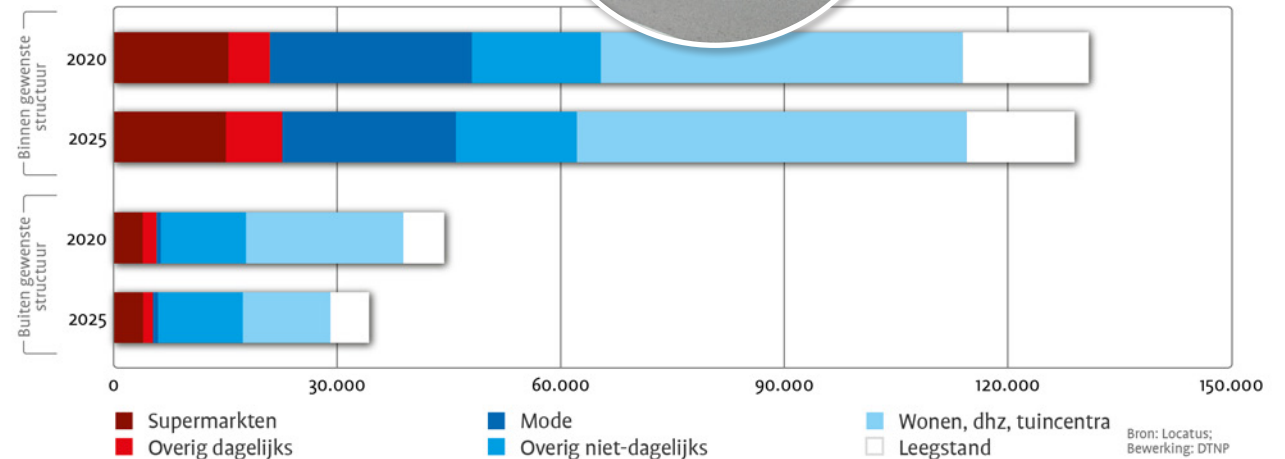
Krimp sneller buiten de gewenste structuur

Let wel, zowel binnen als buiten de gewenste structuur is het totale winkelaanbod afgenomen. Daarin is een relevant onderscheid naar sector:

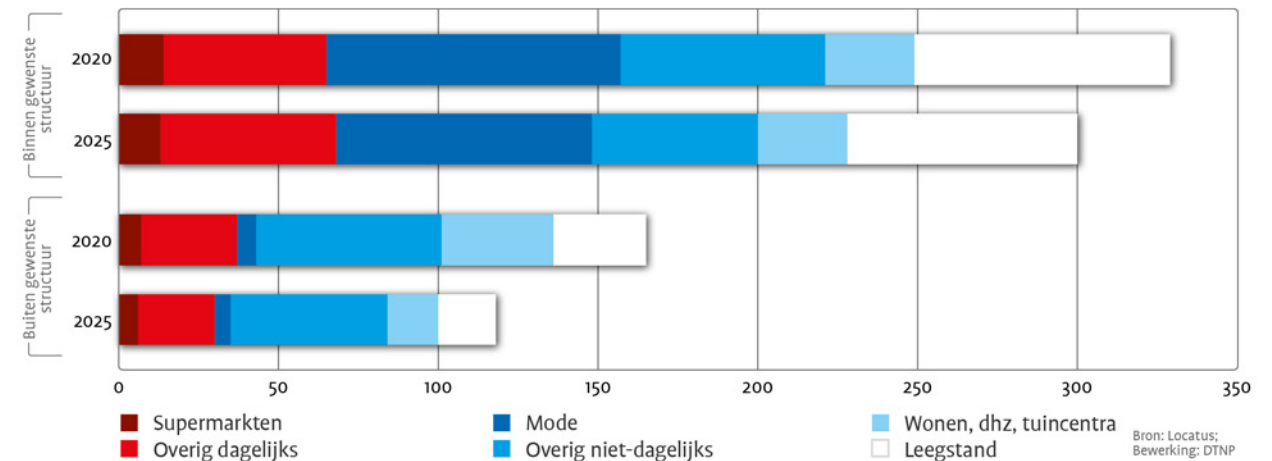
- De dagelijkse sector is redelijk stabiel gebleven, maar vooral het aantal overig-dagelijkse winkel is binnen de gewenste structuur toegenomen en daarbuiten afgenomen.
- In de niet-dagelijkse sector is er binnen én buiten de gewenste structuur sprake van krimp; binnen de structuur vooral in mode- en overig-niet dagelijkse winkels en buiten de structuur vooral in de branches wonen en doe-het-zelf (halvering). Binnen de structuur is dit aanbod in m² vwo juist iets toegenomen, o.a. bij Grote Beer.



Aanbodontwikkeling in m² vwo



Aanbodontwikkeling in verkooppunten



2.2 Ruimtelijke ontwikkeling in beeld

Op de hele stad gezien is de concentratiegraad toegenomen. De ruimtelijke ontwikkeling in de verschillende delen van de stad wordt hier inzichtelijk gemaakt.

Waar is het verspreide aanbod afgenomen?

Als we de kaarten van 2020 en 2025 naast elkaar leggen, valt op dat er minder winkels buiten de gewenste winkelstructuur gevestigd zijn. Bijvoorbeeld op de bedrijventerreinen (Keukendepot, Badkamervoordeel), op de Zandstraat (bijv. Intertoys, Bakker Floris, Taartdecoratief, de Oude Kassa), de Patrimoniumlaan (bijv. Kaas van Kees, Verfijnd, MMC) en Nieuweweg (Baby-Dump, Ambifloor). Het gaat daarbij bij meerdere winkels om verplaatsingen naar het centrum. Het aanbod aan de Prins Bernhardlaan is in verhouding redelijk stabiel gebleven. Deels zijn winkelpanden helemaal verdwenen als winkelruimte, maar deels staan ze nu leeg.

Anno 2025 zijn er nog 100 winkels van samen circa 29.000 m² wvo buiten de gewenste structuur te vinden. De leegstand buiten de structuur is daarnaast nog een kleine 20 panden van samen circa 5.000 m² wvo.

Veranderingen detailhandel tussen 2020 en 2025 in Veenendaal



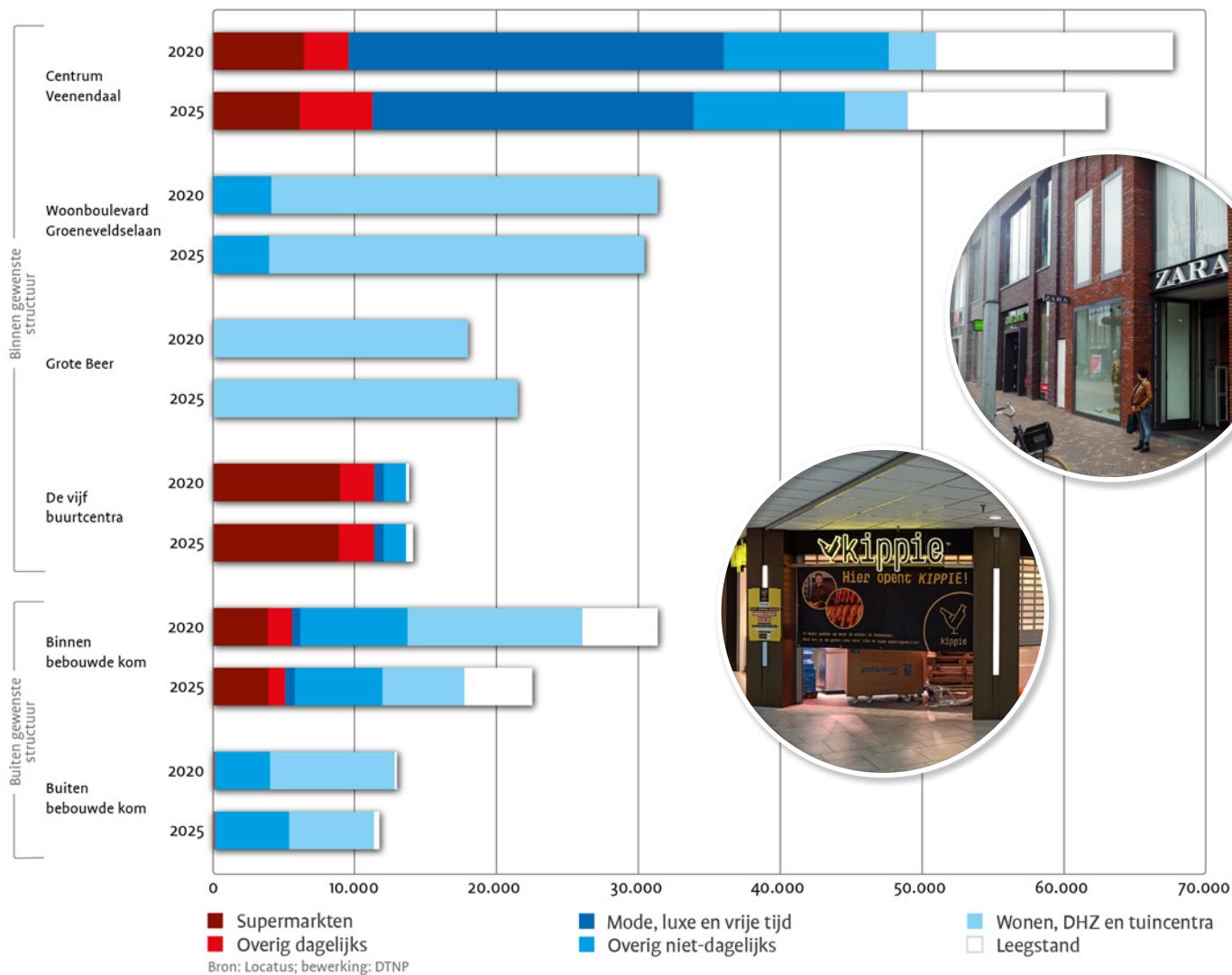
Centrum: krimp én groei

De afname van het niet-dagelijkse winkelaanbod binnen de gewenste structuur is grotendeels te herleiden naar het centrum van Veenendaal. In de afgelopen 5 jaar zijn daar circa 25 niet-dagelijkse winkels verdwenen. De diversiteit van het winkelaanbod neemt daarmee af. Dit is de ontwikkeling die in het vorige beleid werd verwacht en is een belangrijke reden voor het voeren van een concentratiebeleid van detailhandel, waardoor deze afname geremd kan worden.

Aan de andere kant is de groei van het overig-dagelijkse winkelaanbod binnen de structuur ook grotendeels terug te vinden in het hoofdcentrum. Deze groei vond zowel in aantal functies als in m² wvo plaats (bijvoorbeeld met Die Grenze). Dit is een mooie ontwikkeling, die ook laat zien dat de boodschappenfunctie van het centrum sterk is en breder dan alleen supermarkten.

De leegstand is in het afgebakende centrumgebied iets afgenomen. Deze leegstand is overigens bijna de enige leegstand binnen de gewenste detailhandelsstructuur.

Aanbodontwikkeling per winkelgebied in m² wvo



Aanbodontwikkeling per winkelgebied in verkooppunten

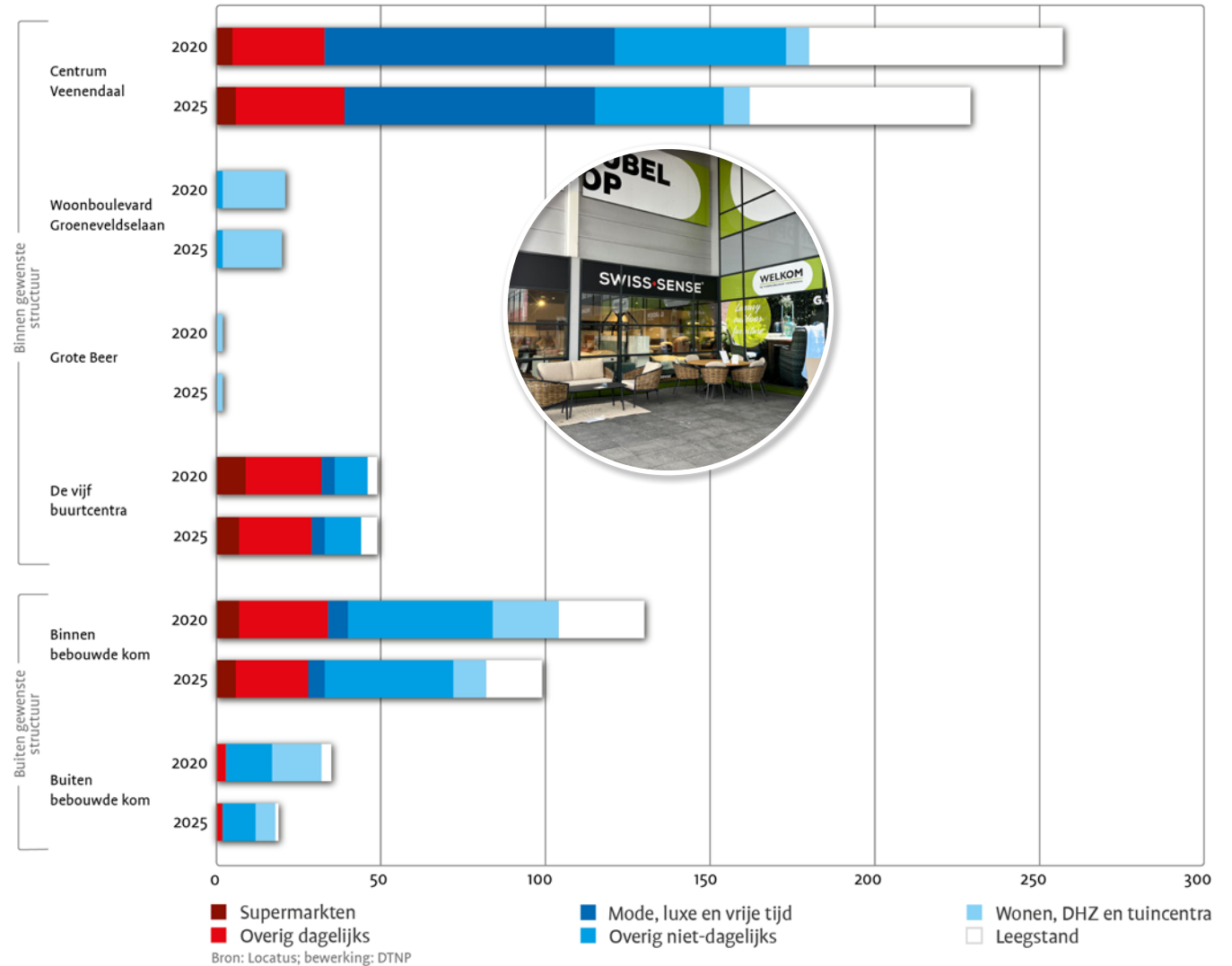
Woonwinkelclusters stabiel

Het aanbod op de Groeneveldselaan (woonboulevard) en de Grote Beer (Eijerkamp en omgeving) is grotendeels stabiel gebleven, terwijl het aanbod in woninginrichting daarbuiten kromp. Op deze locaties is geen leegstand. Dit is in lijn met de landelijke trends (hogere concentratiegraad).

Buurtcentra

In de vijf beleidsmatig ondersteunde buurtcentra Ellekoot, Bruïneplein, Ronde Erf, Buurtstede en Petenbos is het aanbod weinig veranderd. De structuurbepalende winkels zijn hier de supermarkten en daarin zijn geen ingrijpende ontwikkelingen geweest (binnen noch buiten de structuur). De belangrijkste aanbodontwikkelingen zijn dat Buurtstede is afgerond (met o.a. Kruidvat) en dat het aanbod op de Ellekoot iets is gekrompen.

- Ellekoot is nog steeds het meeste diverse buurtcentrum, met circa 18 functies. Het Bruïneplein is daarna het meest diverse centrum, met circa 13 functies.
- Buurtstede is nu de grootste boodschappenlocatie na Veenendaal-Centrum, met circa 3.500 m² wvo dagelijks winkelaanbod. Het Bruïneplein is het enige andere buurtcentrum met twee supermarkten, maar die zijn van kleinere omvang.



2.3 De fijnmazige boodschappenstructuur

Omvang supermarkten in Veenendaal 2025

De boodschappencentra van Veenendaal liggen er verzorgd bij. De afgelopen 5 jaar is er weinig veranderd, zijn daar redenen toe?

Status quo vs. ambities

In het voorgaande beleid is uitbreiding van supermarkten binnen de bestaande buurtcentra onder voorwaarden mogelijk gemaakt (tot max. 1.500 m² wvo), om de vitaliteit van die centra te bevorderen en de consumentenverzorging in de wijken te optimaliseren. Dit heeft nog weinig plaatsgevonden, alleen Albert Heijn op de Ellekoot is iets uitgebreid. Resultaat is een status quo, waarin ook buiten de gewenste structuur nog een aanzienlijk supermarktaanbod bestaat, met name rond de Zandstraat. Deze status quo betekent niet dat er in de tussentijd niet is gewerkt aan de buurtcentra. De centra liggen er netjes bij en in onder andere de Ellekoot is de uitstraling door vergroening verbeterd.

Meeste supermarkten van voldoende omvang

De meeste reguliere supermarkten binnen de gewenste structuur zijn van een moderne maat (1.200 m² wvo of groter). Supermarkten Aldi op het Bruïneplein en Jumbo op Petenbos zijn kleiner. De grens van 1.500 m² wvo voor uitbreiding lijkt binnen het huidige speelveld nog steeds logisch.



Fijnmazige structuur: boodschappen op fietsafstand

Veenendaal is een compacte stad met een centraal gelegen hoofdcentrum. De ruim 70.000 inwoners wonen dan ook dicht op het centrum (maximaal 12 minuten fietsen). Daarom is het logisch dat Veenendaal-Centrum de stadsverzorgende boodschappenlocatie is. Voor een verdere nabijheid van boodschappenvoorzieningen (ook te voet) vervullen Ellekoot, Bruïneplein, Buurtstede, Petenbos en Ronde Erf logische aanvullingen (zie kaart). Buurtstede voldoet, qua aanbod en met de toekomstige ontsluiting, ook voor de toekomstige buurt Groenpoort. De solitaire supermarkten Jumbo, Hoogvliet en Birlík vervullen een beduidend minder essentiële rol in de structuur (tussen Ellekoot en centrum, de twee aankooplocaties met het meest diverse boodschappenaanbod).

Het Ambacht

Voor de bestaande woongebieden voldoet de gewenste structuur van buurtcentra. Het toekomstig woongebied Het Ambacht ligt op het randje van 5 minuten fietsen vanaf zowel Veenendaal-Centrum, Petenbos als Bruïneplein. Toekomstige inwoners hebben dus wat te kiezen, maar niets echt dichtbij. In dit kleine gebied boven het spoor komen veel mensen te wonen (circa 5.000 inclusief bestaande buurt). In het Ontwikkelkader Het Ambacht 2024 is voor dit gebied een eigen kleine supermarkt voorzien.

Fietsreisafstanden vanaf supermarkten binnen de structuur (huidige infrastructuur).



2.4 Multifunctioneel centrum?

Om de relevantie van de binnenstad te verbreden en om alternatieve invullingen voor vastgoed aan te boren is een multifunctioneel centrum een belangrijke ambitie. In het Programmaplan Vitale Binnenstad 2020 wordt een transformatieopgave van winkelvastgoed binnen de centrumring van 27.500 m² wvo benoemd.

Funcieverbreiding binnen de ring

In het gehele centrumgebied binnen de ring (ruimer gebied dan het hoofdwinkelcircuit) is het centrumprofiel de afgelopen 15 jaar flink breder geworden, vooral door een groter aanbod aan horeca, cultuur en ontspanning. Dat is ook belangrijk om relevant te blijven na het wegvallen van winkeltrekkers als V&D en Zara. De afgelopen 5 jaar is het horeca- en cultuuraanbod per saldo niet verder doorgroeid. Het niet-dagelijkse winkelaanbod is wel verder gekrompen, maar niet in hetzelfde hoge tempo als in de periode daarvoor. De afgelopen jaren kwam de funcieverbreiding cijfermatig gezien (in de hoeveelheid functies) vooral door de groei van het aantal dienstverleners en ambachten. Ook nam het overig-dagelijkse aanbod toe (o.a. Kippie, Die Grenze).

Voor de beleving van de binnenstad en de stap naar de 'bredere binnenstad' speelde de oplevering van het Stadsstrand een positieve rol.

Transformatie winkelvastgoed komt op stoom

De leegstand in Veenendaal-Centrum was binnen de ring rond 2020 met 90 panden en circa 19.900 m² wvo op zijn grootst. Momenteel is dit volgens Locatus nog circa 70 panden en 14.550 m² wvo. De leegstand nam dus flink af, ondanks het feit dat er in dezelfde periode winkelaanbod van om en nabij 3.300 m² wvo is verdwenen (winkelruimte die dus leegkwam). Dat betekent dat

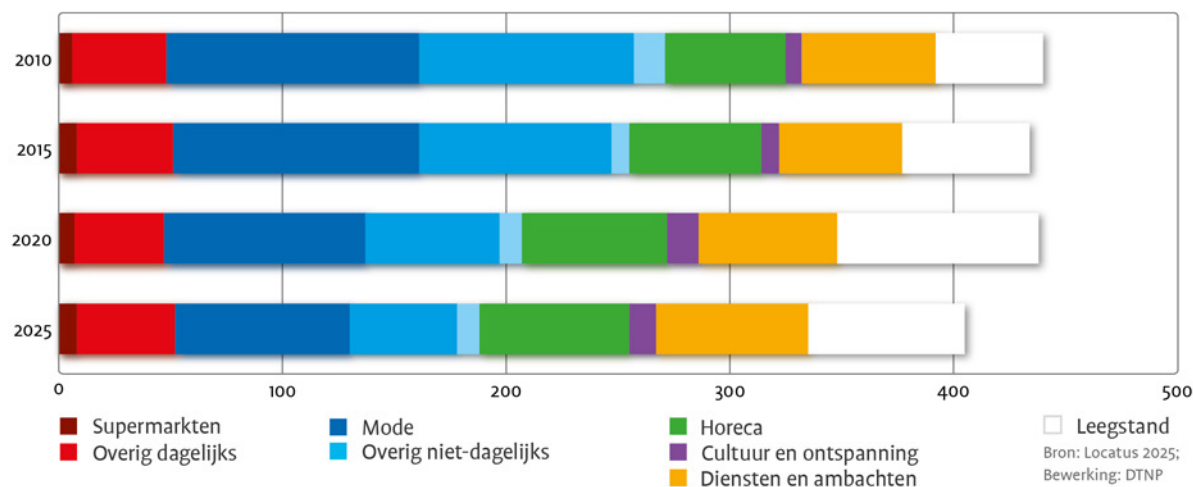
de transformatie van winkelvastgoed op stoom is gekomen. In het Actieplan Vitale Binnenstad 2025 zet Veenendaal in op een verdere daling van de leegstand.

Ambities versus ontwikkelingen druktebeeld

Veenendaal wil een regionale aantrekkingskracht behouden. In het Actieplan 2025-2026 wordt ingezet op een stijging van het aantal bezoekers met 2% per jaar.

In 2019 waren er circa 108.000 passanten per week in het centrum van Veenendaal. In 2023 waren dit er circa 83.000 per week. Het aantal bezoekers is dus afgeno-

Aanbodontwikkeling Veenendaal-Centrum in aantal verkooppunten

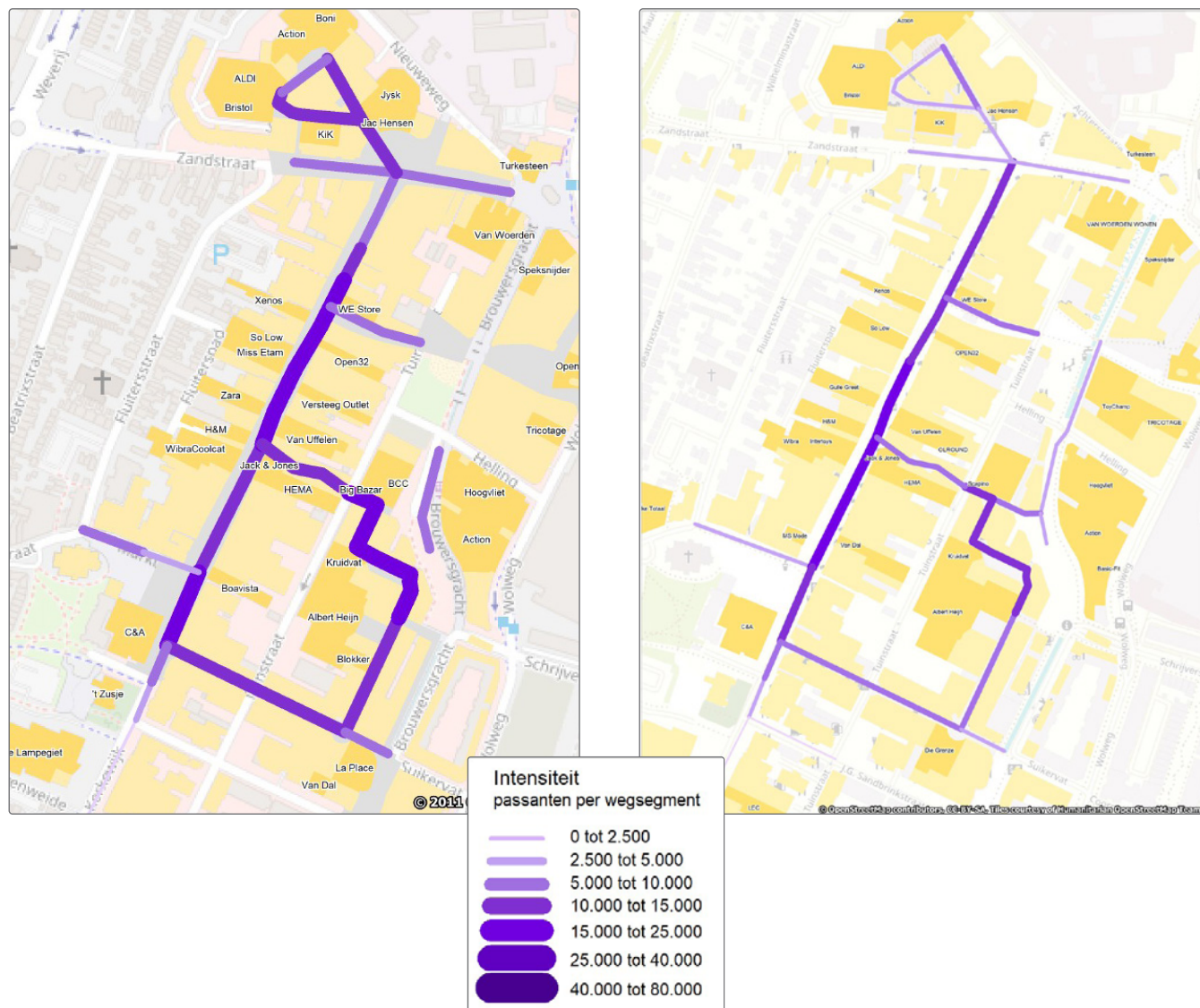


men in die periode, net als het winkelaanbod. In sommige vergelijkbare centra is in de afgelopen paar jaar een stabilisatie dan wel een stijging in het druktebeeld te zien. In de gemeente Veenendaal wordt in het najaar van 2025 weer een passantentelling uitgevoerd, waaruit zal blijken of dit ook het geval is in de binnenstad van Veenendaal.

Tussen 2019 en 2023 valt op dat het Scheepjeshof en de Corridor rustiger zijn geworden. Ook in de Hoofdstraat is het minder druk dan voorheen, het drukste punt in 2019 was 2.900 passanten per uur, in 2023 was dit 2.500. Het aantal passanten per uur is een factor in de vestigingsstrategie van grote (mode)ketens.

Drukbeeld 2019 (Locatus, 2019)

Drukbeeld 2023 (Locatus, 2023)



Drukbeeld Hoofdstraat 2019

2.5 Uitgangspunten winkelsector Veenendaal

Uit de voorgaande analyse en het DPO-rapport komen verschillende aandachtspunten voor de winkelsector in de gemeente Veenendaal.

Krimp niet-dagelijkse sector blijvende factor

De krimp van het niet-dagelijkse winkelaanbod zet naar verwachting nog even door, maar mogelijk wel in een minder snel tempo. De groei van het inwonertal dempt de neerwaartse trend en biedt nieuwe kansen. Alleen bij een erg snelle bevolkingsgroei naar 83.000 inwoners in 2035 (twee keer zo snel als de afgelopen 10 jaar) is het theoretisch denkbaar het huidige niet-dagelijkse winkelaanbod te behouden.^a Ook de afgelopen periode heeft bevolkingsgroei niet gelijk gestaan aan meer winkelaanbod. Ontwikkeling bij landelijke formules en bij lokale ondernemers (gebrek aan opvolging) hebben een drukkend effect. Naar verwachting zal het de komende 5 jaar dus een uitdaging blijven het winkelaanbod, en daarmee het voorzieningenniveau, op peil te houden.

Winkelinfilling Veenendaal-Centrum prioriteit

De positie van een middelgroot centrum zoals dat van Veenendaal blijft in het winkelspeelveld kwetsbaar, zowel vanuit de consument als vanuit het winkelbedrijf gezien. Veenendaal-Centrum maakt als breder centrum een

a DTNP (2025) DPO Veenendaal, zie bijlage.

goede ontwikkeling door, maar om de komende jaren een aantrekkelijke regionale winkelstad te blijven is een flinke ambitie, die betekent dat daarbuiten voorzichtig met winkelontwikkelingen moet worden omgesprongen. De leegstand neemt wel af, maar blijft aanzienlijk met nog circa 14.000 m² wvo binnen het afgebakende compacte centrumgebied. Dit is een aanvullende reden om het centrum als vestigingslocatie voor winkels binnen Veenendaal te blijven prioriteren.

Supermarktsector op spanning

De supermarktsector heeft een kantelpunt bereikt waardoor het wegvallen van supermarktlocaties een reële mogelijkheid is. Het behouden van de balans tussen vraag en aanbod is dus erg belangrijk. Pas bij een aanzienlijke bevolkingsgroei ontstaat in Veenendaal enige ruimte.^b Voor de komende 5 jaar mag verspreid gelegen supermarktaanbod wegvallen om ruimte vrij te maken voor modernisering binnen de gewenste structuur.

Nieuwe stukken stad: Het Ambacht

De bevolkingsgroei is niet gelijk verdeeld over Veenendaal. Circa 2.000 van de 6.000 woningen worden ontwikkeld in Het Ambacht. Dat is interessant aangezien het gebied tussen het centrum (grootste boodschappenaan-

b DTNP (2025) DPO Veenendaal, zie bijlage.

bod) en Veenendaal-Zuid ligt. Veenendaal-Zuid is het gebied met enkele van de kleinere supermarkten in Veenendaal.

Woonwinkelclusters stabiel

De twee woonwinkelclusters lijken stabiel. Met de grote woningbouwplannen (o.a. naast de Groeneveldselaan) is de verwachting dat er voldoende vraag blijft.^c In grotere steden wordt kritisch gekeken naar ruimte voor woonwinkels waardoor het te verwachten is dat marktpartijen de Veenendaalse locaties interessant blijven vinden. De locaties voldoen in de huidige omvang. Uitbreiding van de gebiedsafbakening is gezien de schaarse ruimte én de marktruimte niet aan de orde.

Perspectief in transformatiegebieden?

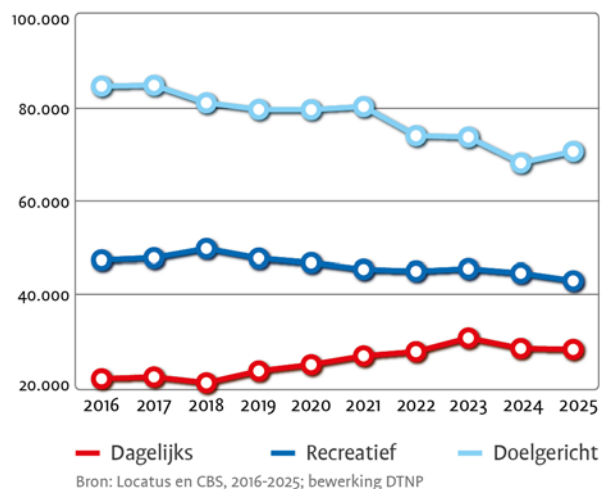
Het saneren van winkelpanden buiten de gewenste structuur is op stoom gekomen. Toch zitten daar nog circa 100 winkels en nog eens 20 leegstaande panden. Dit blijft dus een belangrijk actiepunt, zowel om schaarse ruimte vrij te spelen voor o.a. woningbouw als om de druk op de vitale centra hoog te houden. Om de transformatie in aanloopgebieden kracht bij te zetten is het bieden van ander (vastgoed)perspectief nodig, zoals woningen. Een gebiedsgerichte transformatieaanpak is naar verwachting doelmatig, zie paragraaf 4.2.

c DTNP (2025) DPO Veenendaal, zie bijlage.

Bevolkingsgroei niet gelijk aan meer winkels

Dat bevolkingsgroei niet gelijk hoeft te staan aan een groter winkelaanbod wordt duidelijk door te kijken naar de afgelopen jaren in Veenendaal. In het DPO-onderzoek wordt naar de toekomst gekeken. De snelheid van de bevolkingsgroei, de verdere groei van het online koopkanaal en het behouden van de regiofunctie blijken daarbij de bepalende factoren. Vooral de dagelijkse sector profiteert van de lokale bevolkingsgroei; deze sector staat in Veenendaal en landelijk onder druk. In de niet-dagelijkse sector zijn de externe factoren (online en regio-bezoek) veel belangrijker en de impact op een middelgrote stad onzeker.

Aanbodontwikkeling Veenendaal in m² wvo tot nu toe



DPO: Marktruimte dagelijkse sector

De berekening gaat uit van een bandbreedte van het inwonertal van tussen de 77.500 en maximaal 83.000 inwoners en van een beperkte groei van het aandeel online bestedingen.

- **Dagelijkse sector:** functioneert nu ondergemiddeld (-14%) ofwel een overaanbod van 3.900 m² wvo. In de toekomst is het overaanbod tussen de -2.300 en -600 m² wvo (maximale inwonergroei).
- **Supermarktsector** (onderdeel van dagelijks): functioneert nu ondergemiddeld (-5%) ofwel een overaanbod van 900 m² wvo. In de toekomst ontstaat een marktruimte van tussen de 200 en 1.500 m² wvo (max. inwoners). Dat de hele dagelijkse sector slechter functioneert dan de supermarktsector is te verklaren doordat het overig-dagelijkse winkelaanbod (drogisten, verszaken, etc.) in Veenendaal erg ruim is; veel meters in relatie tot omzet.

DPO: Marktruimte niet-dagelijkse sector (indicatief)

De berekening gaat uit van een bandbreedte van het inwonertal van tussen de 77.500 en maximaal 83.000 inwoners, van een beperkte groei van het aandeel online bestedingen en van de ambitie de regiofunctie grotendeels te behouden.

- **Recreatief:** functioneert nu iets bovengemiddeld (+3%) ofwel een indicatieve marktruimte van 1.300 m² wvo. In de toekomst is er ofwel overaanbod van 400 m² ofwel 1.100 m² marktruimte. De situatie verslechtert dus waarschijnlijk iets.
- **Doelgericht:** functioneert nu bovengemiddeld (+6%) ofwel een indicatieve marktruimte 4.700 m² wvo. In de toekomst neemt dit af naar 2.700 m² wvo of het neemt toe tot 5.700 m² marktruimte.

Let wel, niet-dagelijkse berekeningen hebben een sterk indicatief karakter (geen harde werkelijkheid). Zie bijvoorbeeld het feit dat in de huidige situatie het aanbod in de niet-dagelijkse sectoren in Veenendaal afneemt terwijl er een bovengemiddeld functioneren wordt berekend. Wel laten de sommen zien dat het beeld naar alle waarschijnlijkheid niet verder verslechtert bij een grote bevolkingsgroei, mits de regiofunctie grotendeels behouden blijft (circa de helft van de bestedingen in de huidige situatie). Voor meer toelichting zie de bijlage.

Actualisatie detailhandelsstructuur



3.1 Stad maken: ambities voor 2026-2030

Veenendaal wordt steeds stedelijker. De gemeente zal haar schaarse ruimte steeds slimmer moeten gebruiken. Ook blijft de winkelsector uitdagend, ondanks de flinke bevolkingsgroei. Het blijven inzetten op een actief concentratiebeleid voor detailhandel is dan ook logisch. Consistent beleid voeren biedt daarnaast investeringszekerheid. In deze actualisatie ligt de focus op bijsturen en kansen verzilveren voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Ambities detailhandelsbeleid

1. **Diversiteit voorzieningen:** de gemeente wil haar inwoners een zo breed mogelijk palet aan fysieke winkelfuncties bieden. De toekomstige aanwezigheid van een divers aanbod is niet vanzelfsprekend. Deze ambitie vraagt om een hoge mate van concentratie van winkels. Het hoofdcentrum is voor deze ambitie veruit het belangrijkste winkelgebied en ook de woonwinkelclusters vervullen daarin een rol.
2. **Nabijheid tot dagelijkse behoeften:** de gemeente biedt haar inwoners graag toegang tot de primaire behoeften in de eigen woonomgeving, mede om bij te dragen aan ontmoetingsplekken in de wijken en om een gezond mobiliteitsbeeld met

meer fietsen en lopen te waarborgen. Dat vraagt om een goede spreiding van buurtcentra zodat deze voor iedereen binnen 5 minuten fietsen te bereiken zijn.

72% doet boodschappen in een winkelgebied omdat het dicht bij huis is. Daarbij is bereikbaarheid per fiets (32%) en te voet (26%) een belangrijke reden om voor een winkelgebied te kiezen.

- Inwonerspanel, 2025.

Bovenstaande ambities voor het detailhandelsbeleid betekenen dat keuzes in de structuur moeten zorgen voor een balans tussen concentratie (in het hoofdcentrum) en spreiding (in de buurtcentra). In het vorige beleid zijn die keuzes gemaakt. De hoofdambities en uitgangspunten zijn niet heel anders dan die in 2021. Een drastisch andere koers over waar winkelontwikkelingen mogelijk worden gemaakt is dan ook niet logisch. Ook is het voor ondernemers en eigenaren belangrijk dat de overheid een consistente en duidelijke koers voert. Dit creëert investeringsperspectief en vertrouwen. Zo draagt de gemeente samen met lokale sector bij aan vitale centra waar ondernemers een goede boterham kunnen verdienen en durven te investeren in de toekomst.



Een uitgebreid winkelvoorzieningsniveau bieden.



Boodschoppaanbod in de nabijheid van de woonomgeving

Regionale winkelstad blijven

Een belangrijk vertrekpunt voor het beleid uit 2021 is de hoofdbambitie om een regionale winkelstad te blijven. Dat vraagt om een grote mate van concentratie van winkels in het hoofdcentrum. Ook voor de komende periode ligt daar de prioriteit.

Voor 2/3 van de respondenten is de binnenstad de belangrijkste recreatieve kooplocatie. Het aanwezige aanbod is hierbij een belangrijke bezoekerreden. Circa 22% koopt dit aanbod grotendeels online.



- Inwonerspanel, 2025.

Bezoekers en winkels bundelen

Ook in de komende periode helpt het saneren van winkelruimte buiten de gewenste structuur om winkels en bezoekersstromen te bundelen, de druk op het vullen van panden in het centrum hoog te houden en zo de gezamenlijke aantrekkingskracht te vergroten (synergie door clustering).

Toewerken naar het omgevingsplan

In haar concentratiebeleid heeft Veenendaal zowel planologische sturingsmiddelen (bijv. voorzienbaarheid) én stimuleringsmiddelen (bijv. transformatiecoach) in-

gezet. In de komende periode moet de gemeente naar een Omgevingsplan toewerken. Dit vraagt om keuzes in de sturingsmiddelen onder de omgevingswet en keuzes over wat de gemeente met elk gebied wil (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties). Voor bepaalde (voormalige) winkelgebieden vraagt dat om gebiedsvisies of andere ruimtelijke perspectieven, zodat duidelijk is wat er in het omgevingsplan over dat gebied moet komen te staan. Dit beleid biedt de aanzet én de benodigde context daarvoor.



Veenendaal ontwikkelt zich van dorp met stadse trekjes naar een **stad met dorpse gemoedelijkheid**. De combinatie van stedelijke voorzieningen en een dorpse identiteit, waar men elkaar nog groet, **maakt Veenendaal aantrekkelijk** om te leven.

3.2 Actualisatie gewenste detailhandelsstructuur

De detailhandelsstructuur uit 2021 kan in grote lijnen worden gehandhaafd. Wel wordt er een locatie toegevoegd. Ook worden de opgaven buiten de structuur een concreter onderdeel van het beleid.

De gewenste detailhandelsstructuur bestaat uit:

- Centrum: het complete stadscentrum;
- Ellekoot, Bruïneplein, Buurtstede, Ronde Erf en Petenbos: wijkgerichte boodschappencentra;
- Woonboulevard Groeneveldselaan en Grote Beer: branchezuivere woonwinkelclusters;
- Het Ambacht: voorzieningen voor nieuwe buurt.

Concentratiebeleid 2.0: perspectief buiten de structuur

Het concentratiebeleid werkt. Ook de komende periode acht de gemeente toename van detailhandel buiten genoemde centra ongewenst en kiest zij ervoor daar actief meters te verminderen middels haar planologische regime (zie 4.2).^a Wanneer de winkelfunctie verdwijnt komt een gebied in transitie, wat rommelig kan zijn. De planologische instrumenten zijn niet altijd afdoende om dan de juiste kwaliteitsslag los te krijgen. Voor de Nieuweweg, Prins Bernhardlaan en Zandstraat wil de gemeente daarom werken aan een nieuw perspectief met minder winkelmeters. Ook de vitaliteit van de Patrimoniumlaan als leef- en voorzieningenstraat vraagt om aandacht.

^a Zie separate bijlage 'afbakening winkelgebieden'.

Actualisatie detailhandelsstructuur gemeente Veenendaal



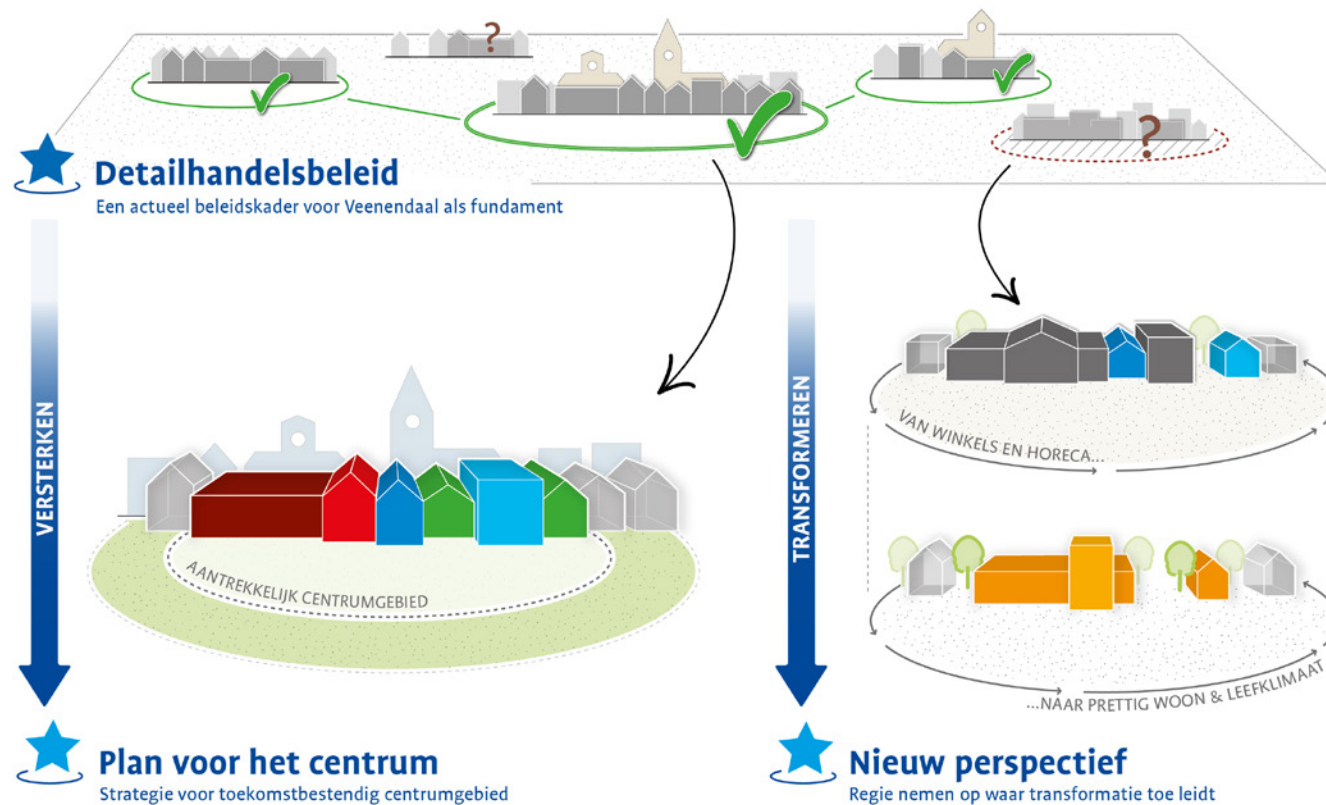
Aandacht voor perspectief transformatiegebieden

Uit de analyse, bovenstaande ambities en gesprekken met ondernemersvertegenwoordigingen blijkt een urgentie om te blijven inzetten op het concentratiebeleid.

Bij de uitvoering van dit beleid wordt door de gemeente voor de **Patrimoniumlaan en aanloopstraten** doorgepakt met een gebiedsperspectief. Zo ontstaat naast een duidelijk plaatje op structuurniveau (dit beleid) ook op korte termijn een duidelijk plaatje van de kaders en mogelijkheden in deze transitiegebieden, waarbij de toekomst van de Patrimoniumlaan qua voorzieningenprofiel anders kan zijn dan bijvoorbeeld de Zandstraat.

Een van de vragen is dan of een straat helemaal woonstraat moet worden of dat er wel zorg- of werkfuncties (aan huis) passen? Maar het perspectief gaat over meer dan de invulling van de (huidige commerciële) ruimte op de begane grond. Bij verdichting zijn ook parkeeroplossingen, bouwhoogte, welstand, klimaatadaptatie en de inpassing in de omgeving relevant. Zo kan er gedacht worden aan de ontsluiting van achtergebieden voor bewonersparkeren of aan de verbinding van groenstructuren tegen hitte en wateroverlast. Het moet kortom een plan zijn voor meer dan alleen de transformatie van winkelvastgoed, dat boven een pandje-voor-pandje-aanpak uitstijgt (zie ook paragraaf 4.2).

De kennis is er; de gemeente is immers op veel plekken al jaren in gesprek met lokale betrokkenen over de wenselijkheid en haalbaarheid van ontwikkelingen. Met de actualisatie van de omgevingsvisie zijn er ook handvatten over de gewenste ontwikkelingen in de omgeving. Door het perspectief komt er weer grip op deze stukken stad en kunnen deze straatdelen goed meegenomen worden in het omgevingsplan. Samen met de planologische middelen doet de gemeente er zo alles aan om de gewenste stedelijke (detailhandels)structuur te bevorderen én legt het kansen bloot om de beoogde woningbouwdoelen te behalen.



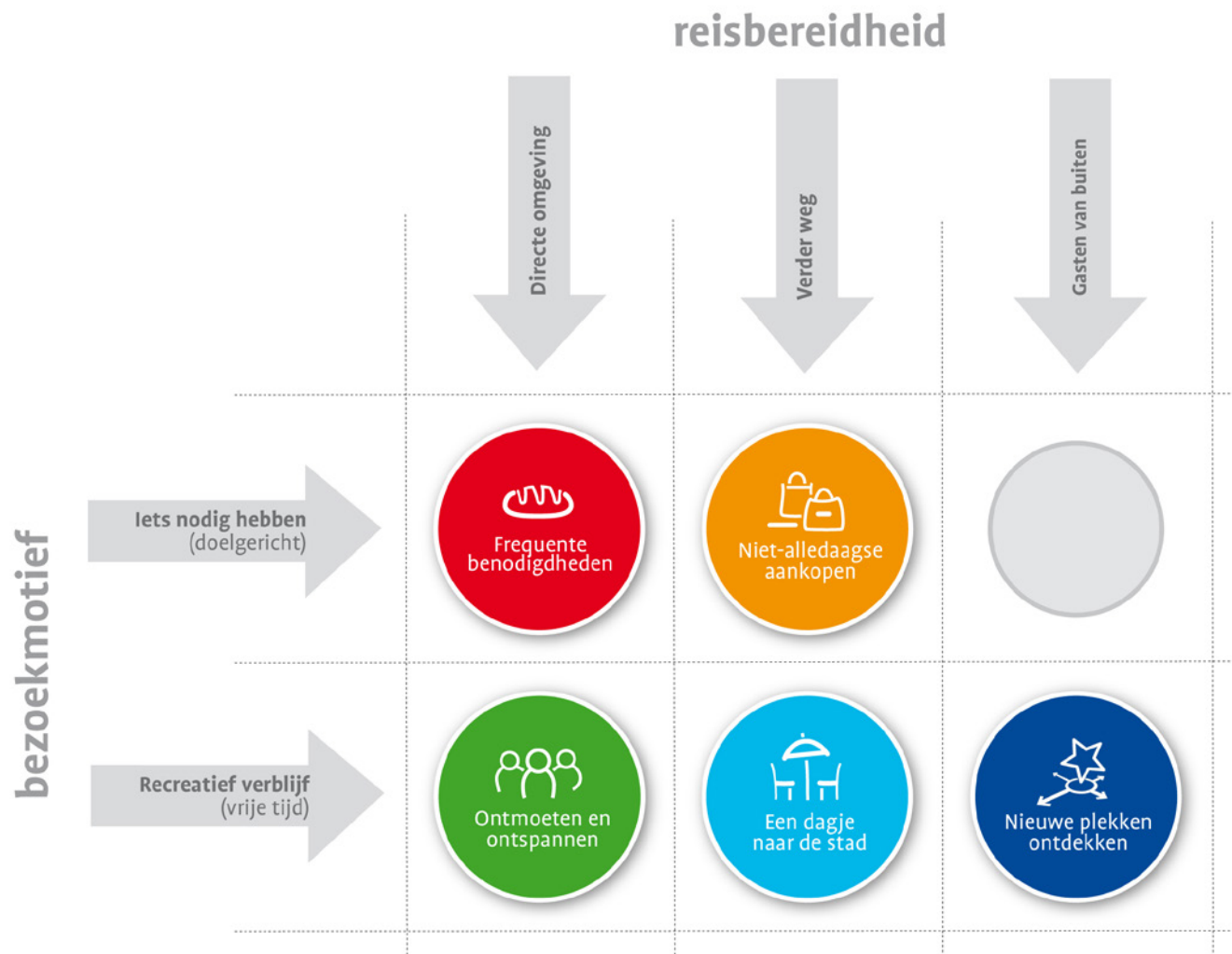
3.3 Het complete stadscentrum



De verbreding van het aanbod met andere publieksgerichte functies en de verbetering van de buitenruimten heeft de attractiviteit en de toekomstbestendigheid van het centrum vergroot. Het centrum blijft zo aantrekkelijk voor zowel de lokale als de regionale bezoeker. Die verschillende groepen vragen dus ook om een balans tussen de randvoorwaarden voor boodschappen doen, winkelen, verblijven en andere doelgerichte bezoeken. Deze ambitie vraagt om voortzetten aanpak.

Prioriteit bij het complete stadscentrum

In de detailhandelsstructuur ligt veruit de grootste prioriteit bij het centrum. In het Actieplan Vitale Binnenstad 2025-2026 staan concrete ambities zoals een toename van bezoekers en een afname van leegstand. De ambitie om de regionale aantrekkingskracht te behouden dan wel te versterken vraagt om voldoende massa aan recreatief winkelaanbod (o.a. mode). Voor die impuls-afhankelijke branches en populaire ketens zijn passantenaantallen in de straat erg belangrijk. Een compact winkelhart en daarmee een bundeling van passanten blijft onverminderd van belang. Het huidige hoofdwinkelcircuit blijft komende jaren uitgangspunt. Aan functieverbreiding met andersoortige publieksfuncties tussendoor, maar zeker aan de randen wordt meegedacht, zoals bijvoorbeeld een maatschappelijke functie in de Scheepjeshof.





We willen een compacte binnenstad met een aantrekkelijke mix van winkels, horeca, cultuur, wonen, werken, ontspanning en diensten. Zo wordt de binnenstad het hart van Veenendaal, waar mensen samenkomen, ideeën uitwisselen en een gedeelde identiteit opbouwen. Een aantrekkelijke plek om te zijn en waar het prettig is om elkaar te ontmoeten.

Actieplan Vitale Binnenstad 2025-2026

Het aantal bezoekers stijgt met 2 procent per jaar, het leegstandspercentage daalt naar 12 procent. De werkgelegenheid stijgt met 2 procent per jaar, het aandeel niet-winkels neemt toe tot 28 procent en 15 nieuwe ondernemers zijn gestart. De algemene waardering blijft op peil en de waardering op sfeer en beleving stijgt met 0,5 procent

Actieplan Vitale Binnenstad 2025-2026

Balans tussen doelgericht en recreatief bezoek

Voor de winkelstructuur is de dubbelfunctie van Veenendaal-Centrum als lokaal én regionaal winkelgebied relevant. Veenendaal-Centrum heeft door haar sterke aanbod aan winkels met frequente benodigheden en haar centrale ligging in de stad een constante stroom aan lokale bezoekers gedurende de week. Die stabiele basis aan bezoekers maakt Veenendaal-Centrum als middelgroot centrum relatief weerbaar. Impulsafhankelijke winkels zoals modewinkels kunnen namelijk van die stroom bezoekers profiteren. Dat betekent dat de overige boodschappenstructuur in Veenendaal ondersteunend moet blijven aan de stadsverzorgende boodschappenfunctie van Veenendaal-Centrum.



Dé plek voor alle benodigheden



Dé sociale ontmoetingsplek



Winkelhart van de regio

Relevant is dat de doelgerichte, frequente centrumbezoeker andere eisen stelt dan de recreatieve mooier-bezoeker. Dat geldt bijvoorbeeld voor bezoekgemak en loopafstanden. Het blijven zorgen voor de juiste balans tussen de verschillende functies die Veenendaal-Centrum heeft voor lokale inwoners én voor regio-bezoekers is essentieel om de kritieke massa van winkelaanbod te kunnen behouden.

Samen investeren in de toekomst

Met de voltooiing van het centrumplan Brouwerspoort is een belangrijke stap gezet naar een compacte en overzichtelijke routing in het centrum. De renovatie van Corridor is hiervoor de volgende stap. Met de transformatie van de Tuinstraat en de nieuwbouw van het theater zet de gemeente verder in op de verbreding van het profiel van de binnenstad. Ook wonen neemt hierbij een steeds grotere rol in. Op hoofdlijnen blijft Veenendaal inzetten op de optimale randvoorwaarden voor winkels in het hoofdcircuit en het verbreden van het centrumprogramma in aangrenzend gebied. Zo wordt aan een verdere afname van de leegstand gewerkt. Ook de verbreding van het aanbod met andere publieksgerichte functies en de verbetering van de buitenruimten heeft de attractiviteit en de toekomstbestendigheid vergroot. Die inzet op verblijfskwaliteit is zowel voor de lokale als

de regionale bezoeker aantrekkelijk. Groen krijgt daarin de komende jaren extra aandacht (Lampegietersplein, Markt). Activiteiten en events vergroten de beleving.

De gemeente heeft een traject opgestart waarbij bestaande en startende ondernemers begeleid worden. Op deze wijze wordt gewerkt aan de attractiviteit en het winkelvestigingsklimaat van het stadscentrum en aan het stimuleren van innovatief ondernemerschap. Dit moet ook de leegstand verminderen. Ondernemers krijgen hulp van een matchmaker en begeleidingstrajecten om goed te starten in de binnenstad van Veenendaal.

De gemeente en partners uit de stad investeren dus flink. Samen geven ze de komende twee jaar invulling aan het Actieplan Vitale Binnenstad. De binnenstad is echter nooit af en een vervolg op het Actieplan is essentieel voor de stad. Een compleet stadshart is van collectief belang, maar ontstaat niet vanzelf.



“Het is een genot om door Brouwerspoort te lopen.”

“Meer lokale ondernemers of pop-up-concepten in de binnenstad zou leuk zijn.”

- Inwonerspanel, 2025.



Brouwerspoort in ontwikkeling (inmiddels opgeleverd)



Gebied Brouwerspoort met veel verschillende functies

3.4 De boodschappenstructuur

De verdeling van inwoners over de stad verandert. Toch klopt de gewenste structuur van boodschappenlocaties, met één aanvulling, ook in de toekomst nog. In de boodschappencentra staat bezoekgemak centraal en is de sociale ontmoetingsfunctie belangrijk.

Marktruimte en stand van de sector: voorzichtig!

De supermarktsector staat landelijk flink onder druk. In Veenendaal ontstaat door bevolkingsgroei beperkte ruimte. Het overig-dagelijkse winkelaanbod (verszaken, drogisten, etc.) in Veenendaal is al ruim. De bevolkingsgroei is nodig om het bestaande aanbod te kunnen dragen. Het is dus nu van belang om voorzichtig te zijn met de balans van het aanbod, zodat locaties ook in de toekomst hun rol kunnen blijven vervullen

Centrum op 1, spreiding op 2

Als vertrekpunt van het denken over de boodschappenstructuur staat Veenendaal-Centrum, de grootste en meest centraalgelegen boodschappenlocatie, met stip op 1. Het centrum verzorgt immers de hele stad én frequent bezoek draagt bij aan het overige, diverse voorzieningenaanbod in het centrum.

Op de tweede plaats is het de ambitie om alle inwoners van Veenendaal binnen 5 minuten fietsafstand van een fysieke boodschappenlocatie te voorzien. Daarvoor zijn de vijf buurtcentra en Het Ambacht relevant.

Solitaire supermarkten, zoals Jumbo Prins Willem-Alexanderpark, Hoogvliet J.P.C. Leinweberstraat en Birlik Zuiderkruis, maken geen deel uit van die essentiële structuur. Uitbreiding van deze supermarkten is niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor het vestigen van nieuwe solitaire supermarkten.



Boodschappencentra Ellekoot, Bruïneplein, Buurtstede, Ronde Erf en Petenbos: wijkgericht aanbod

Dit zijn volwaardige boodschappencentra met aanbod gericht op de direct omliggende wijk. Wijkbewoners kunnen hier gemakkelijk komen met zowel de fiets en als het nodig is de auto. In elk buurtcentrum is minimaal één supermarkt aanwezig en is ruimte voor enkele andere winkelfuncties. Hoe kleiner de omliggende wijk (inwoners) hoe minder divers het winkelaanbod kan zijn. De aanwezigheid van meerdere verszaken en een drogist is niet overal vanzelfsprekend. Gelukkig is het diverse aanbod in Veenendaal-Centrum nooit ver weg.



De Ellekoot in 2019...



...versus huidige situatie in 2025; een stuk groener!

De supermarkten zijn in de buurtcentra de essentiële voorzieningen. Om ervoor te zorgen dat mensen deels te voet of te fiets de boodschappen zullen doen is het belangrijk dat de supermarkten in de buurtcentra sterk genoeg zijn om niet overgeslagen te worden, maar ook weer niet zo sterk dat ze een bovenwijkse aantrekkingskracht krijgen. Ook moeten supermarkten voldoende aantrekkingskracht hebben om als publiekstrekker te functioneren voor de andere voorzieningen in het buurtcentrum. Omvang is daarbij belangrijk.

Supermarkten gevestigd in de buurtcentra kunnen daarom beperkt vernieuwen en uitbreiden. De omvang van het verzorgingsgebied doet er daarbij toe; een kleinere wijk heeft een kleinere supermarkt.

- Bij uitbreiding binnen de structuur wordt een **maximum** omvang van 1.500 m² winkelvloeroppervlak gehanteerd. Dit maximum geeft voldoende ruimte voor innovatie en maatwerk, maar voorkomt een ongewenste bovenwijkse functie en daarmee de aantasting van het voorzieningenniveau in Veenendaal-Centrum en andere buurtcentra. Natuurlijk moet de inpassing van een eventuele uitbreiding ook ruimtelijk worden beoordeeld.

Uitbreiding vooral relevant in Veenendaal-zuid

Bij de uitbreiding van supermarkten heeft vooral Veenendaal-zuid de aandacht. Hier is nu sprake van een enigszins beperkt aanbod (o.a. kleinere supermarkten) én speelt de ontwikkeling van Het Ambacht.^a De fysieke mogelijkheden voor enige uitbreiding op Petenbos en Bruïneplein kunnen ruimtelijk worden verkend. Daarnaast is op Het Ambacht beleidsmatig de weg vrijgemaakt voor een mandjeswinkel (zie pagina 32). Een reguliere wijksupermarkt (1.000 m² vwo of groter) op Het Ambacht past niet bij de ambities voor de winkelstructuur van de stad én niet bij de filosofie van deze nieuwe buurt.

Ontmoetingsplekken: openbare ruimte en programma

Buurtcentra zijn naast een boodschappenlocatie ook belangrijke ontmoetingsplekken en het hart van de wijk. In de directe nabijheid van het centrum zijn ook andere maatschappelijke, wijkgerichte functies welkom om die rol te versterken. Bezoekgemak is een basisvoorwaarde voor deze gebieden, maar een prettige verblijfskwaliteit (groen, pleintje, zitjes, buitenactiviteiten) levert ook een bijdrage aan de vitaliteit en relevantie als lokaalverzorgende plek. De vergroening in De Ellekoot is hier een goed voorbeeld van.

^a Zie ook Ginder (2022), Advies Voorzieningen Het Ambacht.



Veenendaal-zuid aandachtsgebied voor supermarktuuitbreiding



Buurtcentra belangrijke ontmoetingsplekken: hart van de wijk



Ondersteunende voorzieningen in Het Ambacht

In het ontwikkelkader uit 2024 worden voor Het Ambacht meerdere voorzieningen mogelijk gemaakt, om zo een levendige centrale as te realiseren. Het programma staat hier 1.800 m² aan dagelijkse winkels toe, verdeeld over 10 units en waarvan één mandjeswinkel/ buurtsuper van maximaal 400 m². In het ontwikkelkader staat dat de buurtsupermarkt, naarmate de wijk groeit, op basis van een evaluatie na een aantal jaar, eventueel kan groeien naar maximaal 800 m² wvo. Voorliggende actualisatie van het detailhandelsbeleid gaat uit van de volgende aandachtspunten voor de ontwikkeling van een ondersteunend voorzieningshart:

De relatie tot de omgeving

Het Ambacht ligt dicht op Petenbos, Bruïneplein en Veenendaal-Centrum. Deze centra hebben een belangrijkere rol in de spreiding van boodschappenlocaties dan Het Ambacht (5 minuten fietsafstand). Het Ambacht is ondersteunend aan de hoofdboodschappenstructuur.

De supermarktsector en winkelomvang

Het toevoegen van een dusdanig kleine supermarkt in een normale winkelomgeving zoals die van Veenendaal is in de huidige sector verre van vanzelfsprekend. De onderbouwing van deze meters is uit 2022. Dit was een

andere tijd in de supermarktsector; Jumbo City bestond bijvoorbeeld nog als concept. Supermarkten van zo'n kleine omvang in stedelijk gebied bestaan nog wel ('gemakbuurt-super' van 250 à 500 m² wvo), maar hebben alleen bestaansrecht onder zeer specifieke omstandigheden:

- een compacte en geïsoleerd gelegen woonomgeving (zonder andere supermarkt nabij) vanaf pakweg 2.500 inwoners, waar inwoners zich weinig met de auto voortbewegen;
- een erg centrale locatie in dat verzorgingsgebied, waar inwoners dagelijks op georiënteerd zijn en die het liefst ook aanvullende traffic ziet (bijvoorbeeld bij ov-station, kantoren, hogeschool, andere publieke functies). Dit type supermarkt draait namelijk niet enkel op verkoop van wc-papier of pakken rijst, maar ook nadrukkelijk op ready-made en verse producten (maaltijdsalade, smoothies, warme broodjes, etc.).

De ruimtelijke opzet van Het Ambacht biedt dus aanknopingspunten, maar er is geen zekere kans van slagen.

Het Ambacht: geen reguliere grote supermarkt

In Het Ambacht is het de inzet om winkelfuncties toe te staan vanwege hun rol als aanjager van een levendige stedelijke ontmoetingsplek. Mocht er geen supermarktpartij gevonden kunnen worden voor een kleine winkel in Het



Ambacht dan wordt in geen geval de mogelijkheid geboden voor een supermarkt van 1.000 m² wvo of groter. Dit zou immers onlogisch zijn gezien de mobiliteitsfilosofie van het gebied (zo min mogelijk autobezocht van buiten) en zou de positie van andere centra ondermijnen.

Units voor overig-dagelijkse winkels

Verszaken of drogisten hebben weinig perspectief zonder een naastgelegen reguliere supermarkt. Voor deze branches is er op gemeenteniveau geen marktruimte en wel een ruim aanbod in Veenendaal-Centrum en op Bruïneplein. Het uiteindelijke aantal winkelunits op Het Ambacht blijft idealiter beperkt. Petenbos heeft bijvoorbeeld ook geen drogist of verswinkels. Ergens in de centrale as is een pakketpunt kansrijk. Kappers, horeca of andere doelgericht bezochte lokale functies (sport, zorg, onderwijs, etc.) zijn minder afhankelijk van de aanwezigheid van de winkelfunctie. Een fasering in tijd (eerst woningen), aantal units en een marktconsultatie zijn nodig om een teveel aan units te voorkomen.

3.5 De woonwinkelclusters



Veenendaal wil met Groeneveldselaan en Grote Beer haar positie als woonboulevard voor de regio blijven vervullen. Het beeld is hier stabiel. Op deze PDV-locaties zijn binnen bepaalde voorwaarden winkelontwikkelingen toegestaan.

Twee woonwinkelclusters op PDV-locaties

De perifere detailhandelslocaties Groeneveldselaan en Grote Beer zijn (juridisch-planologisch) bestemd voor grootschalige winkels met volumineuze artikelen binnen het thema wonen (o.a. doe-het-zelf, keukens, sanitair, tapijt, meubels, etc.). Woonboulevard Groeneveldselaan en winkelgebied Grote Beer zijn dan ook geen reguliere winkelgebieden, maar uitzonderingslocaties. Deze bestemming evenals de minimale omvang voor winkelvestiging (500 m² wvo in lijn met het regionale PDV-beleid) zorgen ervoor dat reguliere winkels gevestigd blijven in de reguliere winkelgebieden.

Het aanbod op deze locaties is op peil gebleven, terwijl het aanbod in de branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra in de rest van Veenendaal afnam. Vanwege de lokale woningbouw en bevolkingsgroei is ook voor de komende periode de verwachting dat het bestaande aanbod kan worden gehandhaafd.

Schaarse ruimte vs. grote PDV-locaties

Het ruimtegebruik op de PDV-clusters, met name de woonboulevard, is extensief door de parkeervelden en 'dozenlinten'. Intensivering met andere stedelijke functies is niet altijd vanzelfsprekend, vanwege de uiteenlopende randvoorwaarden. In Veenendaal-Centrum is daarnaast nog aanzienlijke leegstand, waaronder enkele grote panden. Ook wordt tegenover de Groeneveldselaan Het Ambacht ontwikkeld met 4.000 m² ruimte voor voorzieningen. Voor veel functies is dus ruimte in de bestaande stedelijke structuur. Gezien deze situatie is het wenselijk ervoor te zorgen dat de woonwinkelclusters in Veenendaal branchezuivere, monofunctionele winkelgebieden blijven, met een voor de consument helder profiel en met voor de regionale functie optimale randvoorwaarden (bezoekgemak, bebouwing). In de gebiedafbakening van de Groeneveldselaan zat eerder nog een deel van het plangebied van Het Ambacht. De afbakening wordt bijgesteld tot de huidige locatie aan de oostkant van de weg.

Verplaatsing en intensivering

Flinke uitbreiding van de Groeneveldselaan of Grote Beer is niet aan de orde (enige marktruimte, voldoende massa). Het verplaatsen van een winkel met volumineus assortiment vanuit een locatie buiten de gewens-

te winkelstructuur in Veenendaal naar een PDV-locatie kan bijdragen aan de regionale functie én aan efficiënt ruimtegebruik. Daarom wordt er binnen de geldende branche- en omvangsbepaling ontwikkeling door verplaatsing toegestaan (bijv. verdiepingsmeters). Voorwaarde voor verplaatsing is de sanering van de detailhandelsmogelijkheden op de oude locatie. Ook nieuwe winkels binnen de branche- en omvangsbepaling zijn welkom binnen de bestaande contouren. Dit vraagt wel om een intensivering van het ruimtegebruik, met een kwaliteitsslag voor (de toegang tot en consequent efficiënt gebruik van) de verdiepingsmeters. Aan de Groeneveldselaan gebeurt dit in meerdere delen, maar nog niet overal.

Kwaliteitsimpuls uitstraling Groeneveldselaan

Woonwinkelclusters bezoekt men niet voor de uitstraling. Wel zijn de woonwinkelclusters door hun vele regionale bezoekers uithangborden van Veenendaal. Nu naast de Groeneveldselaan een stedelijk woongebied wordt ontwikkeld is er extra aanleiding de uitstraling te verbeteren (in bebouwing en openbare ruimte) zonder de herkenbaarheid als woonboulevard te verliezen. Bij intensivering kunnen kansen voor een kwaliteitsimpuls verzilverd worden.



‘Het doel is een evenwichtige krachtige detailhandelsstructuur waarbinnen een zorgvuldige afweging is t.a.v. het behoud van de leefbaarheid, door leegstand in de binnenstedelijke winkelgebieden te voorkomen die mede als gevolg van PDV en grootschalige detailhandel kan ontstaan’

Actualisering PDV-beleid regio Foodvalley 2020-2025

Actualisatie beleidsregels



4.1 Beleidsregels

Het concentratiebeleid in Veenendaal werkt. Kaderstellend en actief beleid blijft nodig om de hoge ambities voor de detailhandelsstructuur te kunnen waarmaken. De beleidsregels worden daarom in grote lijnen voortgezet.

De beleidsregels blijven grotendeels ongewijzigd. Voor de detailhandelsstructuur in de gemeente Veenendaal gelden de volgende beleidsregels:

Regel 1: De detailhandelsstructuur van Veenendaal bestaat uit Veenendaal-Centrum (kernwinkelgebied), de buurtwinkelcentra, het ondersteunende centrum Het Ambacht en de PDV-locaties^a Groeneveldselaan en Grote Beer. Het beleid is erop gericht deze locaties kwalitatief te versterken.

Regel 2: In de detailhandelsstructuur ligt het accent op de bovenlokale functie van Veenendaal-Centrum (een aantrekkingskracht op bezoekers uit meer dan de eigen gemeente). Hier zijn winkelontwikkelingen toegestaan (uitbreiding, nieuwbouw, etc.). In de lokaalverzorgende buurtcentra wordt terughoudend omgegaan met ontwikkelingen. Ontwikkelingen moeten passen bij de

boodschappenfunctie en het lokale draagvlak in wijk of buurt. De supermarkten in de buurtcentra, als dragers van de boodschappenfunctie, mogen moderniseren en daarbij uitbreiden naar max. 1.500 m² wvo. De mandjeswinkel op Het Ambacht krijgt een omvang van max. 400 m² wvo, tenzij na realisatie van de gehele buurt uit een evaluatie blijkt dat 800 m² wvo als maximum toegestaan kan worden zonder nadelig effect voor de buurt of omliggende winkelstructuur.

Regel 3: Het winkelaanbod in het centrum wordt geconcentreerd binnen de gebieden die op de meest actuele visiekaart van het centrum (dynamisch proces) aangewezen zijn voor 'detailhandel'. Zie daarvoor ook het meest actuele addendum 'afbakening winkelgebieden'.

Regel 4: Winkels op meerdere lagen zijn niet toegestaan, behalve, ter intensivering van het ruimtegebruik, op de PDV-locaties. Het vullen van leegstand op de begane grond heeft binnen alle winkelgebieden prioriteit. Het college heeft de bevoegdheid afwijking van het bestemmingsplan toe te staan, mits:

- a. het een initiatief in het kernwinkelgebied betreft, én

- b. de winkelruimte op verdieping behoort tot en deel uitmaakt van de winkel die op de begane grond is gevestigd (maximaal twee bouwlagen), én
- c. de komst van een tweede winkellaag niet leidt tot een duurzame verstoring van de gewenste evenwichtige detailhandelsstructuur in het centrum, én
- d. 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.

Regel 5: Uitbreiding en/of nieuwvestiging van detailhandel buiten de detailhandelsstructuur (paragraaf 3.2) is niet toegestaan. De gemeente Veenendaal kiest ervoor een actief saneringsbeleid te blijven voeren voor winkelmeters buiten de gewenste detailhandelsstructuur (zie ook paragraaf 4.2).

- a. 'Buiten de gewenste detailhandelsstructuur' behelst het complete grondgebied van de gemeente behalve de winkelgebieden in de gewenste structuur. De afbakening van die winkelgebieden wordt in een los document als bijlage opgenomen.
- b. De gemeente continueert het registreren en saneren van locaties bij geen gebruik van de detailhandelsmogelijkheid buiten de gewenste detailhandelsstructuur.

^a Voor de definitie van PDV-locaties wordt de definitie van de Actualisatie PDV-beleid Regio Foodvalley 2020-2025 aangehouden.

- c. In het omgevingsplan zal de gemeente planologisch-juridisch de detailhandelsmogelijkheden verminderen waar mogelijk, zie paragraaf 4.2.
- d. Actief gebruik van bestaande planologische rechten wordt gerespecteerd.

Regel 6: Als uitzondering wordt op de PDV-locaties de mogelijkheid geboden voor winkels die vanwege de aard en omvang van de artikelen (volumineus) een grote uitstallingsruimte nodig hebben en daardoor moeilijk inpasbaar zijn in reguliere winkelgebieden. De Groeneveldselaan en Grote Beer zijn primair voor winkels met volumineuze artikelen binnen het thema wonen.^a Andere branches worden, om de leegstand in Veenendaal-Centrum te beperken, op deze locaties niet toegestaan. De toegestane winkels op de PDV-locaties zijn grootschalig.

- a. Op PDV-locaties blijft, in overeenstemming met het regionale PDV-beleid, een minimum omvang voor winkels van 500 m² wvo geldig.
- b. Voor winkels op PDV-locaties geldt dat er niet of beperkt branchevreemd aanbod wordt verkocht

(maximaal 15% van het winkeloppevlak^b, tot max. 150 m²).

- c. Verplaatsing van bestaande volumineuze detailhandel van buiten de detailhandelsstructuur naar een locatie binnen de contour van de PDV-locatie is mogelijk, waarbij de detailhandelsmogelijkheid op de achterlaatlocatie komt te vervallen (meterneutrale verplaatsing).
- d. De traditionele perifere branches, zoals autoshowrooms ('ABC') en brandgevaarlijke stoffen, hebben hun eigen locaties, zoals bijvoorbeeld De Compagnie-Oost, en vallen buiten dit beleid

Aanvullende regels

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit

Er zijn situaties waarin detailhandel plaatsvindt als ondergeschikte nevenactiviteit op een locatie met een andere hoofdactiviteit. Een voorbeeld van detailhandelsactiviteiten in deze vorm is het maken en verkopen van een kentekenplaat bij een autogarage. Belangrijk bij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit is dat er aantoonbaar sprake is van ondergeschiktheid. Dit houdt in dat de ruimtelijke uitstraling en verkeersaantrekkende werking overeenkomen met de hoofdac-

tiviteit en niet met de detailhandelsactiviteit. Er is dan vanaf de straat dus niet te zien of te merken dat er ook verkoop plaatsvindt.

Detailhandel bij trafficlocaties

Trafficlocaties (tankstations, treinstations, etc.) zijn geen winkelgebieden. Hier worden in beperkte mate detailhandelsactiviteiten toegestaan. Deze detailhandelsactiviteiten zijn geen bezoekdoel op zich, maar mogen zich alleen richten op de reeds aanwezige reizigers. Ook het type producten moet aansluiten bij die doelgroep: kant-en-klare producten voor consumptie/gebruik onderweg of ter plaatse (flesje water, koffie, belegde broodjes, snacks, tijdschriften, etc.). Voor automobilisten zijn aanvullingen denkbaar zoals lampen en motorolie. Bij een tankshop dient de shop ook daadwerkelijk ondergeschikt onderdeel van de hoofdactiviteit tanken te zijn: geen zelfstandige winkel met eigen aantrekkingskracht.

Internetwinkel, showroom en afhaalpunt

Voor het detailhandelsbeleid en de planologische vertaling in het omgevingsplan is de consument aantrekkende werking van internetwinkels en afhaalpunten van belang. Een internetwinkel of webshop behoort tot reguliere detailhandel als die fysiek toegankelijk is voor

a Detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, tegels, woningrichting, bouwmarkten en andere allround doe-het-zelf-zaken, tuincentra, tuinartikelen, tuinmeubels en soortgelijke branches.

b Het winkelvloeroppervlak is de ruimte waar de consument toegang tot heeft.

de consument. Daaronder wordt ook een afhaalfunctie voor de consument en dus ook een afhaalpunt verstaan (pick-up point). De consumentaantrekkende werking wordt als criterium gehanteerd, omdat dit in de praktijk goed te controleren is. Dit geldt ook voor een showroom. Een voor consumenten toegankelijke showroom (uitstalruimte), ook zonder bestelling, betaling of levering ter plaatse, is detailhandel.

Nieuwe webshops waar de consument welkom is en afhaalcentra worden binnen de winkelgebieden ingepast. Gelet op de fijnmazigheid van de winkelstructuur, mobiliteitsambities én de ambitie in de winkelcentra volgende bezoekers te blijven faciliteren, worden zelfstandige pakketkluisen in het centrum, de zes ondersteunende boodschappencentra en mobiliteithubs zoals onze treinstations toegestaan.

Afhaalpunten zijn ook in de PDV-concentratiegebieden mogelijk. Bijvoorbeeld bij de servicebalie van de bouwmarkt (ruime openingstijden).

Als de webshop fysiek niet toegankelijk is en ook geen afhaalfunctie heeft voor de consument wordt deze niet aangemerkt als detailhandel, maar als bedrijf, kantoor of logistiek.

Afwijkingsbevoegdheid College van B&W

Het college behoudt haar afwijkingsbevoegdheid. Er zullen zich in de toekomst initiatieven kunnen blijven voordoen die niet in het beleidskader zijn te vatten. Die moeten dan onderbouwd worden ten opzichte van de ambitie van het detailhandelsbeleid, gericht op versterking van de gewenste detailhandelsstructuur in Veenendaal.

Bevoegdheid verruiming op bedrijventerreinen

Een voorbeeld hiervan zijn de bedrijventerreinen. Het college kan in aanvulling op de regels van het bestemmingsplan de volgende planologisch ruimere mogelijkheden overwegen:

- detailhandel in grove bouwmaterialen (niet zijnde bouwmarkten) en (professionele) gereedschappen kunnen worden toegestaan. Hierbij geldt dat de activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de toegestane hoofdactiviteit. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm duidelijk overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

- In lijn met het regionale PDV-beleid heeft het college de bevoegdheid in uitzonderlijke nieuwe gevallen op bedrijventerreinen een afhaalpunt van een webshop (zonder showroom) toe te staan in combinatie met andere op het perceel uitgeoefende bedrijfsactiviteiten. Daarbij wordt onder andere gekeken naar: max. 10 m² afhaalgedeelte; geen showroom of uitstalling van artikelen; niet inpasbaar in een winkel of PDV-vestiging; geen verkeershinder. Bij gebruik van deze bevoegdheid vindt melding plaats in het Ambtelijk Overleg van de regio Foodvalley (afstemming PDV-beleid).

Voor de twee bovenstaande categorieën moet het gaan om een bedrijf dat niet passend is in de (kern)winkelgebieden of op de PDV-locatie. Ook geldt hierbij dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt, er geen sprake is van nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid en/of bereikbaarheid van percelen en er geen onevenredige verstoring van een evenwichtige opbouw van de voorzieningsstructuur mag plaatsvinden.

4.2 Transformatie buiten de structuur

In deze paragraaf worden de mogelijkheden verkend voor het actief kunnen wegnemen van (onbenutte) winkelmeters buiten de winkelgebieden.

Harde planologie versus uitnodigingsplanologie

Om transformatie buiten de structuur te bevorderen kan een gemeente op verschillende manieren sturen. Harde planologische middelen gaan om het 'vullen' van (voormalige) winkelpanden met een andere functie, door meer mogelijk te maken dan wel door de detailhandelsfunctie onmogelijk te maken. Is dat gebeurd? Dan is het pand niet meer relevant voor de winkelstructuur en dus is voldaan aan de beleidsdoelstelling. Omdat de omgevingswet in werking is getreden wordt dit harde regime in deze actualisatie aangescherpt.

Niet iedere eigenaar is echter zomaar te overtuigen dat er een niet-winkelfunctie in zijn of haar pand moet. Dat kan zijn omdat deze niet de financiële middelen heeft of het ontbreekt aan ideeën over wat er mogelijk zou kunnen zijn. Daarin kunnen stimuleringsmiddelen, zoals subsidies, of transformatiecoaches een rol spelen. Dit is ook al onderdeel van de aanpak in Veenendaal.

Even belangrijk; als iedere eigenaar in de straat zijn eigen plan trekt kan het resultaat nog steeds rommelig en dus onwenselijk zijn. Een pand-voor-pandontwikkeling kan daarnaast ook kansen voor slimme gebiedsontwikkeling missen (bijvoorbeeld de ontsluiting van een achtergebied voor de parkeerbehoefte). Ondanks dat alle winkelruimte dan kan zijn getransformeerd, kan het zijn dat niet alle potentiële kwaliteitsverbeteringen zijn gerealiseerd. Daarin ligt de aanvulling in deze actualisatie; de gemeente geeft hiermee meer duidelijkheid over wat het wensbeeld in de vier belangrijkste transformatiegebieden is.

Het planologisch afhechten van het beleid in het omgevingsplan, waarmee de sanering daadwerkelijk plaatsvindt én een aanpak om eigenaren en ondernemers aan te spreken én een perspectief waarin een en ander tot een wenselijk stads-/straatbeeld leidt, is naar verwachting een effectieve en volledige strategie.

De aanpak voor de binnenstad heeft overlap met de sanering van detailhandelslocaties buiten de gewenste detailhandelsstructuur. Bij de uitvoering van het Actieplan Vitale Binnenstad en het Streetwise-traject wordt immers gepoogd ondernemers van buiten het centrum naar het hoofdwinkelcircuit te verplaatsen.

Harde planologische instrumenten

Beleidsmatig is ruimtelijk afgebakend waar detailhandel mag verdwijnen (buiten de winkelgebieden) en dus omgezet kan worden naar andere functies, waaronder wonen. De gemeente wil zo voorkomen dat winkels zich (opnieuw) vestigen in gebieden die geen onderdeel zijn van de gewenste structuur.

De intenties van het ruimtelijk detailhandelsbeleid zijn duidelijk en redelijk succesvol: het aantal winkels en winkelruimten buiten de structuur neemt af en ondernemers verplaatsen ook deels naar de beleidsmatig ondersteunde winkelgebieden.

Voorzienbaarheid op dezelfde wijze blijven creëren

In het detailhandelsbeleid van 2021 is door middel van de winkelgebiedsafbakening voorzienbaarheid gecreëerd op het (zonder planschade) laten vervallen van detailhandel als gebruiksmogelijkheid bij langdurig geen gebruik als detailhandel. Dit is echter nog niet planologisch geëffectueerd in een bestemmings- dan wel omgevingsplan. Hierdoor blijft het mogelijk dat winkels verplaatsen of vestigen in gebieden waar dit niet meer gewenst is. Het aantal winkels en winkelruimten buiten de structuur is nu afgenomen, maar de plancapaciteit voor detailhandel is maar beperkt gesaneerd.

In het geval van transformatie naar wonen is opnieuw ontwikkelen naar een winkel zeer onwaarschijnlijk. In Veenendaal is de functiewijziging naar wonen of een andere functie planologisch al wel mogelijk en zijn inmiddels ook diverse panden die leeg stonden omgezet naar andere functies, waaronder vooral wonen, zie kader. Uiteindelijk is het wel de bedoeling dat in het omgevingsplan de sanering van detailhandelsmogelijkheden daadwerkelijk plaatsvindt op panden/locaties buiten de winkelgebieden waar langdurig geen gebruik gemaakt is van de detailhandelsmogelijkheid.

Omgevingsplan – planologische uitvoering

De regel dat de gebruiksmogelijkheid detailhandel in een pand vervalt bij twee jaar geen gebruik als detailhandel is destijds dus nog niet (als paraplu-aanpassing) in de bestemmingsplannen doorgevoerd. Wel is de beleidsregel aangekondigd en concreet gemaakt, leegstand en ander gebruik is halfjaarlijks geregistreerd en eigenaren zijn op de hoogte gesteld. Op deze wijze is de hiervoor beschreven voorzienbaarheid gecreëerd.

Vanaf 2026 wordt het tijdelijke omgevingsplan omgezet naar het omgevingsplan. Met dit detailhandelsbeleid wordt aandacht gevraagd voor het effectueren van

de beleidsregel. Omdat de voorzienbaarheid al in 2021 is gecreëerd en in deze actualisatie opnieuw bevestigd is, kan voor meerdere geregistreerde panden buiten de winkelgebieden de sanering van de detailhandelsmogelijkheid direct worden meegenomen.

Met het creëren van **voorzienbaarheid** is op 1 juli 2021 gestart door gemeente Veenendaal. Het doel daarvan is drieledig:

1. De leegstand in de detailhandel buiten de winkelstructuur terugdringen en daarmee onder meer ondermijning tegen gaan;
2. De druk op het invullen van winkelleegstand in het centrum te vergroten (minder beschikbare units);
3. Eventuele transformatie naar woningen te stimuleren.

Voorzienbaarheid gaat uit van het volgende principe: als er geen gebruik gemaakt wordt van een bepaalde functie (detailhandel) en deze functie verdwijnt, is er geen sprake van schade. Van planschade kan dan geen sprake zijn. Een algemene termijn die daarvoor vanuit jurisprudentie naar voren komt, is twee jaar onafgebroken leegstand. Bovendien moet het beleid hiertoe zijn vastgesteld, gepubliceerd en de leegstand moet gecontroleerd worden. Daar is in Veenendaal aan voldaan. Er is elk halfjaar een ronde gedaan langs de leegstaande winkelpanden (op basis van Locatus) en deze zijn vastgelegd op de foto. Eigenaren zijn hierover geïnformeerd.

Het resultaat is dat diverse eigenaren hierdoor in actie kwamen en inmiddels ruim 20 winkelpanden zijn ingevuld, waarvan circa 5 weer met een winkel, en ruim 15 met een woning of andere functies, zoals bezorgfunctie. Zo zijn voormalige winkelpanden aan het Schrijverspark getransformeerd naar woningen. Bij een handvol panden is de onafgebroken periode van leegstand van ten minste twee jaar inmiddels bereikt.

Leegstandswet – Leegstandsverordening

De gemeente kan in een leegstandsverordening aangeven voor welke functies de verordening van toepassing is en wat het werkingsgebied is. Gemeente houdt zelf een leegstandslijst bij (elke zes maanden) en optioneel een overzicht van gebruikers die willen vestigen.

Een eigenaar wordt verplicht te melden dat zijn vastgoed langer dan zes maanden leeg staat. Gebeurt dat niet, dan riskeert de eigenaar een boete. Met de betreffende eigenaar vindt binnen drie maanden daarna een overleg plaats (vormvrij) en wordt bepaald of het pand geschikt is voor invulling (kan juridisch betwist worden). In een leegstandsbeschikking kan de gemeente de eigenaar verplichten binnen een redelijke termijn noodzakelijke voorzieningen te treffen om het pand geschikt voor gebruik te maken. Optioneel kan de gemeente een artikel opnemen waarmee zij een gebruiker voordraagt en de eigenaar binnen drie maanden deze gebruiker een overeenkomst moet aanbieden.

De leegstandsverordening biedt een stok achter de deur om als gemeente met een eigenaar in gesprek te komen en de eigenaar te dwingen een invulling te vinden/accepteren.

Deze verordening vergt een intensieve ambtelijke inzet (administratieve lasten en regelmatig contact) en specifieke (bouwkundige) kennis. Voor Veenendaal acht DTNP de leegstandsverordening niet heel doelmatig. De bedoeling is dat winkelruimte permanent omgezet wordt naar wonen of werken. De leegstandsverordening is er op gericht het pand weer (met hetzelfde) ingevuld te krijgen en is niet (primair) gericht op het transformeren naar een andere functie. Het risico bestaat dat het voor een eigenaar vooral een aanmoediging is om dan maar een laagwaardiger publieksgerichte (winkel)functie in een pand te laten vestigen. Dat is makkelijker dan te investeren en te transformeren. Het opnieuw invullen met een winkel blijft mogelijk.

In de praktijk wordt de leegstandsverordening maar af en toe ingezet en dan vaak met de winkelstraten als werkingsgebied en als onderdeel van een bredere aanpak. In Veenendaal is er al een bredere aanpak en wordt (met het project met Streetwise) actief naar ondernemers voor lege winkelpanden in het hoofdwinkelcircuit gezocht. Met eigenaren in gesprek gaan kan ook zonder leegstandsverordening. De toegevoegde waarde van het instellen en uitvoeren van een verordening in de context van Veenendaal is beperkt, zeker in relatie tot de extra benodigde inzet.

Gebiedsgericht transformatie stimuleren

Panden met een winkelbestemming buiten de structuur zijn in belangrijke mate geconcentreerd in een beperkt aantal aanloopgebieden en stadsstraten in de nabijheid van de binnenstad. Met name panden in de **Patrimoniumlaan, Zandstraat, Nieuweweg en Prins Bernhardlaan** zijn al aan het veranderen van functie, maar hier is nog op veel plekken detailhandel aanwezig of mogelijk, meer dan ingevuld en behoefte aan is.

Perspectief op gebiedsniveau

Het opstellen van een nieuw eindbeeld (perspectief) voor deze straten is een belangrijke zet. Dit hoeft geen traject van een jaar te zijn. Belangrijkste doel is het voorkomen van een onwenselijke ontwikkeling (toevoeging laagwaardige winkels) en een rommelig/laagwaardig straatbeeld.

Tegelijkertijd lopen er al veel ontwikkelingen. Afweging is in hoeverre het stimuleren van bestaande plannen én het opstellen van een nieuw 5-jaarsperspectief gelijktijdig kan. Soms kan het helpend zijn om een voorbereidingsbesluit te nemen, zodat pas na het opstellen van het perspectief plannen kunnen worden getoetst. Per straat kan dit verschillen (spelen er bijvoorbeeld ook andere ruimtelijke of verkeerskundige ontwikkelingen?).

Met het perspectief ontstaan heldere ontwikkelkaders wat wél kan. Dat geeft ook investeringszekerheid. Een projectmatige en gebiedsgerichte aanpak per straat met overleg met de eigenaren van vastgoed betekent vaak een versnelling in de omzetting van leeg of tijdelijk ingevuld winkelvastgoed. Een goede (winkel)onderneming kan hier blijven, maar ziet zonder vastgoedinvesteringen bij buurpanden naar een toekomstbestendiger invulling de verloedering en daarmee kwaliteit van de bedrijfsomgeving en de leefbaarheid afnemen.

De Patrimoniumlaan is van oudsher een karaktervolle voorzieningstraat met nog steeds meerdere goede (winkel)ondernemers. Ook deze ondernemers zijn er bij gebaat dat de straat aantrekkelijker wordt waarbij voormalig winkelvastgoed plaats maakt voor o.a. wonen.

Gerichte transformatie-aanpak op pandniveau

Voor de te transformeren straten is na het opstellen van een nieuw perspectief een gerichte transformatie-aanpak helpend. Zowel op gebieds- als op pandniveau wordt dan gekeken naar de transformatiepotenties.

De waarde van woningen weegt tegenwoordig op tegen die van winkelvastgoed, helemaal op locaties die een

onzekere invulling en laag huurniveau kennen. Wel wordt eigenaren gevraagd te investeren. Voor een renderende businesscase kan het nodig zijn dat pandeigenaren samen optrekken en/of dat op maat gekeken wordt naar regels ten aanzien van bijvoorbeeld bouwhoogtes en de parkeernormering.

Een financiële prikkel in de vorm van een transformatiesubsidie kan bovenstaande ontwikkeling succesvoller maken. Een percentage of vast bedrag kan vastgoedeigenaren het duwtje geven aan de slag te gaan of soms zelfs nodig zijn om de businesscase rond te krijgen. Voor ondernemers die twifelen of ze op de huidige plek gaan investeren of kansen zien bij verplaatsing naar een winkelgebied biedt het instellen van een verplaatsingssubsidie een duidelijk signaal en een stimulant. Deze combinatie van subsidiemogelijkheden stimuleert gewenste vastgoedontwikkelingen, houdt druk op de gewenste plekken en verbetert de kwaliteit van vastgoed en straatbeeld in de aanloopstraten

Ook andere subsidiemogelijkheden vanuit gemeente, provincie en rijk zijn hierbij mogelijk toepasbaar, bijvoorbeeld ter verduurzaming.

Raadsbesluit 11 december 2025

De gemeenteraad heeft een amendement aangenomen waarmee ze besluit een tijdelijke stimuleringsregeling voor verplaatsing en transformatie in het leven te roepen voor de periode 2026-2027. Ze stelt een budget van in totaal € 200.000,- beschikbaar, eenmalig bekostigd vanuit de algemene reserve. De regeling wordt vormgegeven door middel van twee subsidies:

- 1) Verplaatsingssubsidie: t.b.v. concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied (A2025.42 - aangenomen - 11-12-2025)
- 2) Transformatiesubsidie: t.b.v. functieverandering van panden in het transformatiegebied

In 2027 wordt een evaluatie uitgevoerd met betrekking tot het gevoerde beleid en wordt de raad door middel van een Raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld.



Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl

