

CONCEPT



**Actualisatie Detailhandelsstructuurvisie
Gemeente Woerden**

·dtnp·



Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Gemeente Woerden

Projectnummer: 2238.0421

Datum: 22 november 2021

CONCEPT

Actualisatie Detailhandelsstructuurvisie Gemeente Woerden

1 Context

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Relevant beleid
- 1.3 Ligging en inwoners
- 1.4 Lokale winkelstructuur en toekomstige ontwikkelingen

2 Analyse

- 2.1 Landelijke trends
- 2.2 Consumentengedrag Woerden
- 2.3 Aanbodontwikkeling Woerden sinds 2009

3 Visie

- 3.1 Uitgangspunten en ambities
- 3.2 Visie detailhandelsstructuur
- 3.3 Binnenstad
- 3.4 Wijkwinkelcentra
- 3.5 Dorpskernen
- 3.6 Perifere locaties

1

- 2
- 3
- 4
- 5

12

- 13
- 16
- 17

19

- 20
- 21
- 23
- 23
- 25
- 26

4 Beleidskader

- 4.1 Uitvoering
- 4.2 Regels
- 4.3 Beoordelingsschema
- 4.4 Acties en aanbevelingen

28

- 29
- 30
- 31
- 33



1 Context

1.1 Inleiding

Aanleiding

De detailhandelsstructuurvisie (DSV) van de gemeente Woerden dateert uit 2009. Ondanks dat beleidsambities nog steeds relevant zijn, is de beleidsuitwerking gestoeld op cijfers van 12 jaar geleden. De winkelmarkt is zeer dynamisch en de lokale situatie en de jurisprudentie wijzigen, waardoor beleid maar circa 5 jaar zijn actualiteit behoudt. Voor de binnenstad en de supermarktstructuur van Woerden zijn recentere beleidskeuzes opgesteld, maar het actuele integrale overzicht ontbreekt. Jurisprudentie over de Dienstenrichtlijn benadrukt dat het opstellen van ruimtelijk beleid en het hanteren van branchebeperkingen mogelijk is, mits dit zorgvuldig gemotiveerd is op basis van actuele lokale gegevens.

Doel

Het doel van de DSV is weer te beschikken over een actuele visie, gericht op behoud van een toekomstbestendige detailhandelsstructuur. De visie kan dienen als ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de detailhandel in de gemeente Woerden en vormt daarmee een bouwsteen en een kader voor de omgevingsvisie en voor gebiedsgerichte planuitwerkingen.

Proces

- Analyse op basis van actuele lokale gegevens, cijfers en prognoses, trends in de winkelmarkt en de betekenis voor Woerden;
- Integratie van recente beleidskaders (hoofdkeuzes uit visie binnenstad, supermarktstructuurvisie, beleidsstrategie detailhandel op perifere locaties en beleidsuitgangspunten vorige DSV) in één samenhangende DSV voor het gemeentelijk grondgebied;
- Interne en externe afstemming voor zover nodig.

Resultaat

Met de geactualiseerde detailhandelsstructuurvisie beschikt de gemeente weer over dienstenrichtlijn-proof beleid, met zorgvuldig gemotiveerde keuzes voor de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur voor de periode 2021-2030 in de gemeente Woerden. Het nut van de visie is meerledig. De detailhandelsstructuurvisie:

1. is als sectorale ruimtelijke beleidsvisie voor de detailhandel binnen het stelsel van de nieuwe omgevingswet/-visie op te nemen en te gebruiken als een Programma;
2. biedt input voor gebiedsgerichte uitwerking in omgevingsplannen (o.a. beleidsregels detailhandelsmogelijkheden op verschillende bedrijventerreinen of in buitengebied,

maatvoering supermarkt wijkwinkelcentrum of gewenste functie en programmatische mogelijkheden van detailhandel bij stationsgebied);

3. Biedt een gebiedsgericht toetsingskader aan de hand waarvan detailhandelsinitiatieven eenvoudig kunnen worden beoordeeld op hun wenselijkheid.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de huidige situatie (vraag en aanbod) in Woerden. Hoofdstuk 2 gaat in op de landelijke trends en ontwikkelingen en op de vraag in welke mate deze zichtbaar zijn in Woerden, ook kijkend naar de ontwikkeling van het aanbod sinds de vorige DSV. In hoofdstuk 3 is de visie op de detailhandelsstructuur beschreven, om daarna in hoofdstuk 4 in te gaan op hoe deze visie vertaald kan worden in beleidsregels voor de detailhandelsstructuur. Hieraan is ook een beoordelingsschema toegevoegd, waaraan nieuwe detailhandelsinitiatieven getoetst kunnen worden.

1.2 Relevant beleid

Gemeente

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Woerden (Detailhandelsstructuurvisie 2009 en Supermarktstructuurvisie 2019) gaat uit van vestiging van winkels primair in de binnenstad, in de centra van de omliggende kernen en in de wijkwinkelcentra (wijkvoorzieningen). Buiten deze gebieden is het beleid voor winkelvestiging zeer terughoudend. De centrale doelstelling is te voorzien in een evenwichtige en duurzame ruimtelijk-economische voorzieningenstructuur voor de bewoners van Woerden, afgestemd op de regionale positie van Woerden.

De beleidsuitgangspunten uit het vigerende detailhandelsbeleid (DSV 2009) zijn als volgt:

1. centrum versterken als belangrijkste recreatieve winkelgebied in de regio;
2. op wijkniveau levensvatbare winkelcentra voor dagelijkse voorzieningen realiseren;
3. in de kleine kernen zo mogelijk het huidige voorzieningenniveau behouden;
4. winkels in woninginrichting zoveel mogelijk clusteren op De Boulevard;
5. beperkt ruimte bieden voor bouwmarkten en tuincentra op perifere locaties;
6. buiten de genoemde winkelgebieden geen nieuwe winkelvoorzieningen toestaan.

Naast de detailhandels- en supermarktstructuurvisie voor de gehele gemeente hanteert Woerden een beleidskader voor de binnenstad en een binnenstadvisie. Het aanbod in de Woerdense binnenstad (winkels, horeca, cultuur) heeft een bovenlokale aantrekkingskracht. De centrale doelstelling voor het centrum is het behouden en versterken van het compacte kernwinkelgebied, met zowel recreatief als dagelijks aanbod.

Regio

De regio U16 werkt momenteel aan een Integraal Ruimtelijk Perspectief als 'ruimtelijke' bouwsteen voor omgevingsvisies van provincie en gemeentes (Conceptversie juli 2021). Hierin zijn keuzes en afspraken opgenomen voor onder andere de toekomstige ontwikkeling van winkelgebieden in de regio. Daarbij is het versterken van de hoofdwinkelstructuur door concentratie van winkels en andere publieksgerichte functies in een beperkt aantal compacte gebieden een centraal uitgangspunt.

Provincie

Relevante provinciale beleidskaders zijn de Retailvisie voor de provincie uit 2018, de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie voor 2013-2028 en de Omgevingsvisie (april 2021). Beleidsuitgangspunten uit deze stukken zijn het

behouden en versterken van vitale centra, het beperken van de leegstand en het actief saneren van winkelmeters buiten de reguliere detailhandelsstructuur. Rekening houdend met een krimpopgave in de niet-dagelijkse sector staan het toevoegen van nieuwe functies in centra en het optimaliseren van de verblijfskwaliteit van winkelgebieden centraal. Daarnaast heeft de provincie Utrecht in september 2020 een interim omgevingsverordening vastgesteld, waaronder een aangescherpt PDV-beleid. Dit is eveneens relevant voor gemeente Woerden, namelijk als het gaat om een juridisch geldige beleidslijn voor het toelaten/beperken van detailhandel buiten de reguliere detailhandelsstructuur.



Historische vestingstad Woerden, provincie Utrecht

1.3 Ligging en inwoners

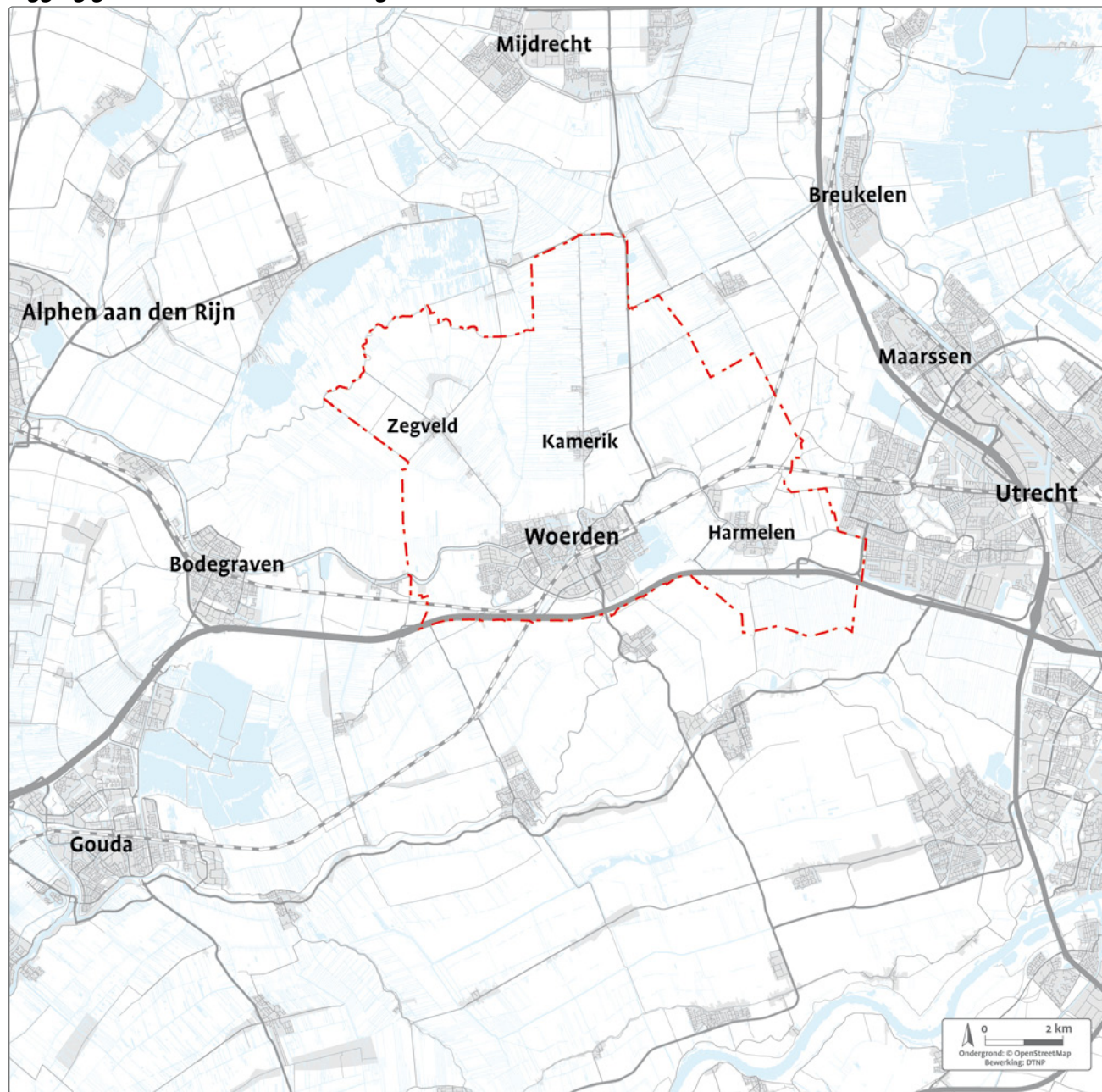
De gemeente Woerden ligt aan de zuidrand van het Groene Hart in de provincie Utrecht. De gemeente telt in 2021 circa 52.300 inwoners* en bestaat uit de stad Woerden en drie dorpskernen. De stad Woerden heeft, inclusief omringend buitengebied, ruim 38.000 inwoners. De drie dorpskernen, Harmelen, Kamerik en Zegveld, bestaan, inclusief omringend buitengebied, respectievelijk uit circa 8.200, 3.900 en 2.300 inwoners.

In de directe omgeving liggen kernen als Bodegraven (± 19.000 inwoners), Montfoort (± 13.900 inwoners) en Oudewater (± 10.200 inwoners). Woerden is binnen deze regio de grootste plaats. Op circa 15 kilometer van Woerden liggen de steden Utrecht (± 359.400 inwoners), Alphen aan den Rijn (± 112.600 inw.) en Gouda (± 73.700 inw.)*.

In de gemeente Woerden zijn er bovengemiddeld veel huishoudens met kinderen. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente ligt circa 10% boven het landelijk gemiddelde*. Verder kent deze middelgrote gemeente in het midden van het land een opbouw van de bevolking die overeenkomt met het landelijk gemiddelde (Nederland in het klein).

* CBS Statline (2021).

Ligging gemeente Woerden in de regio



1.4 Lokale winkelstructuur en toekomstige ontwikkelingen

Omvang en spreiding winkelaanbod gemeente

In de gemeente Woerden is in totaal circa 88.300 m² winkelvloeroppervlak (wvo) aanwezig, verspreid over ruim 290 verkooppunten (vkp; winkels)*.

De reguliere detailhandelsstructuur van de gemeente bestaat uit de kernen Woerden, Harmelen, Kamerik en Zegveld (zie kaart pagina 6). Bijna 90% van het winkelaanbod in de gemeente ligt in de kern Woerden (circa 77.300 m² wvo), verspreid over de binnenstad, de wijkcentra en de clusters met volumineus aanbod (in totaal circa 250 verkooppunten). Naast de reguliere detailhandelsstructuur zijn er in de kern Woerden ook twee clusters voor volumineuze detailhandel, De Boulevard en de Jaap Bijzerweg.

Binnenstad Woerden

De binnenstad van Woerden is het hoofdcentrum van de gemeente, met het grootste en meest diverse aanbod (o.a. detailhandel, horeca, diensten, cultuur en ontspanning). Het is een middelgroot centrum met ruim 22.400 m² wvo en circa 150 winkels*.

* Locatus, 2021.

Er is één supermarkt in de binnenstad: Albert Heijn aan de Wagenstraat (± 985 m² wvo). De omvang van deze supermarkt is naar de huidige maatstaven beperkt. Verder heeft de binnenstad van Woerden een breed aanbod aan verszaken en drogisten. Er is ook nog een aantal kleinschalige supermarkten gevestigd, zoals de biologische supermarkt Odin (± 250 m² wvo) op de Nieuwstraat. Deze winkels ('minisuperpers') worden in deze detailhandelsstructuurvisie niet als supermarkt, maar als onderdeel van de dagelijkse sector beschouwd. Het totale dagelijkse winkelaanbod heeft een omvang van circa 4.800 m² wvo (± 35 winkels).

Het aanbod in de binnenstad bestaat voor het grootste deel uit niet-dagelijks winkelaanbod in de modesector (circa 8.000 m² wvo, 53 vkp) en overig niet-dagelijks aanbod, zoals huishoudelijke artikelen en elektronica (circa 9.000 m² wvo, 55 vkp). Er zijn zowel landelijke filiaalbedrijven (o.a. Hema, C&A, Ziengs, Scapino) als zelfstandige aanbieders aanwezig.

In de binnenstad stonden in juli 2021 17 (winkel-)panden leeg** (± 10%). Dit leegstandsniveau is lager dan gemiddeld in andere middelgrote centra, maar wel hoger dan de gewenste frictieleegstand (5 à 6%).

** Observatie ter plaatse, juli 2021.

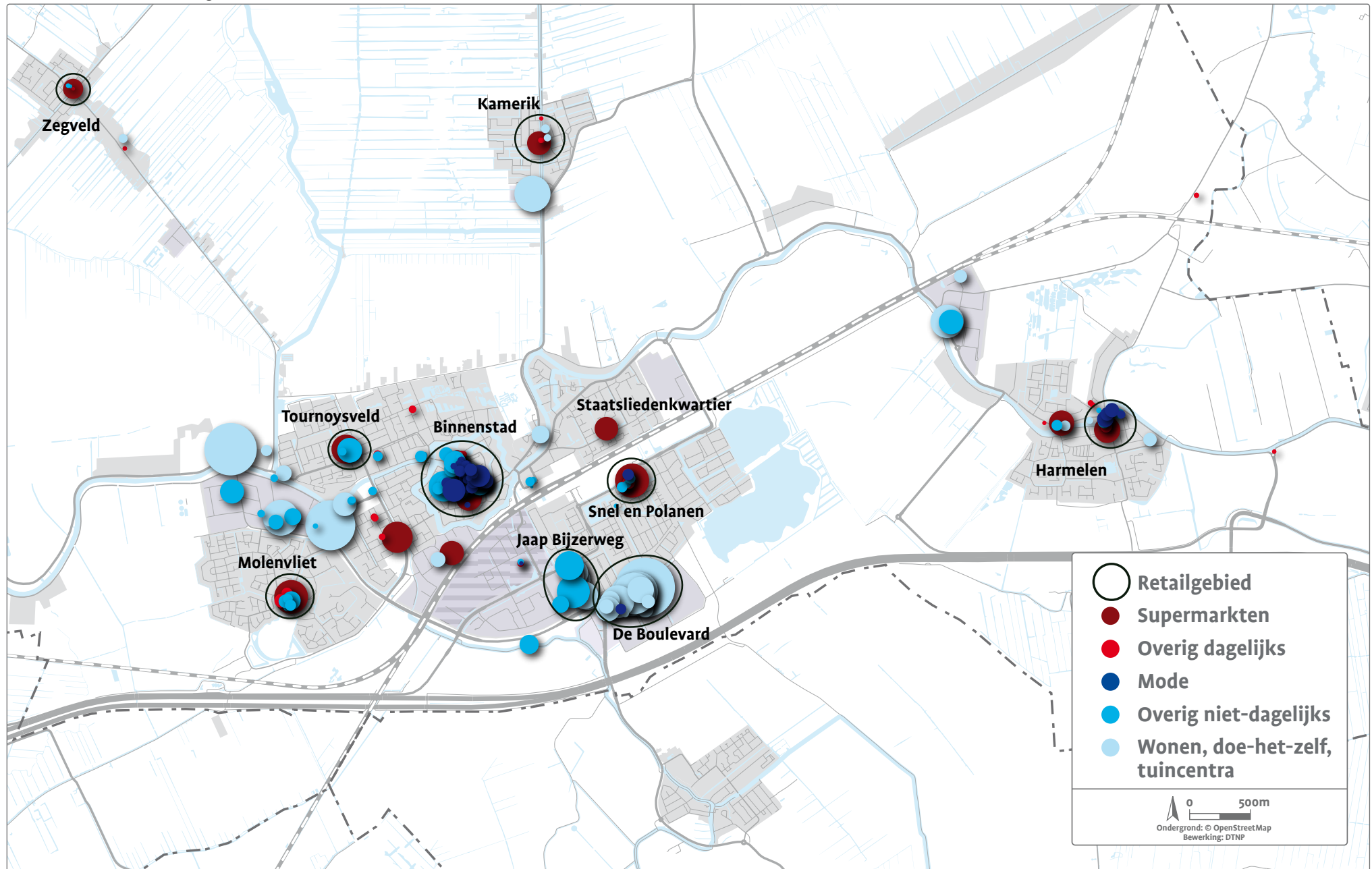


Kleine gezellige winkelstraatjes in de binnenstad...



... met een mix van horeca en detailhandel

Detailhandelsstructuur gemeente Woerden



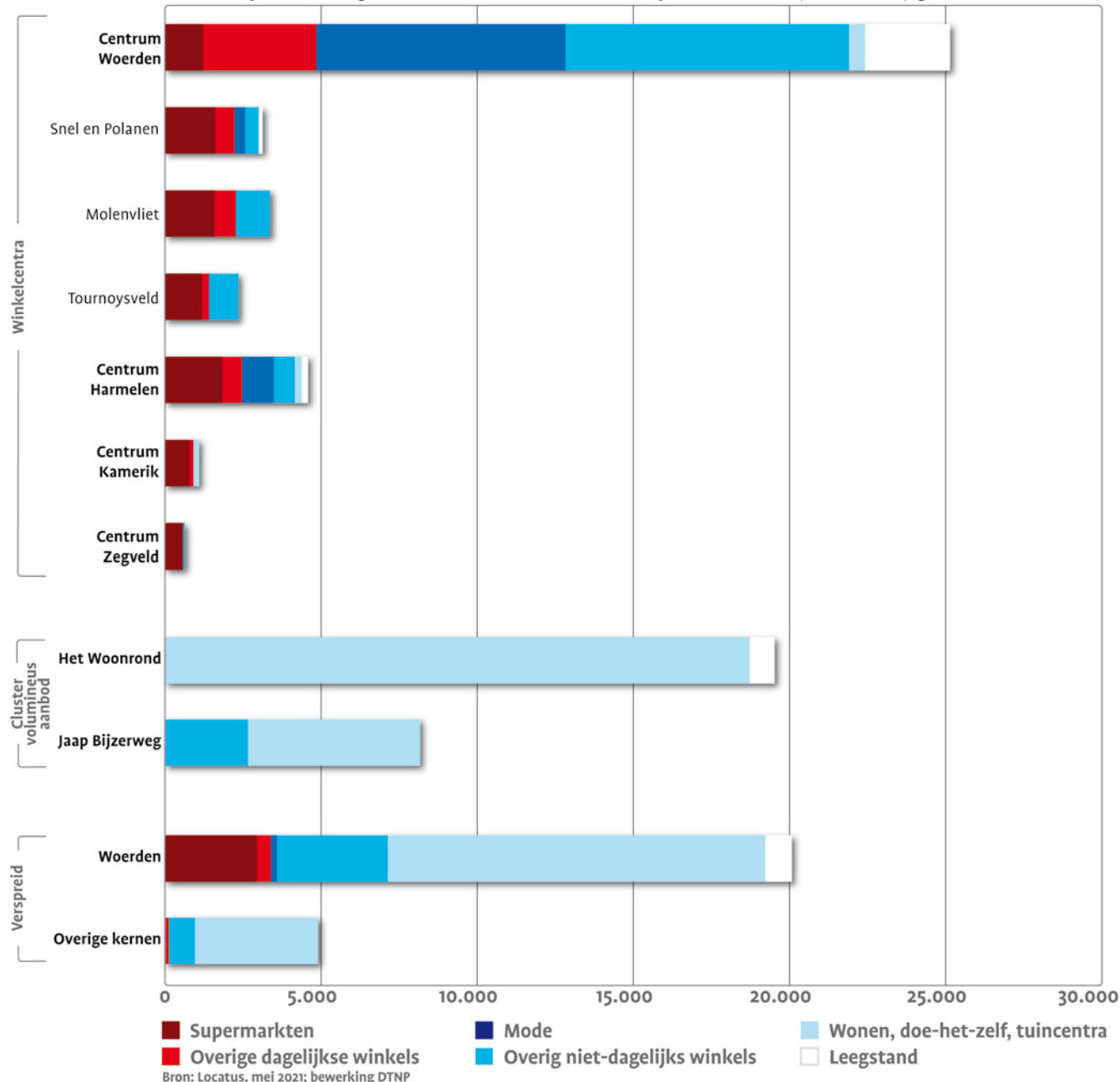
Winkelcentrum Snel en Polanen

Snel en Polanen is een wijkverzorgend winkelcentrum, bestaand uit een compleet aanbod boodschappenwinkels (supermarkt, drogist, vers- en speciaalzaken) en niet-dagelijkse winkels (o.a. Zeeman, bloemenwinkel, dierspeciaalzaak). Er is één servicesupermarkt aanwezig. Deze supermarkt (Jumbo) heeft een moderne maat van circa 1.500 m² wvo. Op dit moment telt het verzorgingsgebied, bestaande uit de buurten Snel en Polanen, Waterrijk en Cattenbroek, circa 9.200 inwoners. Met de ontwikkeling van Snellerpoort (± 800 woningen) zal het aantal inwoners de komende 10 jaar flink toenemen (indicatie in 2025 ± 10.500 inwoners). De gemeente is momenteel bezig met uitbreidingsplannen voor het winkelcentrum, waaronder het toevoegen van een tweede supermarkt.

Winkelcentrum Molenvliet

De wijk Molenvliet in het westen van Woerden (± 9.300 inwoners) heeft een winkelcentrum met een compleet pakket aan boodschappenwinkels (supermarkt, verszaken, slijterij) en niet-dagelijkse winkels (o.a. Big Bazar, fietsenwinkel, dierspeciaalzaak). De aanwezige Jumbo-supermarkt heeft een omvang van circa 1.500 m² wvo. Het winkelcentrum verzorgt daarmee de eigen wijk en directe omgeving (circa 9.000 inwoners).

Aanbod per winkelgebied en volumineus en verspreid aanbod (in m² wvo) gemeente Woerden



Winkelcentrum Tournoyveld

In Tournoyveld zijn vijf dagelijkse winkels gevestigd. Supermarkt Jumbo (circa 1.100 m² vvo) is de grootste winkel. Dit centrum heeft een verzorgende functie voor de buurten Schilderskwartier, Vogelkwartier en Rietveld (samen ± 7.400 inwoners). In 2016 is in het winkelcentrum een Action geopend (circa 900 m² vvo). Op het moment van schrijven (november 2021) liggen plannen voor het revitaliseren van het winkelcentrum klaar: onder andere een verbeterde uitstraling en uitbreiding van parkeergelegenheid voor fiets en auto.

Aldi Staatsliedenkwartier

Voor de ruim 4.400 inwoners van het Staatsliedenkwartier en buurtschappen Breeveld en Geestdorp is er een discountsupermarkt (Aldi; ± 700 m² vvo) in het voormalige buurtwinkelcentrum gevestigd.

Ontwikkeling Poort van Woerden

De Poort van Woerden is de zone langs het spoor bij het treinstation. In dit gebied vinden verschillende woningbouwontwikkelingen plaats die van invloed zijn op het draagvlak voor nieuwe detailhandelssontwikkelingen:

- Bedrijventerrein Middelland-Noord wordt de komende jaren getransformeerd naar een gemengd stedelijk woon-/werkgebied. Het

plan is om 1.800 - 2.400 woningen te bouwen, in combinatie met maatschappelijke voorzieningen, horeca, en, op termijn, een supermarkt. Daarmee ontstaat een volledig nieuwe wijk in de kern Woerden, genaamd Nieuw-Middelland.

- Aan de zuidzijde van het stationsgebied is woningbouw gepland waarmee (in combinatie met Nieuw-Middelland) de draagkracht voor bestaande en toekomstige detailhandelslocaties kan worden versterkt.
- De nieuwe stadswijk Snellerpoort (± 800 woningen) wordt ontwikkeld ten zuiden van het spoor en zal aansluiten op het verzorgingsgebied van het uit te breiden winkelcentrum Snel en Polanen.

Clusters voor volumineuze detailhandel

De Boulevard en de Jaap Bijzerweg (beide gelegen in de kern Woerden) zijn aangewezen clusterlocaties voor winkels die qua aard en omvang van het assortiment niet in de binnenstad passen. Daarnaast is er een concentratie van autohandelaren op bedrijventerrein Polanen te vinden. Vanwege het specifieke karakter van de detailhandelsactiviteiten zijn deze als uitzonderingscategorie toegestaan op deze clusterlocaties.



Meerdere wijkwinkelcentra in kern Woerden

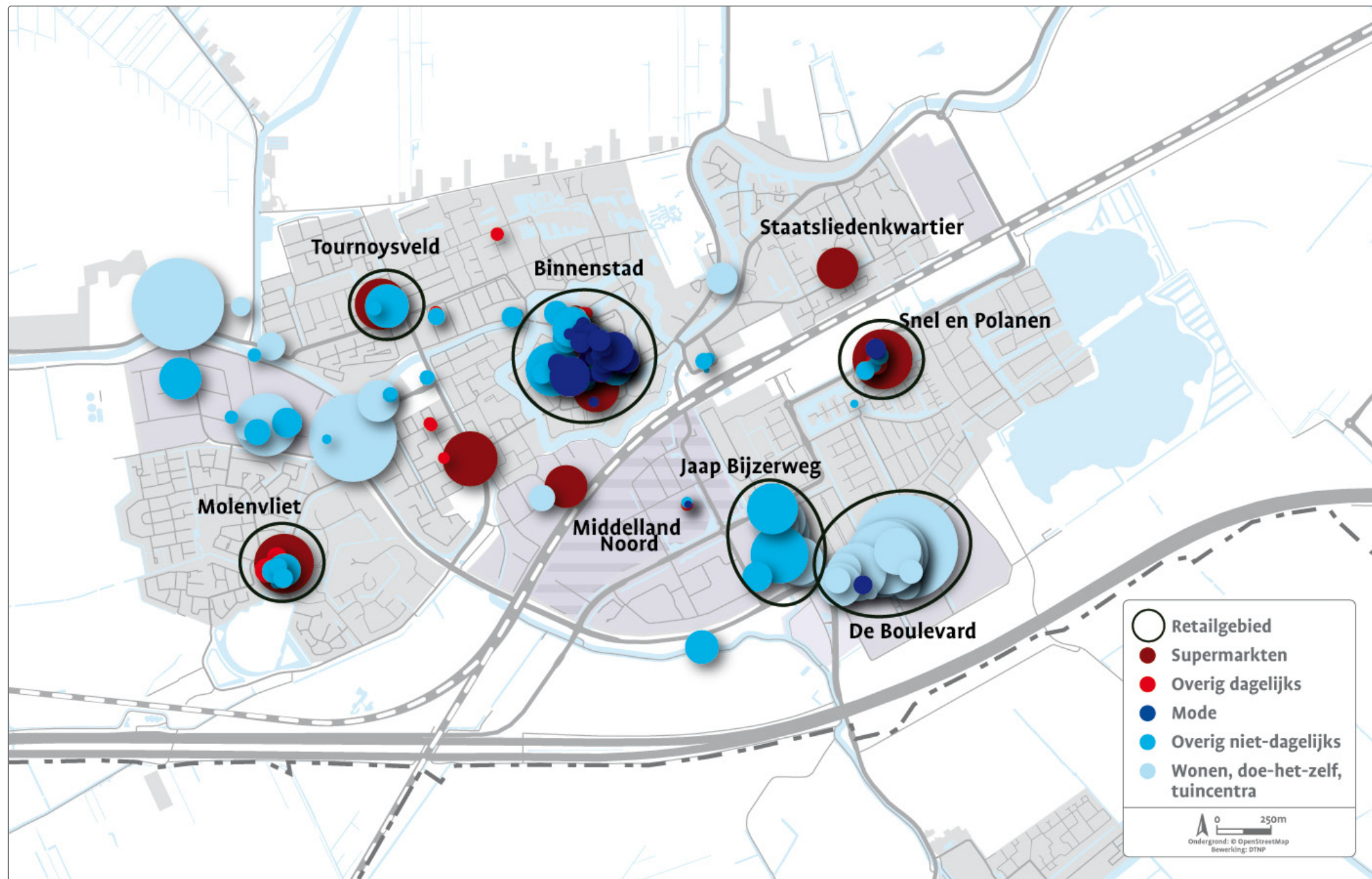


Compleet kernverzorgend aanbod in Harmelen



De Boulevard: gericht op doelgerichte aankopen met de auto

Aanbod kern Woerden



De Boulevard (Botnische Golf en Finse Golf)

Op De Boulevard zijn ruim tien grootschalige winkels gevestigd (gemiddeld 1.500 m² wvo) in de sectoren woninginrichting en doe-het-zelf/bouwmarkten.

Jaap Bijzerweg

Aan de Jaap Bijzerweg zijn tien winkels gevestigd met een kleinere omvang dan die op De Boulevard (gemiddeld circa 800 m² wvo). Hier is, naast woninginrichtingswinkels, ook een grote Intersport gevestigd (1.100 m² wvo).

Verspreid winkelaanbod kern Woerden

Het verspreide aanbod van de kern Woerden bestaat uit twee solitaire supermarkten en verder met name niet-dagelijks aanbod. De op een bedrijventerrein gelegen Gamma (circa 3.500 m² wvo) en het aan de westelijke randzijde van de bebouwde kom gelegen tuincentrum De Bosrand (circa 3.800 m² wvo) vormen samen bijna de helft van de totale winkeloppervlakte aan verspreid niet-dagelijks aanbod.

Solitaire supermarkten

Ten westen van de binnenstad liggen op korte afstand van elkaar twee solitaire discount-supermarkten; Lidl (aan de Iepenlaan) en Aldi (op bedrijventerrein Honthorst). De omvang van Aldi bedraagt circa 800 m² wvo, de Lidl heeft in 2019

een nieuwe winkel geopend van circa 1.300 m² wvo. Mede door de ligging aan een doorgaande route en het onderscheidende segment hebben deze supermarkten een bovenwijkse aantrekkingskracht. In het omliggende Bloemen- en bomenkwartier wonen circa 4.400 mensen.

Centrum Harmelen

Harmelen is met circa 8.200 inwoners de grootste dorpskern in de gemeente. Hier zijn twee supermarkten gevestigd: Coop (circa 800 m² wvo) en Plus (circa 940 m² wvo). Verder zijn er meerdere vers- en speciaalzaken en enkele modezaken en overige niet-dagelijkse winkels (in totaal ruim 7.300 m² wvo). Het centrum heeft een verzorgingsfunctie voor Harmelen en het omliggende buitengebied.

Centrum Kamerik

Ten noorden van Woerden ligt de kern Kamerik (ruim 3.800 inwoners). Hier is supermarkt Plus



**Tuincentrum buiten de bebouwde kom:
grote uitstallingsruimte nodig**

(circa 790 m² wvo) de belangrijkste aanbieder. Verder zijn er enkele versspeciaalzaken te vinden. Het verzorgingsgebied bestaat uit Kamerik en het omliggende buitengebied.

Centrum Zegveld

De kleinste kern in de gemeente is Zegveld (circa 2.300 inwoners). Hier bieden een kleinschalige Coop-supermarkt (circa 570 m² wvo) en enkele aanvullende dagelijkse winkels een belangrijke basisvoorziening voor de kern en het omliggende buitengebied.

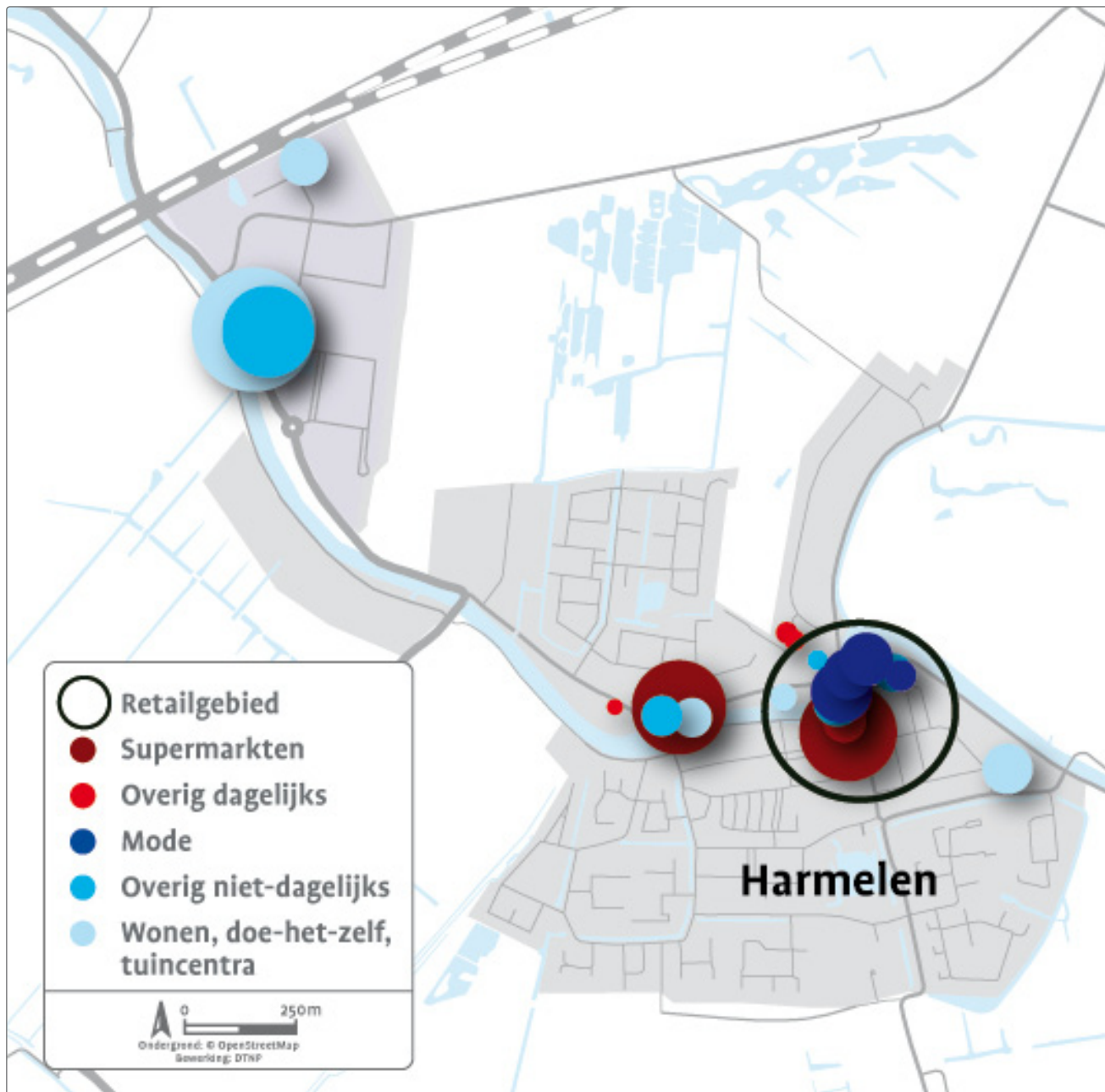
Verspreid aanbod overige kernen

Het verspreide aanbod van Harmelen, Kamerik en Zegveld bestaat uit enkele dagelijkse winkels, de Welkoop in Harmelen (circa 800 m² wvo) en meerdere winkels in de woon- en doe-het-zelfsector, waaronder twee woonwinkels van ruim 1.500 m² en 1.800 m² wvo.

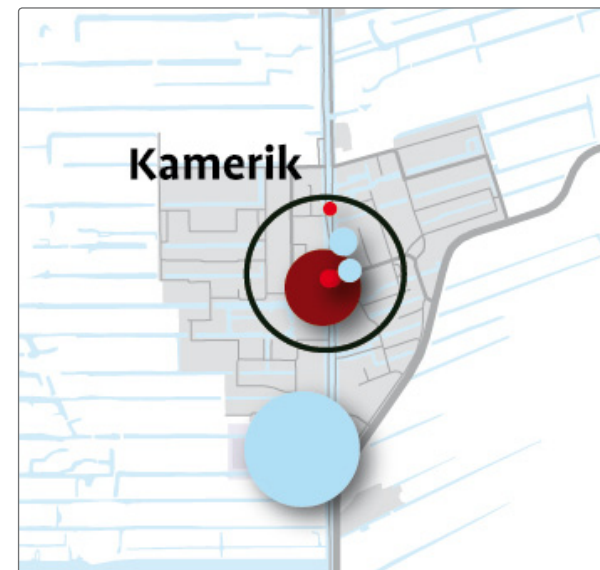


Solitaire Lidl in modern jas

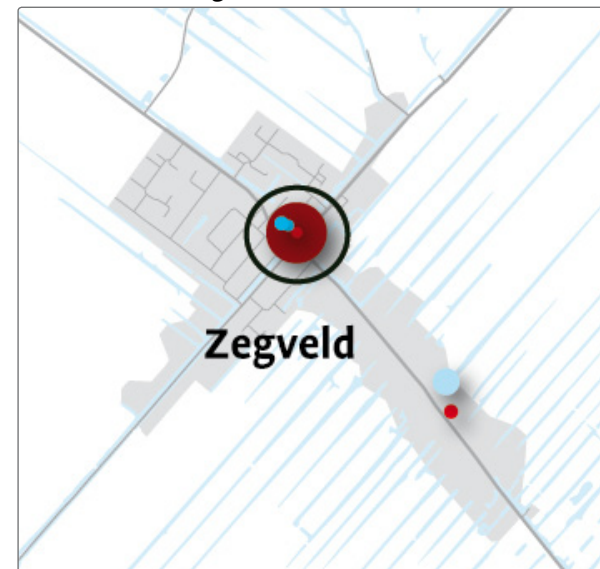
Aanbod kern Harmelen



Aanbod kern Kamerik



Aanbod kern Zegveld





2 Analyse

2.1 Landelijke trends

Consument winkelt steeds meer online

Het afgelopen decennium is het aandeel aankopen dat online wordt gedaan sterk gestegen. In 2011 werd nog circa 11% van de bestedingen in de niet-dagelijkse sector online gedaan. Inmiddels is dit aandeel al opgelopen tot ongeveer 25%. In de dagelijkse (boodschappen)sector is het aandeel online bestedingen vooral de laatste paar jaar snel toegenomen (afgelopen twee jaar ongeveer verdubbeld) tot circa 5%. Deze toegenomen oriëntatie van de consument op webwinkels leidt tot een verminderde behoefte aan fysieke winkels. Het aantal fysieke winkels neemt dan ook gestaag af (zie grafiek). Op de 'faillissementstijdslijn' (zie figuur) valt ook te zien dat er de laatste jaren diverse grote winkelketens zijn omgevallen, met name uit het middensegment.

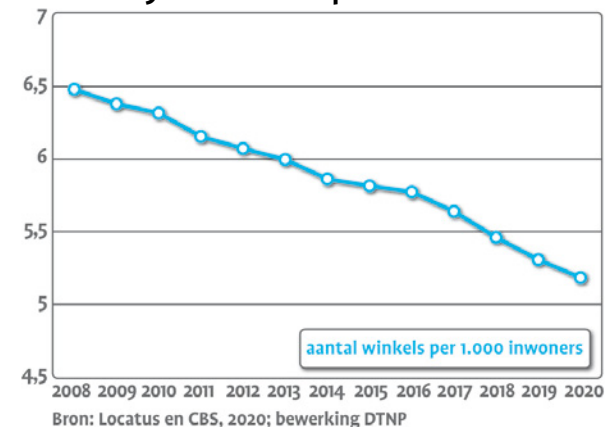
Middelgrote centra tussen tafellaken en servet

De impact van de hiervoor beschreven trends verschilt sterk per type centrumgebied:

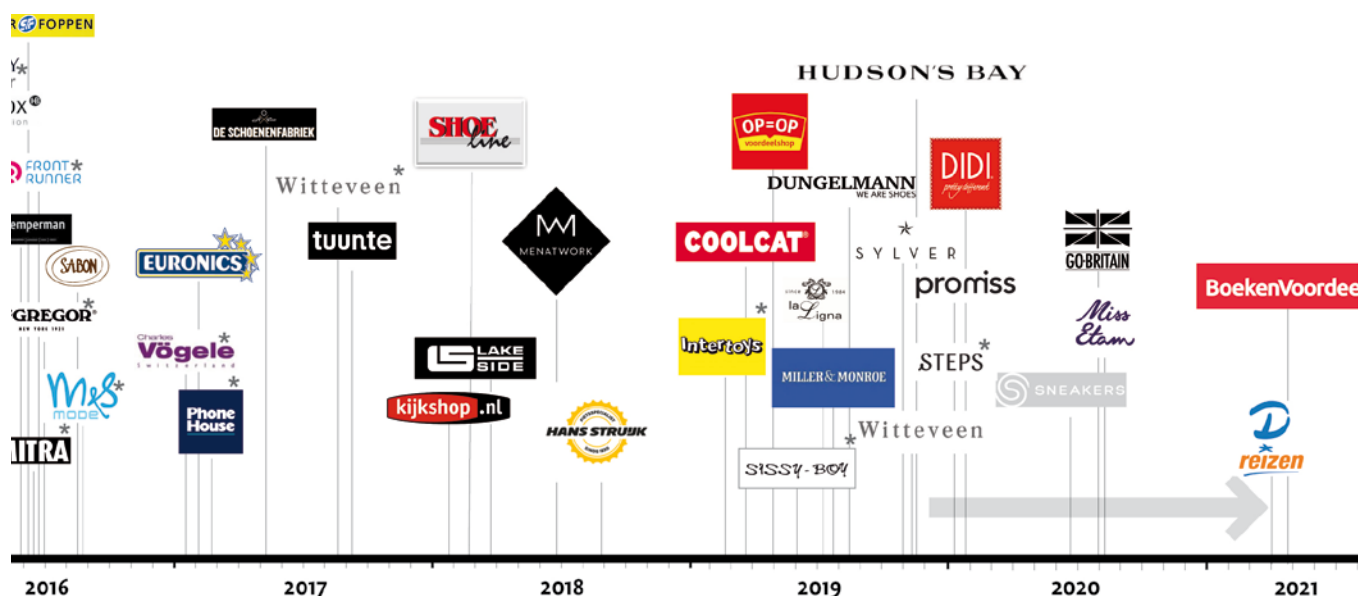
- Voor boodschappen en andere frequente behoeften brengt de consument nog altijd graag een bezoek aan het dorps- of wijkcentrum, zolang dit voldoet aan de eisen van een aantrekkelijk aanbod en bezoekgemak.

- Voor de totaalbeleving van een recreatief 'dagje stad' bezoekt de consument graag de grotere centra waar het bijzondere aanbod te vinden is en waar naast winkels ook diverse andere voorzieningen (bijvoorbeeld bioscoop en theater) en horeca te vinden zijn.
- Veel middelgrote centra bieden niet het bezoekgemak en de nabijheid van het dorps-/wijkcentrum en hebben niet het bijzondere, recreatieve aanbod van de grote stad. Deze centra vallen veelal tussen tafellaken en servet en hebben bovengemiddeld te kampen met toenemende leegstand, verminderde levendigheid en lagere investeringsbereidheid.

Aantal fysieke winkels per 1.000 inwoners



Faillissementstijdslijn sinds 2016 (Nederland)



Coronacrisis versnelt ontwikkelingen

In het algemeen kan gesteld worden dat de hiervoor beschreven ontwikkelingen door de coronacrisis nog eens in een versnelling zijn geraakt. In de detailhandelssector hebben webwinkels, doe-het-zelfzaken en supermarkten het meest geprofiteerd van de coronacrisis. Modewinkels kregen de grootste klappen.

Het effect van de coronacrisis verschilt wel aanzienlijk per type winkelgebied:

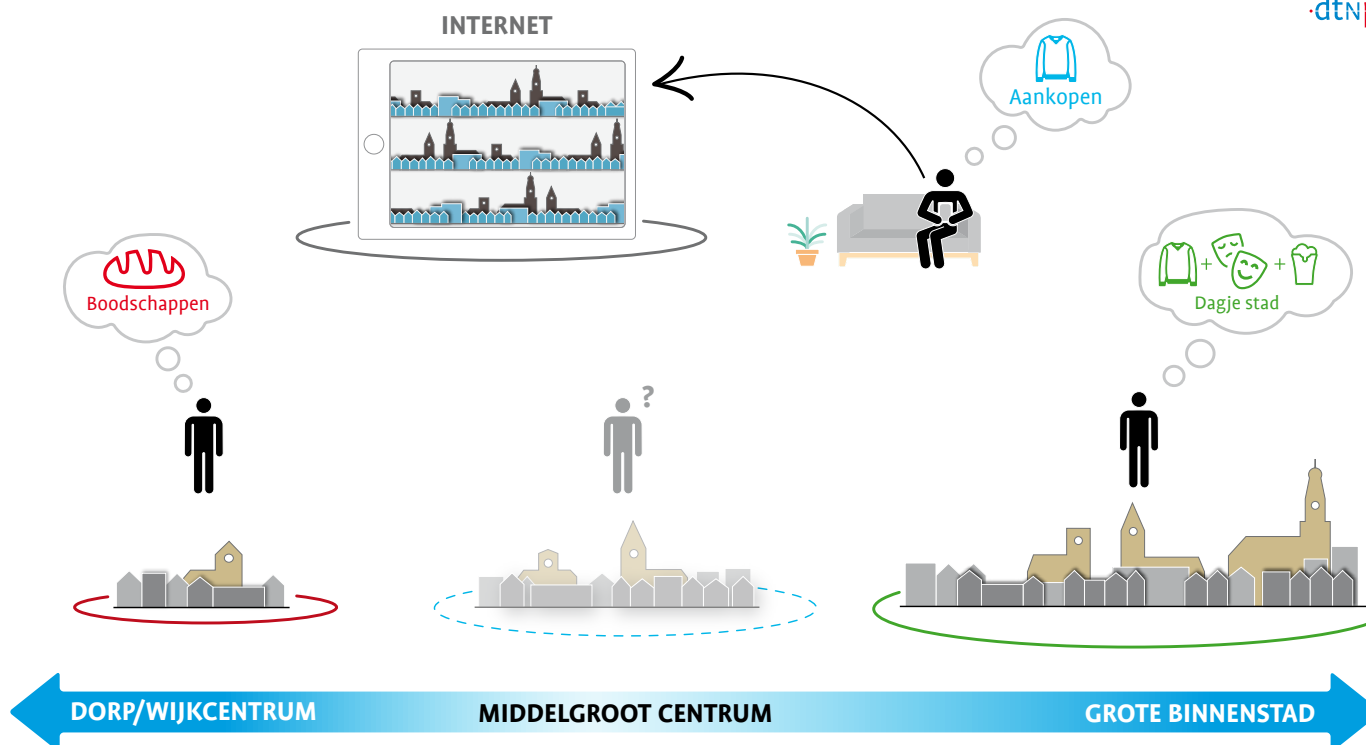
- Wijk- en buurtcentra zijn (nog) beter gaan functioneren, doordat de boodschappenfunctie hier vaak dominant aanwezig is. Juist tijdens de coronacrisis zijn consumenten vaker en dichter bij huis boodschappen gaan doen.
- Grote steden met een ruim recreatief voorzieningenaanbod hebben een grote klap gekregen. Verwacht wordt echter dat juist deze centra ook het meest veerkrachtig zullen zijn ná de coronacrisis, wanneer o.a. de horeca en de cultuursector weer bezocht kunnen worden.
- De middelgrote centra zullen de meeste negatieve gevolgen ervaren. Consumenten hebben tijdens de coronacrisis nog beter hun weg weten te vinden naar online-winkels. Dit is naar verwachting een blijvende ontwikkeling, met name omdat de detailhan-

del enorm geïnvesteerd heeft in webshops en in het vereenvoudigen van het online shoppen ("wij zijn 24 uur per dag open"). De fysieke niet-dagelijkse winkels ondervinden hier de meeste hinder van. Juist de middelgrote centra hebben vaak een oververtegenwoordiging van dit niet-dagelijkse winkelaanbod, zonder daarbij over het zeer grote modeaanbod te beschikken dat de grote steden zo veerkrachtig maakt.



Steeds meer online bestellingen

Consumentengedrag (versterkt door coronacrisis)



Combinatiebezoek supermarkten

Voor de kleinere centra (dorps- en wijkcentra) zijn supermarkten veruit de belangrijkste functie. Supermarkten trekken duizenden bezoekers per week, meer dan elke andere centrumfunctie. Overige voorzieningen kunnen profiteren van de grote bezoekersaantallen van supermarkten, mits de supermarkt goed gelegen is. De onderlinge afstand en zichtrelatie zijn daarbij bepalende factoren (zie onderstaand figuur).

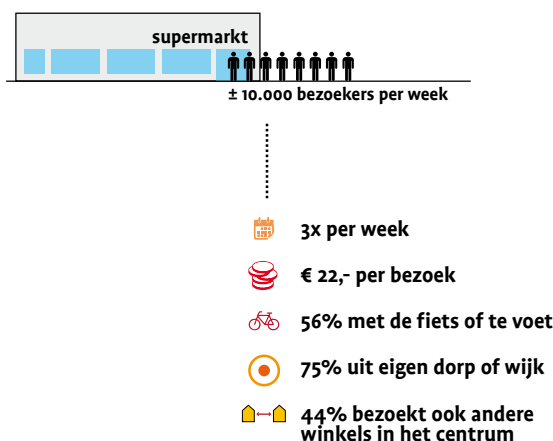
Uit door DTNP uitgevoerd onderzoek onder circa 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra in

Nederland blijkt dat circa 44% van de consumenten het supermarktbezoek combineert met een of meer andere dagelijkse en niet-dagelijkse winkels in hetzelfde winkelgebied (resultaten in onderstaand figuur). Dit geldt zowel voor service- als voor discountsupermarkten. Het onderzoek toont aan dat het aandeel supermarktbezoekers dat ook andere winkels bezoekt, toeneemt naarmate meer winkels dicht bij de supermarkt liggen. Daarnaast blijkt dat het combinatiebezoek toeneemt naarmate er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen.



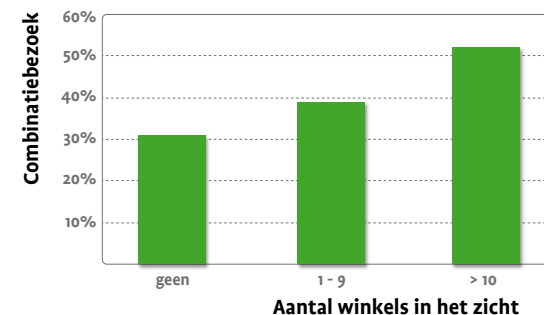
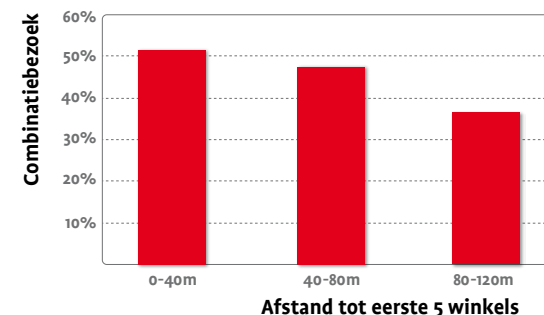
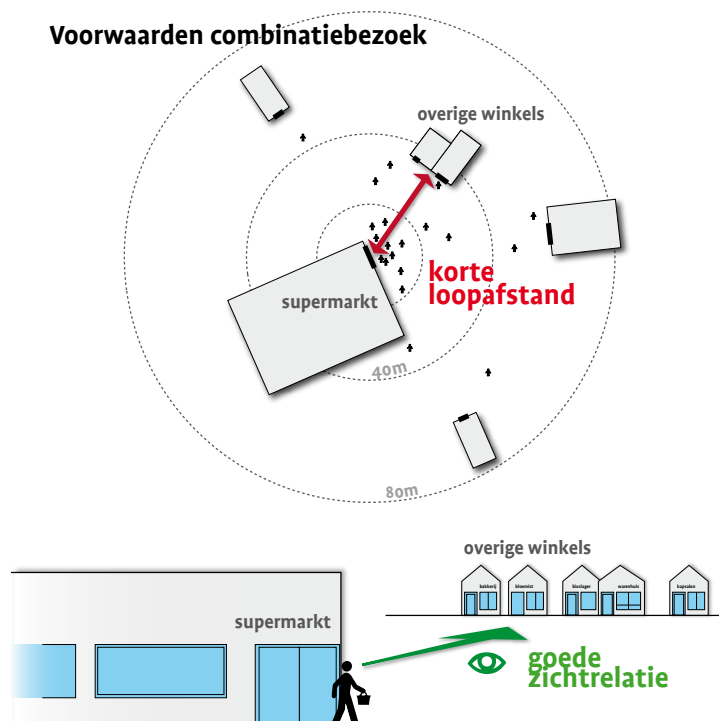
Albert Heijn als trekker in binnenstad Woerden

Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland



Bron: DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersol supermarkten

Voorwaarden combinatiebezoek



2.2 Consumentengedrag Woerden

Dagelijkse sector

In de gemeente Woerden werd een hoge koopkrachtbinding van 92% gemeten in de dagelijkse sector (benchmark: 88%)*. Dit betekent dat van elke euro die de Woerdense consument in de dagelijkse sector (incl. online) uitgeeft, 92 cent in de kassa van winkels binnen de gemeente belandt. Dit is te verklaren door de fijnmazige structuur van supermarkten en overige dagelijkse winkels, die voor de inwoners van Woerden met gemak te bereiken zijn.

Het aandeel online aankopen was in 2018 met 2% nog laag, maar er moet wel rekening gehouden worden met ontwikkelingen sinds die tijd. Met name door de coronacrisis zijn mensen meer online boodschappen gaan doen en hebben supermarktketens en online bezorgdiensten hun service uitgebreid. De bezorgdienst Picnic is nog niet in Woerden aanwezig, maar mocht deze service ook in Woerden beschikbaar zijn, dan heeft dit invloed op het consumentengedrag.

Niet-dagelijkse sector

In de niet-dagelijkse sector wordt eveneens een relatief hoge binding gemeten (52%, benchmark:

45%). Dit is te verklaren door een combinatie van factoren. Het winkelaanbod in de gemeente is, met een divers aanbod in de binnenstad en aanvullend aanbod op de woonboulevard behoorlijk compleet (voor veel aankopen geen aanleiding de gemeente te verlaten). Grotere steden met groter aanbod liggen op enige afstand. Voorts is de lokale binding hoog door de verbondenheid die inwoners hebben met hun stad (trots, identiteit).

Binnenstad

Ook de koopkrachtbinding aan de binnenstad is hoog (29%, benchmark: 16%). Voor de niet-dagelijkse aankopen is de consument in Woerden dus sterk op de binnenstad georiënteerd. Dit is eveneens te verklaren door de solitaire ligging van de kernen in de gemeente, maar ook door de bestaande kwaliteiten van de historische binnenstad en door het feit dat in Woerden de gemiddelde huishoudensgrootte met 2,4 relatief hoog is (NL: 2,1). Het is aannemelijk dat families met (jonge) kinderen eerder voor een uitstapje naar de eigen binnenstad kiezen, dan dat ze voor het shoppen naar een andere stad gaan.

Afvloeiing: omliggende gemeenten

In de niet-dagelijkse sector wordt desalniettemin een afvloeiing gemeten van 14% naar Utrecht, substantieel hoger dan voor andere grote steden, zoals Rotterdam en Amsterdam (allebei 1%).

Daarbij is aan te merken dat deze cijfers uit 2018 komen. In de tussentijd is winkelcentrum Hoog Catharijne in Utrecht flink uitgebreid tot een van de grootste binnenstedelijke malls van Nederland. Het is te verwachten dat met name Utrecht voor een dagje uit (winkelen) daarmee een (nog) grotere aantrekkingskracht uitoefent op de consument in Woerden. Daarnaast ligt op korte afstand van Harmelen het recent ontwikkelde winkelcentrum Leidsche Rijn. Dit kan eveneens een alternatief winkelgebied zijn.. Afvloeiing is naar verwachting echter beperkt.

Afvloeiing: online

In de niet-dagelijkse sector is verder de afvloeiing naar online interessant. Deze lag in 2018 met 22% nog onder het landelijk gemiddelde (25%), maar ook hier is de kanttekening te plaatsen dat door de impact van de coronacrisis dit cijfer niet meer actueel is. De aanname is dat ook de consument in Woerden meer aankopen via internet heeft gedaan en dit ook na de coronacrisis zal blijven doen. Dit heeft grote gevolgen voor de niet-dagelijkse sector, met name voor winkels met een seizoensgebonden assortiment (mode, schoenen), die hoge kosten hebben voor de onverkochte producten in de winkel. Het Koopstromenonderzoek 2021 (resultaten begin 2022 verwacht) biedt aanvullend inzicht in het actuele koopgedrag, zowel fysiek als online.

* I&O Research en DTNP, Koopstromenonderzoek Randstad (2018).

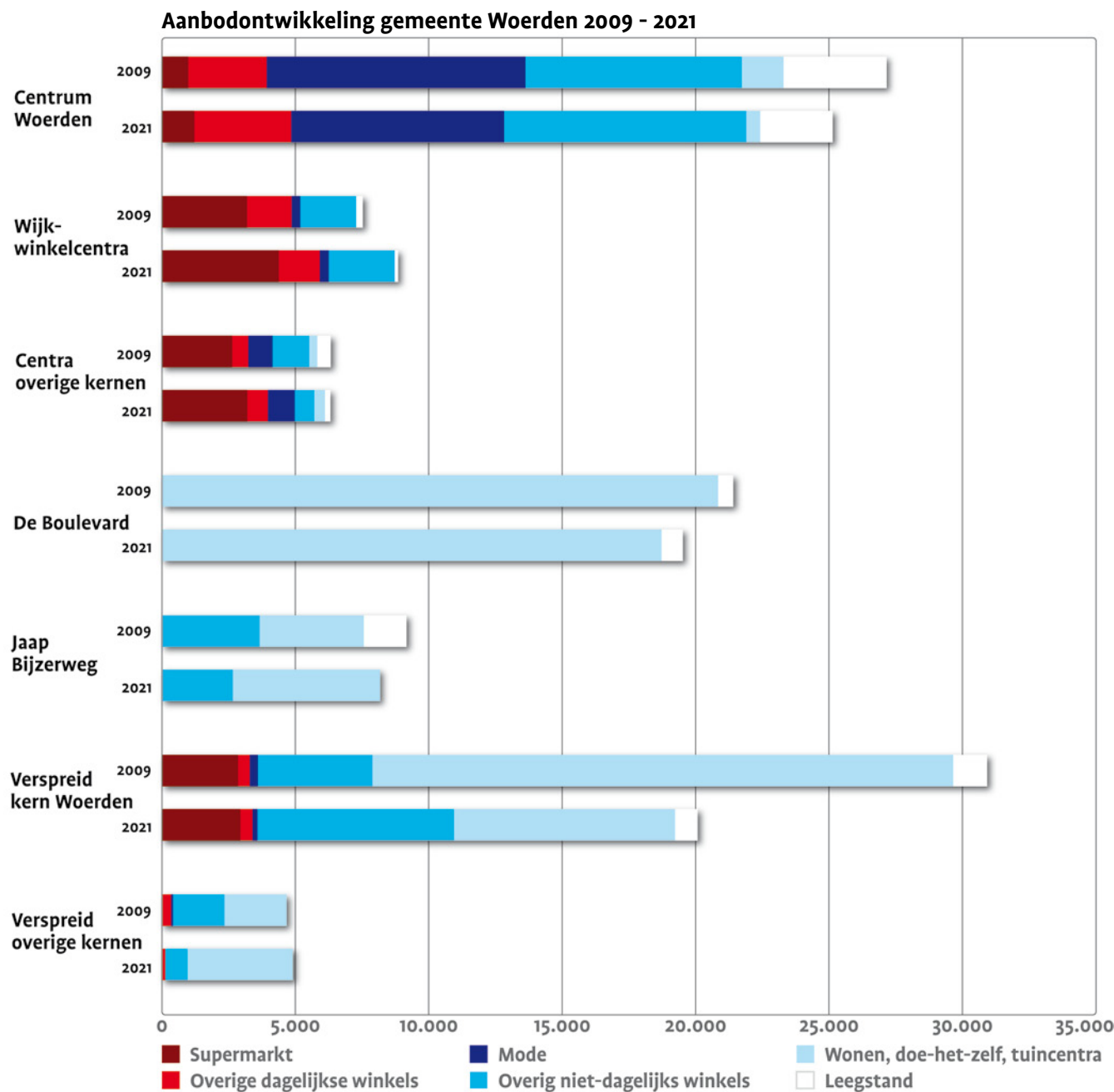
2.3 Aanbodontwikkeling Woerden sinds 2009

Sinds 2009 zijn enkele veranderingen in het aanbod van gemeente Woerden op te merken.

Centrum Woerden

In de binnenstad van Woerden is met name het overige dagelijkse aanbod gegroeid, en is er een lichte uitbreiding van de supermarktsector te zien. Kijkend naar de landelijke trends en het consumentengedrag in Woerden is dit een gunstige ontwikkeling; supermarkten en overige dagelijkse winkels trekken veel consumenten aan en zorgen ervoor dat een winkelgebied ook buiten de recreatieve aankoopmomenten (bijvoorbeeld doordeweeks) wordt bezocht.

Het mode-aanbod is daarentegen afgenomen (circa 20% minder), onder andere door faillissementen van landelijke ketens (Schoenenreus, Didi) en het wegvallen van een kwart van de zelfstandige ondernemers. Het aanbod in de sectoren wonen, doe-het-zelf en tuin is eveneens afgenomen. Deze verkooppunten zijn intussen ingevuld met andere functies (o.a. horeca en overige dagelijkse winkels). Meerdere panden zijn omgezet naar een woning. De leegstand is sinds 2009 met 30% afgenomen.



Wijkwinkelcentra

Ook in de ondersteunende centra (Snel en Polanen, Molenvliet, Tournoyveld) is het supermarktaanbod gegroeid. Dit komt door schaalvergroting van de bestaande supermarkten (in totaal ruim 1.200 m² wvo meer). Het overige aanbod (verszaken, mode- en overig niet-dagelijks aanbod) is stabiel en de leegstand is beperkt gebleven.

Overige kernen

In de omliggende kernen is het supermarktaanbod eveneens uitgebreid, door schaalvergroting van de supermarkten in Harmelen en Zegveld. Opvallend is dat het mode-aanbod nauwelijks is afgenomen. Dit is te verklaren doordat in de (solitair liggende) kernen een basisaanbod aan mode prettig is voor de lokale bewoner en daarvoor wellicht regelmatig bezocht wordt. Het overige niet-dagelijkse aanbod is daarentegen afgenomen met ruim 40%. De leegstand is beperkt.

Clusters volumineus aanbod

De Boulevard is in zowel het aanbod als ook de leegstand verkleind. Dit komt onder andere doordat voormalige ruimtes voor detailhandel (op verdieping) zijn getransformeerd tot kantoorlocaties. Het aanbod in de sectoren wonen, doe-het-zelf en tuin is aan de Jaap Bijzerweg toegeno-

men. Alle in 2009 leegstaande panden zijn inmiddels ingevuld.

Verspreid aanbod

Het verspreide dagelijkse en niet-dagelijkse aanbod in de kern Woerden is sinds 2009 stabiel gebleven. De enige uitzondering hierop is het aanbod in de sectoren wonen, doe-het-zelf en tuincentra, hier is het aanbod gestaag afgenomen. Dit komt onder andere doordat twee groot-schalige tuincentra zijn gesloten (o.a. Life & Garden). Enkele kleinere leegstaande panden uit 2009 zijn eveneens niet meer opgenomen als detailhandelslocaties of zijn ingevuld met nieuwe winkels. Tuincentrum De Bosrand heeft een uitbreidings- en verplaatsingswens voor een centralere en ruimere locatie in de gemeente.

In de overige gemeente is nauwelijks verspreid dagelijks aanbod gevestigd. Het verspreide dagelijkse aanbod is in de loop van de jaren zelfs verder afgenomen. Het aanbod wonen, doe-het-zelf en tuincentra is, ondanks dat ook in deze sectoren enkele verkooppunten zijn gesloten, met ruim 800 m² gegroeid. Dit komt met name door de toevoeging van de woonwinkel Vallen Living in Harmelen.

Over de hele gemeente zijn verspreid autodealers gevestigd, op meer of minder verouderde locaties. De meest dichte concentratie van autodealers is te vinden op het bedrijventerrein Polanen. Hier heeft het aanbod ook een modernere uitstraling en een ruimere opzet.



Veel zelfstandige ondernemers in centrum Harmelen



Recente ontwikkelingen: E-bike-testcenter gevestigd in binnenstad



3 Visie

3.1 Uitgangspunten en ambities

In dit hoofdstuk wordt de visie op de gewenste detailhandelsstructuur in de gemeente Woerden geschetst. Deze visie wordt mede bepaald aan de hand van de omvang, spreiding en kwaliteit van de bestaande winkelcentra (hoofdstuk 1) en trends en ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde (hoofdstuk 2). Het doel is om te streven naar een evenwichtige detailhandelsstructuur, die een zo compleet mogelijk voorzieningenpakket biedt voor de consument (zowel bewoner als bezoeker) en dusdanig toekomstbestendig is dat ondernemers en marktpartijen hierin kunnen en willen investeren.

Voor de actualisatie van het detailhandelsbeleid kunnen wij voortbouwen op de beleidsuitgangspunten uit 2009:

1. centrum versterken als centrale ontmoetingslocatie van de gemeente en positie als belangrijkste recreatieve winkelgebied in de directe regio behouden;
2. op wijkniveau levensvatbare winkelcentra voor dagelijkse voorzieningen realiseren;
3. in de kleine kernen zo mogelijk het huidige voorzieningenniveau behouden;
4. winkels in woninginrichting zoveel mogelijk clusteren op De Boulevard;

5. ruimte bieden voor gemeenteverzorgende bouwmarkten en tuincentra op perifere locaties, mits de behoefte kan worden aangetoond;
6. buiten de genoemde winkelgebieden geen nieuwe/volwaardige winkelvoorzieningen toestaan.

Het winkelaanbod in de gemeente Woerden heeft in de eerste plaats een verzorgende functie voor de eigen inwoners. In 2040 is de bevolking van Woerden volgens de bevolkingsprognoses gegroeid van de huidige 51.800 inwoners naar 55.650 inwoners.* Afhankelijk van het woningbouwtempo op Snellerpoort en de transformatie van Middelland naar woon-/werkgebied kan deze bevolkingsgroei eerder gehaald worden. De belangrijke lokale verzorgingsfunctie van het winkelaanbod geldt vooral voor de dagelijkse aankopen in de dorps- en wijkcentra, maar ook voor het recreatieve aanbod in het centrum van Woerden. Het centrum kan daarnaast een functie vervullen voor inwoners uit de kleinere kernen in de omliggende regio. Voor de toekomst is het gewenst deze bovenlokale verzorgingsfunctie te behouden en waar mogelijk te versterken,

* Primos (2020) via Woningmarktmonitor provincie Utrecht.

waarbij breder gekeken wordt dan de winkel-functie (ook horeca, cultuur en leisure).

Om de gewenste positie van het centrum van Woerden niet te ondermijnen, is het gewenst het winkelaanbod daarbuiten zoveel mogelijk te beperken. Voor de inwoners van de gemeente is het echter wel van belang op korte afstand van de woonomgeving een eigentijds en zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod te hebben. In aansluiting op de gemeentelijke structuurvisie wordt in deze detailhandelsvisie daarom uitgegaan van levensvatbare winkelcentra op wijkniveau, met eigentijdse supermarkten als publiekstrekken. Ook in de kleinere kernen van de gemeente Woerden is het, mede in verband met de leefbaarheid, gewenst het huidige voorzieningenniveau op peil te houden.

Voor een heldere detailhandelsstructuur is het gewenst om, buiten het centrum en de wijk- en dorpscentra, geen nieuwe winkelvoorzieningen toe te staan. Wel is er buiten de centra ruimte voor winkels die vanwege aard en omvang van het assortiment niet in de reguliere winkelgebieden ingepast kunnen worden.

3.2 Visie detailhandelsstructuur

De gemeente Woerden heeft een heldere hoofdstructuur voor detailhandel, opgebouwd uit de binnenstad, de wijkcentra en de centra in de omliggende kernen. Deze verschillende winkelgebieden vormen samen een sterke winkelstructuur. De centrale beleidslijn is dan ook om te blijven inzetten op concentratie en clustering van detailhandel binnen de hoofdstructuur. Daarbij is het streven dat ieder winkelgebied haar huidige functie en positie binnen de structuur behoudt.

Buiten de hoofdstructuur zijn specifieke locaties aangewezen voor winkels die zich qua aard en omvang van het assortiment niet in een winkelgebied kunnen vestigen. Een herkenbare en duidelijke clustering van dergelijke winkels is voor zowel consument als ondernemer prettig. Het basisuitgangspunt is dan ook om overige verspreide winkellocaties niet uit te breiden, en waar detailhandel weinig perspectiefrijk is de winkelfunctie af te bouwen, zie ook paragraaf 3.6 en hoofdstuk 4.



Centrum: boodschappen doen, gericht kopen, recreatief 'shoppen', ontmoeten en verblijven



Wijkwinkelcentra: lokaal voorzieningencluster

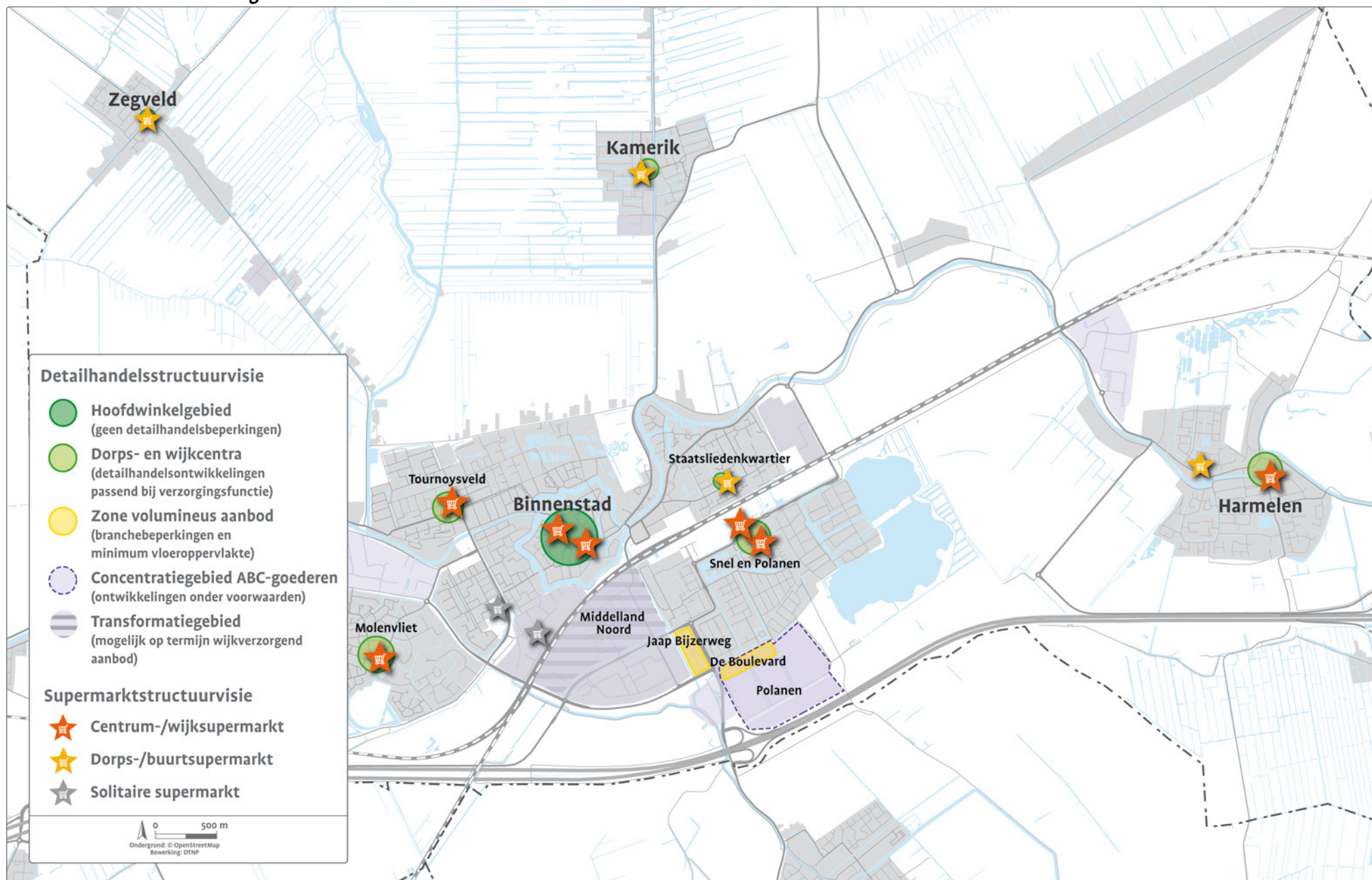


Omliggende kernen: dagelijks aanbod



Buiten de structuur: inzetten op clustering

Visie detailhandelsstructuur gemeente Woerden



3.3 Binnenstad

De binnenstad van Woerden heeft een functie als centrale ontmoetingsplek en als belangrijkste recreatieve winkelgebied van de gemeente Woerden en de direct omliggende regio. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van detailhandel, horeca en cultuur/ontspanning worden bij voorkeur zoveel mogelijk in of direct aansluitend aan het kernwinkelgebied geplaatst. Zo kan de ruimtelijke detailhandelsstructuur van de binnenstad worden versterkt. Hierbij wordt rekening gehouden met op termijn 20% minder detailhandelsmeters. De pilot Vitale Binnenstad geeft hieraan invulling. Dat kan vervolgens aanleiding zijn tot een herijking en daaropvolgende aanpassing van het huidige kernwinkelgebied.

Naast recreatief winkelen is ook het doen van dagelijkse boodschappen een belangrijk bezoekmotief in het centrum. In middelgrote centra vormt het dagelijkse winkelaanbod een belangrijke basis, die zorgt voor een continue stroom bezoekers gedurende de hele week. Met name supermarkten zijn hierbij belangrijke publiekstrekkingen. Met een sterk dagelijks aanbod zijn er ook meer kansen voor een uitgebreid aanbod in recreatieve branches. Het uitbreiden van het supermarktaanbod in het

centrum (schaalvergroting bestaande supermarkt en/of toevoeging tweede supermarkt) draagt bij aan de versterking van het centrum van Woerden als bovenlokaal verzorgend winkelgebied.*

3.4 Wijkwinkelcentra

Binnen de hoofdstructuur hebben de wijkwinkelcentra een lokale positie; ze bedienen de eigen wijk/omliggende buurten. Investeringsin de kwaliteit van het aanbod en de uitstraling van de winkelcentra is immer wenselijk. Uitbreidingen waardoor winkelcentra een sterke wijkoverstijgende functie krijgen zijn echter niet gewenst, omdat daarmee de positie van de binnenstad en de overige centra ondermijnd wordt.

* Zie Binnenstadsvisie 2021 en het Beleidskader Binnenstad 2018-2022.



Acties binnenstad: continue verbetering verblijfskwaliteit en invullen leegstand

Winkelcentrum Snel en Polanen

Snel en Polanen biedt een ruim dagelijks en passend niet-dagelijks aanbod voor de omliggende wijken. Vanwege de omvang van de wijk, die nog groeiende is, is een uitbreiding van het boodschappenaanbod hier gewenst. De bestaande plannen voor de uitbreiding van het winkelcentrum met de toevoeging van een tweede supermarkt (tot circa 1.500 m² wvo) sluiten hierop aan.

Winkelcentrum Molenvliet

Winkelcentrum Molenvliet functioneert goed, met name door de trekkersfunctie van de Jumbo. In het winkelcentrum is momenteel geen leegstand. Voor de toekomst is het raadzaam om het plein aan de Molenvlietbrink op te knappen, bijvoorbeeld door het toevoegen van meer groen, zitgelegenheid en/of een speelele-



Planmatige opzet winkelcentrum Snel en Polanen

ment. Het detailhandelsprogramma is goed afgestemd op de wijkverzorgende functie. Uitbreiding van het detailhandelsprogramma is hier niet aan de orde.

Winkelcentrum Tournoyveld

Ook in Tournoyveld zijn alle panden ingevuld. Wel heeft het winkelcentrum een gedateerde uitstraling en is een kwaliteitsslag wenselijk. De door de eigenaar opgestelde plannen voor de revitalisering van het winkelcentrum passen daarmee goed in deze visie. In lijn met de supermarktstructuurvisie (2019) mag de Jumbo uitgebreid worden tot maximaal 1.500 m² vvo.

Staatsliedenkwartier

De supermarkt in het Staatsliedenkwartier heeft een functie voor inwoners uit deze wijk. De omvang van dit verzorgingsgebied (circa 4.400 inwoners) is te beperkt om in deze wijk een compleet wijkwinkelcentrum haalbaar te maken. Door de enigszins geïsoleerde ligging van de rest van de kern (scheiding door (spoor)wegen en water) is de aanwezigheid van een boodschappenvoorziening hier gewenst. Er is geen aanleiding voor substantiële uitbreiding van het aanbod.

Toekomstige voorzieningen Middelland

Bedrijventerrein Middelland-Noord transformeert komende decennia tot een nieuwe wijk (Nieuw-Middelland) met zowel woon- als werkfuncties en zal samen met o.a. het stationsgebied steeds meer inwoners tellen (onderdelen Poort van Woerden). Eventuele toekomstige detailhandel dient wijkverzorgend te zijn. Bij voldoende inwoners/draagvlak kan overwogen worden om bij het draagvlak passende dagelijkse winkelveorzieningen toe te staan in Nieuw-Middelland. Komende jaren wordt opnieuw afgewogen of en welke detailhandelsvoorzieningen hier haalbaar en gewenst zijn. Deze afweging is mede afhankelijk van het ontwikkeltempo op Nieuw-Middelland en het stationsgebied en staat in relatie tot de ontwikkelingen in de binnenstad: uitvoering Vitale Binnenstad Woerden (o.a. uitbreiding supermarktaanbod).

Trafficlocatie: station Woerden

Station Woerden is de enige trafficlocatie (verkeersknooppunt waar veel mensen komen en gaan) in de gemeente. Op dit soort trafficlocaties waar ondergeschikte detailhandel plaatsvindt, dient het assortiment gericht te zijn op de behoefte van de reiziger (bijvoorbeeld een paraplu, een flesje drinken en belegd broodje voor onderweg en dus geen pakken rijst of broden).



Gedateerde uitstraling winkelcentrum Tournoyveld



Uitbreidingsruimte voor Snel en Polanen



Impressie: woningbouw Nieuw-Middelland

3.5 Dorpskernen

In de omliggende kernen is het aanbod in het centrum gericht op de inwoners van de betreffende kern. De centrale beleidslijn voor deze centra is het behouden van het bestaande voorzieningenniveau.

Het is gewenst terughoudend om te gaan met het toestaan van detailhandel buiten of aan de rand van de kleine kernen. Aanbod op dergelijke locaties ondermijnt direct het beperkte draagvlak voor voorzieningen in de kernen. Dit vraagt ook om voorwaarden aan detailhandel als nevenactiviteit (bijvoorbeeld bij boerderijen). Voorkomen dient te worden dat hier volwaardige winkels ontstaan.



Harmelen: clustering voorzieningen rond kerk

Harmelen

Het centrum van Harmelen (cluster van voorzieningen rondom de Hervormde Kerk) biedt een volwaardig aanbod voor de kern, met een supermarkt, aanvullende dagelijkse winkels en enkele niet-dagelijkse winkels. Een deel van de winkelvoorzieningen ligt op afstand (o.a. Coop). De bestaande structuur is uitgangspunt voor de toekomst. Mochten er grotere ontwikkelingsplannen gemaakt worden, dan dienen deze bij te dragen aan verdere concentratie en aan het behouden van de huidige zichtrelaties tussen de supermarkt en de overige winkels en voorzieningen. Op deze manier kunnen winkels optimaal van elkaars nabijheid profiteren.

Substantiële uitbreiding van het huidige aanbod is niet gewenst, gelet op het lokale draagvlak (lees: inwonertal). Uitbreidingen dienen beperkt te zijn en gericht op het verbeteren van de kwaliteit en het serviceniveau van de winkel en/of het aanbod. Ook beide supermarkten zijn lokaalverzorgend. Daarbij fungeert de supermarkt in het centrum van Harmelen als trekker voor het overige programma en als ontmoetingsplek in het centrum. Om deze reden wordt voor deze supermarkt een winkelvloeroppervlak van circa 1.500 m² wvo gehanteerd. Het behouden van een moderne, kwalitatief hoogwaardige supermarkt is op deze locatie gewenst.

De supermarkt buiten het centrumgebied vervult de positie van dorpssupermarkt (winkelvloeroppak tot circa 1.000 m²).

Kamerik en Zegveld

Voor de leefbaarheid in de kernen Kamerik en Zegveld is het gewenst de bestaande voorzieningen (één supermarkt per centrum en enkele aanvullende dagelijkse winkels) zo lang mogelijk in stand te houden. Het is daarom gewenst dat de gemeente flexibel en faciliterend omgaat met eventuele wensen van ondernemers. Aan een beperkte uitbreiding van de winkel, het aanleggen van extra parkeerplaatsen, of het opnemen van aanvullende functies (horeca, dienstverlening) in het bestemmingsplan kan worden meegewerkt. Ook kunnen in de kleine kernen eventuele niet-commerciële voorzieningen zich mogelijk bij de winkels vestigen.



Winkels gericht op de kern: lokale bakker in Kamerik

3.6 Perifere locaties

Clusterlocaties voor volumineuze branches

De Boulevard en de Jaap Bijzerweg (beide gelegen in de kern Woerden) zijn aangewezen clusterlocaties voor woonwinkels en andere branches in volumineuze assortimenten die qua aard en omvang van dit assortiment niet in de binnenstad ingepast kunnen worden (zie paragraaf 4.2), en een minimum winkelvloeroppervlakte hebben van 1.000 m² wvo. Het streven is om op deze locaties een volwaardig aanbod voor zowel de lokale bewoner als voor de inwoners van de omliggende kernen te behouden. Het clusteren van meubelzaken en andere woninginrichtingswinkels is hierbij prettig voor de consument: vergelijkend/thematisch kopen op één bekende plek in de stad.

Tuincentra en bouwmarkten

Een situatie van spreiding van bouwmarkten en tuincentra over de gemeente wordt behouden. Naast de twee clusters voor volumineuze branches zijn dit nu de locaties Gamma, De Bosrand en zichtlocatie Putkop in Harmelen. Op deze, of op vergelijkbaar bereikbare locaties, is bouwmarkt- of tuincentrumaanbod mogelijk, mits voor deze specifieke branche de behoefte kan worden aangetoond. Deze mogelijkheid wordt geboden omdat:

- een tuincentrum met veel levende planten andere vestigingseisen stelt dan aanwezig op de perifere clusters;
- bouwmarkten doelgericht en (in periodes van een mensenleven) regelmatig bezocht worden, waardoor een zekere spreiding van aanbieders over de stad/gemeente verkoren wordt: beperkte afstand tot een aanbieder.

ABC-goederen

Er wordt onderscheid gemaakt tussen ABC-goederen (auto's, boten, caravans) en de eerder beschreven volumineuze branches. Redenen hiervoor zijn de nagestreefde clustering per thema (vergelijk woonboulevard), maar met name de afwijkende ruimtelijke eigenschappen en milieucategorie van autodealers (meestal inclusief werkplaats). Autodealers/-garages worden zeer gericht en laagfrequent bezocht. Voor de herkenbaarheid voor de consument en het beperken van consumentenverkeer over de bedrijventerreinen wordt ingezet op verdere concentratie op één goed bereikbaar gebied. Om deze redenen wordt verdere clustering van ABC-goederen op en bij bedrijventerrein Polanen (incl. De Voortuin) nagestreefd.

Ontwikkelingen in de sector kunnen nieuwvestigingen zijn, maar ook verplaatsing en/of uitbrei-



Woonboulevard goed herkenbaar voor bezoeker



Clustering van ABC-goederen op bedrijventerrein Polanen

ding van bestaande locaties. Als er sprake is van toevoeging van detailhandelsruimte dient de behoefte hieraan aangetoond te worden. Bij verplaatsing of stoppen van een ondernemer op een locatie buiten het clustergebied is het gewenst om de detailhandelsmogelijkheid te laten vervallen. Provinciaal beleid is eveneens van toepassing.

Verspreid aanbod

Voor winkels buiten de toekomstig gewenste structuur wordt aanbevolen geen verdere uitbreidingen toe te staan om de toekomstbestendigheid van de hoofdwinkelstructuur niet onder druk te zetten. De bestaande winkels buiten de gewenste structuur kunnen blijven bestaan.

Op termijn is het gewenst het verspreid gelegen winkelaanbod af te bouwen (onder andere Leidsestraatweg), bijvoorbeeld door verplaatsing en/of transformatie. Waar de kans zich voordoet, bijvoorbeeld bij structurele leegstand, wordt actief gewerkt aan een geleidelijke afbouw van detailhandelslocaties door deze om te zetten naar andere functies.

Het is daarnaast gewenst terughoudend om te gaan met het toestaan van nieuwe (grootschalige) winkels buiten de genoemde winkelgebie-

den (bijvoorbeeld op een bedrijventerrein). Dergelijke ontwikkelingen kunnen de gewenste positie van de winkelgebieden ondermijnen. Relatief grootschalige winkels in dagelijkse (supermarkten) of recreatieve branches (zoals bruin- en witgoed, sport en spel, rijwielen) kunnen bovendien juist als trekker fungeren in de winkelgebieden (met name het centrum). Bouwmarkten en tuincentra kunnen onder voorwaarden wel middels een vrijstelling vestigen op een perifere locatie, zie hiervoor.

Solitaire/perifere afhaalpunten

Afhaalpunten hebben een consumentaantrekende werking. Een dergelijke activiteit vormt daardoor een welkome aanvulling op het aanbod in de winkelgebieden in de hoofdstructuur. Deze centra zijn ingericht op consumentenbezoek en liggen nabij voor consumenten (centraal in wijk of dorp). Initiatieven voor (boodschappen)afhaalpunten worden dan ook in deze winkelgebieden gefaciliteerd. Er is geen aanleiding om voor dit type detailhandelsactiviteit een uitzondering in het beleid te maken.



Grootschalige bouwmarkt op bedrijventerrein: goed bereikbaar en met veel uitstallingsruimte



DHL-afhaalpunt in centrum Harmelen



4 Beleidskader

4.1 Uitvoering

Met dit ruimtelijk detailhandelsbeleid geeft de gemeente duidelijkheid voor ondernemers en marktpartijen over waar investeringen wel en niet zijn gewenst.

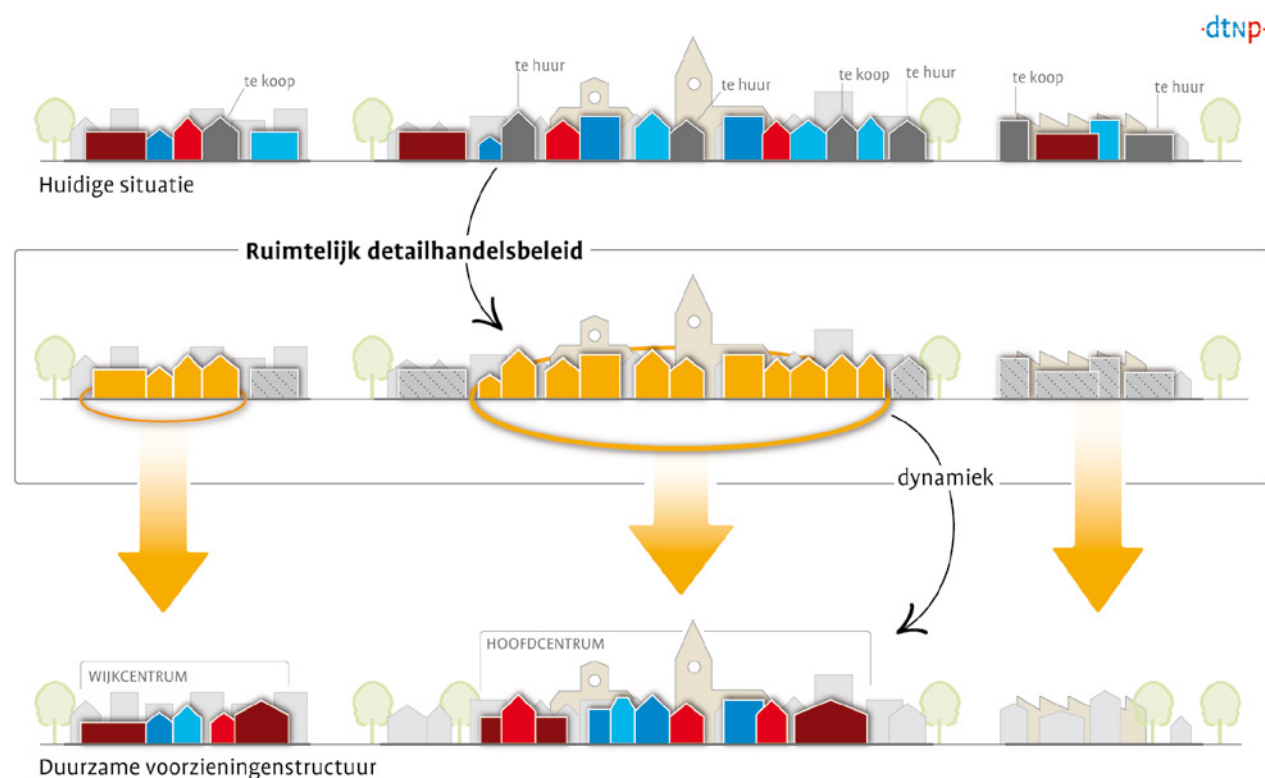
Vertaling naar bestemmingsplan/omgevingsplan

Deze visie biedt input voor gebiedsgerichte uitwerking in bestemmings-/omgevingsplannen. Dit gebeurt in principe bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan of bij het opstellen van het nieuwe omgevingsplan (na vaststelling van de omgevingswet).

Het bestemmingsplan (omgevingsplan) is het meest krachtige instrument dat de gemeente tot haar beschikking heeft om ruimtelijk beleid te voeren. Hierin wordt door middel van bestemmingen en voorschriften structureel bepaald waar wel en waar geen detailhandel is toegestaan. In het bestemmings- (of omgevings)plan kan de gemeente gebieden aanwijzen waar detailhandel mag plaatsvinden. Hoofdstuk 3 geeft daar handvatten voor. Buiten deze gebieden wordt in principe geen (uitbreiding van) detailhandel toegestaan.

Handhaving noodzakelijk

Het voeren van ruimtelijk detailhandelsbeleid is vooral zinvol als het vastgestelde beleid ook wordt gehandhaafd. Bij het nader detailleren van branches, assortimenten, schaalgrootte of een ander criterium in afwijking van de algemene bestemming detailhandel moet worden bedacht dat bestemmingsplannen handhaafbaar moeten zijn.



4.2 Regels

Winkels in winkelgebieden

In het ruimtelijk detailhandelsbeleid van de gemeente Woerden wordt ingezet op het versterken en behouden van de huidige toekomstbestendige winkelstructuur. Uitgangspunt hierbij is dat winkels zich primair in de reguliere detailhandelsstructuur (binnenstad, centra in de kerndorpen en wijkwinkelcentra) vestigen. Die structuur en welke winkelgebieden daar in meedoen is gemaakt in hoofdstuk 3. Hier kunnen ondernemers van elkaars bezoekers profiteren en is op de centrale plek in stad, dorp en wijk een aantrekkelijk voorzieningenaanbod mogelijk. Onder voorwaarden kunnen, gemotiveerd en rekening houdend met de Europese Dienstenrichtlijn, enkele uitzonderingen worden toegestaan. De verdere beleidsregels in deze paragraaf gaan voornamelijk over mogelijke uitzonderingen. In alle gevallen is bovenstaand principe het vertrekpunt.

Perifere detailhandelslocaties (clusters) voor volumineus aanbod

Met detailhandelsontwikkelingen op perifere locaties wordt, om de hoofdwinkelstructuur voor inwoners en bezoekers van Woerden en het vestigingsklimaat voor bedrijven zo aantrekkelijk mogelijk te kunnen houden, zeer terughoudend

omgegaan. Detailhandel in volumineuze branches* kan met een binnenplanse afwijking worden toegestaan op de daarvoor aangemerkte clusterzones (De Boulevard en aan de Jaap Bijzerweg), mits:

- De detailhandelsruimte tenminste 1.000 m² brutovloeroppervlak beslaat, én
- Sprake is van sanering van de achterlaatlocatie, óf
- De kwantitatieve/kwalitatieve behoefte wordt aangetoond en (leegstands)effecten zijn afgewogen.

Een uitzondering op bovenstaande regels geldt voor bouwmarkten en tuincentra: voor ontwikkelingen (vestiging, verplaatsing, uitbreiding) in deze branches geldt het uitgangspunt dat een bepaalde spreiding van bouwmarkten en tuincentra in de gemeente behouden wordt. Qua omvang en winkelvloeroppervlak zijn deze detailhandelslocaties passend bij het verzorgingsgebied (kwantitatieve en kwalitatieve behoefte). De locatie heeft een passende verkeersontsluiting en biedt voldoende parkeergelegenheid.

* Volumineuze detailhandel: vormen van detailhandel die een assortiment voeren van overwegend ruimte vergende goederen, waaronder bouwmarkten, tuincentra, woninginrichtingszaken mede worden begrepen.

ABC-goederen

Het beoogde concentratiegebied voor ABC-goederen in de gemeente Woerden ligt in/bij bedrijventerrein Polanen, aansluitend op de bestaande concentratie van ABC-goederen op deze locatie. Ontwikkelingen in deze branche (vestiging, verplaatsing, uitbreiding) worden toegestaan mits:

- de kwantitatieve/kwalitatieve behoefte wordt aangetoond en (leegstands)effecten zijn afgewogen, óf
- sprake is van oppervlakteneutrale verplaatsing (sanering achterlaatlocatie).**

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit

Van oudsher vindt er detailhandel plaats als ondergeschikte nevenactiviteit bij andere bedrijfsactiviteiten waar geen zelfstandige detailhandelsbestemming is, denk aan verkoop asperges bij de boer of de meubelmaker die eigen gemaakte tafels verkoopt.

Voor de planologische vertaling in bestemmingsplannen zijn vooral de ruimtelijke effecten (beoogde detailhandelsstructuur, aantrekkende werking consumentenverkeer) en verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling, reclame) relevant. De betaling ter plaatse (voorheen een

** Hier is provinciaal beleid (ruimtelijke verordening) van toepassing met mogelijk aanvullende eisen.

belangrijk onderscheidend criterium tussen een 'toonzaal' en een 'winkel') is, met de toenemende mogelijkheden voor betaling op een andere (virtuele) locatie, niet meer relevant in het ruimtelijk beleid. Van een échte winkelactiviteit is vooral sprake indien verkoop plaatsvindt in een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten (winkelruimte, showroom, afhaalpunt). Wanneer er een winkelruimte is, is de verkoop dus vaak al niet meer ondergeschikt.

Detailhandel is daarom enkel toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit van een bedrijf als:

- de detailhandelsactiviteit rechtstreeks voortvloeit uit de activiteiten van het bedrijf,
- én de detailhandelsactiviteit maximaal 15% van het bedrijfsoppervlak tot maximaal 100 m² betreft.

Afhaalpunten

Een afhaalpunt trekt consumenten aan en vormt een logische in de detailhandelsbestemming passende activiteit in winkelgebieden. De ruimtelijke relevantie en noodzaak om zelfstandige afhaalpunten toe te staan op perifere locaties ontbreekt. Een afhaalpunt bij een bedrijf is soms mogelijk als 'ondergeschikte nevenactiviteit', zie boven.

Trafficlocatie: station Woerden

Een ondergeschikt detailhandelsprogramma, primair gericht op de treinreizigers, kan toegestaan worden op station Woerden. Dit aanbod is in aantal en omvang beperkt (enkele units, tot circa 500 m² wvo) en binnen het station gevestigd (binnen de poortjes).

4.3 Beoordelingsschema

Alle detailhandelsinitiatieven waarvoor een bestemmingswijziging of ontheffing nodig is, worden door de gemeente getoetst aan onder andere deze detailhandelsstructuurvisie. Op pagina 32 is een beoordelingsschema opgenomen, aan de hand waarvan de initiatieven kunnen worden getoetst. Dit beoordelingsschema is niet los te lezen, maar is gebaseerd op de visie op de detailhandelsstructuur en de beschreven beleidsregels. In het schema worden de volgende stappen doorlopen:

- Ligt het initiatief binnen een regulier winkelgebied in de beoogde structuur? (Zie paragraaf 3.2 voor overzicht winkelgebieden)
- Ligt het initiatief binnen het concentratiegebied van de binnenstad, dan zijn er geen beperkingen voor branchering en omvang. Het initiatief past binnen de beoogde structuur.



Beleid is gericht op het sterk houden van de centra



Schrappen detailhandelsmogelijkheid bij transformatie

- Ligt het initiatief in een van de dorps- of wijkcentra, dan gelden geen branchebeperkingen. Als realisatie van het initiatief er toe leidt dat de positie en de verzorgingsfunctie van het aanwezige voorzieningenaanbod wordt overstegen, dan past het initiatief niet in de beoogde winkelstructuur. Deze mismatch kan ontstaan als er een te grote uitbreiding wordt voorgesteld. Daartoe is de

omvang van supermarkten (structuurbepalende publiekstrekkingen) in de wijk- en dorpscentra gemaximeerd. Blijft de verzorgingsfunctie behouden, dan past het initiatief in de visie.

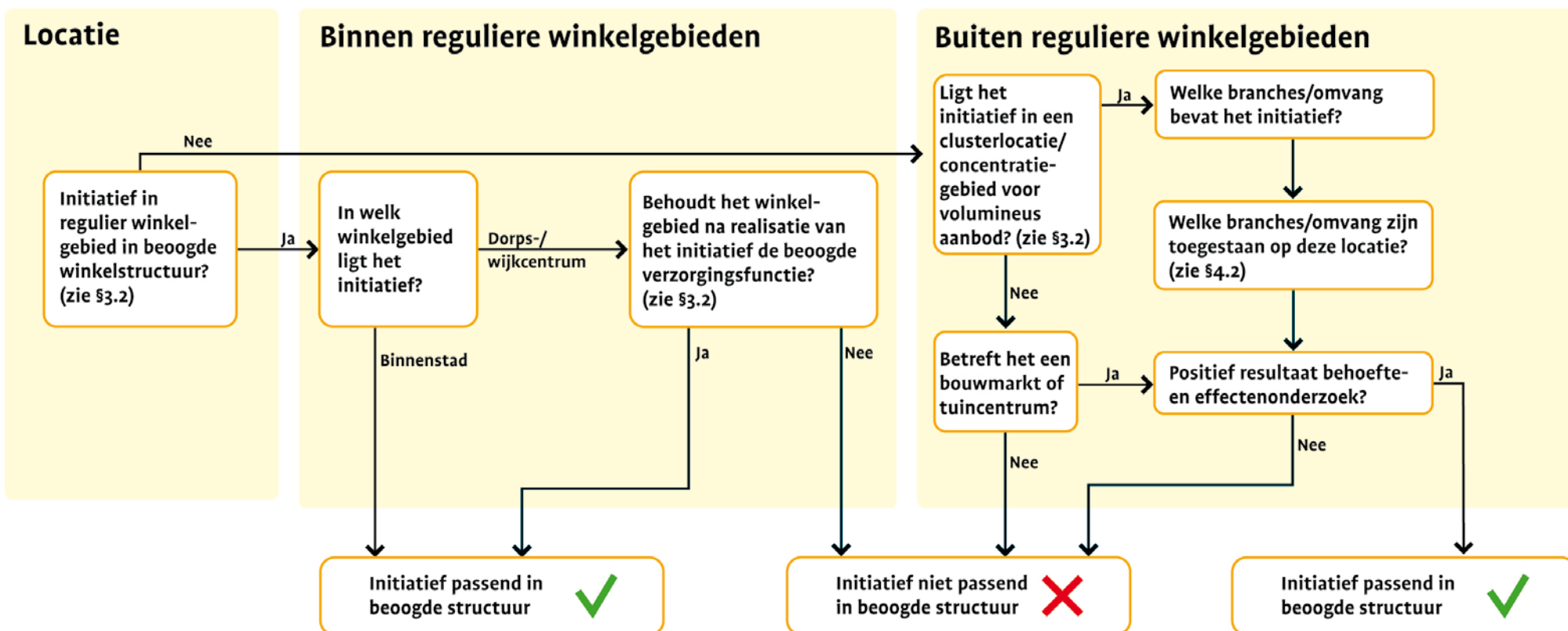
- Indien het initiatief niet in een van de reguliere winkelgebieden ligt, maar in één van de aangewezen clusters voor volumineus aanbod, dan wordt getoetst welke branche het initiatief betreft en of deze

aansluit bij de toegestane branches en de minimum oppervlaktemaat in deze zones.

- Bestaande winkels buiten de beoogde structuur kunnen blijven bestaan. De huidige planologische bestemming en oppervlakte worden niet verruimd.

Elk schema of model is een versimpeling van de werkelijkheid, de gemeente streeft er naar om waar mogelijk maatwerk te leveren.

Toetsingskader voor initiatieven voor nieuwe winkelontwikkelingen in de gemeente Woerden



Afwijkingsbevoegdheid

De in dit hoofdstuk beschreven regels zijn motiveerbaar en terug te voeren naar deze gemeentelijke detailhandelsstructuurvisie. Gemeenten zijn bevoegd om gemotiveerd af te wijken van vastgesteld beleid in situaties die vanwege het uitzonderlijke karakter een bijzondere beoordeling behoeven (maatwerkbeoordeling). Eventuele afwijkingen moeten overtuigend en specifiek gemotiveerd en onderbouwd worden om een juridische toetsing te kunnen doorstaan. Met dergelijke afwijkingen dient terughoudend omgegaan te worden. Een onzorgvuldige uitzondering op beleid creëert onzekerheid en mogelijk een juridisch precedent. Dit verzwakt de kracht van deze visie als beleidsinstrument.

4.4 Acties en aanbevelingen

Schrappen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

Momenteel geldt er op een aantal bedrijventerreinen een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor winkels in volumineuze branches, waarbij enkel een voorwaarde wordt gesteld aan de parkeergelegenheid en de verkeersafwikkeling. Hierdoor kunnen aanvragen op heel veel bedrijvenlocaties niet geweigerd worden. Dit is een onwenselijke situatie, zowel vanuit de detailhandelsstructuur als vanuit de behoefte bedrijventerreinen geschikt en beschikbaar te houden voor 'echte' bedrijven. Om de gewenste detailhandelsstructuur en vestigingskwaliteit voor bedrijven op bedrijventerreinen te waarborgen is het van belang deze afwijkingsbevoegdheid te schrappen. Deze actie geldt niet voor de aangewezen clusters voor detailhandel in volumineuze branches.

Saneren onbenutte plancapaciteit

Om de dynamiek (vernieuwing én verdringing) in de detailhandelsmarkt in goede banen te leiden, is het ook nodig om een parallel beleidsspoor te formuleren gericht op het reduceren van onbenutte en ongewenste detailhandelsmeters, zoals momenteel mogelijk als gebruiksmogelijkheid binnen gemengde bestemmingen.

De saneringsstrategie bestaat uit de combinatie van:

- benoemen van locaties waar detailhandel niet mag uitbreiden én omzetting naar alternatieve functies mogelijk wordt gemaakt. Dit zijn de locaties buiten de gewenste detailhandelsstructuur zoals in hoofdstuk 3 beschreven (zie visiekaart op pagina 22) en geldt ook voor de randen van de binnenstad die geen onderdeel meer zijn van het detailhandelsconcentratiegebied;
- creëren voorzienbaarheid: indien niet benut vervalt na twee jaar detailhandel als gebruiksmogelijkheid;
- opstellen gebiedsgerichte transformatieplannen met eigenaren;
- gebiedsgerichte uitwerking en actualisatie in bestemmings-/omgevingsplannen.



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