

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Veenendaal houdende regels omtrent de detailhandel

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 maart 2021, nummer 1562454;

Overwegende dat

- het vigerende detailhandelsbeleid uit 2012 geactualiseerd moet worden vanwege de snelle ontwikkelingen in de retail;
- de nieuwe jurisprudentie rond de branchering van detailhandel op basis van de Europese Dienstenrichtlijn;
- de behoefte aan fysieke winkels door ontwikkelingen in de markt sterk terugloopt, waardoor behoefte is aan het terugbrengen van het aantal winkels en concentratie in de aangewezen winkelgebieden;
- ondernemers en investeerders behoefte hebben aan helder en actueel beleid;
- bewoners en bezoekers van Veenendaal behoefte hebben aan geconcentreerde winkelgebieden, die goed bereikbaar zijn en een gevarieerd aanbod bieden;

Gelet op

- de bevoegdheid van de raad om kaders te stellen voor de detailhandel;
- de Europese Dienstenrichtlijn;
- het provinciaal en regionaal detailhandelsbeleid;

Gehoord en gelezen

het amendement Het amendement A2021.14 van de fracties ChristenUnie, ProVeenendaal en CDA, waarin geconstateerd wordt dat:

- bij de inleiding van de actualisatie terecht wordt aangegeven dat er veel is veranderd in de retail;
- dat er nu nog niet duidelijk is wat de post-corona effecten zullen zijn op het winkelgedrag van inwoners en bezoekers van Veenendaal;
- het woord inwonersparticipatie vaak valt, maar bij het gesprek erover blijkt dat we over de uitvoering ervan elkaar nog niet altijd goed verstaan;
- in motie 2020.33 het college is verzocht om inwonersparticipatie bij raadsvoorstellen aan de hand van de participatie trap of participatieladder te onderbouwen en uit te voeren;
- het doel van het detailhandelsbeleid is om onze inwoners en bezoekers een goede en aantrekkelijk winkelvoorzieningen te bieden en onze ondernemers, winkelketens en vastgoedeigenaren, duidelijkheid die ze nodig hebben voor hun investeringen;
- inwoners van Veenendaal in het raadsvoorstel nog onvoldoende zijn betrokken.

en waarin wordt overwogen dat:

- het detailhandelsbeleid invloed heeft op het dagelijkse leven van alle inwoners van Veenendaal;
- goede inwonersparticipatie in deze belangrijk is en tijd vraagt;
- de actualisatie detailhandelsbeleid ook voor een kortere periode (2021-2022) kan worden vastgesteld;
- deze 2 jaar de gemeente de tijd geeft om inwonersparticipatie vorm en inhoud te geven;
- in deze periode ook de effecten van het post-corona consumentengedrag zichtbaar worden.

Besluit

1. De Actualisatie detailhandelsbeleid voor de duur van 2 jaar (2021-2022) vast te stellen.
2. In het vierde kwartaal van 2022 een actualisatie van het detailhandelsbeleid aan te bieden waarin inwonersparticipatie conform het implementatieplan Participatie heeft plaatsgevonden en de post-corona inzichten zijn verwerkt.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 10 mei 2021,

*mevrouw drs. F.A. van Hooijdonk
griffier*

*de heer K.J.G. Kats
voorzitter*

Bijlage 1 Beleidskader Actualisatie Detailhandelsbeleid 2021 – 2022

Regel 1: De detailhandelsstructuur van Veenendaal bestaat uit Veenendaal-Centrum (kernwinkelgebied), de buurtwinkelcentra en de PDV-locaties 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. Hier zijn winkelontwikkelingen toegestaan (uitbreiding, nieuwbouw, etc.). In de lokaalverzorgende buurtcentra wordt terughoudend omgegaan met ontwikkelingen. Ontwikkelingen moeten passen binnen de boodschappenfunctie en het lokale draagvlak in wijk of buurt. De supermarkten in de buurtcentra, als dragers van de boodschappen-functie, mogen moderniseren en daarbij uitbreiden naar max. 1.500 m² vvo.

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

Regel 4: Winkels op meerdere lagen zijn niet toegestaan. Het vullen van leegstand op de begane grond heeft prioriteit. Het college heeft de bevoegdheid afwijking van het bestemmingsplan toe te staan, mits:

- het een initiatief in het kernwinkelgebied betreft, én
- de winkelruimte op verdieping behoort tot en deel uitmaakt van dezelfde winkel als op de begane grond is gevestigd (maximaal twee bouwlagen), én
- de komst van een tweede winkellaag niet leidt tot een duurzame verstoring van de gewenste evenwichtige detailhandelsstructuur in het centrum, én
- 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 (§4.2) is niet toegestaan¹. De gemeente Veenendaal kiest ervoor vanaf vaststelling van dit beleid een actief saneringsbeleid te voeren voor winkelmeters buiten de gewenste detailhandelsstructuur (regel 1).

- '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.
- Per bestemmingplan en/of casus zal de gemeente planologisch-juridische instrumenten inzetten om de detailhandelsmogelijkheden te verminderen. Welke instrumenten worden ingezet, zal per bestemmingsplan of casus worden uitgewerkt.
- De gemeente wil 2 jaar vanaf vaststelling van dit beleidskaders actief starten met het saneren van detailhandelsbestemmingen buiten de gewenste detailhandelsstructuur.
- Actief gebruik van bestaande planologische rechten worden 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 uitstallings-ruimte 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 wonen². Andere branches worden op deze locaties niet toegestaan om de leegstand in Veenendaal-Centrum te beperken. De toegestane winkels op de PDV-locaties zijn grootschalig.

- In het regionale PDV-beleid is bepaald dat op PDV-locaties een minimum omvang voor winkels geldt van 500 m² vvo. Gemeente Veenendaal kiest ervoor aan te sluiten bij dit regionale beleid, en hanteert dus een minimum omvang van 500 m² vvo.
- Voor winkels op PDV-locaties geldt dat er niet of beperkt branchevreemd aanbod wordt verkocht (maximaal 15% van het winkeloppervlak, tot max. 150 m²).
- Voor eventuele, goed gemotiveerde, verplaatsing van bestaande volumineuze detailhandel van buiten de detailhandels-structuur naar de PDV-locaties wordt een oppervlakteneutrale verplaatsing gewaarborgd door een meter-voor-meter-regeling toe te passen.
- De traditionele perifere branches zoals autoshowrooms ('ABC') en brandgevaarlijke stoffen hebben hun eigen locaties zoals De Compagnie-Oost en vallen buiten dit beleid.

Aanvullingen

1) Voor afbakening centrumgebieden zie bijlage 'afbakening winkelgebieden Veenendaal'

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

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 zijn het maken en verkopen van een kentekenplaat bij een autogarage. Belangrijk bij deze 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 hoofdactiviteit 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 an sich, 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. Door deze beperkingen wordt aantasting van de lokale winkelstructuur voorkomen.

Internetwinkels en afhaalpunten

Voor het detailhandelsbeleid en de planologische vertaling in bestemmingsplannen is de consument aantrekkende werking van internetwinkels en afhaalpunten van belang. PDV/GDV-beleid Foodvalley: "Een webshop behoort tot reguliere detailhandel als het fysiek toegankelijk is voor de consument. Daaronder wordt ook verstaan een afhaalfunctie voor de consument: de consumentaantrekkende werking van een webshop is de grens omdat het in de praktijk anders niet te controleren is. De ontwikkeling van webshops en afhaalcentra wordt dus binnen de binnenstedelijke winkelgebieden ingepast. Afhaalcentra zijn ook in de PDV-concentratiegebieden mogelijk, maar dan alleen bij de bestaande winkels. Als de webshop fysiek niet toegankelijk is voor de consument wordt het niet aangemerkt als detailhandel. Het kan dan passen in een andere bestemming (bijv. bedrijf, kantoor of woning).

Webshop: internetverkoop vindt plaats vanuit of in combinatie met een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten (al dan niet in combinatie met opslag/logistiek). Deze vorm van internetverkoop wordt in planologisch opzicht beschouwd als winkel en is alleen toegestaan in panden met een winkelbestemming. Ook de Regio FoodValley beschouwt een voor consumenten toegankelijke showroom (uitstalruimte), ook zonder bestelling, betaling of levering ter plaatse, als winkel.

Voor pick up points (o.a. zonder fysieke uitstalruimte) is het om voldoende traffic te (blijven) genereren in de winkelgebieden gewenst om deze uitsluitend in of bij de winkelgebieden toe te staan en niet op andere locaties. Op PDV-locaties zijn pick up points bij de servicebalie van bouwmarkten bijvoorbeeld een prima alternatief (ruime openingstijden). Solitair of op bedrijventerrein zijn pick up points in principe niet toegestaan."

Afwijkingsbevoegdheid

In de dynamische winkelsector is het mogelijk dat sommige (wenselijke) toekomstige initiatieven niet in dit beleidskader zijn te vatten. De gemeente zal in dat geval handelen in de geest van deze visie. In bijzondere gevallen heeft het college bevoegdheid tot een afwijking.

Bevoegdheid verruiming op bedrijventerreinen

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

- een maximum voor ondergeschikte detailhandel van 30% van de aanwezige bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 200 m², o.a. voor productie- of reparatiegebonden detailhandel, zoals zonwering, open haarden en scooters; geen verkoop van food-producten;
- detailhandel in grove bouwmaterialen (niet zijnde bouwmarkten) en (professionele) gereedschappen kunnen worden toegestaan. Hierbij geldt dat de activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. 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 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 drie bovenstaande categorieën moet het gaan om een bedrijf dat niet passend is voor vestiging in de (kern)winkelgebieden of PDV-locatie. Ook geldt hierbij dat er geen onevenredige afbreuk mag worden 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 voorzieningenstructuur mag plaatsvinden.