

Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Vijfheerenlanden houdende regels omtrent harmonisatie van het detailhandelsbeleid

1 Context

1.1 Aanleiding

Fusie

De gemeente Vijfheerenlanden is op 1 januari 2019 ontstaan door de fusie tussen de voormalige gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik. Alle drie de voormalige gemeenten beschikten over detailhandelsbeleid. Voor Leerdam is het beleid opgesteld in 2011, voor Vianen in 2016 en Zederik stelde nog vlak voor de fusie, in 2018, beleid op.

Doel: harmonisatie en actualisatie

In de gemeente Vijfheerenlanden zijn er momenteel drie verschillende invullingen van detailhandelsbeleid. Dit kan voor ondernemers, eigenaren en inwoners tot onduidelijke situaties leiden. Bovendien is ook op de langere termijn de juridische houdbaarheid ongewis. Het is daarom gewenst het beleid van de drie voormalige gemeenten te harmoniseren. Het doel is één gezamenlijk detailhandelsbeleid te vormen.

Daarnaast wordt dit moment aangegrepen om het beleid, waar nodig, bij de tijd te brengen (actualisatie). Vanwege nieuwe beleidskaders, jurisprudentie, ontwikkelingen in de winkelmarkt en de coronacrisis zijn er aanleidingen het beleid op enkele punten te actualiseren.

Uitgangspunt: bestaand beleid

Het uitgangspunt van deze harmonisatie is dat er waar mogelijk wordt voortgebouwd op het bestaande beleid. De focus ligt op het gladstrijken van eventuele tegenstrijdigheden en op het gebruik van dezelfde terminologie, ambities en bijbehorende regels.

Proces (verder proces P.M.).

Om het proces te begeleiden is een werkgroep geformeerd, met daarin een afvaardiging van verschillende ondernemersbelangen. De werkgroep is drie keer samengekomen om de analyse en het conceptrapport te bespreken. Tijdens de lockdown is drie weken lang een digitale 'inloopavond' gehouden, via een specifiek daartoe gemaakte projectwebsite. Daarbij was er ook een optie voor een fysiek reactieformulier.

Leeswijzer

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt de huidige situatie in de gemeente uiteengezet. In hoofdstuk 2 worden de ontwikkelingen in de winkelmarkt, de effecten van de coronacrisis en de gevolgen voor de lokale situatie besproken. De ambitie en visie op de winkelstructuur worden beschreven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 gaat in op de ontwikkeling van de centra van Vianen en Leerdam. Hoofdstuk 5 geeft aan welke specifieke regels er volgen uit de keuzes in de structuurvisie.

1.2 Huidige situatie

Ligging

De gemeente Vijfheerenlanden ligt in de provincie Utrecht tussen de rivieren Lek en Linge en wordt doorkruist door de A2 en de A27. Vijfheerenlanden vormt de zuidoostelijke hoek van het 'Groene Hart' van de Randstad.

Inwoners en inkomen

In de gemeente wonen circa 56.800 mensen¹. De grootste woonplaatsen zijn Leerdam (circa 18.500 inw.) en Vianen (circa 17.100 inw.).² De rest van de bevolking woont verspreid over het landelijk gebied.

- Meerkerk en Ameide (incl. het nabijgelegen Tienhoven) zijn in het westen de twee grootste woongebieden.

1) CBS (2020), Bevolkingsontwikkeling; regio per maand.

2) CBS (2020), Kerncijfers wijken en buurten (januari 2019). Meest recente informatie op plaatsniveau.

- De overige plaatsen zijn voornamelijk kleinere lintdorpen, waarvan Lexmond en Schoonrewoerd het grootst zijn. De woongebieden Everdingen, Hei- en Boeicop, Kedichem, Leerbroek, Nieuwland en Zijderveld hebben allemaal rond de 1.000 inwoners (800 tot 1.250).
- Het gemiddeld inkomen per inwoner ligt in Vijfheerenlanden met € 24.800 iets onder het landelijk gemiddelde van € 25.700.

Inwonerontwikkeling Vijfheerenlanden

De grootste woonontwikkelingen zijn gaande ten oosten van Vianen (Hoef en Haag) en ten westen van Leerdam (Broekgraaf). In voormalig Zederik wordt beperkt programma toegevoegd in Meerkerk, Lexmond en Ameide. De verwachting is dat het inwonertal in de totale gemeente tot 2030 toeneemt met circa 4.300 inwoners. De grootste groei vindt plaats rond Vianen (circa 3.000 inwoners)³.

Aanbod centra Vijfheerenlanden

De detailhandelsstructuur in Vijfheerenlanden bestaat uit de volgende centrumgebieden:

- Het centrum van Leerdam heeft circa 88 winkels, met samen ± 14.700 m² winkelvloeroppervlak (wvo) en is daarmee het grootste en meest diverse winkelgebied van de gemeente. In het centrum zijn een Albert Heijn van ± 1.200 m² wvo en een Jumbo van ± 1.000 m² wvo gevestigd.
- Het centrum van Vianen heeft circa 47 winkels, met samen ± 7.300 m² wvo. Het supermarktaanbod aan de Lijnbaan bestaat uit een Albert Heijn van ± 1.200 m² wvo en een Jumbo van ± 800 m² wvo.
- De leegstand in de gemeente is vooral in deze twee grootste en meest diverse centra te vinden.
- Meerkerk-Centrum is met circa 5.150 m² wvo het op twee na grootste winkelgebied in winkelvloeroppervlak. Doordat modewinkel Zwijnenburg alleen al goed is voor circa 3.000 m² wvo modeaanbod, is de omvang van het centrum in aantal winkels beperkt (circa 15 winkels). Het centrum heeft een Plus-supermarkt van ± 900 m² wvo.
- Ameide-Centrum is met circa 8 winkels van samen ± 2.000 m² wvo een klein dorpscentrum. De Coop-supermarkt in Ameide is ± 1.100 m² wvo.
- Lexmond en Schoonrewoerd hebben allebei een klein centrum met een supermarkt van beperkte omvang. Lexmond heeft een Spar van ± 400 m² en Schoonrewoerd een Dagwinkel van ± 300 m² wvo.
- Leerdam en Vianen hebben buurtwinkelcentra waar hoofdzakelijk dagelijks aanbod te vinden is. In Leerdam zijn dat 'Eiland' en Europaplein. Eiland in Leerdam Noord bestaat uit een MCD-supermarkt (± 800 m² wvo) en een snackbar. Europaplein is het meest complete buurtcentrum van de gemeente met twee supermarkten (Aldi van ± 1.000 m² en Plus van ± 1.200 m² wvo) en aanvullend dagelijks aanbod van verszaken en een drogist. In Vianen liggen buurtcentra Monnikenhof en De Hagen. Monnikenhof is een compact buurtcentrum rond een parkeerplein met een Coop-supermarkt (± 700 m² wvo) en aanvullende buurtfuncties, zoals afhaalhoreca, een kapper, een bakker en een drogist. Buurtcentrum De Hagen ligt bij een school en een tankstation en heeft een Aldi-supermarkt (± 850 m² wvo), een verswinkel, slijter, bloemist en cafetaria.

Winkels op bedrijventerreinen

In de gemeente zijn meerdere winkels te vinden op bedrijventerreinen. Het betreft uitsluitend niet-dagelijks aanbod, met name winkels met volumineuze artikelen en een groot oppervlak, zoals bouwmarkten en keukenwinkels. Het aanzienlijke aanbod in winkelvloeroppervlak op deze locaties valt binnen een beperkt aantal winkels (bijv. 12 in Leerdam, 10 in Vianen, 7 in Meerkerk).

Verspreid gelegen winkelaanbod

In Leerdam en Vianen is naast de centra en het bedrijventerrein nog enig verspreid winkelaanbod te vinden, zoals een tuincentrum in Leerdam en groentewinkel Baars aan de Buitenstad in Vianen.

Het overige verspreid gelegen aanbod varieert. Zo zijn er bijvoorbeeld boerderijwinkels (Groene Geer, Barten), fietswinkels in Meerkerk, een tegelzaak in Hei- en Boeicop, een bloemist in Ameide en Winkel&Zo in Everdingen (dagbesteding).

1.3 Relevante beleidskaders

Hoofdpijnen beleid voormalige gemeenten

3) Analyse o.b.v. Primos, bevolkingsprognose (2019), PBL & CBS, Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2019-2050 (2019), Stec groep, woonbehoefteonderzoek Vijfheerenlanden (2019).

Het beleid van de voormalige gemeenten komt op veel punten overeen, maar er zijn ook verschillen. In bijlage 1 wordt dieper op de individuele beleidskaders ingegaan. Hieronder wordt de hoofdlijn van de voormalige beleidsstukken beschreven. De drie voormalige gemeenten:

- zetten in op concentratie van winkelontwikkelingen in bestaande centrumgebieden;
- geven prioriteit aan de centrale centrumgebieden, vanwege hun belangrijke functie als meest divers voorzieningsgebied, als ontmoetingsplek en als onderdeel van het toeristische product. Daarom wordt terughoudend omgegaan met ontwikkelingen daarbuiten;
- sturen gericht op supermarktontwikkelingen, vanwege hun functie als structuurbepalende voorziening. In Vianen en Zederik wordt op sommige locaties een maximale supermarktomvang gehanteerd;
- constateren dat in sommige kleine dorpen geen winkelvoorzieningen haalbaar zijn en zetten in die dorpen in op bereikbaarheid;
- creëren op bedrijventerreinen een uitzondering voor de ontwikkeling van winkels die moeilijk inpasbaar zijn in centrumgebieden. Tussen de voormalige gemeenten zijn hier relevante verschillen in de exacte regels en motivatie voor deze uitzondering (branche, minimum omvang);
- creëren vanuit o.a. toeristische ambities uitzonderingen voor detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij agrarische bedrijven. Tussen de voormalige gemeenten zijn relevante verschillen in de exacte regels en motivatie voor deze uitzonderingen (producten, omvang).

Provinciaal beleid Utrecht 2018

Het detailhandelsbeleid van de provincie Utrecht is verankerd in de Retailvisie Provincie Utrecht (2018). De provincie constateert dat er structureel overaanbod aan niet-dagelijkse winkels is ontstaan in de provincie.

- Alle centrumgebieden anders dan de binnensteden van Utrecht, Veenendaal en Amersfoort zullen zich moeten heroriënteren op de lokale functie. Lokale centra blijven naar verwachting aantrekkelijk voor boodschappen. Dit vraagt bijzondere aandacht voor de inpassing van supermarkten als dé dragers (publiekstrekkingen) voor centra. Voor deze centra geldt dat vooral in de niet-dagelijkse goederen sprake zal zijn van een krimppoging in m² winkelruimte. In deze transitie is aandacht voor een grotere mix van functies en de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte.
- De provincie staat in principe geen nieuwe uitbreidingen toe buiten de bestaande winkelstructuur. Het toevoegen van extra detailhandelsmeters aan bestaande winkelcentra is in bijna alle gevallen ongewenst.
- Uitzonderingen zijn mogelijk voor: detailhandelsbehoefte als gevolg van grootschalige stedelijke ontwikkelingen, detailhandel in brand- of explosiegevaarlijke stoffen, volumineuze detailhandel, verplaatsing/uitbreiding van detailhandel in aansluiting op het bestaande winkelgebied, als dit noodzakelijk is voor het economisch of maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied.
- Vestiging van perifere, grootschalige detailhandel wordt in beginsel niet toegestaan buiten de bestaande mogelijkheden in vigerende ruimtelijke plannen van de gemeenten. Vestiging is uitsluitend toegestaan voor winkels die vanwege aard en omvang en het gevoerde assortiment moeilijk inpasbaar zijn in centrumgebieden, zoals bouwmarkten en tuincentra.

2 Trends en ontwikkelingen

2.1 Landelijke trends en ontwikkelingen

Corona: zijn de trends nog relevant?

Tijdens het schrijven van dit rapport (mei 2020) legt de coronacrisis het land plat. De precieze maat en schaal van de schade is nog onzeker. Voor publieksfuncties zoals winkels is al wel duidelijk dat de klap ongekend groot is. DTNP voorziet dat de meeste van de al bestaande winkeltrends alleen maar versterkt worden door deze crisis. We gaan hier later verder op in.

Online

Het aandeel aankopen dat online wordt gedaan is sinds 2011 sterk gestegen. Dit is voornamelijk te zien in de niet-dagelijkse sector waar ondertussen circa een kwart van de bestedingen online wordt gedaan. Maar ook in de dagelijkse sector is het online winkelen in opmars; met name in de laatste jaren is het online boodschappen doen in populariteit en aanbod toegenomen. De groei van online bestedingen gaat ten koste van bestedingen in fysieke winkels. Door de coronamaatregelen neemt de oriëntatie op online aankopen in veel branches toe⁴, ook onder doelgroepen die daar tot voor kort nog beperkt gebruik van maakten. Online spelers breiden hun capaciteit flink uit. Amazon had net voor de coronacrisis zijn

4) CBS (2020), Omzet detailhandel 3,5 procent hoger in maart & Thuiswinkel.org (2020) , Forse stijgingen online omzet productverkoop sinds corona-uitbraak.

Nederlandse website gelanceerd. De toenemende oriëntatie op online aanbod zal na de coronacrisis voor een deel een structureel onderdeel van het consumentengedrag zijn geworden.

Afname winkels, toename leegstand

Het aantal fysieke winkels neemt al jaren af. Dat geldt voor zelfstandigen (bijv. geen opvolging), maar de laatste jaren ook zeker voor winkelketens die zich niet goed kunnen onderscheiden van het online aanbod. Vooral het aantal niet-dagelijkse winkels is sterk in aantal gedaald.

Als gevolg hiervan is de leegstand toegenomen. Tot 2016 was er een duidelijke stijging te zien in de omvang van de leegstand (o.a. faillissement V&D). In de jaren daarna nam de leegstand iets af, voornamelijk doordat winkelpanden getransformeerd werden naar o.a. horeca, kappers en wonen. In de laatste paar jaar is er weer een toename in het aantal leegstaande panden te zien, juist ook in de centrumgebieden. De invulling door alternatieve functies wordt minder, terwijl de krimp aan winkels doorzet. Zo lijkt de groei in de horecasector af te vlakken en blijft moeilijk (snel) te transformeren leegstaand winkelvastgoed over (zoals overdekte winkelpassages).

Veranderend ruimtelijk gedrag consument

De afname van de bestedingen en toegenomen leegstand zijn niet in elk winkelgebied gelijk. De komst van online winkelen heeft grote veranderingen teweeggebracht in het koopgedrag van de consument. De consument is aan de ene kant op zoek naar gemak in gerichte aankopen en aan de andere kant naar iets bijzonders (kwaliteit product, activiteit, advies, locatie, etc).

- Die gerichte aankopen gebeuren steeds meer online (voornamelijk niet-dagelijkse artikelen) en in het nabije, complete en gemakkelijke boodschappencentrum (voornamelijk dagelijkse artikelen).
- Voor de totaalbeleving van een 'dagje centrum', waaronder 'winkelen', is de consument selectief. Alleen de echt grote binnensteden voldoen nog aan de gewenste diversiteit en massa aan winkels, horeca en activiteiten. Grote specialistische winkels als Zwijnenburg, waar ook een 'totaalbeleving' wordt geboden, zijn hierop een uitzondering.
- Vooral veel middelgrote centra zijn tussen tafellaken en servet: dit zijn winkelgebieden met veel 'standaard' niet-dagelijks winkelaanbod en zonder het horeca/cultuur aanbod van de grote binnensteden. Deze centra worden minder gekozen door de consument en verliezen in rap tempo hun bovenlokale functie. Het zijn vooral deze gebieden die kwetsbaar zijn en te maken hebben met structurele leegstand. In Vijfheerenlanden is het centrum van Leerdam hier een kleine versie van.

Corona en de trends: in één keer jaren vooruit

Sinds de 'intelligente lockdown' blijven consumenten zoveel mogelijk thuis. Bestedingen voor dagelijkse boodschappen (supermarkt, drogist) in de nabije woonomgeving worden gewoon gedaan, terwijl recreatief winkelbezoek aan de hoofdwinkelstraten van grotere centra sterk terugvalt⁵. Schoenen- en kledingwinkels leiden grote omzetverliezen. Doordat mensen veel thuis zijn/werken, stijgen bestedingen in specifieke branches als doe-het-zelfartikelen en elektronica⁶. Behalve op de recreatieve detailhandelsbranches heeft de crisis grote negatieve invloed op de andere centrumvoorzieningen (horeca, kapper, bioscoop, museum, etc.). Ondertussen stijgt de online winkelomzet het sterkst sinds de start van de publicatie van de internetverkoop door het CBS. Ook marktonderzoekers, zoals GfK, zien ongekende groei in de online non-foodaankopen en ook bij online supermarkten zijn er wachttijden vanwege de drukte. Veel ondernemers en binnensteden worden 'geforceerd' zelf ook een grote stap te zetten in de online mogelijkheden.

Na een periode van economische voorspoed wordt Nederland nu geconfronteerd met de grootste daling van het consumentenvertrouwen en de koopbereidheid ooit gemeten⁷. Ook in de 'goeie' tijd had een groot deel van de detailhandel het al lastig. Consumenten (ook ouderen) raken intussen versneld gewend aan de online samenleving. Online spelers vergroten hun capaciteit en slagkracht. Tegelijkertijd tonen veel consumenten sympathie aan lokale ondernemers. Niettemin winnen gemak, snelheid, aanbod en prijs van de grote online spelers het vaak van de sympathie. Het is zeer de vraag in welke mate consumenten na de coronacrisis fysieke winkels weer terugvinden als aankoopplaats⁸.

In elk geval moet rekening gehouden worden met afnemende bestedingen door (onzekerheid over) werkloosheid en economische recessie. Vooral conjunctuurgevoelige (niet noodzakelijke) bestedingen (horeca, uitgaan, mode, meubels, overig recreatieve aankopen) hebben hier onder te lijden. De effecten van de coronacrisis raken daarmee zowel op de korte als op de lange termijn voornamelijk hoofdwin-

5) Ter illustratie: ING meldde voor medio maart in supermarkten zowel een hoger aantal pintransacties (± 25%) als een hoger pinbedrag (± 25%). In april en mei lag dit weer op een normaal niveau.

6) CBS (2020), Omzet detailhandel.

7) CBS (2020), Grootste daling consumentenvertrouwen ooit [online] 22-04-2020.

8) Nielsen (2020), Dutch online shopping habits are here to stay.

kelgebieden (met meer dan primaire boodschappenfunctie). In grote lijnen zetten de al bestaande trends en hun gevolgen in versneld tempo door, alleen krijgen de grote binnensteden nu ook een klap.

Boodschappen doen: grote supermarkten

Waar in de niet-dagelijkse sector sprake is van krimp, is in de dagelijkse sector juist sprake van groei van het winkelvloeroppervlak. Dit wordt vooral veroorzaakt door de supermarktsector. De hevige concurrentie onder supermarkten wordt voornamelijk uitgevochten door schaalvergroting van winkels. Meer en grotere supermarkten betekent meer benodigd draagvlak.

Supermarktpartijen willen met de mooiste winkel op de beste locatie (bezoekgemak, omvang, etc.) de sterkste positie innemen in de lokale markt en zo concurrenten verdrücken. Dat betekent anno 2020 dat supermarktpartijen al snel een winkel van tussen de 1.200 en 1.800 m² wvo willen bouwen. De groei in écht grote supermarkten (2.000+ m² wvo) is beperkt. Kleine supermarkten in kleinere dorpen zijn moeilijk te exploiteren. In echt grote (en groeiende) binnensteden ontstaan meer specialistische en city-supermarkten, 'mandjeswinkels', tot circa 1.000 m² wvo.

Supermarkten nemen een steeds groter 'marktaandeel levensmiddelen' voor hun rekening, waaronder zelfs thuisbezorging van warme maaltijden en consumptie ter plaatse (bijv. La Place bij Jumbo). Mede door de inspanningen van supermarktpartijen ontstaat een gespannen markt voor levensmiddelen (o.a. supermarkten, bakkers, slaggers, Chinese restaurants, snackbars, Deliveroo, Picnic etc.): de groei van de één gaat al snel ten koste van de ander.

Trekkersfunctie supermarkten

Supermarkten zijn voor dorpscentra veruit de belangrijkste functie. Zij trekken duizenden bezoekers per week, meer dan elke andere centrumfunctie. Het online omzetaandeel in de boodschappensector is nog klein, maar groeit de laatste jaren snel.

Inpassing supermarkten en combinatiebezoek

Overige voorzieningen kunnen profiteren van de grote bezoekersaantallen van supermarkten, mits de supermarkt goed is ingepast in het winkelgebied. De onderlinge afstand en zichtrelatie zijn daarbij bepalende factoren. 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 winkels in hetzelfde winkelgebied. Dit geldt zowel voor service- als voor dis-countsupermarkten.

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.

2.2 Koopgedrag Vijfheerenlanden

In 2016 en 2018 is voor de hele Randstad onderzoek gedaan naar het koopgedrag van de inwoners⁹, ook in Leerdam, Vianen en Zederik.

Niet-dagelijkse sector trendvolgend

De afvloeiing van bestedingen aan niet-dagelijkse artikelen naar omliggende grotere centra (o.a. Utrecht, Nieuwegein, Gorinchem) is in Vijfheerenlanden groot. In voormalig Vianen en Zederik gaat zelfs ruim de helft van de bestedingen naar andere winkelgebieden. In Leerdam vloeide iets minder af naar elders, circa 36%. Leerdam heeft een groter eigen winkelaanbod en ligt iets verder van de grote binnenstad van Utrecht.

- De groei van online aankopen in Vijfheeren-landen loopt gelijk met de Randstad en groeide in de niet-dagelijkse sector van circa 20% in 2016 naar circa een kwart in 2018¹⁰.
- De koopkrachtbinding aan het lokale winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector nam iets af tussen 2016 en 2018. Ook de toevloeiing van bestedingen vanuit omliggende gemeenten nam af. In Leerdam is die afname aan binding en toevloeiing¹¹ het grootst. Dit komt waarschijnlijk doordat Leerdam, in vergelijking met Vianen en Zederik, nog een relatief grote niet-dagelijkse winkelfunctie had, en de veranderingen dus harder aankomen.

Snelste krimp bestedingen in de grootste centra

9) I&O Research & DTNP (2018) KSO Randstad 2018.

10) Vianen: groei online naar 26%, Zederik: groei online naar 26%, Leerdam: groei online naar 24%.

11) Bijv. uit Herwijnen, Beesd, Heukelum, Meerkerk, etc

De afname van niet-dagelijkse bestedingen is niet overal gelijk. De grootste verliezers zijn de hoofdcentra van Leerdam en Vianen. Vooral de toevloeiing van buitenaf (streekfunctie) is hier, zoals te verwachten vanuit de trends, sterk afgenomen. In Leerdam-Centrum is als gevolg hiervan in 2018 circa een kwart minder aan niet-dagelijkse artikelen besteed dan in 2016. In Vianen-Centrum zijn de niet-dagelijkse bestedingen met circa 20% afgenomen¹².

Dagelijkse sector Vijfheerenlanden

In alle drie gemeenten wordt in winkels binnen de dagelijkse sector de grootste omzet behaald. Het koopgedrag in de dagelijkse sector wordt voornamelijk bepaald door supermarkten. Online is nog een kleine, maar snel groeiende factor in de dagelijkse sector, ook in Vijfheerenlanden groeide dit naar circa 3% in 2018.

- Voormalige gemeente Leerdam heeft met o.a. het recent vernieuwde Europaplein het meest moderne supermarktaanbod van de gemeente (4 supermarkten van $\geq 1.000 \text{ m}^2$ vvo). Hier werden in 2018 circa 87% van de dagelijkse bestedingen lokaal gedaan. Binnen de gemeente zijn de bestedingen wel wat verschoven; minder naar het centrum en meer naar Europaplein. De afvloeiing naar andere winkelgebieden gaat onder andere naar Gorinchem¹³.
- In voormalig Vianen is het supermarktaanbod minder modern (1 supermarkt $\pm 1.000 \text{ m}^2$ vvo). Hier is in de periode 2016-2018 lokale koopkrachtbinding ingeleverd. De afvloeiing gaat met name naar gemakscentra in Nieuwegein (o.a. Cityplaza, Muntplein, Hoogzandveld) en naar Culemborg (o.a. Parijsch).
- In voormalig Zederik is er één supermarkt per voorzieningskern. Hier is de binding aan het eigen aanbod circa 60%. Sinds 2016 is de binding, ondanks de groei van online, wel iets toegenomen. De vernieuwing en uitbreiding van Plus in Meerkerk en de modernisatie van Coop in Ameide (beide in 2017) hebben naar alle waarschijnlijkheid bijgedragen aan het behoud van lokale bestedingen.

2.3 Gevolgen Vijfheerenlanden

Het veranderende koopgedrag heeft invloed op de markt voor fysieke winkels in de gemeente Vijfheerenlanden:

- Het aantal winkels is sinds 2010 flink gekrompen (-21%). De krimp is het grootst in het aantal niet-dagelijkse winkels, maar ook het 'overig dagelijkse' aanbod neemt af (o.a. verzaken). Alleen de supermarkten zijn (met name in vloeroppervlak) gegroeid.
- Vooral de centra van Vianen en Leerdam verliezen hun aantrekkingskracht en winkelaanbod. De leegstand neemt in deze centra toe (zie grafieken p.15). In het centrum van Leerdam lijkt deze ontwikkeling de afgelopen jaren, in vergelijking tot de periode voor 2015, te versnellen.
- De Corona-crisis versterkt dit beeld naar verwachting alleen maar: de centra van Vianen en Leerdam, met relatief veel recreatief aanbod (horeca, niet-dagelijkse winkels), zullen hier op de korte en lange termijn het meeste onder te lijden hebben.

Vraagstukken winkelmarkt Vijfheerenlanden

Deze ontwikkelingen creëren vraagstukken voor de detailhandel in Vijfheerenlanden:

- De aantrekkingskracht van de grootste winkelgebieden neemt af. Hoe blijven de centra van Vianen en Leerdam relevant en wat kan worden gedaan aan de leegstand?
- De gemiddelde omvang van supermarkten in de gemeente is aan de kleine kant. De bevolking is groeiende. Marktinitiatieven voor uitbreiding zijn te verwachten. Is dat wenselijk, en zo ja, waar?
- Het opschalen van supermarkten zet druk op de mogelijkheden voor voorzieningen in kleinere dorpen in het landelijke gebied. Kan daar winkelaanbod blijven bestaan? Hoe verhoudt zich dat tot de aanwezigheid van boerderijwinkels?

3 Ambities en visie structuur

3.1 Ambitie en hoofdkeuze

Uitgangssituatie

Het koopgedrag van de consument verandert snel, mede door de groei van online aankopen. Die verandering heeft als gevolg dat er minder wordt besteed bij winkels in Vijfheerenlanden en dat het winkelaanbod krimpt, vooral in de niet-dagelijkse branches. De meeste van dit type winkels zijn te vinden in de centra van Leerdam en Vianen, daar is sprake van een toenemend én structureel leegstandspro-

¹² J&O Research & DTNP (2018) KSO Randstad 2018.

¹³ Sinds het onderzoek (sept-nov 2018) is winkelcentrum Hoog-Dalem in Gorinchem verder afgerond en heeft daarmee mogelijk nog aan trekkracht gewonnen

bleem. De coronacrisis versnelt deze ontwikkelingen. De winkelmarkt bevindt zich in onzekere tijden, een realistische visie kan duidelijkheid bieden.

Ambities Vijfheerenlanden

Samengevat zijn de ambities voor de winkelstructuur in de gemeente de volgende:

- Een divers en aantrekkelijk voorzieningenniveau dat bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving in de gemeente.
- Vitale hoofdcentra die functioneren als ontmoetingsplaats en onderdeel zijn van het toeristische product van de gemeente.
- Voldoende spreiding van winkellocaties ondersteunend aan de vitale hoofdcentra, zodat er voor alle bewoners een volwaardige dagelijkse aankooplocatie in de nabijheid is.
- Een aantrekkelijk landelijk gebied voor wonen, agrarische activiteiten en recreëren.

Toekomstige marktmogelijkheden

De toekomstige behoefte aan fysieke winkels in de gemeente Vijfheerenlanden verschilt sterk per sector. De dagelijkse sector functioneert vooral lokaal, voldoende bevolkingsgroei in de gemeente kan behoud dan wel groei van het aanbod mogelijk maken. Daarom is voor deze sector een berekening gemaakt voor de toekomstige marktsituatie (zie bijlage B). De verwachting is dat het huidige dagelijkse winkel-aanbod in voormalig Leerdam en Zederik redelijk overeenkomt met de toekomstige behoefte. Rond Vianen zijn er mogelijkheden het dagelijks winkelaanbod uit te breiden, zowel door de aanzienlijke bevolkingsgroei als door het verminderen van afvloeiing naar Nieuwegein.

De niet-dagelijkse sector is meer diffuus (van keukenwinkel tot boetiek) en meer afhankelijk van bezoekers van buiten de gemeente. Daarbij is veel van dit type aanbod gevoeliger voor de effecten van de coronacrisis, de groei van online bestedingen en de ontwikkelingen in de omgeving. In de niet-dagelijkse sector is door deze factoren een verdere krimp te verwachten. 'Zo veel mogelijk behouden' is hier het credo.

Hoofdkeuze: concentreren

Net zoals de drie voormalige gemeenten kiest ook Vijfheerenlanden voor een concentratiebeleid voor detailhandel.

- Het concentreren van winkels in een beperkt aantal winkelgebieden is de meest effectieve strategie om het voorzieningenniveau hoog te houden (bijlage C). Zo kunnen winkels van elkaars bezoekers profiteren en kunnen de randvoorwaarden op die locaties worden geoptimaliseerd.
- Een deel van de inwoners in de gemeente Vijfheerenlanden kiest voor rustig wonen in kleine gemeenschappen, met veel eigen ruimte. Het draagvlak voor winkels is daar (te) beperkt. Alleen door het bundelen van draagvlak (inwoners) en aanbod is op enkele plekken in het landelijke gebied van de gemeente een volwaardige winkelvoorziening te behouden.
- Het winkelbezoek is het moment waarop de lokale bevolking elkaar tegenkomt. De winkelfunctie levert zo een grote bijdrage aan de leefbaarheid in buurt, dorp en stad. Die sociale functie kan verder versterkt worden door andere lokale publieke voorzieningen (sport, cultuur, etc.) bij die winkels te concentreren. Zo wordt ook de hoeveelheid verkeersbewegingen beperkt.

3.2 Visie detailhandelsstructuur

De gewenste winkelstructuur ziet er als volgt uit:

- Dé hoofdwinkelgebieden van de gemeente zijn de centrumgebieden van Leerdam en Vianen. In deze centra met een bovenlokale aantrekkingskracht is een zo divers mogelijk publiek aanbod aanwezig. Moderne supermarkten met bovenlokale aantrekkingskracht zijn gewenst om frequent bezoek te stimuleren.
- De complete dorpscentra van Ameide en Meerkerk verzorgen in het meer landelijke westen van de gemeente de volwaardige boodschappenfunctie en zijn hier de spil in het sociale dorpsleven.
- De buurtcentra hebben een lokale boodschappenfunctie ondersteunend aan de hoofdwinkelgebieden. In de grotere buurten van Vianen en Leerdam is een nabije boodschappenvoorziening wenselijk, met een buurtsupermarkt als belangrijkste functie. Hoef & Haag is een nieuw dorp nabij Vianen waar een vergelijkbare boodschappenvoorziening is gewenst.
- In Lexmond en Schoonrewoerd zijn kleine supermarkten gevestigd. Deze dorpssteunpunten vervullen een functie als basisvoorziening in het dorp.¹⁴

Overige locaties

Het in stand houden van bovenstaande winkelstructuur is een aanzienlijke ambitie in de huidige winkelmarkt. Buiten deze structuur wordt daarom zeer terughoudend omgegaan met winkelontwikkelingen.

¹⁴ 'Winkel&Zo' in Everdingen is onderdeel van een maatschappelijke functie, detailhandel is een nevenfunctie.

Ook de verplaatsing van solitaire winkels naar andere solitaire locaties is niet wenselijk. De gemeente denkt buiten de centra alleen mee over:

- Winkels die zich richten op de verkoop van volumineuze artikelen en daarvoor dusdanig grote uitstallingsruimte nodig hebben dat inpassing van een winkel in de centrumgebieden problematisch is: vanuit die argumenten kan vestiging op de bedrijventerreinen van Meerkerk, Vianen en Leerdam worden overwogen.
- Verkooppunten bij agrarische bedrijvigheid: Naast de hoofddambitie voor het behouden van de winkelfunctie heeft de gemeente ambities voor het platteland. 'De boer' mag in beperkte mate lokaal-geproduceerde producten verkopen, als ondergeschikte nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering.

Supermarkten

Voor de bestendigheid van deze structuur is het belangrijk dat de dagelijkse voorzieningen blijven passen bij de beoogde verzorgingsfunctie en binnen de beschikbare marktruimte voor dagelijkse winkels (bijlage B). Supermarkten zijn daarin de belangrijkste winkels. De omvang van de winkel is in ruimtelijke zin de belangrijkste factor in de mate van aantrekkingskracht en benodigd draagvlak. Daarom wordt voor de lokaalgerichte centrumgebieden; de dorpscentra, buurtcentra en dorpssteunpunten, een maximum winkelvloeroppervlak gesteld voor supermarktontwikkelingen. In de dorps- en buurtcentra is dit circa 1.000 m² wvo en voor de dorpssteunpunten geldt een maximum omvang van circa 500 m² wvo.

Bezoekgemak

In een landelijke gemeente als Vijfheerenlanden zijn de voorzieningen niet voor iedereen om de hoek. Zowel voor de inwoners als de winkels is de bereikbaarheid van voorzieningen een belangrijk thema. Minder bezoekgemak kan ervoor zorgen dat lokale bestedingen afvloeien naar elders en online. De reacties op de digitale inloopavond geven aan dat dit een aandachtspunt is.

Voor de toekomst van de lokale detailhandel is het essentieel dat het bezoekgemak op orde is. Parkeren is daar een onderdeel van, de beschikbare ruimte is echter beperkt en er zijn ook allerlei andere belangen (o.a. verblijfsruimte, veiligheid, groen, historie, water, fietsen, terrassen, bewonersparkeren, etc.). Algemene ambitie in de gemeente is om samen te zorgen dat bezoekersparkeren beschikbaar is voor degene die dat nodig hebben.

3.3 Uitwerking centra

Voor de actualisatie van de visies op de binnensteden van Vianen en Leerdam is een apart hoofdstuk opgesteld (hoofdstuk 4). Het beleid met betrekking tot de andere centra, de analyse van de werkgroep en de specifieke aandachtspunten die op de digitale inloopavond voor deze centra naar voren zijn gekomen, worden in deze paragraaf besproken.

Dorpscentra:

- **Meerkerk:** dit is de hoofdwinkelvoorziening voor Meerkerk en de kleine kernen ten oosten van Meerkerk, zoals Nieuwland en Leerbroek, met ook een functie voor het oosten van de gemeente Molenlanden (o.a. Noordeloos). Het centrum loopt van het Raadhuisplein tot de boekhandel op Tolstraat 34. Dit is het meest complete dorpscentrum in het westen van Vijfheerenlanden, met in de basis een sterk boodschappenplein en aanvullend enkele niet-frequent-benodigde functies, waaronder Zwijnenburg Mode, als bijzonder bovenlokaal winkelaanbod. De toekomst van het stadskantoor aan het plein is onzeker, de invulling daarvan is een belangrijk thema in de toekomst van dit centrum. Een aanvullende publieke functie heeft de voorkeur (bijv. zorg). Het bezoekgemak rond het boodschappenplein is een aandachtspunt. In het verleden zijn afspraken gemaakt over werknemersparkeren en de opstelling van de warenmarkt.
- **Ameide:** dit is het gemakkelijke boodschappenplein voor Ameide, Tienhoven (inclusief camping De Koekoek) en verspreide bewoning langs de dijk. Paramasiebaan 13 en panden met een zichtrelatie tot de boodschappenstrip, zoals Aaksterveld 2, kunnen bij het centrum worden gerekend. Dit centrum is sterk in bezoekgemak en de concentratie van elkaar goed aanvullende frequent-benodigde functies, die makkelijk allemaal in één bezoek kunnen worden aangedaan. Recent hebben goede ontwikkelingen plaatsgevonden, zoals de verplaatsing van de drogist naar het centrum en de invulling van leegstand aan het plein met een lunchroom en een kringloopwinkel. Aandachtspunten zijn de veiligheid (nabijheid brede school Liesveldweg) en bereikbaarheid met vrachtverkeer.

Ondersteunende buurtcentra:

- **Europaplein:** met twee moderne supermarkten is dit het grootste en sterkste buurtcentrum in de gemeente. Europaplein speelt een belangrijke rol in de boodschappenstructuur van Leerdam. Met de nieuwbouw van Broekgraaf erbij ligt dit centrum centraal in een grote wijk en is de huidige

functie toekomstbestendig. De optimalisatie van de huidige parkeerindeling is hier een aandachtspunt.

- **Monnikenhof:** door de flinke omvang van de buurt, in combinatie met de enigszins geïsoleerde ligging heeft winkelcentrum Monnikenhof een goede uitgangspositie als lokale boodschappenvoorziening. Ambitie is om het huidige aanbod voor dagelijkse aankopen voor buurtbewoners te behouden.
- **De Hagen:** dit buurtcentrum heeft een belangrijke functie voor het woon- en leefklimaat in deze wat kleine buurt. Met diverse omliggende functies, zoals de school en het tankstation, is het de spil in het gebied. Daardoor is ook de veiligheid een belangrijk thema.
- **Eiland:** de centrale ligging in Leerdam-Noord klopt met de beoogde verzorgingsfunctie van dit buurtcentrum in deze visie. Op termijn is enige modernisering van de uitstraling gewenst.
- **Hoef&Haag:** op 21 maart 2019 is de derde herziening van het exploitatieplan voor het 'nieuwbouwdorp' Hoef & Haag¹⁵ vastgesteld. Daarin wordt een relatief grote supermarkt mogelijk gemaakt (1.750 m² bruto vloeroppervlak). Dit is uitgangspunt geweest bij het opstellen van dit beleidskader.

Dorpssteunpunten:

Vanuit de trends in de supermarktsector (schaalvergroting, hevige concurrentie, groei online) is het toekomstperspectief voor een kleine supermarkt in deze dorpen onzeker, maar vanuit de voorzieningenstructuur zijn ze zeker gewenst. Lokaal ondernemerschap is hier doorslaggevend.

- **Lexmond:** dit dorpscentrum is de aankooplocatie voor basisbehoeften in Lexmond en een beperkt deel van de omliggende bewoning (o.a. Hei- en Boeicop). Het centrum loopt van de fietswinkel en supermarkt tot de Kortenhoevendijk. Dit is de plek voor de lokale specialist, die in de aantrekkelijke dorps uitstraling van de Dorpsstraat ambachtelijke producten verkoopt.
- **Schoonrewoerd:** het centrumgebied is de aankooplocatie voor basisbehoeften in Schoonrewoerd en een beperkt deel van de omliggende bewoning (o.a. Hei- en Boeicop en Zijderveld). Het ligt aan de zuidkant van de Dorpsstraat, bij de Dagwinkel en eetcafé De Zwaan.

4 Ruimtelijke ontwikkeling centra Vianen en Leerdam

4.1 Opgave hoofdwinkelgebieden

De toekomstige vitaliteit van de hoofdwinkelgebieden van Vianen en Leerdam staat zwaar onder druk. Antwoorden op de opgave liggen onder andere in een compacter centrumgebied, met daarbinnen een grotere mix van publieksfuncties (commercieel én maatschappelijk) en daarbuiten bijvoorbeeld transformatie naar niet-publieke functies, zoals wonen en werken.

In voormalig beleid zijn ruimtelijke ontwikkelvisies voor deze centra opgesteld. In dit hoofdstuk worden die visies beoordeeld in de context van de probleemanalyse en ambities zoals beschreven in dit rapport. Zijn de visies in dat perspectief nog actueel, en welke acties zijn er nodig?

4.2 Centrum Vianen

Uitvoeringsprojecten centrum Vianen 2016

Samenvatting analyse 2016: de relatie tussen Lijnbaan en Voorstraat is slecht (afstand, zichtrelatie). Het publieksfront van de Voorstraat wordt regelmatig onderbroken (woning, kantoor en leegstand). Aan de Lijnbaan is de Jumbo aan de kleine kant. Vanwege de ontwikkelingen in de winkelmarkt moet rekening worden gehouden met een verdere afname van het niet-dagelijkse winkelaanbod in de Voorstraat.

Doelstelling 2016: focus op de lokale bezoeker en alle publieke functies die daar bij horen (van winkel tot zorg). Aanvullend kan de toeristische aantrekkingskracht beter worden ingezet. De trekkracht van boodschappenlocatie Lijnbaan kan worden vergroot en beter worden verbonden met de Voorstraat. In de Voorstraat is meer ruimte gewenst voor functieverbreiding (o.a. afhaalpunten, maatschappelijke functies en horeca) en wordt ingezet op meer verblijfskwaliteit, waaronder meer terrasruimte.

Is dat gelukt?

- De Voorstraat is heringericht, met meer ruimte voor horeca en verblijven in het noorden.
- Krimp van winkelaanbod zet door, maar groei van leegstand gaat minder snel. Deel van door krimp ontstane leegstand wordt ingevuld door onder andere enige groei van horeca.
- De verbindingsbrug Lijnbaan-Vesting is gerealiseerd.

¹⁵ Ruimtelijke plannen (2020), Hoef en Haag, derde herziening, NL.IMRO.1961.EP0016-VG03.

- Project stedenbouwkundig plan Lijnbaan (uitbreiding) is nog niet gerealiseerd, maar er zijn oriënterende gesprekken geweest.

Is de visie voor Vianen-Centrum nog actueel?

De doelstellingen zijn grotendeels nog actueel. Een compleet nieuwe visie is niet nodig. Wel is er (hernieuwde) aandacht en actie nodig op de volgende punten:

- **Stedenbouwkundig plan Lijnbaan:** het doel is om de inpassing van grote publiekstrekkingen en bijbehorende parkeercapaciteit en bereikbaarheid mogelijk te maken. Zo kan de trekkracht van het centrum worden vergroot en kan afvloeiing naar Nieuwegein worden verminderd (bijlage B).
- **Woontransformatie Voorstraat:** de gemeente krijgt aanvragen om mee te werken aan transformatie van winkelveastgoed naar wonen. De keuze om daar wel of niet aan mee te werken bepaalt voor jaren het toekomstbeeld van de Voorstraat. Om leegstand tegen te gaan is transformatie naar woon-/werkfuncties een logische stap. Grote vraag is waar en in welke mate dit kan worden toegestaan. Een essentiële partij in die keuze zijn de vastgoedeigenaren in de Voorstraat. Dit detailhandelsbeleid roept op tot een betere organisatie van vastgoedeigenaren, om zo in een gezamenlijk traject met de betrokkenen deze afweging te kunnen maken.
- **Balans parkeren en verblijfsruimte Voorstraat:** vanuit het belang van de bestaande detailhandel is bezoekersparkeren in de Voorstraat een belangrijke voorwaarde. Voor het hele centrum (bijv. ook horeca) is een goede balans tussen bezoekgemak en verblijfskwaliteit nodig. De huidige inrichting van de Voorstraat is vanuit die balans bedacht en is er nog maar relatief kort. Er staan meerdere onderzoeken op de planning om de kansen en knelpunten voor verkeer en parkeren in en rond de binnenstad in kaart te brengen. Dit vraagt, samen met mogelijke ontwikkeling van meer capaciteit op de Lijnbaan, ontwikkelingen op Sluiseiland en de keuzes voor transformatie in de Voorstraat, om even te wachten met verdere ingrepen in de inrichting van de Voorstraat. Aan een betere bewegwijzering kan ondertussen al wel worden gewerkt (o.a. sturen langparkeerders).

4.3 Centrum Leerdam

Leerdam binnenstadsvisie 2011

Samenvatting analyse 2011: Leerdam-Centrum heeft in 2011 een ruim winkelaanbod (o.a. dagelijks, mode) maar ook relatief veel leegstand. De leegstand is vooral aan de Vlietskant te vinden. Supermarkten Nettorama en Emté zijn aan de kleine kant. In de binnenstadsvisie is beperkte uitbreidingsruimte voor winkels berekend.

Doelstelling 2011: Inzetten op kwaliteitsverbeteringen in plaats van meer meters. Het blijven aanspreken van lokale bezoekers én regionale winkelbezoekers én een sterkere aantrekkingskracht creëren voor toeristen. Een duidelijkere looproute creëren in het centrum door concentratie van winkels in het 'anker'. De Vlietskant mag verkleuren naar een aanloopstraat met o.a. wonen, diensten, kantoren. Het centrum moet zowel het boodschappencentrum als dé ontmoetingsplek van Leerdam, met een veelzijdige mix van voorzieningen, zijn. Hiermee moet een halvering van de leegstand worden gerealiseerd.

Is dat gelukt?

- Er zijn enkele verplaatsingen naar het Kernwinkelgebied geweest: Blokker is naar de Kerkstraat verplaatst, maar Scapino zit nu bijvoorbeeld nog buiten het kernwinkelgebied.
- Het behoud van winkelaanbod is niet gelukt. De binding van lokale bezoekers én de toevloeiing vanuit regionale winkelbezoekers is afgenomen. De groei van horecafuncties is beperkt. Als gevolg hiervan is de leegstand bijna verdubbeld sinds 2011, in plaats van gehalveerd. Die leegstand is verspreid door het centrum aanwezig, niet alleen meer aan de Vlietskant.
- De 'Ankerstructuur' van de binnenstadsvisie gaat uit van een noordelijke publiekstrekker en ontmoetingsplein. Voor het plein zijn plannen voor herinrichting, maar niet voor publiek programma (o.a. supermarktontwikkeling van de baan).

Is de visie voor Leerdam-Centrum nog actueel?

In de visie van 2011 wordt niet geanticipeerd op een krimpend winkelaanbod. Het gevolg is dat er nu ook in het kernwinkelscircuit aanvragen voor transformatie naar wonen zijn. De opgave is groter dan alleen detailhandel, ook andere vraagstukken, zoals de bereikbaarheid, de ambities vanuit toerisme/Glasstad, de gemeentekantoor-locaties en het programma aan het Dokter Reilinghplein spelen op dit moment (o.a. Royal Leerdam Crystal, parkeeronderzoeken, bestemming oude ABN AMRO-pand). De reacties over Leerdam op de online inloopavond lopen dan ook uiteen. Een gedragen, eenduidig antwoord op de huidige opgave ontbreekt.

Werken met de visie uit 2011 terwijl het programma van de binnenstad zo drastisch verandert is niet aan te raden. Het opstellen van een actueel integraal plan op de transitie van het centrum heeft de voorkeur. Daarbij wordt in een gericht proces gekozen voor een:

- **Reële ambitie:** de lokale functie voor frequente aankopen is daarbij een belangrijke basis. Bij een reële ambitie hoort een inschatting van een haalbaar aanbod. Dat geeft richting aan de keuze voor een compact publiek gebied (hoe groot?).
- **Compact publiek gebied:** in welke straten/straatdelen is een aaneengesloten publieksfront gewenst? Welke functies mogen zich daar (niet) vestigen?
- **Transformatie gebied:** buiten dat publieke gebied wordt transformatie naar andere functies, waaronder wonen en werken, meer mogelijk gemaakt.
- **Bezoekgemak:** welke structuur van bereikbaarheid, bezoekers- en bewonersparkeren past bij de gekozen structuur? Hoe wordt voorkomen dat parkeerdruk wordt doorgeschoven naar de woon-gebieden?

Naast deze hoofdkeuzes kunnen er al wel quick-wins worden aangepakt zoals:

- **Afspraken over het parkeergedrag van werknemers:** zolang bezoekersparkeerplekken worden bezet door werknemers snijden ondernemers in eigen voet.
- **Fietsverbinding Broekgraaf:** nieuwe inwoners snel aan het centrum binden.
- **Bewegwijzering:** zowel voor autobezoekers op weg naar de parkeerplaatsen, als voor voetgangers van de parkeerplaatsen naar het centrum (Voorwaartsveld) kan de communicatie intuïtiever en meer doelgroepgericht.

5 Beleidskader

5.1 Actualisatie regels

Harmonisatie structuur, actualisatie regels

Voor de harmonisatie van de detailhandelsstructuur in hoofdstuk 3 is grotendeels aangesloten bij de ambities en structuren uit de voormalige beleidsvisies van de gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik (bijlage A). De ambitie en visie komen redelijk overeen; de verschillen zitten vooral in de exacte regels voor de uitvoering. Die verschillen zitten voornamelijk in de beperkende regels voor ontwikkelingen buiten de centra. Daarnaast is er gezien de toenemende druk op de winkelmarkt en de veranderende bovenlokale context (provincie, Jurisprudentie) extra reden kritisch te kijken naar de wenselijke regelgeving. Een beleidskader zoals deze detailhandelsvisie gaat vooral over hoe er wordt omgegaan met toekomstige ontwikkelingen.

Deze detailhandelsvisie richt zich op het behoud van een goede spreiding van winkelvoorzieningen over de gemeente. Kiezen voor deze structuur betekent in het ruimtelijk beleid:

- dat er terughoudend wordt omgegaan met mogelijkheden voor detailhandel buiten de centrumgebieden;
- dat bij beoordeling van ontwikkelingen binnen de centra rekening moet worden gehouden met de relatie tot het lokale verzorgingsgebied en mogelijkheden in andere centra, vooral in de dagelijks sector.

Om dynamiek in de winkelmarkt en verbeteringen van het aanbod te stimuleren (pro-actief), kiest de gemeente Vijfheerenlanden voor de beste locaties in bestaand stedelijk gebied die reeds gebruikt worden voor detailhandel en andere publieksgerichte commerciële centrumfuncties (duurzaam ruimtegebruik). Deze lijn sluit aan bij het afwegingsprincipe van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.2 Binnen de centra

'Ja, tenzij'

Nieuwe winkeliniciatieven (verplaatsing, uitbreiding, nieuwvestiging) zijn gewenst binnen de bestaande centrumgebieden. Daarmee wordt gekozen voor een 'ja, tenzij'-houding: in de centra wordt aan nieuwe winkeliniciatieven die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan medewerking verleend, tenzij dit de ambities voor de hele winkelstructuur in de weg zou zitten:

- **tenzij te grote supermarkt:** nieuwe supermarktinitiatieven voor uitbreiding zijn te verwachten. Dit kan echter de balans van vraag en aanbod in buurten en dorpen verstoren en zo de gewenste nabijheid van voorzieningen in gevaar brengen. De marktruimteberekening toont aan dat er ook in de toekomst beperkte ruimte is voor uitbreiding in de dagelijkse sector (bijlage B). Grote supermarkten vervullen daarbij in potentie een belangrijke rol in de bovenlokale trekkracht van de hoofdwinkelgebieden. Daarom wordt aan nieuwe supermarktontwikkelingen in lokale dorps- en buurtcentra een maximum winkelvloeroppervlak verbonden. Dit was ook het geval in het detailhandelsbeleid van voormalige gemeenten Vianen en Zederik. In dorps- en buurtcentra geldt een maximum van circa 1.000 m² vwo. In dorpssteunpunten geldt een maximum van circa 500 m² vwo gezien het kleinere lokale draagvlak.

- **tenzij niet-dagelijkse ontwikkeling in buurtcentrum:** buurtcentra hebben een ondersteunende functie aan het hoofdcentrum, als boodschappenvoorziening. Wanneer niet-dagelijkse winkels in een buurtcentrum van Vianen of Leerdam willen nieuwvestigen of uitbreiden en daarvoor een vergunning nodig hebben, is het logischer mee te werken aan verplaatsing naar het betreffende hoofdcentrum in dezelfde stad. Daar is juist een zo groot en divers mogelijk niet-dagelijks aanbod gewenst.

Ja: blurring en andere typen publieksfuncties

Om de toekomstbestendigheid te ondersteunen is het binnen de compacte centrumgebieden van Vianen, Leerdam, Meerkerk en Ameide gewenst 'meer mogelijk te maken'. Nieuwe winkelconcepten hebben vaak meerdere branche-elementen, zoals horeca en ambacht, waar ruime centrumbestemmingen voor nodig zijn.

Daarbij zijn er in de relevante centra van de toekomst veel meer functies dan alleen winkels en horeca te vinden. Alle andere publieksfuncties zijn een waardevolle aanvulling (sport/fitness, zorg, cultuur, etc.). De huidige locatie van gemeentehuizen/stadskantoren in of bij de centrumgebieden is bijvoorbeeld altijd een kwaliteit geweest. Vanuit de ambities van deze detailhandelsvisie zijn ook dat soort functies gewenst in de centra.

5.3 Buiten de centra

Hier worden nadere planvoorschriften opgenomen voor specifieke vormen van detailhandel buiten de centrumgebieden. Het betreft voorschriften over:

1. Volumineuze detailhandel;
2. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
3. Internetwinkels en afhaalpunten;
4. Solitaire winkels.

1. Volumineuze detailhandel

Op de visiekaart in 3.2 staan drie bedrijventerreinlocaties aangeduid als locaties voor volumineuze detailhandel. Sommige winkels hebben vanwege de aard en omvang van de artikelen een grootschalige uitstalling nodig (bijv. tuincentra). Inpassing in centrumgebieden is daardoor ruimtelijk vaak niet mogelijk. Onder andere winkels binnen de volgende branches hebben daar mee te maken:

- detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en tenten;
- detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, tegels, bouwmarkten en andere allround doe-het-zelfzaken, tuincentra, detailhandel in woninginrichting;
- andere detailhandel in uitsluitend zeer volumineuze artikelen (> 1 m³);
- detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen. Deze branches hebben vaak zowel de volumineuze aspecten als onwenselijke aspecten met betrekking tot de veiligheid in centra.

Deze winkels zijn relevant vanuit de ambitie voor een groot en divers voorzieningenaanbod in de nabijheid. Zo is bijvoorbeeld enige spreiding van bouwmarkten over de gemeente gewenst. Dit soort winkels mogen vestigen op de drie aangeduide locaties. Om te voorkomen dat hier normale winkels vestigen, gelden deze regels:

- er moet sprake zijn van een grote omvang (> 1.000 m² bruto vloeroppervlak ofwel > 750 m² wvo);
- er mag geen branchevreemd aanbod worden verkocht. De verkoop van food is bijvoorbeeld niet toegestaan.

Voorkomen moet worden dat de verkeersaantrekkende werking van deze winkels onwenselijke of zelfs onveilige situaties creëren. De inrichting van bedrijventerreinen is gericht op bedrijvigheid en bedrijfsverkeer.

2. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit

Er zijn situaties waarin detailhandel plaatsvindt als ondergeschikte nevenactiviteit, op een locatie met een andere hoofdactiviteit. Voorbeelden van detailhandelsactiviteiten in deze vorm zijn het maken en verkopen van een kentekenplaat bij een autogarage, de verkoop van zelfgemaakt houten speelgoed vanuit je woning of de verkoop van beschadigde exemplaren bij een stoelenfabriek. Daarbij is een detailhandelsbestemming niet nodig wanneer 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 dus niet te zien of merken dat er ook verkoop aan consumenten plaatsvindt.

Vanwege de ambitie voor winkelgebieden is het gewenst zeer terughoudend om te blijven gaan met het toestaan van deze vormen van functiemenging. De volgende vormen van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit vragen extra toelichting in de gemeente Vijfheerenlanden:

Detailhandel bij agrarische bedrijven

Omwille van de vitaliteit op het platteland is de verkoop ter plaatse van lokaal-geproduceerde producten door een agrarisch bedrijf beperkt toegestaan. Deze vorm van detailhandel is voor ondernemers een extra inkomstenbron en is aantrekkelijk voor recreanten in het buitengebied. Als uitzondering is hier daarom wel een uitstraling als verkooppunt toegestaan.

Aangezien het de verkoop van voedingsmiddelen betreft, is er een directe samenhang met de ambitie om een sterke dagelijkse winkelfunctie te behouden in de centra (juist in de dorpen in het landelijk gebied) en de daarvoor beschikbare marktruimte (bijlage B). Een autonoom verkooppunt met een uitgebreid assortiment bij een boerderij is daarom niet gewenst. Dergelijke verkoop is welkom in de centra (voorbeeld Appeltje-Eitje) en doet elders afbreuk aan de toekomstbestendigheid van die centra. De verswinkels in de centra zijn gemiddeld klein, een boerderijwinkel zit daar qua omvang al snel in de buurt¹⁶. Om de balans met de hoofdambitie vanuit de detailhandel te bewaken zijn er concrete richtlijnen opgenomen voor detailhandelsactiviteiten van deze soort:

- de fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten beperkt zich tot maximaal 20% van de bebouwing en is niet meer dan 50 m² wvo;
- de verkochte artikelen zijn lokaal vervaardigd.

Detailhandel bij trafficlocaties

Verkoop bij trafficlocaties is beperkt mogelijk. Hier horen overwegend producten verkocht te worden die gericht zijn op de betreffende reizigersdoelgroep. Producten die zijn gericht op de reiziger zijn bedoeld voor consumptie/gebruik onderweg of ter plaatse (flesje water, koffie, belegde broodjes, snacks, tijdschriften, etc.). Bij tankstations voor automobilisten zijn aanvullingen als motorolie en lampen mogelijk. Om te voorkomen dat er bij trafficlocaties een reguliere winkel ontstaat (met een compleet assortiment en/of met functie voor direct omliggende buurt) wordt de omvang van de winkel beperkt tot maximaal 50 m² wvo. Hiermee wordt aantasting van de lokale winkelstructuur voorkomen.

3. Afhaalpunten

Afhaalpunten van internetwinkels passen goed binnen de wenselijke winkelstructuur. Wanneer de consument ter plaatse komt, is er sprake van een ruimtelijke detailhandelsactiviteit, die planologisch als zodanig wordt beoordeeld (incl. showroom en afhaaloket). Deze activiteiten zijn derhalve alleen toegestaan in de centra. Internetwinkels waar alleen sprake is van opslag en logistiek zijn vanzelfsprekend op de bedrijventerreinen toegestaan.

4. Solitaire winkels

Winkels buiten de centrumgebieden worden niet ondersteund in aanvragen voor ontwikkeling of verplaatsing naar een andere solitaire locatie. Ze kunnen binnen de bestaande mogelijkheden blijven functioneren (bestaande rechten) of naar een centrum verplaatsen.

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, eventueel in overleg met een afvaardiging van de ondernemers. Het college heeft de bevoegdheid in bijzondere gevallen af te wijken.

5.4 Acties

Om ook in de toekomst sterke centra te behouden zal er door gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers actie ondernomen moeten worden. De ambities realiseren is gezien de omstandigheden alles behalve een vanzelfsprekendheid.

Vaststellen en afstemmen van beleidskader

Om de gewenste winkelstructuur en daarbinnen de positie van winkelgebieden te realiseren, moet in de eerste plaats deze visie worden vastgesteld als vigerend beleid.

¹⁶ De gemiddelde omvang van dagelijkse winkels, exclusief supermarkten, in de centrumgebieden van Vijfheerenlanden is 75 m² wvo.

Bij de uitvoering van de detailhandelsvisie wordt aansluiting en afstemming gezocht met andere beleidsectoren zoals warenmarkten en standplaatsen, horeca, toerisme en recreatie, verkeer en parkeren, beheer en onderhoud openbare ruimte, evenementen en horeca en het traject van de omgevingsvisie.

Actualiseren bestemmings-/omgevingsplannen

Op basis van dit rapport worden winkelinitiatieven getoetst aan de gewenste detailhandelsstructuur. Het bestemmingsplan dan wel omgevingsplan (en handhaving daarvan) is het meest krachtige (juridische) 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.

Bij het verplaatsen of verdwijnen van bestaande winkels buiten de centrumgebieden is het gewenst dat de detailhandelsbestemming na een termijn niet gebruikt te worden komt te vervallen.

Aan de slag: visie Leerdam-Centrum

De conclusie uit hoofdstuk vier is dat er behoefte is aan een actueel integraal plan op de toekomst van Leerdam-Centrum. Ambities voor en keuzes over winkels, horeca, toerisme, kunst en cultuur, het stadskantoor, vergroening, bereikbaarheid, leegstand, wonen, etc. moeten resulteren in een samenhangende ruimtelijke visie op de verdere ontwikkeling van het centrumgebied.

Aan de slag: opzetten overlegstructuur

Voor de opgave in de centra van Vianen en Leerdam (§4.2 en §4.3) is een grotere mate van 'gezamenlijke bedrijfsvoering' nodig. Naast ondernemers en de gemeente zijn ook de vastgoedeigenaren een belangrijke groep in de transformatie-opgave. Momenteel zijn die eigenaren nog beperkt aanwezig in de besluitvorming over de toekomst van de centra. Er ontbreekt nu een overlegstructuur met voldoende slagkracht vanuit deze 'Gouden driehoek'.

Heldere keuzes over transformatie blijven uit, wat investeringen niet ten goede komt. Met een nieuwe gemeente en de urgentie vanuit de coronacrisis kan dit beleidskader daar het startschot voor zijn. Het alternatief is stagnatie in een snel veranderende wereld. Binnensteden die zich tijdig aanpassen aan de nieuwe werkelijkheid (lees: compacter en gemengder worden) kunnen na de coronacrisis weer relevant worden. Zij lopen naar verwachting snel uit op achterblijvende centra die 'dralen en versralen'. Het periodiek samenbrengen van partijen stimuleert samenwerking, initieert contact en voorkomt miscommunicatie en onbedoelde tegenwerking.

Melden en handhaven

Ondernemers vragen vaak om handhaving van afgesproken regels. De gemeente kan niet alles in het (landelijk) gebied overzien en is mede afhankelijk van ondernemers en bewoners om activiteiten schriftelijk te melden. De gemeente verplicht zich binnen bestaand handhavings-beleid om meldingen op te volgen en zo nodig te handhaven.

Toegankelijkheid van de voorzieningen

Met name voor inwoners die buiten hun eigen woonplaats moeten zijn voor de dagelijkse winkelvoorzieningen zijn parkeergelegenheid, bewegwijzering, openbaar vervoer en verkeersveiligheid belangrijke thema's. Ondernemers en gemeente kunnen samen de parkeermogelijkheden in de centra beter communiceren.

Bijlage A - Oude beleidskaders

Detailhandelsbeleid Leerdam

Het detailhandelsbeleid van de voormalige gemeente Leerdam was niet gebundeld in één document. Hier worden de belangrijkste uitspraken kort samengevat naar bron:

*Structuurvisie gemeente Leerdam 2012*¹⁷

De gemeentelijke structuurvisie besteedt in enkele zinnen aandacht aan detailhandel: Het centrum van Leerdam dient het kloppend hart van een vitale gemeente te blijven. De gemeente heeft twee buurtwinkelcentra: Het Eiland in de wijk Noord, en Europaplein. Bij Nieuw Schaik is een perifere locatie voor vestiging van grootschalige detailhandel.

- In het dorp Schoonrewoerd wordt gewerkt met het uitgangspunt dat waar mogelijk het bestaande voorzieningenniveau in stand wordt gehouden (beperkte ontwikkelingsruimte).
- De gemeente gaat bijzonder kritisch om met perifere detailhandel en perifere detailhandelsvestigingen buiten de binnenstad. Bij besluitvorming over perifere initiatieven hanteert de gemeente de richtlijnen van de provincie.
- De gemeente wil de economische basis van het buitengebied versterken, onder andere door agritoerisme en nieuwe economische dragers.

*Detailhandelsstructuurvisie binnenstad 2011*¹⁸

In de detailhandelsstructuurvisie voor de binnenstad staan de volgende uitgangspunten:

- De binnenstad is naast boodschappencentrum ook een belangrijke bestemming voor shoppen, horeca- en cultuurbezoek.
- De verzorgingsfunctie bestendigen en bij voorkeur vergroten.
- Dagelijks aanbod moet snel en effectief bezocht kunnen worden.
- Halveren van het aantal leegstaande panden in de binnenstad.
- Goed verblijfsklimaat om toeristen te verleiden het centrum te bezoeken.

Bestemmingsplan Nieuw Schaik

Op bedrijventerrein Nieuw Schaik is op bepaalde locaties detailhandel mogelijk¹⁹. In alle gevallen behalve Sportsworld (toekomstig DAKA) betreft dit: "detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen, tuincentra, buurt- en gemakswinkels, bouwmarkten of meubelbedrijven (inclusief in ondergeschikte mate woninginrichting en stoffering) met een minimale verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m² en detailhandel in zeer grote goederen, zoals auto's, boten, caravans, keukens, badkamers, landbouwwerktuigen of grove bouwmaterialen;"

Detailhandelsbeleid Vianen

Het detailhandelsbeleid van voormalige gemeente Vianen stamt uit 2016²⁰. De belangrijkste doelen en regels die hier in staan zijn:

- Het centrum van Vianen is het hoofdwinkelgebied en heeft een belangrijke voorzieningen- en ontmoetingsfunctie voor de gemeente. Hier wordt geïnvesteerd in een beter verblijfsklimaat en het zoveel mogelijk behouden van een aantrekkelijke winkelfunctie, wetende dat het niet-dagelijkse aanbod verder zal krimpen. Een uitbreiding van supermarktaanbod aan de Lijnbaan is wenselijk om de boodschappenfunctie van het centrum te versterken.
- De buurtwinkelcentra Monnikenhof en De Hagen zijn ondersteunend aan het centrum. Het behoud van de buurtverzorgende functie is hier wenselijk. Daarom is hier één supermarkt van maximaal 1.000 m² wvo toegestaan. Voor de nieuwbouwlocatie Hoef en Haag is een basisvoorziening voor de dagelijkse boodschappen mogelijk: een supermarkt van maximaal 1.000 m² wvo. Er is geen draagvlak voor overig winkelaanbod.
- Winkelvoorzieningen in de kleine kernen van de gemeente zijn economisch niet haalbaar. De gemeente ondersteunt hier lokale initiatieven en houdt voorzieningen bereikbaar.
- De gemeente gaat zeer terughoudend om met detailhandelsactiviteiten buiten bovenstaande structuur. Indien een consument in een pand artikelen kan bekijken, betalen en ophalen is sprake van een ruimtelijke detailhandelsactiviteit die planologisch als zodanig wordt beoordeeld. Afhaalpunten en internetwinkels zijn overwegend in centra mogelijk en wenselijk.
- Uitzondering: winkels die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen niet goed in winkelcentra inpasbaar zijn, zoals detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, scooters en vergelijkbare gemotoriseerde voertuigen, boten en caravans, zwembaden, grove bouwmateri-

¹⁷ Leerdam (2012), Hart voor Kwaliteit aan de Linge.

¹⁸ BRO (2011), Detailhandelsvisie binnenstad Leerdam.

¹⁹ Ruimtelijke Plannen (2020), NL.IMRO.0545.BPNIEUWSCHAIK-VS01.

²⁰ DTNP (2016), Detailhandelsvisie Vianen 2016.

alen, keukens en sanitair, woninginrichting, en tuincentra en bouwmarkten (detailhandel in volumineuze artikelen) van minimaal 1.000 m² vwo. Voor deze aanbieders wordt ruimte geboden op het bedrijventerrein.

- Uitzondering: de gemeente Vianen biedt in de Visie op de Bedrijventerreinen 2016²¹ de mogelijkheid voor grootschalige winkels in de non-food (groter dan 1.000 m² vwo) om te vestigen op het bedrijventerrein. Detailhandel in food (waaronder supermarkten) is nadrukkelijk uitgesloten op bedrijventerreinen.
- Uitzondering: in de visie wordt aangesloten bij vigerende regelgeving (o.a. bestemmingsplan Landelijk Gebied (2010)): op de bedrijventerreinen wordt detailhandel toegestaan als de artikelen gerelateerd zijn aan de hoofdactiviteit (dus bijvoorbeeld shampoo voor auto's verkopen bij een garage). in het buitengebied mag detailhandel als de artikelen streekeigen zijn (dus bijvoorbeeld honing, bier of ambachtelijke producten bij een kaasboerderij). Om te voorkomen dat een reguliere winkel ontstaat is de fysieke uitstalruimte die gericht is op consumenten beperkt tot maximaal 100 m² (bij tankstations tot 50 m²)

Detailhandelsbeleid Zederik

De detailhandelsnota voor de gemeente Zederik is opgesteld in 2018. De belangrijkste punten en regels in dit beleid zijn:

- De prioriteit ligt bij het functioneren van de drie voorzieningskernen en hun centrumgebieden: Meerkerk, Ameide en Lexmond. De leefbaarheid in de gemeente is namelijk op meerdere vlakken afhankelijk van deze voorzieningen. Het belangrijkste doel voor de gemeente en ondernemers in Zederik is om de dagelijkse bestedingen van de inwoners te binden. Hiervoor moeten inwoners geen barrières ondervinden om vaak het centrum te bezoeken. De basis moet op orde zijn.
- Meerkerk-Centrum is het grootste centrum in dit landelijke gebied. De boodschappen zijn voor nu en de toekomst de belangrijkste functie, maar met o.a. Zwijnenburg Mode is er een aantrekkelijk aanvullend aanbod. Ameide-Centrum vormt een compleet boodschappencentrum voor Ameide en Tienhoven. In het kleinste verzorgingsgebied, Lexmond, wordt het behoud van een kleinschalige dagelijkse aankooplocatie nagestreefd.
- Het dagelijkse aanbod binnen de centra moet in verhouding blijven tot de lokaalverzorgende functie. Daarom zijn supermarkten groter dan circa 1.000 m² vwo niet wenselijk. Zo blijft er in alle drie kernen voldoende mogelijk en is de spreiding van winkelvoorzieningen zo dat voor alle bewoners van de gemeente een volwaardige dagelijkse aankooplocatie in de nabijheid is ('gespreide bundeling').
- Om deze ambities te realiseren wordt terughoudend omgegaan met detailhandelsontwikkeling buiten de drie centrumgebieden. Ook internetwinkels en afhaalpunten waar de consument artikelen kan bekijken/betalen/ophalen worden in de centra geconcentreerd.
- Volumineus: vanwege de aard en de omvang van de gevoerde artikelen is niet elke winkel goed inpasbaar in een dorpscentrum. Daarom wordt op het bedrijventerrein in Meerkerk mogelijkheid geboden voor winkels in de volgende branches: detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en tenten, detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, tegels, bouwmarkten en andere allround doe-het-zelfzaken, tuincentra, detailhandel in woninginrichting, detailhandel in uitsluitend zeer volumineuze artikelen (> 1 m³), brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen. Aandachtspunt is dat er geen branchevreemd assortiment wordt verkocht en er wel sprake is van grote winkels (> 1.000 m² bruto vloeroppervlak).
- Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit: niet zichtbaar dat er verkoop plaatsvindt: geen reclame of verkeersaantrekkende werking. Detailhandel bij agrarische bedrijven: vanwege verschillende ambities voor een levendig landelijk gebied mogen agrarische bedrijven wel hun ondergeschikte detailhandelsactiviteit adverteren. Wel gelden er de overige beperkingen aan ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit: alleen lokaal geproduceerde producten en een fysieke uitstalling van max. 20% van de bebouwing en niet meer dan 50 m².

²¹ Gemeente Vianen (2016), Visie op de Bedrijventerreinen.

Bijlage B - Marktruimte dagelijkse winkelsector

In het detailhandelsbeleid wordt groot belang gehecht aan de boodschappenfunctie. Ook worden uitbreidingsinitiatieven verwacht vanuit supermarkten. Daarom is het belangrijk meer inzicht te krijgen in het haalbare dagelijkse winkelaanbod in de toekomst.

Een methode om het haalbare winkelaanbod in een gebied te achterhalen is een distributie-planologisch onderzoek (DPO). De voorspellende waarde van een distributieve berekening op basis van beschikbare kengetallen uit het recente verleden is in de sterk wijzigende winkelmarkt beperkt. Bovendien moeten door grote onderlinge verschillen in typen winkelgebieden, branches en winkelformules dergelijke berekeningen genuanceerd worden beoordeeld.

Niettemin kan een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod op basis van beschikbare kengetallen een indicatie geven van de mate van overbewinkeling of uitbreidingsmogelijkheden. In de dagelijkse sector (voornamelijk bestaand uit supermarkten) is deze methode nog relatief goed bruikbaar. In de niet-dagelijkse sector (grote variëteit branches en locaties) is minder zekerheid te halen uit een DPO.

Factoren van vraag en aanbod

De marktruimte wordt bepaald door de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de besteding (in fysieke winkels) per hoofd, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het bestedingspotentieel uit dit verzorgingsgebied terecht komt in winkels in de eigen gemeente (koopkrachtbinding) en de mate waarin bestedingen van elders toevloeien (aandeel vreemde koopkracht/toevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² winkelvloeroppervlak) en bestedingen per m² wvo (vloerproductiviteit) een rol.

Rekenen met gebied voormalige gemeenten

De belangrijkste gegevens voor deze som (koopstromen) zijn beschikbaar voor het grondgebied van de voormalige gemeenten. Aangezien dit voor boodschappen ook relatief logische verzorgingsgebieden zijn (grote kernen Vianen en Leerdam en landelijk gebied Zederik) worden berekeningen voor deze gebieden gemaakt.

Inwonerprognose

De toekomstige bevolkingsontwikkeling in de drie voormalige gemeenten kan worden ingeschat op basis van actuele prognoses. DTNP heeft verschillende bronnen geanalyseerd en op basis daarvan aannames gedaan over de verwachte bevolkingsgroei²². Die aannames voor de inwonerontwikkeling van de voormalige gemeenten Leerdam, Vianen en Zederik zijn:

- Leerdam: van circa 21.200²³ naar circa 22.000 in 2030
- Vianen: van circa 20.450** naar 23.500
- Zederik: van circa 14.050** naar 14.600

Toerisme

Verblijfstoerisme is een factor van beperkt belang voor het functioneren van de totale dagelijkse winkelsector in de gemeente Vijfheerenlanden. De aantallen toeristische overnachtingen, zoals die door de gemeente zijn geregistreerd, vullen naar verwachting iets van de dip van niet-aanwezige inwoners in de zomervakantie op en zijn daarmee een welkome plus. Ze maken echter geen significante hoeveelheid extra winkelaanbod mogelijk.

Besteding per hoofd

In distributieve berekeningen als deze wordt uitgegaan van de landelijk gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking in fysieke winkels per jaar. In de dagelijkse sector bedraagt deze € 2.619,- (excl. btw, exclusief bestedingen online)²⁴. Dit getal wordt gecorrigeerd voor het inkomensniveau bij een afwijking groter dan 1%.

²² Primos (2019), bevolkingsprognose; PBL & CBS (2020), Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2019-2050; Stec groep (2019), woonbehoefteonderzoek Vijfheerenlanden.

²³ CBS (2020), Kerncijfers wijken en buurten (januari 2019). *Meest recente informatie op plaatsniveau*.

²⁴ Retail Insiders (2019), 'Omzetkengetallen 2018 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

- Leerdam: 9% onder landelijke gemiddelde²⁵ (verwerking met inkomenselasticiteit van 0,4²⁶, resulterend in € 2.525,- aan bestedingen per hoofd per jaar in de dagelijkse sector).
- Vianen en Zederik: afwijking < 1%.

Verdere groei van het aandeel online in boodschappenbestedingen is aannemelijk. Wanneer het groeitempo in de Randstad tussen 2016 en 2018 in de dagelijkse sector doorzet, is het online aandeel in 2025 al ruim 8%. Ook kan bijvoorbeeld de coronacrisis of de komst van een nieuwe aanbieder, zoals Picnic, naar Vijfheerenlanden snelle veranderingen veroorzaken. Aan de andere kant zijn er nog veel beperkingen in het verdienmodel van het thuisbezorgen van versproducten. Om het effect van toenevende online bestedingen op de fysieke supermarktsector te duiden wordt een voorzichtige schatting gedaan van een ontwikkeling van 3,1% in 2018 naar 10% online aandeel in 2030²⁷. Dat wordt verwerkt in de bestedingen per inwoner:
naar € 2.345,- per jaar in Leerdam;
naar € 2.433,- per jaar in Zederik en Vianen.

Dagelijks aanbod en vloerproductiviteit

Het totale dagelijkse winkelaanbod op het grondgebied van de voormalige gemeenten is begin 2020 als volgt²⁸:

- Leerdam: circa 7.500 m² wvo;
- Vianen: circa 5.000 m² wvo;
- Zederik: circa 3.100 m² wvo.

In Nederland bedraagt de gemiddelde omzet per m² in de dagelijkse winkelsector € 7.586,- per jaar (excl. btw)²⁹.

Koopkrachtbinding en toevloeiing 2020

De koopkrachtbinding en -toevloeiing in Leerdam, Vianen en Zederik zijn voor de dagelijkse sector relatief recent gemeten (eind 2018). Dit is een goede indicatie voor de huidige situatie.

Binding 2020

De omzet per hoofd in deze berekening gaat over bestedingen in fysieke winkels. De gemeten afvloeiing naar internet in de dagelijkse sector (2018: Leerdam 2%, Vianen 3%, Zederik 4%) moet daarom uit de cijfers worden gehaald. De gecorrigeerde bindingscijfers zijn:

- Leerdam: 89% (87/0,98);
- Vianen: 76% (74/0,97);
- Zederik: 63% (60/0,96).

Aangezien het nieuwe, sterke boodschappencentrum Hoog-Dalem in Gorinchem ten tijde van het koopstromenonderzoek nog niet op volle toeren functioneerde wordt de binding voor Leerdam en Zederik iets teruggebracht: Leerdam: 87%, Zederik 61%. Vanuit plaatsen als Meerkerk of Kedichem is Hoog-Dalem een sterke optie voor boodschappen.

Toevloeiing 2020

De volgende toevloeiing is in 2018 in de dagelijkse sector gemeten:

Leerdam: 25%;
Vianen: 22% ;
Zederik: 14%.

De aanname is dat voor 2020 de toevloeiing van Leerdam iets is afgenomen, doordat meer mensen uit o.a. Zederik en West Betuwe voor de complete boodschappen naar Hoog-Dalem gaan (aanname 23%).

Binding en toevloeiing 2030

Voor de toekomstige binding in de dagelijkse sector is in Leerdam en Zederik geen al te grote verandering te verwachten:

²⁵ CBS Statline (2020), Kerncijfers wijken en buurten.

²⁶ Retail Insiders, Memo december 2018.

²⁷ In hoeverre online bestellingen bij lokale fysieke supermarkten terechtkomen, verschilt per formule en leverwijze. Hoe dan ook betekent meer online bestellen dat de behoefte aan vloeroppervlak voor de uitstalling van artikelen kleiner wordt.

²⁸ Locatus (2019) Verkooppuntenbestand Vijfheerenlanden, check december 2019.

²⁹ Retail Insiders (2019), 'Omzetkengetallen 2018 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

- Leerdam heeft al het grootste aanbod en de binding is al relatief hoog. Als grootste woonplaats in de directe omgeving is dat een logische positie, die gezien de inwonerontwikkeling (lichte groei) niet drastisch zal veranderen.
- In de kleinere dorpen van Zederik wordt ingezet op het behoud van één supermarkt per voorzieningskern. Dat deze inwoners een deel van hun boodschappen in completere boodschappenlocaties doen, is te verwachten. Een binding van iets meer dan de helft van de bestedingen (60%) is ook een reële aanname voor de toekomst.

In Vianen is de situatie meer dynamisch:

- Er vloeit nu een significant deel van de dagelijkse bestedingen af naar Nieuwegein.
- Het aantal inwoners neemt aanzienlijk toe.

In Vianen wordt voor 2030 gewerkt met een bandbreedte van 76% binding (huidig) tot 85% (maximaal haalbaar). De uitvoering van de schaalvergroting van de Lijnbaan bepaalt mede hoeveel afvloeiing naar Nieuwegein kan worden teruggewonnen. Een grote groei van toevloeiing is niet te verwachten.

Conclusie marktruimte

De onderstaande som geeft een indicatie van de huidige en toekomstige marktmogelijkheden voor de dagelijkse winkelsector in Vijfheerenlanden. Deze berekening geeft de indicatie dat de dagelijkse winkelsector in de gemeente Vijfheerenlanden in 2020 gemiddeld tot bovengemiddeld functioneert. In voormalig Leerdam en Zederik is er een balans tussen vraag en aanbod, in voormalig Vianen is er enige uitbreidingsruimte.

Gebied voormalig Zederik en Leerdam

De uitkomsten van onderstaande berekening geven een indicatie dat het dagelijks aanbod in voormalig Leerdam en Zederik nu aardig functioneert (iets boven gemiddelde). Deze situatie verandert niet drastisch door de verwachte ontwikkelingen. Het huidige aanbod blijft ook in de toekomst haalbaar. Er is eventueel ruimte voor kleinschalige uitbreiding. In Leerdam kan de binding door versterking van het lokale aanbod mogelijk iets worden verhoogd. Grote toevoegingen van aanbod zullen naar verwachting tot verdringingseffecten in de bestaande winkelstructuur leiden.

Gebied voormalig Vianen

In 2030 is volgens deze berekening rond de 7.300 m² wvo tot maximaal 8.000 m² wvo dagelijks winkel-aanbod haalbaar in Vianen. Dat is aanzienlijk meer dan nu aanwezig. Vanuit deze berekening kan worden geconstateerd dat er mogelijkheden zijn voor een ontwikkeling in Hoef en Haag én de gewenste schaalvergroting van de Lijnbaan. De maat en schaal van de ene ontwikkeling heeft wel invloed op de potenties voor de andere.

Indicatieve marktruimteberekening voor de voormalige gemeenten binnen Vijfheerenlanden in 2020 en 2030*

		Vianen		Zederik		Leerdam		
		2020	2030	2020	2030	2020	2030	
a	Aantal inwoners	20.450	23.500	14.050	14.600	21.200	22.000	
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor inkomen	€ 2.619,-	€ 2.433,-	€ 2.619,-	€ 2.433,-	€ 2.525,-	€ 2.345,-	
c	Koopkrachtbinding	76%	76% á 85%	61%	60%	87%	87%	
d	Winkelomzet verzorgingsgebied (excl. btw)	a * b * c	€ 40,9 mln.	€ 43,4 á 48,6 mln.	€ 22,4 mln.	€ 21,3 mln.	€ 46,6 mln.	€ 44,9 mln.
e	Aandeel koopkrachttoevloeiing	22%	-	14%	14%	23%	23%	
f	Winkelomzet uit toevloeiing		€ 11,5 mln.	€ 12 mln.	€ 3,7 mln.	€ 3,5 mln.	€ 13,9 mln.	€ 13,4 mln.
g	Totale winkelomzet (excl. btw)	d / (1 - e)	€ 52,4 mln.	€ 55,4 á 60,6 mln.	€ 26,1 mln.	€ 24,8 mln.	€ 60,5 mln.	€ 58,3 mln.
h	Gemiddelde winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)		€ 7.586,-	€ 7.586,-	€ 7.586,-	€ 7.586,-	€ 7.586,-	€ 7.586,-
i	Potentieel winkel-aanbod in m ² wvo	h / g	6.900	7.300 á 8.000	3.450	3.300	8.000	7.700

j	Huidig winkelaanbod in m ² wvo		5.000	-	3.100	-	7.500	-
k	Huidige winkelomzet per m ² wvo (excl. btw)	g / j	€ 10.450,-	-	€ 8.490,-	-	€ 8.050,-	-

* Voor een toelichting op de achtergronden van deze berekening verwijzen we naar de publicatie van Retail Insiders (2019), 'Omzetkengetallen 2018 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Bijlage C - Clustering verkooppunten

Vanuit de winkelmarkt is er druk om op locaties buiten de reguliere winkelgebieden te vestigen (kosten, omvang, bezoekgemak). Gemeenten moeten daarom regelmatig hun detailhandelsbeleid verdedigen. Een belangrijk principe in het handelen van gemeente is het bewaken van de 'leefbaarheid'. De hoeveelheid en diversiteit van het voorzieningenaanbod is daar een belangrijk onderdeel van. In de figuur hiernaast wordt aangetoond dat clustering van detailhandel het voorzieningenniveau van een gebied verhoogt. Bij een hogere mate van clustering van verkooppunten in winkelgebieden (x-as) neemt het totaal aantal verkooppunten (i.r.t. het aanwezige draagvlak) in het verzorgingsgebied (y-as) toe.

Bijlage D - Begrippen oppervlak

Brutovloeroppervlak (bvo)

De totale ruimte van een winkel bestaande uit winkelvloeroppervlak en niet voor consumenten toegankelijke ruimten (magazijn, kantine, etc.).

Winkelvloeroppervlak (wvo)

De voor het publiek toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, inclusief zichtbare ruimten zoals bijvoorbeeld etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's. Het winkelvloeroppervlak bedraagt, afhankelijk van de branche, circa 70 à 80% van het brutovloeroppervlak.