

ADVIES Klankbordgroepen Binnenstad & Wijk/buurtcentra

Ambitie en uitgangspunten voor actualisatie Detailhandelsbeleid Zoetermeer

Datum: 3 oktober 2018

Inleiding

De actualisatie van het detailhandelsbeleid in Zoetermeer is begeleid door twee klankbordgroepen voor de Binnenstad en voor de Wijk/buurtcentra. In de klankbordgroepen zaten vertegenwoordigers namens ondernemers, eigenaren en belangenorganisaties. De klankbordgroepen kwamen op 25 juni 2018 voor het eerst bij elkaar, gevolgd door een tweede sessie met de klankbordgroep Binnenstad op 29 augustus en een derde sessie met de klankbordgroepen Binnenstad en Wijk/buurtcentra op 26 september 2018. Met de klankbordgroepen zijn de analyseresultaten en opgaven die naar voren kwamen besproken. Tevens is er gediscussieerd over de door BRO geformuleerde ambitie en uitgangspunten voor het detailhandelsbeleid voor Zoetermeer. Een aantal uitgangspunten is voorzien van een advies door de klankbordgroepen (*cursief gedrukt*), dat wordt aangeboden aan het College als onderdeel van het samspraakproces.

Ambitie Zoetermeer

De detailhandelsstructuur van Zoetermeer is in hoofdlijnen op orde. Gelet op de trends, het veranderende consumentengedrag, ontwikkelingen in de omgeving en de beoogde Schaalsprong, is het aan Zoetermeer om te investeren in kwaliteitsverbetering. Er liggen kansen voor een kwaliteitssprong voor de bestaande detailhandelsstructuur, om zo de winkelstructuur verder te vitaliseren en toekomstbestendig te houden. Zoetermeer heeft de ambitie om de regionale functie van de binnenstad te behouden en waar mogelijk te versterken, met een sterke(re) binding en lange(re) verblijfsduur van bezoekers (monitoring koopstromenonderzoek). Ruimte geven aan innovatie en vernieuwing binnen de detailhandelsstructuur draagt hieraan bij.

Uitgangspunten geven koers aan detailhandelsbeleid

Met het detailhandelsbeleid richt de gemeente zich op de toekomst. Daarin zijn sommige zaken voorspelbaar, maar is het meeste onzeker. Met de geformuleerde uitgangspunten worden de kaders voor het detailhandelsbeleid uiteengezet. De uitgangspunten dienen als koers voor het bedrijfsleven en de overheid, en voor de toetsing van nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. Voor de binnenstad en wijk- en buurtcentra zijn naast de algemene uitgangspunten de beleidslijnen bondig weergegeven, die in de beleidsnota verder worden uitgewerkt.

1. Kwaliteitssprong bestaande structuur

Het eerste uitgangspunt is inzet op de versterking van de bestaande detailhandelsstructuur waar deze toekomstbestendig is. Dit betekent inzet op concentratie van voorzieningen binnen de hoofdstructuur, met een zo compleet en gevarieerd mogelijk aanbod. Daar waar fysieke uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn voor de benodigde moderniseringsslag worden alternatieven verkend om de structuur te versterken. De Schaalsprong kan een belangrijke bijdrage leveren aan de versterking van de structuur.

Vanuit de klankbordgroepen wordt dit uitgangspunt ondersteund.

2. Een multifunctionele binnenstad met optimalisatie van de deelgebieden

De binnenstad ontwikkelen tot een multifunctioneel stedelijk voorzieningencluster waar detailhandel een onderdeel van is. De drie deelgebieden Stadshart, Dorpsstraat en Woonhart hebben ieder een eigen profiel dat geoptimaliseerd wordt, waarmee de autonome aantrekkingskracht van de deelgebieden wordt verstrekt. Daarbij zijn aantrekkelijke verbindingen per voet, fiets en auto tussen de deelgebieden gewenst en medebepalend voor het functioneren. Voor de drie deelgebieden zijn de volgende beleidslijnen opgesteld:

Stadshart: recreatief hoofd(winkel)centrum

- Beleidslijn: kwalitatieve versterking en inzetten op verdere functiemix van winkelen, horeca, diensten, cultuur & leisure. Levendige openbare (verblijfs)ruimte met aantrekkelijke verbindingen. Verdichting met stedelijke woonmilieus (Schaalsprong) en daarbij passende publieksgerichte voorzieningen, die invulling kunnen geven aan de leegstand in de secundaire straten.

Dorpsstraat: specialistisch aanbod in historische setting.

- Beleidslijn: versterken van de kernwaarden en het unieke profiel wat betreft recreatief funshopen, met een mix van passende winkels en kleinschalige horeca. Daarnaast versterken van de boodschappenfunctie, met een (passende) supermarkt als trekker. Inzetten op een compacter gebied, door ruimtelijke keuzes te maken en buiten een compact gebied andere functies te bestemmen (o.a. wonen, diensten, zorg). Benutten van ontwikkelkansen op uitstraling, gevoelswaarde en gastvrijheid.

Woonhart: lokaal verzorgende woonboulevard.

- Beleidslijn: Optimaliseren van het aanbod woonwinkels binnen de lokale verzorgingsfunctie. Een impuls geven aan de omgevingsfactoren voor uitstraling, routing en bereikbaarheid. Ontwikkelingsperspectief van het Woonhart nauwkeurig afwegen tegenover het Stadshart.

Advies klankbordgroepen: *Aantrekkelijke verbindingen tussen de deelgebieden van de Binnenstad zijn noodzakelijk om tot één Binnenstad te komen. In het beleid van 2006-2010 wordt het belang van verbindingen tussen de deelgebieden aangegeven, maar deze zijn tot op heden nog niet gerealiseerd. Een concreet advies van de klankbordgroep voor de komende periode is om tenminste aantrekkelijke verbindingen per voet, fiets en auto te realiseren met een logische routing en verwijzing (quick win). De verbindingen verstevigen de structuur en dragen bij aan de gastvrijheid van de binnenstad.*

*Aanvullend advies voor het **Woonhart** - wanneer optimalisatie van het aanbod en de omgevingsfactoren op termijn onvoldoende verbetering van het functioneren opleveren, zou voor het Woonhart de mogelijkheid tot transformatie naar leisure of wonen onderzocht kunnen worden.*

*Aanvullend advies voor het **Stadshart** – in de uitwerking van de verdichtingsopgave in het Stadshart komt de bereikbaarheid en het parkeren als belangrijk onderwerp naar voren. Bereikbaarheid en parkeren vormen een belangrijke kwaliteit die hoog gewaardeerd wordt door consumenten en waar naar de toekomst adequaat mee omgegaan moet worden om de regionale positie te behouden en te versterken (punt 3).*

3. Behouden en versterken van de regionale positie van de binnenstad

Zoetermeer heeft de ambitie om in ieder geval de regionale functie van de binnenstad te behouden en waar mogelijk te versterken, met een sterke(re) binding en lange(re) verblijfsduur. Middels het koopstromenonderzoek Randstad kan dit worden gemonitord.

Advies klankbordgroepen: *de regionale positie behouden en versterken geldt voor de hele Binnenstad (niet enkel het Stadshart). Juist door meer als eenheid naar buiten te treden in de promotie & marketing en de verbindingen tussen de deelgebieden te verbeteren (punt 2) biedt Zoetermeer een volwaardige binnenstad.*

4. Ruimte geven aan innovatie & vernieuwing binnen de bestaande structuur (maatwerk)

Door toenemende branchevervaging en blurring (menging) van functies, zien allerlei nieuwe detailhandelsconcepten het licht. Deze concepten zijn minder eenvoudig in branches of hokjes te plaatsen. Een voorbeeld is een bakker annex lunchroom of een kookwinkel met een proeflokaal. Dergelijke concepten spelen in op de beleving en dragen bij aan de stedelijke identiteit. Primair wordt ingezet dergelijke concepten binnen de bestaande structuur te faciliteren. Toch kan het soms wenselijk zijn om een vernieuwend concept buiten de structuur te huisvesten. Bijvoorbeeld omdat het concept van meerwaarde is voor een bepaalde locatie of gebied. Dit vraagt per initiatief om maatwerk. De gemeente Zoetermeer wil in beginsel mogelijkheden bieden voor dergelijke initiatieven, mits aan voorwaarden wordt voldaan (toetsingskader 'Laddertoets voor duurzame verstedelijking').

Advies klankbordgroepen: vanuit de klankbordgroepen wordt het advies meegegeven om buiten de bestaande structuur geen ruimte te bieden voor nieuwe detailhandelsconcepten. Op basis van bovenstaande formulering kan onder het mom van 'nieuw concept' te makkelijk worden meegewerkt aan vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen, waar juist binnen de bestaande structuur nog ruimte is voor versterking. Als voorbeeld wordt genoemd 'Mud Sweat Trailsstore' (Loodstraat) gespecialiseerd op het gebied van hardlopen, waar ook clinics worden gegeven op verschillende trails, maar wat uiteindelijk ook een speciaalzaak is in hardloopschoenen en -kleding (zie www.mudsweattrailsstore.com). De vraag is, wanneer iets een 'nevenactiviteit' is. Vanuit de klankbordgroepen luidt het advies om als uitgangspunt in het nieuwe detailhandelsbeleid op te nemen om innovatieve detailhandelsconcepten binnen de bestaande structuur te faciliteren.

5. Duurzaam ruimtegebruik

Bij stedelijke ontwikkelingen in het algemeen en detailhandel in het bijzonder wordt steeds meer waarde gehecht aan duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van substantiële leegstand. Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen en initiatieven is dan ook realisatie in of aansluitend op bestaande concentraties waarbij leegstand/ bestaande bebouwing zoveel mogelijk wordt ingezet om tot kwaliteitsverbetering te komen. Dit uitgangspunt sluit aan bij de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', een wettelijk verplicht instrument dat de Rijksoverheid als motiveringseis voor o.a. detailhandelsontwikkelingen heeft geïntroduceerd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Vanuit de klankbordgroepen wordt dit uitgangspunt ondersteund.

6. Wijk- en buurtcentra als 'hart van de wijk'

Iedere inwoner van Zoetermeer moet in zijn of haar buurt de dagelijkse boodschappen kunnen (blijven) doen. Daarbij draagt clustering van alle voorzieningen op wijkniveau bij aan versterking van het 'hart van de wijk', ook uit oogpunt van sociale cohesie en veiligheid.

Wijk- en buurtwinkelcentra

- Beleidslijn: concentreren voorzieningen in wijk- en buurtcentra.

Voor alle wijk- en buurtcentra geldt aandacht voor de bereikbaarheid en parkeren, als randvoorwaarde voor het optimaal functioneren van de centra.

Herontwikkeling Croesinckplein, als onderdeel van de transformatie van Palenstein.

Prioriteit moderniseringsslag Meerzicht, zowel aan de binnen- als buitenkant.

Winkelcentra De Leyens, Seghwaert & Meeuwenveld hebben behoefte aan een moderniseringsslag, maar zitten fysiek 'op slot', zodoende met de betrokken partijen verkennen van herontwikkeling voor structuurversterking in de noordelijke wijken.

Buurtstrips (Piet Heijnstraat en Oranjelaan)

- Beleidslijn: niet versterken, eventuele initiatieven voor detailhandel elders binnen de structuur faciliteren en buurtstrips organisch laten verkleuren naar andere bedrijvigheid en/of wonen.

Schaalsprong

- Beleidslijn: specifiek voor het Entreegebied zal worden ingezet op een voorzieningenaanbod dat past in het beoogde stedelijke woonmilieu.

Advies klankbordgroepen: op wijkniveau moeten bewoners worden gefaciliteerd. De meeste winkelcentra kampen met uitdagingen op het gebied van bereikbaarheid en parkeren, waar nauwkeurig naar gekeken moet worden om dit te optimaliseren voor verbetering van het functioneren. Met name de centra gelegen aan de Randstadrail hebben te maken met langparkeerders. Er is behoefte aan inzicht in de bezetting, zodat met gerichte maatregelen gestuurd kan worden op vermindering van de parkeerdruk.

Aanvullend advies **noordelijke centra:** Eventuele herontwikkeling van de winkelcentra De Leyens, Seghwaert en Meeuwenveld moet in nauw overleg met betrokkenen worden verkend en uitgewerkt. Parallel moet worden ingezet op optimalisatie binnen de bestaande structuur (korte termijn).

Aanvullend advies voor de **buurtstrips** Piet Heijnstraat en Oranjelaan: deze verkleuren en richten zich steeds meer op 'bezorgen en afhalen'. Volgens de geformuleerde beleidslijn wordt deze verkleuring gedoogd, wat wordt ondersteund door de klankbordgroepen. Transformatie naar wonen is daarbij ook als kansrijk benoemd.

Aanvullend advies voor het **Entreegebied:** hier zou ingezet moeten worden op een beperkt voorzieningenaanbod en geen volledig wijkwinkelcentrum, omdat juist de verdichting hier kansen biedt voor het toekomstperspectief van omliggende wijk/buurtcentra (o.a. Meerzicht, de Vijverhoek, Rokkeveen).

7. Supermarkten als kurk voor functioneren wijk en buurtcentra

Door de Schaalsprong groeit het consumentendraagvlak en dit vraagt om een passend niveau van de boodschappenvoorziening in de wijk. Moderne supermarkten zijn de kurk voor het functioneren van wijk- en buurtcentra. Daarom krijgen bestaande kleinschalige supermarkten (< 1.000 m² vwo) in beginsel de mogelijkheid om uit te breiden tot moderne omvang, mits het planinitiatief voldoet aan 'de landelijke laddertoets voor duurzame verstedelijking'.

Advies klankbordgroepen: Vanuit de klankbordgroepen wordt aangevuld dat ook schaalvergroting optreedt bij andere boodschappenwinkels zoals Zeeman, Action, Kruidvat. Deze winkels zouden net als supermarkten de ruimte moeten krijgen om te moderniseren, mits het planinitiatief voldoet aan de 'landelijke laddertoets voor duurzame verstedelijking'.

8. Perifere detailhandel consolideren en beleid handhaven

De bestaande perifere detailhandel (buiten de winkelstructuur) doet geen afbreuk aan de detailhandelsstructuur in Zoetermeer. Het uitgangspunt is consolidatie. Het vigerende, restrictieve beleid voor nieuwe verspreide bewinkeling wordt voortgezet, wat in lijn is met Provinciale beleidskaders.

Advies klankbordgroepen: op het moment zijn er teveel voorbeelden van reguliere detailhandel buiten de structuur die wel degelijk invloed hebben op het functioneren van de bestaande centra, met name het Woonhart. Zodoende wordt een oproep gedaan voor inzet van extra capaciteit op handhaving van de bestaande regelgeving voor perifere detailhandel.