

B i j l a g e 3 :
A c t u a l i s a t i e D P O , m a a r t
2 0 1 5

5 MAART 2015



ACTUALISATIE DPO NIET- DAGELIJKSE SECTOR HEERENVEEN

BROEKHUIS RIJS ADVISERING

1. Inleiding

De gemeente Heerenveen is de afgelopen jaren actief bezig geweest met het vaststellen van nieuw beleid op het gebied van de detailhandel. Ter voorbereiding daarop is zowel voor de dagelijkse als voor de niet-dagelijkse sector door ons bureau een rapportage opgesteld, waarin een distributie planologische analyse is opgesteld. Voor de niet-dagelijkse sector dateert deze uit 2009. Op basis van deze rapporten zijn in 2011 door de gemeenteraad de Structuurvisie Heerenveen-Centrum-Breed en Integrale Detailhandelsvisie gemeente Heerenveen vastgesteld

Een van de belangrijke projecten voor versterking van het kernwinkelgebied van Heerenveen is herinrichting van het Molenplein. Hiervoor is in september 2013 een nieuw, thans vigerend bestemmingsplan vastgesteld.

Mede door de economische situatie zijn diverse plannen in het land gewijzigd; zo ook het project voor het Molenplein. Om deze reden en om de financiële situatie van de gemeente Heerenveen is een aanpassing van het bestemmingsplan Molenplein e.o. noodzakelijk geworden.

Ter onderbouwing hiervan is verzocht om een actualisatie van het distributie planologisch onderzoek (dpo) voor de niet-dagelijkse sector. In deze rapportage wordt deze analyse uitgevoerd en toegelicht. Tevens wordt stilgestaan bij de ladder voor duurzame verstedelijking.

2. Plangegevens Molenpleinproject

Aan het Molenplein is op dit moment een supermarkt gevestigd van Jumbo; deze is 1.400 m² winkelvloeroppervlak (wvo) groot. Op maaiveldniveau ligt een parkeerterrein (bestemd voor het centrum, betaald) voor ongeveer 160 auto's. Eveneens grenzend aan het Molenplein waren sociale huurwoningen aanwezig; deze zijn inmiddels gesloopt.

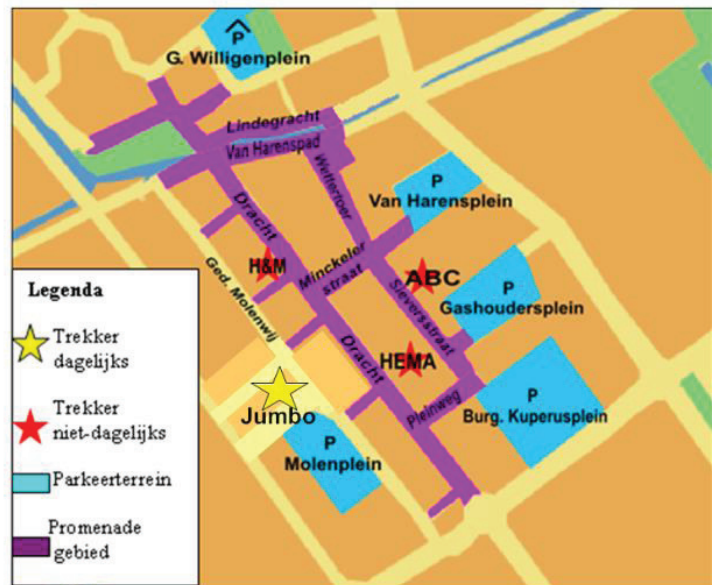
In een eerder plan voor het Molenplein (in 2013 neergelegd in het thans vigerende bestemmingsplan voor dit gebied) was het de bedoeling om twee supermarkten te realiseren op het Molenplein; een vernieuwde Jumbo en een verplaatsing van Aldi van elders uit Heerenveen. Bovenop de supermarkten zouden 2 parkeerlagen komen, waarvan een deel bestemd was voor nieuw te bouwen woningen.

Door de financiële situatie van de gemeente Heerenveen zag de gemeente zich genoodzaakt om het plan te versoberen. Dit betreft het nu voor liggende plan. Het gaat om de bouw van een tweetal supermarkten, aangevuld met 875 m² bruto verkooppriimte (bvo), maximaal 750 m² wvo, voor non-food. De bouw van het project vindt plaats op de plek van de huidige Jumbo. Door de sloop van de woningen is ruimte vrijgekomen om extra parkeerplaatsen op maaiveldniveau te realiseren. Dit aantal gaat naar 260 in totaal.

Volgens de huidige planvorming zal op de plek van de huidige Jumbo nieuwbouw gerealiseerd worden. Deze zal bestaan uit een tweetal supermarkten en enige aanvullende ruimte met non-food. De supermarkt van Jumbo meet op dit moment 1.400 m² wvo; deze gaat verkleinen naar ongeveer 1.250 m² wvo. De Aldi is momenteel gevestigd op een niet-gewenste, solitaire locatie bij het stadion van SC Heerenveen. De Aldi is nu ongeveer 760 m² wvo, en zal in de nieuwe situatie ongeveer 900 m² wvo groot worden. Per saldo verandert er in de meters in de dagelijkse sector niet veel.

Het Molenplein ligt aan de zuidwestkant van het centrumgebied. De Dracht is de belangrijkste winkelstraat van Heerenveen, met daaromheen nog een aantal andere straten met trekkers.

Op de kaart hiernaast is de ligging van het Molenplein ten opzichte van het kernwinkelgebied te zien. Het Molenplein is een belangrijk bronpunt voor het centrum; in feite is het Molenplein het enige bronpunt aan de westkant van het centrum. Dat is ook de reden dat de gemeente dit bronpunt graag wil versterken.



3. Vraagzijde kern Heerenveen

De gemeente Heerenveen is een van de grotere kernen in de provincie Fryslân. Heerenveen is een hoofdkern, waar nieuwbouw gerealiseerd wordt. De nieuwbouwwijk, waar momenteel nog gebouwd wordt, is Skoatterwâld.

Ten tijde van het vorige onderzoek (2009) telde de gemeente 43.000 inwoners; inmiddels is dit aantal gegroeid naar iets boven de 50.000. Deze groei heeft twee redenen; de eerste is de toevoeging van een deel van de voormalige gemeente Boarnsterhim per 1 januari 2014. Een andere reden is de nieuwbouw in de wijk Skoatterwâld.

De kern Heerenveen zelf telde in 2009 28.280 inwoners. Enkele dorpen, direct grenzend aan Heerenveen, kennen nauwelijks voorzieningen en werden eveneens tot het primaire verzorgingsgebied van Heerenveen gerekend. Dan ging het onder meer om Oranjewoud en Oude- en Nieuweschoot. Hier woonden ongeveer 31.500 personen; inmiddels is dit aantal gegroeid naar circa 32.200 inwoners.

De wijk Skoatterwâld zal ook de komende jaren nog blijven groeien. Het bouwtempo ligt iets lager dan aanvankelijk gepland, maar de woningen zullen uiteindelijk wel gebouwd gaan worden. De komende jaren zullen er jaarlijks ongeveer 60 woningen per jaar gebouwd worden; tot 2020 gaat het dan om bijna 300 woningen. Na 2020 zullen er in totaal nog 800 woningen gebouwd worden.

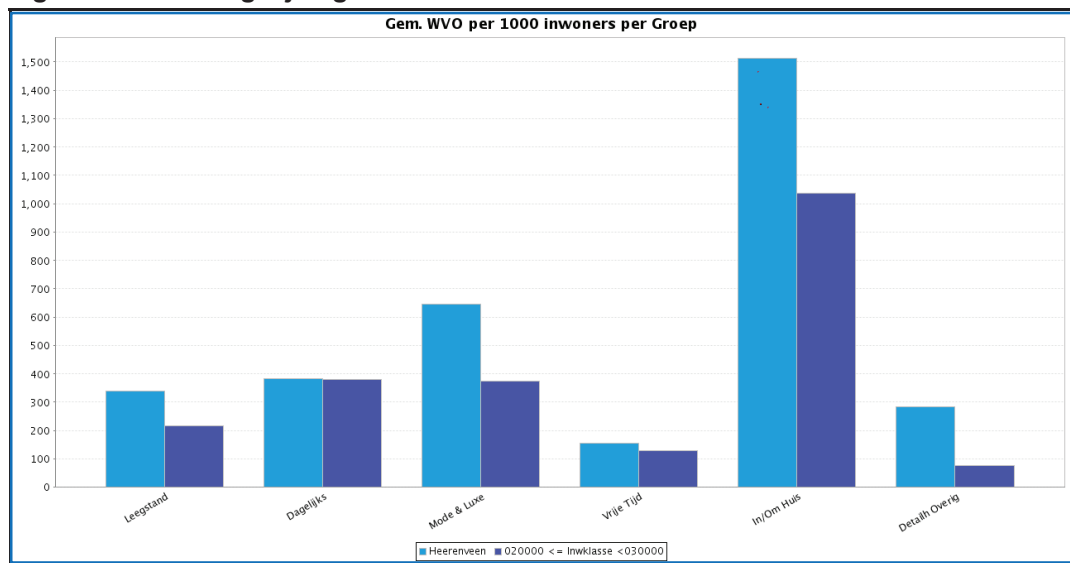
Elders in Heerenveen zal door inbreidingsplannen het woningaantal ook nog met ruim 460 worden uitgebreid tot 2020. Deze plannen betekenen, dat het inwonertal van Heerenveen ook de komende jaren nog iets verder zal groeien. Hiermee neemt het draagvlak voor de detailhandel toe.

4. Aanbodzijde kern Heerenveen

De kern Heerenveen kent traditioneel als hoofdkern voor de regio een fors aanbod in de niet-dagelijkse detailhandel. De totale kern Heerenveen telt ruim 97.000 m² wvo. Van dit aantal is ruim 38.000 m² wvo in het centrumgebied aanwezig. Dit aantal meters ligt iets hoger (ruim 1.000 m² wvo) dan in 2009; de afgelopen jaren is al duidelijk gewerkt aan een kwalitatieve versterking van het centrum. De versterking van de structuur (uitbouwen van de winkel-acht) had de hoogste prioriteit. Mede hierdoor is het aantal meters – in tegenstelling tot nog veel andere kernen – de afgelopen jaren slechts in geringe mate toegenomen in het centrumgebied van Heerenveen.

Het aanbod van Heerenveen in de niet-dagelijkse sector is kwantitatief gezien voldoende. Om deze reden gaat men ook door op de manier van kwalitatieve versterking van de structuur van het kernwinkelgebied. Buiten het kernwinkelgebied is toename van winkelmeters niet gewenst. In figuur 1 is een vergelijking gemaakt tussen het aanbod in Heerenveen (niet alleen het centrum) met andere kernen tussen de 20.000 en 30.000 inwoners (een vergelijking met de inwonergroep tussen 30.000 en 50.000 inwoners geeft eenzelfde beeld). Het is een vergelijking op basis van het aanbod in m² wvo per 1.000 inwoners.

Figuur 1 Vergelijking Heerenveen met kernen van 20.000 tot 30.000 inwoners



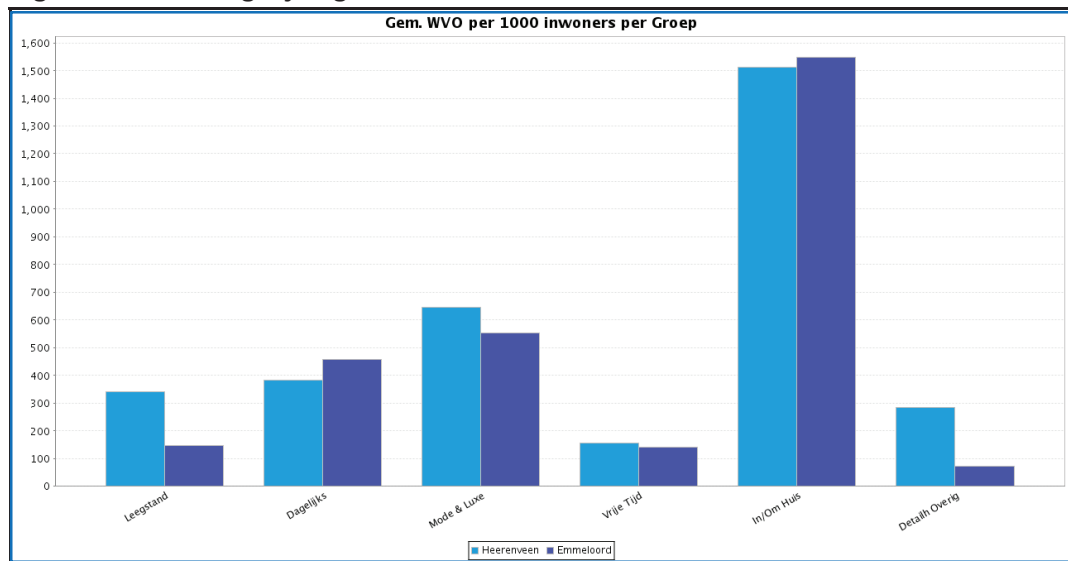
Bron: Locatus, februari 2015

Uit de figuur is af te lezen, dat met name het aanbod in de branches Mode & Luxe en In/Om Huis sterk vertegenwoordigd is in Heerenveen. De branche Mode & Luxe is vooral in het kernwinkelgebied te vinden. Uit de figuur blijkt duidelijk de regiofunctie van Heerenveen; vanuit een groot gebied komen mensen juist voor het recreatieve winkelen naar Heerenveen.

Het is dan ook logisch om te kijken naar andere kernen in dezelfde inwonerklassen, maar met tevens een regiofunctie. In deze groep vallen onder meer Sneek, Drachten, Emmeloord, Meppel, Veendam en regiokernen in Zeeland, zoals Goes, Terneuzen en

Middelburg. Als voorbeeld laten we in figuur 2 de vergelijking met Emmeloord zien; de overige kernen vertonen een vergelijkbaar beeld.

Figuur 2 **Vergelijking Heerenveen met Emmeloord**



Bron: Locatus, februari 2015

Het overzicht maakt duidelijk, dat Heerenveen een vergelijkbaar aanbod heeft met andere regiokernen in het (noorden van het) land. Niettemin is terecht de keus gemaakt om grootschalige uitbreidingen niet meer na te streven, aangezien het aanbod voldoende is. Dynamiek moet wel aanwezig blijven in de branche; vandaar dat de nadruk op structuurversterking ligt.

5. Betekenis project Molenplein voor centrum Heerenveen

Het Molenplein ligt aan de zuidwestkant van het centrumgebied. Voor de structuur van een winkelgebied is de ligging van trekkers alsmede de ligging van parkeerterreinen van groot belang. Het parkeren is momenteel aan de westkant van het centrum kwantitatief en kwalitatief onvoldoende sterk aanwezig. Deels is deze uitbreiding een herschikking van bestaande parkeerplaatsen op andere plekken rondom de geplande nieuwbouw; per saldo is sprake van een uitbreiding van ca. 60 parkeerplaatsen in een ruimtelijk en verkeerskundig betere samenhang dan op dit moment.

Verder leidt de realisatie van het project aan het Molenplein tot twee andere belangrijke factoren:

- de Aldi verhuist van een solitaire locatie buiten het centrum naar het kernwinkelgebied. Het lost een probleem elders in Heerenveen op, terwijl het aan het Molenplein kan bijdragen aan versterking van de structuur;
- de winkelstructuur wordt verder versterkt, doordat aan deze zijde een sterker aanbod tot stand komt. Hierdoor zal het zuidwestelijke deel van de Dracht weer meer bij het kernwinkelgebied betrokken worden, opdat de winkel-8 aan kracht gaat winnen.

Zeker in de huidige tijd moet kritisch gekeken worden naar iedere uitbreiding van winkelruimte. In de vigerende beleidsdocumenten is becijferd dat vooral in de niet-dagelijkse sector in beginsel geen uitbreidingsruimte aanwezig is. Tegelijk is als zwak punt in de sterkte/zwakte- analyse (Structuurvisie Centrum-Breed, pag. 24) aangemerkt de relatieve ondervertegenwoordiging van middelgrote winkelruimtes (400 tot 800 m²). Het zou dan ook niet goed zijn om uit te gaan van een rigide verbod op iedere kwantitatieve toevoeging. Terecht is in de beleidsstukken de ambitie opgenomen om blijvende dynamiek te scheppen en ruimte te zoeken voor nieuwe formules en ontwikkelingen.

Als uitgangspunt is gekozen dat uitbreiding van winkeloppervlak alleen kan worden toegestaan als die gepaard gaat met een kwalitatieve versterking. Van zo'n kwalitatieve versterking is met het Molenpleinproject sprake. Het project zorgt voor behoud c.q. toevoeging van consumentenbestedingen in Heerenveen-Centrum en op structuurniveau voor terugplaatsing van een supermarkt vanuit de standsrand naar een belangrijk bronpunt aan de zuidwestzijde van het centrum. In dit licht bezien is toevoeging van één winkelunit van 750 m² niet-dagelijkse artikelen (op een totaal van 28.000 m² in Heerenveen-Centrum) relatief beperkt en aanvaardbaar, mede gezien de geringe aanwezigheid van deze unitmaat in het bestaande kernwinkelgebied.

6. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden, die achtereenvolgens worden doorlopen.

De eerste trede gaat om de vraag of er een regionale behoefte is aan de uitbreiding van ruimte. Heerenveen heeft een verzorgingsfunctie voor een aanzienlijk deel van de regio; het is met recht een hoofdkern. Dit is ook duidelijk terug te zien in het aanbodprofiel, en is vergelijkbaar met andere regiokernen. Met de huidige planontwikkeling op het Molenplein (vernieuwing Jumbo, verplaatsing Aldi, toevoeging 750 m² niet-dagelijks, uitbreiding parkeercapaciteit) is het de bedoeling om de structuur van het kernwinkelgebied - en daarmee de aantrekkingskracht van het centrum van Heerenveen voor eigen inwoners en voor inwoners in de regio - te versterken. De meeste parkeerplaatsen liggen op dit moment aan de noord- en oostkant van het centrum; het Molenplein is het enige terrein aan de (zuid-)westkant van het centrum. Het bronpunt wordt dus sterker, en de structuur wordt kwalitatief verbeterd. Dit is zeker in het belang van de regionale consument. Hiermee is de regionale behoefte aangegeven.

De tweede trede motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De huidige planvorming voor het Molenplein is op dezelfde locatie als waar op dit moment de parkeergelegenheid en de supermarkt gevestigd zijn. Het is direct aansluitend aan het bestaande winkelgebied. Het Molenplein en de huidige supermarkt worden op een andere wijze ingericht, waardoor een betere benutting van de mogelijkheden tot stand komt. Bovendien wordt de detailhandel verder geconcentreerd, omdat de supermarkt van Aldi van een solitaire locatie naar het kernwinkelgebied verhuist.

Aangezien de uitbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd gaat worden, is de derde trede (zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte) niet aan de orde.



7. Conclusies

- Het project Molenplein omvat een vergroting van het P-terrein, de vernieuwing van de Jumbo-supermarkt (verkleining in wvo), verplaatsing en vergroting van de Aldi, en realisatie van aanvullend 750 m² in de niet-dagelijkse sector;
- De ontwikkeling van het Molenplein dient ter versterking van de structuur van het kernwinkelgebied van Heerenveen;
- In relatie tot het totale aanbod in de niet-dagelijkse sector in Heerenveen gaat het om een beperkte toevoeging van meters;
- Heerenveen is een belangrijke regiokern, met een daarop afgestemd winkelaanbod. In vergelijking met alle kernen in Nederland met hetzelfde inwonertal is het aanbod fors; met name in de groep 'mode & luxe' is het aanbod groter dan voor de eigen inwoners nodig is;
- Wanneer Heerenveen evenwel vergeleken wordt met andere kernen met een sterke regionaal verzorgende functie (zoals Emmeloord, Drachten, Meppel of Sneek) dan blijkt dat het aanbod inderdaad fors, maar in overeenstemming is met deze kernen;
- Grootschalige toevoeging van meters is in Heerenveen niet gewenst; mede door de opkomst van internetverkoop zal de vraag de komende jaren nog nauwelijks groeien, ondanks een groei van het inwonertal van Heerenveen;
- De nadruk in het kernwinkelgebied van Heerenveen zal op kwalitatieve versterking liggen. Het Molenpleinproject – een kwalitatief vernieuwproject met verhoudingsgewijs beperkte toevoeging van meters - past in dit streven. De altijd aanwezige dynamiek in de detailhandel wordt hiermee ondersteund;
- Aan de zuidwestkant van het centrum is het parkeren beperkt; door de realisatie van het project is het tevens mogelijk om het parkeren aan deze zijde van het centrum te versterken. Hierdoor kan het Molenplein als een sterker bronpunt fungeren;
- Voor de regio is het van belang, dat het kernwinkelgebied zo sterk mogelijk blijft; dit kan alleen met een geconcentreerd, aantrekkelijk aanbod met voldoende parkeren. De regionale behoefte is duidelijk aanwezig. Vanuit de verre omtrek komen bezoekers naar het centrum van Heerenveen;
- Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking gezien, is aan stap 1 voldaan. Voor stap 2 moet aangegeven worden of het project binnen het bestaande stedelijke gebied kan plaatsvinden. Doordat de supermarkten en de non-food op dezelfde plek gebouwd worden als de huidige supermarkt is hier zeker sprake van. Bovendien wordt de Aldi van een solitaire (niet-gewenste) locatie naar het kernwinkelgebied verhuisd.