Plan van Aanpak compact kernwinkelgebied

Projectresultaat:
Het ruimtelijk concentreren van detailhandel in een compacter kernwinkelgebied.

Dit is een deelproject van het Masterplan centrum. Onderdeel van de opgave is het verminderen van de winkelleegstand in het af te bakenen kernwinkelgebied.

Visie
Het huidige kernwinkelgebied in Valkenswaard is veel te groot. De hoge winkelleegstand, het koopstromenonderzoek en het rapport 'Behoefteraming detailhandel centrum Valkenswaard' maken duidelijk dat er een overaanbod aan winkelpanden is en dit de komende jaren zonder scherpe keuzes zal toenemen.
Het is daarom voor zowel de toekomst van de sector detailhandel in Valkenswaard, als voor de aantrekkelijkheid van het centrum voor de bezoeker, noodzakelijk om in te zetten op een compacter kernwinkelgebied. Dit betekent het maken van een duidelijke keuze voor waar winkels juist wel gewenst zijn en ook waar wordt ingezet op de transformatie van winkelpanden naar alternatieve functies zoals wonen en dienstverlening.
Als nadere uitwerking van de gemaakte keuzes in diverse beleidsdocumenten, betekent dit eveneens een duidelijke keuze voor het compacte kernwinkelgebied van Valkenswaard als dé plek voor detailhandel. De gemeente streeft er hiermee naar om detailhandel die in het kernwinkelgebied past, zoveel mogelijk daar te concentreren.
Naast het kernwinkelgebied in het centrum van Valkenswaard blijft Winkelcentrum De Belleman overigens een belangrijke concentratie van detailhandel. Dit winkelcentrum heeft een belangrijke meerwaarde voor de kern Dommelen.
Voorgaande impliceert dat het niet wenselijk is om nieuwe detailhandelslocaties toe te voegen. Het is belangrijk om eerst het overaanbod aan plancapaciteit substantieel te verminderen. Dit kan anders liggen voor vormen van detailhandel die niet in het kernwinkelgebied passen zoals tuincentra en bouwmarkten. Het toevoegen van nieuwe detailhandelslocaties buiten het kernwinkelgebied om een supermarkt te realiseren, is echter wel onwenselijk.

Kernwinkelgebied
De gemeente Valkenswaard kiest als uitwerking van het Masterplan Centrum ervoor om detailhandel te concentreren in een compacter kernwinkelgebied. Op basis van o.a. het rapport 'Behoefteraming detailhandel centrum Valkenswaard', maar ook aspecten zoals routing, moderne supermarktlocaties en de nabijheid van parkeergelegenheid, is gekozen voor de volgende duidelijke gebiedsafbakening.

Gebiedsafbakening compact kernwinkelgebied



Toelichting kleuren:

Donkergroen:
De donkergroene panden vormen het compacte kernwinkelgebied. Daar is en blijft detailhandel gewenst. Andere functies m.u.v. horeca zijn in beginsel op de begane grond ongewenst.

Lichtgroen
In deze panden in het compacte kernwinkelgebied is horeca gevestigd. Omdat deze panden wel een detailhandelsbestemming hebben, blijven deze panden behoren tot de plancapaciteit voor detailhandel. De aanwezigheid van enige horeca in het kernwinkelgebied is gewenst.

Paars
De Kerverij in de huidige opzet behoort niet meer tot het compacte kernwinkelgebied. De enige vorm van detailhandel die daar nog gewenst is, is de vestiging van één of twee supermarkten. Daarnaast is de transformatie van winkelpanden naar alternatieve functies gewenst.

Oranje/grijs
Deze panden hebben deels al een andere functie (horeca, wonen, dienstverlening) dan detailhandel. Indien er wel detailhandel gevestigd is (o.a. aan delen van de Leenderweg), dan wordt de winkelier gestimuleerd om diens winkel te verplaatsen naar het compacte kernwinkelgebied. En van de aanwezige winkelpanden wordt transformatie van detailhandel naar een alternatieve functie wenselijk geacht, teneinde het compacte kernwinkelgebied te realiseren.

Naar het compacte kernwinkelgebied

Het definiëren van een compact kernwinkelgebied is een begin, maar daarmee is het vanzelfsprekend nog niet gerealiseerd. Het realiseren van een compact kernwinkelgebied is een meerjarenopgave, waarbij naast de gemeente vastgoedeigenaren, winkeliers en Centrummanagement een belangrijke rol spelen. Dit Plan van Aanpak gaat hoofdzakelijk over de rol die de gemeente zal nemen om te werken aan een compact kernwinkelgebied. Het geeft hiermee aan waar het de komende jaren koersvast aan wil werken. Dat de gemeente hierbij consistent te werk gaat, omdat private partijen duidelijkheid nodig hebben om lange termijn keuzes te kunnen maken en op basis daarvan de noodzakelijke investeringen te doen. De gemeente gaat te werk volgens het volgende stappenplan.

Stap 1 informeren (augustus 2019)

Winkeliers en vastgoedeigenaren worden door de gemeente geïnformeerd over de keuzes voor een compact kernwinkelgebied en de wijze waarop het daar werk van wil maken.

Stap 2 In gesprek gaan (september 2019 – juni 2020)

De keuze voor een compact kernwinkelgebied krijgt pas betekenis als aan deze keuzes consequenties worden verbonden. Dat is in de voorgestane aanpak het geval. Bijvoorbeeld door zoals hierna nader wordt toegelicht, de keuze om ruimtelijk instrumentarium in te zetten. Daarom worden alle winkeliers en vastgoedeigenaren van winkelpanden in het huidige centrum (het centrummanagementgebied) wiens winkelpand buiten het compacte kernwinkelgebied valt, uitgenodigd voor een individueel gesprek met de accountmanager. De centrummanager wordt hier eveneens bij betrokken. Voor deze gesprekken wordt de periode tot 1 juli 2020 uitgetrokken. Dit tijdsbestek is ruim, omdat het om tientallen gesprekspartners gaat. En omdat wordt ingezet op transformatie van vastgoed en verplaatsing van winkels, is de kans groot dat er vervolggesprekken volgen. De gesprekken zijn vertrouwelijk, omdat het voor het realiseren van de doelen noodzakelijk is dat vastgoedeigenaren en winkeliers open durven te spreken over de toekomst van hun respectievelijk pand en winkel.

De insteek van deze gesprekken is als volgt. Eerst worden de gemaakte keuzes toegelicht, om indien nodig, de bewustwording te vergroten van de noodzaak om een compacter kernwinkelgebied te realiseren. Vervolgens wordt met de winkelier of vastgoedeigenaar gesproken over de mogelijkheden voor respectievelijk verplaatsing of transformatie. Om dit te stimuleren wordt een toolbox ingezet. Dit zijn instrumenten die transformatie of verplaatsing bevorderen. Het gaat dan om:

Toolbox:

a) stimuleringsmaatregelen

De gemeente heeft reeds een subsidieregeling om de verplaatsing van detailhandel van buiten het compacte kernwinkelgebied naar het compacte kernwinkelgebied te stimuleren. Deze regeling wordt herijkt en in lijn gebracht met de keuzes voor het compacte kernwinkelgebied.

Daarnaast wordt een stimuleringsregeling ingezet in de vorm van een transformatiesubsidie. Met subsidie wordt bevorderd dat de vastgoedeigenaar afscheid neemt van de winkelfunctie en zijn vastgoed geschikt maakt voor een alternatieve functie. Deze subsidieregeling voor transformatie en verplaatsing wordt de ‘Nadere regel compact centrum’.

b) Bereidheid meedenken transformatie

De gemeente wil winkelpanden buiten het compacte kernwinkelgebied transformeren naar alternatieve functies. Transformatie naar dienstverlening en vooral wonen liggen het meest voor de hand. Dat betekent niet dat de gemeente automatisch zal instemmen met ieder transformatieplan, maar wel dat er een positieve grondhouding is om transformatie te bevorderen.

c) Bouwhoogte
De transformatie van winkelpanden buiten het compacte kernwinkelgebied naar alternatieve functies kan complex en kostbaar zijn. Een mogelijkheid om een herontwikkeling rendabeler en daarmee waarschijnlijker te maken, is om een hogere bouwhoogte toe te staan. Omdat dit o.a. vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet overal wenselijk is, zijn de mogelijkheden hiervoor globaal verkend.
In beginsel is het stedenbouwkundig gezien wenselijker om juist in het (compacte) centrum meer hoogbouw te hebben dan er buiten. Toch zijn er wel degelijk enkele transformatiezones waar het toevoegen van bouwlagen wenselijk kan zijn. Een globale verkenning van de mogelijkheden en onmogelijkheden hiervoor is uitgewerkt in bijlage A.

Stap 3 Inzet ruimtelijk instrumentarium (start 2020)
De gemeente heeft een belangrijke verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening. In dat verband zijn er instrumentarium om als gemeente te sturen op een compact kernwinkelgebied en om op termijn de overcapaciteit aan winkelmeters te reduceren. De gemeente Valkenswaard kiest ervoor om dit instrumentarium in te zetten. De mogelijkheden zijn daarvoor verkend. Op basis hiervan wordt gekozen voor het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Hierbij zal tevens verkend worden of het in bepaalde situaties raadzaam is om bijvoorbeeld een uitsterfregeling of persoonsgebonden overgangsrecht toe te passen.
Als uitgangspunten worden gehanteerd:

- Inzetten op het schrappen van detailhandelsbestemmingen/-mogelijkheden buiten het compacte kernwinkelgebied en winkelcentrum De Belleman. Op basis van de op te nemen overgangsrechtelijke bepalingen kunnen zittende winkeliers hun bedrijfsvoering echter blijven voortzetten zolang het pand onafgebroken als winkel wordt gebruikt.
- Voorkomen van planschade door voorzienbaarheid te creëren.

Alvorens daadwerkelijk gestart wordt met de bestemmingsplanprocedure, dient het noodzakelijke voorwerk te worden verricht. Het gaat hierbij o.a. om:

- Inventarisatie en analyse van zowel de aard en omvang van de herbestemmingsopgave;
- Het verkennen van de (beleidsmatig) gewenste alternatieve bestemmingen/functies. In de meeste voorkomende gevallen, zullen wonen en/of dienstverlening de meest waarschijnlijke alternatieve functies zijn.
- Het maken van een planschaderisicoanalyse;
- Relatie met de Omgevingswet.

Door de formele publicatie van onderhavige nota wordt de basis gelegd voor het creëren van voldoende voorzienbaarheid. In 2020 wordt daadwerkelijk gestart met het zetten van de noodzakelijke stappen om ruimtelijk instrumentarium toe te passen.

Bijlage A uitgangspunten bouwhoogte per deelgebied

- Voor de voormalige Aldi zijn twee bouwlagen met een kap of terugliggende derde laag denkbaar;
- Bij een herontwikkeling tussen Leenderweg en Promenade zijn er mogelijkheden om in de hoogte te gaan. Zeker aan de kant van de Promenade, maar ook kan van de Leenderweg zijn daar drie bewoonbare lagen mogelijk;
- Voor de Leenderweg ten westen van de Promenade geldt (o.a. Verspassage) dat het behoud van de dorpse uitstraling volgens de lintstructuur gewenst is;
- De Kerverij dient volledig herontwikkeld te worden en het daarbij benutten van de mogelijkheden om in de hoogte te bouwen is daarvoor een kans;
- Voor de te transformeren panden aan de noordzijde van de Eindhovenseweg zijn er geen mogelijkheden om verder de hoogte in te gaan.
- Voor de Karel Mollenstraat zuid (25-29) worden de bestaande hoogtes aangehouden, een verruiming is hier vanwege de schaal en de historische bebouwing niet wenselijk.
- Aan de oostzijde van de Eindhovenseweg (50-58) zijn beperkte mogelijkheden. Er zijn al een aantal hogere panden, de diversiteit in hoogten blijft wenselijk waardoor er weinig speelruimte overblijft.