

## **Discussieavond: Detailhandel en Horeca in Wageningen: op weg naar een nieuw beleid**

23 augustus 2011

### **Doel van deze avond**

Vanwege een aantal aanvragen voor uitbreiding van detailhandel en horeca en een aantal nieuwe plannen en ontwikkelingen is het noodzakelijk om voor Wageningen een nieuw economisch beleid inzake detailhandel en horeca (EVDH) vast te stellen. Op 23 augustus is hiervoor een workshop georganiseerd. Uitgenodigd waren:

- WOC
- SOW
- Wageningen UR
- Koninklijke Horeca (afdeling Gelderland/Wageningen).
- Studentenplatform Wageningen
- Wijkplatform de Nude

Deze bijeenkomst was een vervolg op de informatieavond van 15 maart 2011. Deze was bedoeld om de Wageningers en in het bijzonder de raad op de hoogte te brengen van de ontwikkelingen en de wijze waarop belanghebbenden hiertegen aankijken. De discussieavond van 23 augustus 2011 was bedoeld om de onderzoeksresultaten over de Wageningse detailhandel en horeca te presenteren aan de belanghebbenden en de raad. Daarbij een indicatie te geven van het economisch functioneren van de stad en een doorkijk te bieden naar de toekomst. Vervolgens was er de gelegenheid voor alle belanghebbenden om aan de hand van stellingen een discussie te voeren over de gewenste ontwikkelrichting voor de stad Wageningen. De uitkomsten van het onderzoek en de input uit de informatieavond en de discussieavond zullen gebruikt worden om een beleidskader te scheppen dat ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

### **Presentatie onderzoeksresultaten**

Bijdrage van M. Embregts en J. Pernot, Onderzoeksadviesbureau DHV

Belangrijkste resultaten zijn:

- Leegstand in Wageningse binnenstad is beperkt 5-6%. Op enkele plekken is echter sprake van structurele leegstand.
- Sterke punten van detailhandel in Wageningen zijn:
  - Sfeer en gezelligheid van binnenstad
  - Warenmarkt met regionale trekkracht
  - Compactheid binnenstad
  - Evenementen en naamsbekendheid
  - Speciaalzaken met eigen trekkracht
- Zwakke punten van detailhandel in Wageningen zijn:
  - Entree binnenstad
  - Fietsenstallingen binnenstad
  - Conventstraat/-plein
  - Verspreide detailhandel in Churchillweg – nu geen versterking van binnenstad
  - Parkeren en bereikbaarheid binnenstad
  - Ontbreken van grote trekkers (filiaalbedrijven)
- Het horeca aanbod is bovengemiddeld door studentenpopulatie. Wel dreigt overaanbod deels door economisch tij, deels structureel.
- Uit de telefonische consumentenenquête blijkt dat 93% van de Wageningers haar dagelijkse boodschappen doet in de eigen gemeente.
- Het verzorgingsniveau (aantal m2 per inwoner) van Wageningen is vergeleken met woonplaatsen van vergelijkbare omvang laag. Dit komt door de trekkracht van

nabijgelegen steden als Ede en Veenendaal, met name voor het recreatieve winkelen. Dit is een gegeven dat niet per definitie duidt op slecht functioneren.

- Een op de drie bezoekers komt van buiten Wageningen. Op woensdag is de regionale functie het sterkst door de aantrekkingskracht van de Warenmarkt.
- Bezoekers aan de binnenstad zijn behoorlijk tevreden maar minder te spreken over de fietsenstallingen.
- Uit de studentenenquête op de Wageningse Campus blijkt dat er behoefte is aan drink- en lunchgelegenheden (in mindere mate aan een avond-restaurant). Verder wenst meer dan 60% van de studenten een (kleine) supermarkt. In mindere mate is er behoefte aan een copy-shop, bakker, fietswinkel en een pinautomaat.
- Een indicatie van het economisch functioneren van Wageningen:
  - Het dagelijks winkelaanbod (levensmiddelen, persoonlijke verzorging) functioneert gemiddeld tot goed
  - Het recreatief winkelaanbod (mode, sport, vrije tijd) functioneert matig tot gemiddeld
  - Het doelgericht winkelaanbod (bruin- en witgoed, wonen, doe-het-zelf, tuin) functioneert gemiddeld tot goed

### **Conclusies en advies voor de Binnenstad:**

- Accepteer positie ten opzicht van Veenendaal en Ede.
- Zet in op kwaliteit in plaats van kwantiteit.
- Aantrekkelijk maken van de noordelijke entree.
- Probeer winkels op minder wenselijke plekken in (of vlakbij) de binnenstad te betrekken in de ontwikkelplannen voor locaties in de binnenstad;
- Herbezinnen van de gemeente op het herbestemmen van winkel- en horecaruimten in het centrum die reeds langere tijd leegstaan
- Inzetten op evenementen, gezelligheid, dagtoerisme, relatie met water (ontwikkelen haven voor dagtoerisme)

### **Conclusies en advies overig:**

- Ontwikkeling Campus, kleinschalige ondersteunende voorzieningen mogelijk maken
- Supermarkten, geen nieuwe erbij, gebruik inwonergroei voor opschaling van bestaande supermarkten
- Wijk Nude, creëren van een sociale ontmoetingsplek, geen extra supermarkt noodzakelijk omdat op zeer korte afstand Hoogvliet aanwezig is en de wijk op relatief op korte afstand van de binnenstad ligt;
- Compotexlocatie vormt geen directe versterking van de binnenstad. De vierkante meters zijn in ieder geval niet nodig voor detailhandel en horeca.

### **Vragen**

Een van de locaties met structurele leegstand is het Conventplein. DHV geeft aan dat deze door het ontbreken van bronpunten (parkeerlocatie, punt waar men de stad binnen komt) en de ligging (ten zuiden van de Hoogstraat, in de schaduw) deze locatie nooit courant zal worden. Herontwikkeling is aan te raden.

Bij de keuze voor uitbreiding van supermarkten moet volgens DHV worden gekeken naar het feit of ieder segment aanwezig is en of er nog marktruimte is. Benut vervolgens de marktruimte om kleine supermarkten op te schalen, voldoende body te geven (450 m<sup>2</sup> is te weinig om te kunnen concurreren). Kijk ook naar de locatie, spreiding over de stad is aan te raden om de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het dagelijks winkelaanbod optimaal te houden Economische rendabiliteit staat echter voorop.

## **Discussie aan de hand van stellingen**

### **Stelling 1 De binnenstad**

*Doordat de binnenstad marktaandeel heeft verloren aan Ede en Veenendaal zijn investeringen in de binnenstad noodzakelijk.*

Het WOC en SOW zijn van mening dat de ontwikkellocaties SNS-bank en van de Kolk aangepakt moeten worden, dat daarbij andere winkels naartoe verplaatst moeten worden om zo de binnenstad te versterken. Fysiek beschikken we niet over dezelfde ruimte als Ede en Veenendaal maar moeten daar slimmer mee omgaan.

DHV geeft aan dat attractiviteit ontwikkeld kan worden door een mix van franchise bedrijven in de (duurdere) Hoogstraat en zogenaamde Local heroes in de zijstraten. Denk daarbij in bronpunten en routing (een zo kort mogelijke overgang van het parkeren van de auto tot waar de bezoeker heen moet).

Samengevat:

- Niet uitbreiden maar concentratie van winkels, verplaats winkels aan Churchillweg naar Binnenstad.
- Ruimtelijke herontwikkeling. Probeer eerst herontwikkellocaties in de binnenstad aantrekkelijk te maken voordat we andere initiatieven elders gaan ontwikkelen.
- Zoek het in kwaliteit en niet in kwantiteit.
- Verbeter het parkeren en de routing.
- Zoek het niet in schaalvergroting.

### **Stelling 2 De Binnenstad**

*Omdat de Wageningse binnenstad geconfronteerd wordt met leegstand (5-6%), is een uitbreiding van het winkelbestand in m<sup>2</sup> niet wenselijk.*

Deze stelling is verder niet besproken aangezien deze al is beantwoord in voorgaande stelling. Investerings in kwaliteit zijn nodig, niet in kwantiteit.

### **Stelling 3 Campusontwikkeling**

*De realisatie van winkels en horecavoorzieningen bedoeld voor studenten, werknemers en overige bezoekers op de Campus zijn niet bedreigend voor de binnenstad, mits de units kleinschalig van aard zijn en de totale omvang wordt beperkt.*

Vanuit het WSO komt het signaal dat de binnenstad voor de studenten voor detailhandel en horeca de belangrijkste locatie is en blijft. De WSO geeft aan dat studenten kiezen voor gemak en met name graag goedkopere lunchmogelijkheden willen die kunnen concurreren met de faciliteiten van de universiteit.

Het SOW geeft aan dat voorzieningen op de Campus iets zullen concurreren met de binnenstad, maar als het voor de stad meer oplevert dan je kwijt raakt is dat goed.

Wageningen UR geeft aan dat er zich niet alleen studenten maar ook medewerkers bevinden op de Campus, dat dit aantal zal groeien naar 15.000. Voorzieningen zijn nodig, het is wel van belang om de verbindingsas te versterken (fietsroute naar binnenstad).

### **Stelling 4 Ontwikkellocaties versus binnenstad**

*Ontwikkelmogelijkheden van binnenstedelijke locaties (bijv. Plantsoen, Gerdestraat) en het herontwikkelen van de locaties Conventplein, Salverdaplein, postkantoor hebben in hoge mate prioriteit boven voorziene ontwikkelingen aan de rand van de binnenstad (Compotex, Duivendaal).*

Wageningen UR geeft aan dat het om een andere prioriteit gaat, geen hogere. Zet aan de rand van de binnenstad winkels die de binnenstad ondersteunen of een parkeergarage.

De andere aanwezigen herhalen het standpunt dat het beter is bestaande locaties in de binnenstad te (her)ontwikkelen dan initiatieven aan de rand van de stad te gaan ontwikkelen.

Samengevat:

Herontwikkeling heeft meer prioriteit: eerst de mogelijke ontwikkellocaties in de binnenstad bekijken, aandacht voor een goed herkenbare en aantrekkelijke noordelijke entree en kijken naar de mogelijkheden om de structurele leegstand oplossen. Locaties binnen kernwinkelgebied hebben meer prioriteit, verdienen meer aandacht dan de locaties daarbuiten.

### **Stelling 5 Voorzieningen in de wijk Nude**

*Herontwikkeling van de Nudestrip tot een gebied met sociaal-maatschappelijke voorzieningen zorgt voor een sociale ontmoetingsplek in de wijk, waardoor de vestiging van een extra supermarkt niet noodzakelijk is.*

De gemeente staat voor de keuze: werken we mee aan uitbreiding detailhandelloppervlak of werken we mee aan een functieverandering.

DHV geeft aan dat wat betreft detailhandel de Nudestrip in een haast onomkeerbare ontwikkeling van neergang is ('de laatste fase'). Redenen:

- Verdwijnen van de Spar. Deze locatie wordt niet(meer) opgevuld door supermarkt omdat Hoogvliet dichtbij gelegen is;
- Economisch zit het tij niet mee
- De hele strip is aan revitalisatie toe. Is dit nog levensvatbaar zo dicht bij de Hoogvliet en de binnenstad
- Het probleem van de opvolging van de diverse kleine ondernemers speelt ook een rol

Het WOC geeft aan dat de gemeente niet moet sturen op bedrijfseconomisch ondernemen. Als het economisch niet haalbaar is, geen ondernemer heeft zich gemeld voor het huidige oppervlak, waarom dan niet herbestemmen? Wijkpanel zuid geeft aan dat een ontmoetingsplek wordt gemist door de buurtbewoners. Andere aanwezigen melden dat er toch een buurthuis in de onmiddellijke omgeving aanwezig is.

Solidez geeft aan dat veel is gesproken met het wijkpanel over het verdwijnen van de ontmoetingsplek in de Nude. De Nudestrip is geen courante plek (meer) voor ondernemen. De gemeente moet een besluit nemen over de Nudestrip en zo een leefbaarheidsvraagstuk oplossen. De Aldi is goed voor mensen met een kleine portemonnee en past in de wijk Nude, er moet echter ook gekeken worden naar de gevolgen voor de verkeersstromen, het vrachtverkeer en de verkeersveiligheid voor kinderen. Er zijn scholen in de wijk. Geef je de huidige belegger alle ruimte of kijken we gezamenlijk naar een andere functie. Te denken valt aan kleine reïntegratiebedrijfjes, ZZP-ers.

### **Afsluiting**

Wethouder Hoefsloot geeft in een korte reactie aan hoe de inhoud van de discussie en de onderzoeksresultaten gebruikt zullen worden om een beleidskader te ontwikkelen dat ter vaststelling zal worden voorgelegd aan de raad. In het beleidskader zal speciale aandacht worden besteed aan de invulling voor de Nude.