

Nieuwegein



**Ruimtelijk Domein**

## **Winkelvisie Nieuwegein**

Visie op het winkelen in Nieuwegein



**Raadsnummer** 2016-509

**Datum** 26 januari 2017

**Auteur** Gemeente Nieuwegein

**Versie** Vastgesteld door de raad op 26 januari 2017,  
gepubliceerd in het gemeenteblad op 2 februari  
2017, in werking getreden op 3 februari 2017



## Inhoudsopgave

Inleiding	5
1. Visie en ambities	7
1.1 <i>Het waarom van de Winkelvisie Nieuwegein</i>	7
1.2 <i>De gemeentelijke visie</i>	7
1.3 <i>Betrokkenheid van de stad</i>	8
2. Beleidsuitgangspunten voor de Nieuwegeinse winkelcentra	9
2.1 <i>Uitgangspunt 1: compacte winkelgebieden</i>	9
2.2 <i>Uitgangspunt 2: vermindering regelgeving</i>	11
2.3 <i>Uitgangspunt 3: innovaties in de detailhandel</i>	12
2.4 <i>Uitgangspunt 4: samenwerking in de winkelcentra</i>	14
2.5 <i>Uitgangspunt 5: nieuwe initiatieven, doorloop het toetsingskader</i>	15
3. Hoe werkt de winkelvisie in de praktijk?	17
3.1 <i>Context voor de winkelvisie</i>	17
Bijlage 1 Doorlopen proces met stad en gemeenteraad	20
Bijlage 2 Beleid internetverkoop aan particulieren	22
Bijlage 3 Ladder voor duurzame verstedelijking	23
Bijlage 4 Raadsbesluit 2016-509	24



## Inleiding

Het afgelopen jaar is er samen met de stad gewerkt aan de Winkelvisie Nieuwegein. Het eindresultaat van dit traject treft u hierbij aan. De Winkelvisie Nieuwegein schetst kort en bondig wat de gemeentelijke visie is op de detailhandel<sup>1</sup> in onze stad, de onderliggende ambities en de bijbehorende beleidsuitgangspunten. Deze keuzes zijn niet achter het bureau vergaard. Het is een resultaat van interactieve gesprekken met de stad, onderzoek en de ambities die tussentijds door de raad zijn vastgelegd.

Analyses van onze winkelmarkt hebben laten zien dat we het niet slecht doen. Maar de winkelmarkt verandert snel. De richting waarop; daar zijn de winkeldeskundigen het niet altijd over eens. Tegelijkertijd hebben inwoners/klanten, winkeliers en vastgoedeigenaren ook hun beelden en ideeën op het nu en de toekomst. Dit leidt tot het dilemma tussen wat de stad wil en wat winkeldeskundigen beweren. Het doorlopen proces heeft ons geleerd dat de stad een duidelijk beeld heeft hoe ze tegen het onderwerp winkels en winkelcentra aankijken. Deze visie sluit dan ook bij wat in de stad is opgehaald. Ondanks wat (mogelijk) op ons afkomt is dit wat de stad op dit moment wil. Het gaat uit van de eigen kracht van de stad met een luisterend oor voor de behoeften van de winkelcentra.

Het onderwerp leeft ook bij het Rijk, provincie en U10-regio. Minister Kamp heeft onlangs afspraken gemaakt met alle Provincies over het terugdringen van de overcapaciteit aan winkels. Op basis van deze afspraken heeft de Provincie Utrecht in haar ontwerp van de herijkte Provinciaal Ruimtelijke Verordening de mogelijkheden voor nieuwe detailhandel sterk beperkt. De Ruimtelijke Economisch Koers van de U10-gemeenten doet ook uitspraken op het gebied van detailhandel.

Deze winkelvisie is ook een nadere invulling van de Toekomstvisie Nieuwegein voor wat betreft de speerpunten:

- Een toekomstbestendige stad voor jong en oud.
- Fijn en groen wonen rondom een levendig stadscentrum.

---

<sup>1</sup> In dit stuk worden de termen detailhandel en winkels door elkaar gebruikt. Er wordt hetzelfde mee bedoeld.

Nog een woord van dank aan iedereen die het afgelopen jaar heeft meegewerkt bij de werksessies, de bedrijfsbezoeken, de schoolbijeenkomsten, de interviews en alle andere contactmomenten. Daarmee is deze visie niet een winkelvisie over de stad maar ook een winkelvisie van de stad. Met daarbij ook aandacht voor de regionale component. Er is nadrukkelijk aangesloten bij de keuze uit de Ruimtelijke Economische Koers<sup>2</sup> om economisch complementair te zijn.

De internetsite [www.ikbennieuwegein.nl/winkelvisie](http://www.ikbennieuwegein.nl/winkelvisie) is hierbij een waardevolle hulp gebleken. Iedereen kon via deze site bijhouden in welke fase het project zich bevond. Alle stukken, verslagen van de werksessies en overige achtergrond-informatie zijn hier blijvend te vinden.

---

<sup>2</sup> De ruimtelijk economische Koers is een U10 product, welke samen met de gemeenteraden wordt samengesteld. De Ruimtelijke Economische Koers is op dit moment nog in bewerking. Zij zal begin 2017 definitief worden vastgesteld door de gemeenteraden van de U10.

## 1 Visie en ambities

### 1.1 Het waarom van de Winkelvisie Nieuwegein

Nieuwegein heeft een sterke en evenwichtige winkelstructuur. Met andere woorden: een duidelijke en herkenbare verdeling van de buurt- en wijkwinkelcentra over de stad. De leegstand is beperkt. Zeker in de buurt- en wijkwinkelcentra. De structuur is op dit moment helder en strak omljnd. Tegelijkertijd is er ook veel dynamiek. De huidige detailhandelsvisie 2010 biedt niet altijd antwoord op de vragen van vandaag. Nieuwe initiatieven moeten daarom vaak nog worden geweigerd. Of de detailhandelsvisie 2010 maakt juist nog ontwikkelingen mogelijk die in het licht van vandaag niet altijd meer even verstandig lijken. Daarom is samen met de stad een visie opgesteld hoe wij aankijken tegen het heden en de toekomst van het winkelen in Nieuwegein.

### 1.2 De gemeentelijke visie

De toekomst van winkelen blijft volop in beweging en is onzeker. **Wij geloven in de verbindende kracht van winkelcentra. Zij bieden levendigheid, dragen bij aan leefbaarheid en sociale samenhang in de wijken en creëren werkgelegenheid.**

Daarom willen wij onze inwoners voldoende boodschappenaanbod "om de hoek" blijven bieden. Ondernemers willen wij in hun kracht zetten door in de winkelcentra de mogelijkheid te bieden om te ondernemen, te innoveren en optimaal in te spelen op de wensen van de klant.

Daarbij zijn we als stad onderdeel van een economisch sterke regio waarin gemeenten elkaar willen versterken. Ook op het gebied van winkelen. Op deze wijze creëren wij samen met inwoners en ondernemers een winkelaanbod waarmee de leefbaarheid gewaarborgd kan blijven.

De gemeente heeft de toekomst niet in beeld. Er komen nog nieuwe concepten aan die niemand nu kan voorzien. Met deze Winkelvisie Nieuwegein worden daarom ook kaders aangegeven waarbinnen nieuwe nog onbekende initiatieven worden beoordeeld. Maar de winkelvisie doet ook concrete uitspraken over een aantal al bekende ontwikkelingen waar de stad een duidelijke mening over heeft gegeven.

### 1.3 Betrokkenheid van de stad

De winkelvisie is tot stand gekomen samen met de stad<sup>3</sup>. Winkeliers, inwoners<sup>4</sup>, scholieren, initiatiefnemers en vastgoedeigenaren zijn nauw betrokken geweest bij het proces. De stad is betrokken door zowel bilaterale gesprekken als interactieve werksessies en de genoemde website [www.ikbennieuwegein.nl/winkelvisie](http://www.ikbennieuwegein.nl/winkelvisie). De gemeenteraad en de raadscommissie SAM zijn vanaf het begin van het proces betrokken. Bij de start in maart van dit jaar is de gemeenteraad betrokken door goedkeuring te geven op de procesaanpak en het bespreken van een voor de raad herkenbare analyse<sup>5</sup> van de Nieuwegeinse winkelmarkt. Vervolgens is de gemeenteraad voor de zomer op de hoogte gesteld van de resultaten van de werksessies met de stad. En is er een voorstel voor de daaruit voortvloeiende ambities voorgelegd. Dit heeft geleid tot een raadsbesluit<sup>6</sup> over onderstaande vier ambities. Met deze vier ambities als basis is het proces verder gegaan. Door interactieve werksessies met de stad en diverse gesprekken zijn de ambities uitgewerkt in beleidsuitgangspunten. Deze zijn in hoofdstuk 2 concreet uitgewerkt.

#### **Ambitie 1 De dagelijkse boodschappen om de hoek blijft van grote waarde voor onze stad.**

Het gaat hier om het feit dat op dit moment elke wijk zijn winkelcentrum heeft en dat er een onderscheid bestaat in buurt-,wijk- en hoofdwinkelcentrum. Wat betekent dit voor de verhoudingen tussen de winkelcentra? Is het toelaatbaar dat er gaten vallen? Heeft elke nieuwe woonwijk "recht" op een winkelgebied?

#### **Ambitie 2 De klant centraal: creëer ruimte om in te kunnen spelen op nieuwe consumentenbehoeften.**

Van aanbodgericht werken naar vraaggericht werken. Daar vraagt de consument om. Hoe geven we dit vorm? Bijvoorbeeld op het gebied van regelgeving, beleving, nieuwe concepten? Internet winkelen? Maar ook op het gebied van parkeren, bereikbaarheid, beleving, evenementen en kwaliteit van de openbare en private ruimte.

#### **Ambitie 3 Ruimte voor ondernemerschap. Nieuwe initiatieven verdienen een "ja, mits instelling". Vooraf belemmeringen opleggen voor nog onbekende initiatieven is zinloos.**

Deze ambitie accepteert dat de werkelijkheid complex is. Er is een noodzaak tot sterkte in onzekerheid. En tegelijkertijd vertrouwen op de kracht van de stad. Daarom is het de ambitie om straks bij de uitwerking niet vooraf aan te geven waar nu wel of niet gebouwd mag worden. Haalbaarheid en wenselijkheid van nieuwe initiatieven komen pas aan de orde als het initiatief er daadwerkelijk is. Daarom is er een toetsingskader nodig.

#### **Ambitie 4 In het winkelgebied van de toekomst werken alle partijen samen.**

Op welke wijze kunnen bijvoorbeeld de winkels, de warenmarkten en de standplaatsen elkaar versterken en meer complementair aan elkaar zijn? Waar liggen kansen tussen vastgoedeigenaren, winkeliers en beheerders om optimaal gebruik te maken van elkaars expertise? Zijn er centra die al goed onderweg zijn? Waar is samenwerking absoluut en acuut noodzakelijk?

<sup>3</sup> Bijlage 1 geeft een overzicht van het doorlopen traject om tot de Winkelvisie Nieuwegein te komen en de wijze waarop we samen met de stad informatie hebben vergaard.

<sup>4</sup> In veel gevallen zijn klanten van een buurt- of wijkwinkelcentrum ook bewoner in dezelfde wijk. De begrippen klant en inwoner zijn dan ook vaak uitwisselbaar.

<sup>5</sup> De notitie *De analyse* schetst een kwantitatief en kwalitatief beeld van de winkelmarkt in Nieuwegein. Het stuk is gemaakt door de gemeente Nieuwegein. De rapportage is besproken in de commissie SAM op 9 maart 2016 (2016-093).

<sup>6</sup> Raadsbesluit 23 juni 2016, 2016-2014



## 2 Beleidsuitgangspunten voor de Nieuwegeinse winkelcentra

### 2.1 Uitgangspunt 1: Compacte winkelgebieden

De visie en bijbehorende ambities zijn benoemd in het eerste hoofdstuk. Maar de ambities kunnen op verschillende manieren worden ingevuld. Zo kan het behouden van "de dagelijkse boodschappen om de hoek" betekenen dat er overal een winkel kan komen. Maar het kan ook betekenen dat de bestaande winkelcentra worden gehandhaafd maar verder niet mogen uitbreiden. Elke keuze heeft zijn voor- en nadelen. Diverse concrete invullingsvarianten van de ambities zijn daarom voorgelegd aan de stad. In dit hoofdstuk treft u de eindresultaten aan in de vorm van uitgangspunten en bijbehorende gemeentelijke standpunten.

Het eerste uitgangspunt heeft betrekking op de omvang van de winkelgebieden. Uitgangspunt is compacte winkelgebieden. Compacte winkelgebieden dragen bij aan een duurzame invulling van het winkelaanbod. Met een compact winkelgebied kan de klant op één locatie terecht en worden veel autoverplaatsingen voorkomen. Om dit uitgangspunt ook gestalte te geven neemt de gemeente de volgende standpunten in.

*(Meer uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande buurt- en wijkwinkelcentra)*

De gesprekken met de stad hebben ons geleerd dat de winkelcentra het schaalniveau zijn waarop de inwoner zijn inkopen wenst te doen. Eventuele verruiming van het beleid naar winkels op "elke hoek van de straat" is niet wenselijk, zo leren de gesprekken met de stad. Volgens diverse insprekers op de ontwerp winkelvisie behoort de Nettorama aan de Hildo Kropstraat niet tot de bestaande winkelstructuur. Wij hebben de ontwerp Winkelvisie hier op aangepast. De Nettorama wordt geen onderdeel van de bestaande winkelstructuur. De bestaande planologische rechten (=huidige omvang) zoals opgenomen in het bestaande bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot worden wel gerespecteerd.

**Standpunt: Wij houden daarmee vast aan de bestaande structuur van onze buurt- en wijkwinkelcentra inclusief de historisch ontstane situatie van de solitaire Nettorama supermarkt aan de Hildo Kropstraat.**

Het zijn de supermarkten die in de bestaande winkelcentra een belangrijke plaats innemen. Zij zijn het die de klanten veelal tot een dagelijks bezoek aan het winkelcentrum kunnen verleiden. Andere winkeliers hebben hier ook profijt van. Als gemeente vinden wij het dan ook belangrijk dat deze supermarkten hun rol kunnen blijven vervullen. Daarbij hoort een breed en diep assortiment. De klant verwacht dit en wil dit.

**Standpunt: voor zover dit betekent dat een (bestaande) supermarkt wil uitbreiden staan wij hier als gemeente positief tegen over. Deze uitbreiding zal wel altijd wel direct in of naastgelegen aan het bestaande winkelcentrum moeten plaatsvinden.**

Het uitgangspunt is immers: compacte winkelgebieden. Daarbij geldt er wel een toetsingskader zoals het uitvoeren van de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit wordt nader uitgelegd in hoofdstuk 3 en bijlage 3. Het betekent een lichte verruiming ten opzichte van het huidige beleid waarin uitbreiding enkel mogelijk was binnen de contouren van een bestaand winkelcentrum.

*(Geen grootschalige detailhandel in Binnenstad-West)*

Winkelcentrum City Plaza heeft na de verbouwing de draad weer opgepakt. De klanten weten het winkelcentrum steeds beter te vinden en zijn tevreden over het aanbod, de aankleding en de mogelijkheden tot vermaak. Op 27 juni 2016 is de Stichting Binnenstadsmanagement Nieuwegein opgericht. Daarmee is een bijzondere mijlpaal bereikt. De deelnemende partijen<sup>7</sup> werken nu samen als Stichting aan het nog mooier maken van onze binnenstad. Een sterke Binnenstad is gebaat bij een sterk winkelcentrum met een helder profiel, kennis van haar bezoekers én een duidelijke afbakening. Daarbij ziet de gemeente het tramstation als een belangrijk bronpunt van waaruit bezoekers onze Binnenstad binnenkomen. City Plaza Plus vormt daarbij een logisch onderdeel en afgrenzing van het winkelcentrum City Plaza.

**Standpunt: Een compacte binnenstad is een sterke binnenstad. Daarom worden bij de komende herziening van het Bestemmingsplan Binnenstad (2017) de bestaande mogelijkheden voor grootschalige detailhandel in Binnenstad West (achter Plaza Plus) geschrapt.**

Op dit moment is de locatie een parkeerplaats en gemeentelijk eigendom. In het OOB2013 zijn hier woningen voorzien. Er worden dan ook geen verdere private belangen geschaad.

---

<sup>7</sup> De samenwerkende partners zijn: Wereldhave, De Tweede Verdieping, De Kom, warenmarkt, winkeliersvereniging, wijkplatform Centrum-Merwestein, HB capital namens het ABC-cluster, de horeca en de gemeente.

*(Supermarkt in nieuwe woonwijken)*

De wijk Blokhoeve nadert zijn voltooiing. Vanuit de inwoners bestaat er al geruime tijd een roep om een (kleinschalige) supermarkt. De afstand tot de andere winkelcentra wordt als te ver beschouwd. De gesprekken met de stad leren ons ook dat het ontbreken van een supermarkt voor sommige inwoners een reden voor vertrek uit Blokhoeve kan zijn. Binnen enkele jaren wordt mogelijk ook het gebied Rijnhuizen verder getransformeerd tot een aantrekkelijke woonwijk.

Onze eerste ambitie gaat over het belang van het doen van boodschappen om de hoek.

**Standpunt: elke nieuwe woonwijk moet de mogelijkheid krijgen om een (kleinschalige) supermarkt te realiseren.**

Het is aan de supermarktketens om hier op in te springen en nader invulling aan te geven. Daarbij geldt er wel een toetsingskader zoals het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit wordt nader uitgelegd in hoofdstuk 3 en bijlage 3.

**2.2 Uitgangspunt 2: Verminderen regelgeving**

Regels zijn geen doel op zich maar een middel. Vanuit de gemeente vaak een middel om de leefbaarheid, veiligheid en openbare orde te garanderen. Dit heeft er in de loop van de jaren toe geleid dat er op veel gebieden diverse regels en bijbehorende vergunningen zijn ontstaan. Voor een winkelier in een dynamische omgeving kan dit een hinderfactor zijn. Maar voor inwoners kan het ook zekerheden bieden. In onze gesprekken met de stad hebben wij aan de deelnemers de vraag voor gelegd of er regels of vergunningen zijn die zij veranderd willen zien. Over het algemeen waren de reacties erg gematigd. Met andere woorden: de regeldruk werd niet als hinderlijke ervaren. Een paar onderwerpen kwamen wel prominent naar voren. De gemeente stelt voor om deze na vaststelling van de winkelvisie concreet uit werken:

*(Aanpassing standplaatsenbeleid)*

Vanuit zowel winkeliers, inwoners als eigenaren is diverse malen aangegeven dat het aanbod aan standplaatsen onvoldoende aansluit op het aanbod in het winkelcentrum. Met andere woorden: de standplaatsen zijn niet aanvullend op het winkelaanbod maar dubbelen vaak qua branche met het winkelcentrum. Daarnaast is het op diverse locaties steeds moeilijker om de standplaats ook fysiek in te passen. De klant heeft immers loopruimte nodig, de fietser zijn fietsenstandaard, de hulpdiensten moeten overal bij kunnen en de winkelier moet zijn vrije etalage tot zijn beschikking hebben. Op diverse plekken in stad geeft dit steeds meer problemen.

Het standplaatsenbeleid Nieuwegein laat per winkelcentrum of bedrijventerrein maximaal twee standplaatsen toe. Elke dag in de week. Vanuit de stad wordt ook aangegeven dat dit voor een klein buurtcentrum soms wel een erg groot aandeel standplaatsen betekent.

Zowel winkeliers als inwoners vragen de gemeente om in te grijpen op de branchering. Maar de gemeente mag hier niet op ingrijpen. Zij zou anders aan economische ordening doen. Zo volgt uit diverse uitspraken van de Raad van State<sup>8</sup>. De gemeente deelt wel de zorgen van bovengenoemde partijen. Ze stelt daarom de volgende oplossing voor.

**Standpunt: Het standplaatsenbeleid wordt na vaststelling van de Winkelvisie Nieuwegein aangepast. Uitgangspunt is een differentiatie naar één of twee plaatsen per winkelcentrum .**

Daarbij wordt een uitgroeimodel gehanteerd. Bestaande standplaatshouders worden ontzien. Deze behouden hun rechten. Wanneer een locatie vervalt en op de betreffende plek zegt een standplaatshouder zijn plek op dan wordt deze niet meer ingevuld. Het beleid voor de standplaatslocaties buiten de winkelcentra –zoals op de bedrijventerreinen en de begraafplaats- verandert niet.

*(Vermenging horeca en detailhandel)*

Een dergelijke vermenging ook wel blurring genoemd heeft de laatste tijd veel aandacht in de media gekregen. Nieuwegein heeft meegedaan aan de VNG-pilot waarbij winkeliers ook bij wijze van proef drank mochten schenken of verkopen. Daarbij is ook sprake geweest van een juridische traject. De proef is medio oktober vroegtijdig beëindigd.

Uit de gesprekken met de stad blijkt dat zowel winkeliers als klanten deze menging zien als onvermijdelijk en inspelend op de moderne behoeften van consumenten.

**Standpunt: de gemeente heeft en houdt op inhoudelijke gronden een positieve grondhouding tegen blurringinitiatieven.**

Zij zal zich dan ook inspannen bij het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en sport en de VNG om de wet- en regelgeving op dit onderwerp te verruimen. Daarbij blijft ook oog voor de gezondheidsaspecten rondom dit onderwerp.

### 2.3 Uitgangspunt 3: Innovaties in de detailhandel

*(Internetwinkels)*

De gemeente Nieuwegein hanteert al enige jaren een duidelijk beleid rondom internet-verkoop aan particulieren. De gekochte goederen kunnen enkel worden thuisbezorgd of opgehaald in de winkelcentra. Het is nu niet mogelijk om als internetwinkel voor particulieren op een bedrijventerrein of vanuit een woonhuis de goederen ook in een showroom te plaatsen, te laten afhalen of te laten betalen.

De internetwinkel mag de goederen alleen per internet te koop aanbieden, de bestellingen via het internet afhandelen en de goederen verzenden.

---

<sup>8</sup> Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State blijkt dat het reguleren van de concurrentieverhoudingen niet als een huishoudelijk belang van de gemeente wordt aangemerkt.

In de gesprekken met de stad is naar voren gekomen dat inwoners meer belang hechten aan het behouden van het winkelcentrum om de hoek dan het vergroten van de mogelijkheden voor internetverkoop. Zij zien internetwinkels op bedrijventerreinen die ook ophalen of een showroom toestaan als een grijs gebied wat er toe kan leiden dat de bestaande winkelcentra uitgehold raken. Het belang van het behouden van de winkel om de hoek ten opzichte van een extra aankooplocatie valt uit in het voordeel van het eerste. De gemeente staat op hetzelfde standpunt. Internetwinkels op bedrijventerreinen die feitelijk functioneren als gewone winkels ondermijnen de gewenste winkelstructuur.

**Standpunt: De gemeente kiest er dan ook voor om het bestaande terughoudende beleid ten aanzien van internetwinkels voort te zetten.<sup>9</sup>**

Daarbij doet de gemeente wel een oproep aan de onlinewinkeliers om de mogelijkheden voor afhalen in het winkelcentrum makkelijker en comfortabeler te maken voor de klanten! Op dit moment is dit nog niet optimaal. Betere samenwerking tussen online winkeliers, fysieke winkeliers en eigenaren van winkelcentra is dan ook gewenst. Een goed "ophaal aanbod" kan juist leiden tot synergie tussen de fysieke winkelcentra en het virtuele aanbod van de webwinkels.

*(Tijdelijke verkooplocaties)*

De afgelopen jaren zijn er diverse verzoeken binnen gekomen voor tijdelijke verkoopmogelijkheden. Het ging dan om locaties op bedrijven- of kantorenterreinen.

**Standpunt: Er bestaan mogelijkheden voor incidentele detailhandel voor zover dit te rijmen is met de bestemming. Het gaat dan om gevallen van detailhandel die incidenteel zijn, in beperkte mate is en voortvloeiend uit en ondergeschikt aan de hoofdactiviteit.**

Dit moet in de praktijk worden getoetst. In andere gevallen hebben de activiteiten een detailhandelsbestemming in het bestemmingsplan nodig of een omgevingsvergunning voor het planologisch afwijken. Dit vindt de gemeente niet wenselijk.

*(Alleen perifere detailhandel op Liesbosch/Laagraven)*

Het gemeentelijk standpunt op dit onderwerp wordt sterk beïnvloed door de terughoudendheid die van gemeenten wordt gevraagd door zowel het Rijk, Provincie als U10-regio. De inhoudelijke insteek op het gebied van detailhandel kan worden omschreven als accent op leefbaarheid, in regionaal belang en streven naar complementariteit.

Op dit moment bestaan er in de bestemmingsplannen van de bedrijventerreinen Liesbosch, De Wiers-Zuid (Vreeswijk) en Herenstraat-Kruyderlaan mogelijkheden voor de zogenaamde perifere detailhandel vestigingen (PDV). Het betreft limitatief de klassieke PDV-categorieën van goederen die naar aard en omvang groot zijn.

---

<sup>9</sup> In bijlage 2 is de formele juridische omschrijving opgenomen zoals die in de bestemmingsplannen wordt gehanteerd.

Het gaat om: auto's, boten, caravans, motoren, grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, detailhandel in wonen (meubels), bouwmarkten, tuincentra, keukens en sanitair. Daarmee is er een verspreide bewinkeling ontstaan in een markt die het de afgelopen jaren steeds moeilijker heeft gekregen door overaanbod. In veel gevallen zijn vanwege leegstand bedrijfshallen ingevuld met deze perifere detailhandel. Wij hebben als gemeente kunnen constateren dat veel van de winkels op de bedrijventerreinen een regionale verzorgingsmarkt hebben.

Uit regionaal oogpunt is het dan ook beter om te streven naar één in de regio centraal gelegen locatie die een regionaal aanbod kan bieden: Laagraven/Liesbosch. Alle andere categorieën van winkels die niet tot de perifere detailhandel behoren worden niet toegelaten op Laagraven/Liesbosch.

**Standpunt: de gemeente Nieuwegein beperkt de mogelijkheden voor perifere detailhandel tot alleen de lokatie Liesbosch/Laagraven<sup>10</sup>.**

Dit beleidsuitgangspunt gaan wij zoveel als mogelijk verankeren in de bestemmingsplannen voor De Wiers Zuid (Vreeswijk) en Herenstraat/Kruyderlaan (Jutphaas Wijkersloot). Daarbij worden bestaande planologische rechten van de eigenaren/gebruikers gerespecteerd. De mogelijkheden voor het bedrijventerrein Plettenburg blijven onveranderd. Het gaat hier alleen om de detailhandel in auto's, boten, motoren, caravans, grove bouwmaterialen en explosiegevaarlijke stoffen.

#### **2.4 Uitgangspunt 4: Werk samen in de winkelcentra**

Samenwerking is de sleutel voor succes! Zowel eigenaren, winkeliers, inwoners en gemeente hebben hun rol te spelen. En in de winkelcentra Muntplein, Vreeswijk en de Binnenstad is ook de Stichting warenmarkt Nieuwegein van belang. De warenmarkt vervult een belangrijke ondersteunde en sociale rol voor de winkelcentra. Uit de gesprekken met de stad is naar voren gekomen dat het beste schaalniveau voor samenwerking het schaalniveau van het winkelcentrum is.

**Standpunt: werk samen als winkeliers, eigenaren, inwoners, warenmarkt en gemeente. En doe dit samen per winkelcentrum.**

De uitdagingen in bijvoorbeeld winkelcentrum Fokkesteege zijn van een andere orde dan die in Batau. Voor diverse partijen is de onlangs opgerichte Stichting binnenstadsmanagement Nieuwegein een bewijs dat partijen samen met elkaar een gedeelde verantwoordelijkheid voor het winkelgebied hebben. En dat men elkaar ook direct –zonder tussenkomst van de gemeente– kan aanspreken op (on)gewenste zaken.

---

<sup>10</sup> Voor deze locatie geldt aanvullend dat een toename van het programma aan bedrijven of detailhandel ook verkeerskundig uitvoerbaar moet zijn.

Uit diverse reacties bij de werksessies kwam aan de orde dat het nog wel een zoektocht zal worden om een goede balans te vinden tussen het bespreken van de "problemen van alle dag" en "het ontwikkelen van een meerjaren perspectief". Maar de gemeente staat hier open en hoopvol in. Het begint met het opbouwen van een netwerk van partijen die elkaar leren kennen en erkennen vanuit ieders rol in het geheel.

**Actie: Als gemeente gaan we direct na vaststelling van de winkelvisie met elk winkelcentrum rond de tafel om dit netwerk met elkaar op te bouwen.**

De bijeenkomsten vinden het liefst op of nabij het winkelcentrum plaats. Voor de bijeenkomsten worden zowel de winkeliers, wijkplatforms (=klant), eigenaren als vastgoedafdelingen van de supermarktketens uitgenodigd. Vanuit haar aanjaagfunctie zal de gemeente deze bijeenkomsten in eerste instantie opstarten. De bijeenkomsten zelf willen wij laten begeleiden en vastleggen door een onafhankelijke begeleider. Tot welke samenwerkingsvorm de partijen de partijen het overleg willen laten doorgroeien is aan de partijen met elkaar te bepalen. De onderwerpen (betaald) parkeren en bereikbaarheid werden vaak genoemd in de gesprekken met de stad. Dit soort zaken kunnen in bovengenoemde overleggen plaatsvinden.

## **2.5 Uitgangspunt 5: nieuwe initiatieven doorlopen het toetsingskader**

De agendapunten één tot en met vier gingen over bekende/lopende ontwikkelingen. Maar de wereld staat niet stil. Ondernemers met nieuwe initiatieven zijn altijd welkom. Tegelijkertijd kan de toekomst niet naar voren worden gehaald. Met andere woorden: er komen ongetwijfeld nieuwe initiatieven waar op dit moment nog niemand aan gedacht heeft. En waar wij als gemeente geen weet van hebben. De beleidsuitgangspunten kunnen daarmee nooit limitatief en definitief zijn.

Voor dit soort nog onbekende plannen vormt een "ja, mits instelling" dan ook het vertrekpunt. Dit doet ook recht aan het vertrouwen in de stad.

**Standpunt: Mocht een initiatief niet passen in een bestemmingsplan en ook niet passen in de beleidsuitgangspunten dan vult de gemeente de "ja, mits" in met het toetsingskader voor detailhandelsinitiatieven.**

Dit toetsingskader bevat de volgende onderdelen:

1. Het initiatief moet zorgen voor een *kwalitatieve versterking* van het winkelcentrum of de gemeentelijke winkelstructuur.
2. Het initiatief moet bijdragen aan een kwalitatief meer *complementair aanbod*.
3. Het initiatief stelt de *klant centraal*.
4. Er moet een nadere *analyse* aan ten grondslag liggen die de behoefte onderbouwd. Dit betekent dat er door initiatiefnemer een zogenaamde "Ladderonderbouwing" moet worden opgesteld waarin de behoefte moet worden aangetoond. In bijlage 3 wordt deze door het Rijk verplichte ruimtelijke onderbouwing verder toegelicht.
5. Betrokkenheid van de buurt is erg belangrijk. Een initiatiefnemer dient tijdig de buurt te informeren en het liefst te betrekken bij haar plan. Pas daarna neemt de gemeente een principebesluit. Daarbij wordt ook naar de gevolgen voor openbare orde, veiligheid en leefbaarheid gekeken.



### 3 Hoe werkt de winkelvisie in de praktijk?

#### 3.1 Context voor de winkelvisie

Op welke wijze landen de beleidsuitgangspunten en bijbehorende maatregelen nu in de praktijk? En binnen welke context wordt deze winkelvisie nu vastgesteld? De inhoudelijke uitgangspunten en bijbehorende standpunten hebben alleen waarde als zij ook (juridisch) uitvoerbaar zijn.

*(Bestemmingsplan)*

In de ruimtelijke ordening geldt dat in eerste instantie het bestemmingsplan leidend is. Aan een bestemmingsplan ontleen inwoners en ondernemers immers hun rechten. Bij het maken van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend planologisch gebruik vormt de Winkelvisie Nieuwegein één van de bouwstenen. Dit betekent dat de concrete doorwerking van deze beleidsvisie voor sommige elementen uit de beleidsagenda tijd nodig heeft.

In 2019 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. De wet bundelt 26 bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. Voor zover nu bekend stelt de omgevingswet de volgende eisen aan beleidsdocumenten :

- Rollen en verantwoordelijkheden helder beschrijven.
- Keuzes goed te maken bij een gebiedsgerichte aanpak.
- Samen met alle spelers tot stand gekomen.

Deze winkelvisie bevat al deze elementen en is daarom –naar de kennis van nu- omgevingswetproof.

*(Ministerie Economische Zaken)*

Nederland heeft 20 procent overcapaciteit aan winkeloppervlak en die moet worden teruggedrongen. Dat lukt volgens Minister Kamp alleen als de provincies de regie pakken en komen tot regionale afstemming en samenwerking met het rijk, gemeenten en marktpartijen om winkelgebieden aantrekkelijk te maken en te houden. Er moeten keuzes gemaakt worden waarbij enerzijds de beschikbare winkelruimte afneemt, maar anderzijds ruimte blijft voor nieuwe, innovatieve winkelconcepten. Juist bij vraagstukken die de gemeentegrenzen overstijgen kunnen provincies faciliteren door partijen bij elkaar te brengen en gebruik te maken van ruimtelijke ordeningsinstrumenten. Bovendien kunnen zij informatie verstrekken over bijvoorbeeld productiviteit en marktruimte, vastgoedgegevens en koopstromen.

*(ontwerp herijkte Provinciaal Ruimtelijke Ordening)*

De provincie Utrecht werkt op dit moment aan de herijking van haar Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV) De vaststelling van het ontwerp door Provinciale Staten is voorzien in december/januari . Ook voor winkels is in de PRV specifieke aandacht. De afspraken van de Provincie met het Ministerie van Economische Zaken vormden hierbij het vertrekpunt.

De provincie stelt in de ontwerp PRV: "Een goede retailstructuur is van belang voor een vitale economie, het bieden van kwalitatieve en voldoende vestigingslocaties voor het bedrijfsleven, en uit oogpunt van leefbaarheid: de nabijheid en bereikbaarheid van winkelvoorzieningen. Teneinde de bestaande winkelgebieden te behouden en versterken, willen we dat nieuwe ontwikkelingen zich daar concentreren. Ruimtelijke plannen met detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden staan wij in beginsel niet toe, tenzij sprake is van:

- nieuw ondersteunend winkelareaal bij grootschalige stedelijke ontwikkeling;
- er een aantoonbaar tekort is aan perifere vestigingsmogelijkheden voor volumineuze detailhandel en er in regionaal verband geen alternatieve vestigingsmogelijkheden zijn;
- nieuwe vestiging deel uitmaakt van een herstructureringsplan waarbij er, in geval van volumineuze detailhandel, elders een detailhandelsbestemming wordt opgeheven en er per saldo geen m2 worden toegevoegd." (einde citaat Provincie).

De provincie gaat bovengenoemde uitgangspunten hanteren wanneer gemeenten hun bestemmingsplannen in procedure brengen. Naar het oordeel van de gemeente Nieuwegein sluiten de uitgangspunten van deze Winkelvisie Nieuwegein en de ontwerp herijkte Provinciaal Ruimtelijke Verordening op elkaar aan.

*(U10-regio)*

De *Ruimtelijke Economische Koers* vormt een gezamenlijke koers van tien gemeenten, die enerzijds dient als richtinggevende bouwsteen voor de (strategische) beleidsstukken van de individuele gemeenten, en anderzijds richting geeft aan de samenwerking, positionering en lobby van gemeenten, bedrijven, maatschappelijke organisaties en kennisinstellingen in de Utrechtse regio. De Ruimtelijke Economisch Koers nadert zijn voltooiing en wordt naar verwachting begin 2017 door de verschillende gemeenteraden vastgesteld. Over de te maken keuzes bestaat al wel een grote mate van overeenstemming tussen de U10 gemeenten. Een belangrijke keuze in de Ruimtelijke Economisch Koers is het streven naar Economische complementariteit. Zo ook op het gebied van winkels. "We maken onderling afspraken over de ontwikkeling van retail en voorzieningen, zodanig dat dit leidt tot sterke stads- en dorpscentra" zo staat te lezen in de Ruimtelijk Economische Koers.

De Winkelvisie Nieuwegein heeft nadrukkelijk aandacht voor de regionale component door de mogelijkheden voor perifere detailhandel te beperken tot enkel nog de locatie Laagraven/Liesbosch. Voor wat betreft winkelcentrum City Plaza ligt het accent niet op vergroting maar op het verdere verbeteren en ontwikkelen van een goed winkelcentrum naar een prettige binnenstad. Daarbij hoort een compact en goed afgebakend winkelcentrum.

*(Verbinden)*

De gemeente zal partijen blijvend proberen te verbinden. De gemeente is echter niet het unieke en enige aanspreekpunt. Zij is onderdeel van het netwerk van alle partijen die belang hebben bij winkels en winkelen. De gemeente zal deze gesprekken op gang brengen en onderhouden.

*(Intrekken bestaand beleid)*

Het bestaande beleid is ingetrokken. Het gaat om:

- Detailhandelsvisie Nieuwegein (2010-282)
- Beleidsnota webwinkels Nieuwegein 2013 (2013-92)
- Grootschalige detailhandel buiten de winkelcentra (2008-346)

De winkelvisie Nieuwegein vormt dan het enige beleidskader.

## Bijlage 1 Doorlopen proces met stad en gemeenteraad

### *Startbijeenkomst (13 oktober 2015)*

- Aftrapbijeenkomst met inwoners, winkeliers, eigenaren en beheerders.
- Er waren presentaties over: trends en ontwikkelingen in de regio, de toekomstige behoeften van de consument en de mening van het Nieuwegeinse inwonerspanel over de Nieuwegeinse winkelcentra.

### *Bedrijfsbezoeken (2015,2016)*

- Er zijn bijna 40 (bilaterale) gesprekken gevoerd met winkeliers, vastgoedeigenaren, beheerders, winkeliersverenigingen en hoofdkantoren van de landelijke supermarktketens. De gesprekken vonden zowel bestuurlijk als ambtelijk plaats.

### *Website*

- De website [www.ikbennieuwegein.nl/winkelvisie](http://www.ikbennieuwegein.nl/winkelvisie) is vanaf het begin van het traject geopend. Hierop kon iedereen informatie over de inhoud en planning vinden en stukken terugzoeken. Daarnaast stonden er diverse interviews op en berichten uit de pers.

### *Commissie SAM (9 maart 2016)<sup>11</sup>*

- Bespreking *startnotitie Winkelvisie*.
- Bijbehorende stukken (2016-093) waren *Startnotitie Winkelvisie* en *De Analyse*.
- Commissie gaf groen licht op de voorgestelde aanpak van het proces.
- Commissieleden deelden hun ambities en uitgangspunten op het onderwerp.

### *Werksessies met stad (29 en 30 maart, 4 april)*

- Inwoners, wijknetwerken, winkeliers, eigenaren en beheerders waren uitgenodigd om in interactieve werksessies mee te denken over de vraagstukken en thema's die in de winkelvisie thuis horen.
- Resultaten staan op [www.ikbennieuwegein.nl/winkelvisie](http://www.ikbennieuwegein.nl/winkelvisie)

### *Werksessies met de jeugd*

- Op 16 en 27 juni zijn er interactieve werksessies met bovenbouwleerlingen van het Cals en Oosterlicht geweest.

---

<sup>11</sup> Alle raadsstukken zijn te vinden via de site van de gemeente van de gemeente Nieuwegein. Het Raads Informatie Systeem (RIS) is te raadplegen via de link <http://ris.nieuwegein.nl/Home.aspx>

*Commissie SAM (8 juni 2016) en raad (23 juni 2016)*

- Bijbehorende stukken (2016-2014) waren *Notitie Resultaten van de werksessies met de stad, ambities om uit werken en raadsbesluit over de ambities*
- Raad stelt de vier in de winkelvisie benoemde ambities vast.

*Keuzesessies met de stad (26 en 27 september 2016)*

- Inwoners, wijknetwerken, winkeliers, eigenaren en beheerders waren uitgenodigd om in interactieve keuzesessies mee te denken over de uitwerking van de ambities in concrete beleidsagendapunten en acties.

*Inspraakperiode (2 weken)*

- De ontwerp winkelvisie is ter inzage gelegd bij de balie van het stadhuis, gepubliceerd in de Molenkruier, op de gemeentelijke website, op de site [www.ikbennieuwegein.nl/winkelvisie](http://www.ikbennieuwegein.nl/winkelvisie) en digitaal op het Gemeentebld. De deelnemers aan de werksessies zijn per mail benaderd. De inspraakperiode liep van 2 tot en met 16 november 2016.

*Vaststelling door de Raad (26 januari 2017)*

- De raad heeft de winkelvisie Nieuwegein vastgesteld op 26 januari 2017
- Het bijbehorende raadsbesluit (2016-509) treft u aan in bijlage 4.

## BIJLAGE 2            **Beleid internetverkoop aan particulieren**

Hieronder treft u de formele juridische formulering ten aanzien van het *beleid internetverkoop aan particulieren* aan. Dit is onveranderd ten opzichte van de beleidsnota Webwinkels Nieuwegein 2013 (2013-95). Deze formulering wordt ook in de bestemmingsplannen gebruikt.

### *(Vanuit een bedrijfsbestemming)*

Binnen de bestemming Bedrijf is in Nieuwegein een webwinkel toegestaan die:

- via het internet goederen ter verkoop aanbiedt aan particulieren;
- de gedane bestelling per e-mail accepteert;
- de betaling van goederen controleert;
- de goederen controleert;
- bestelde goederen verzamelt, verpakt, verzend gereed maakt
- ter verzending aanbiedt
- zonder dat sprake is van een combinatie met een showroomfunctie en/of afhaalmogelijkheden en/of betalingsmogelijkheden ter plaatse.

De ruimtelijke uitstraling van deze activiteiten wijkt niet af van andere activiteiten die binnen de bestemming Bedrijf mogelijk zijn. De nadruk ligt bij deze webwinkels immers op de distributie met de daarbij behorende administratieve handelingen.

### *(Vanuit een woonbestemming)*

Binnen de bestemming Wonen is in Nieuwegein een webwinkel toegestaan die:

- via het internet goederen ter verkoop aanbiedt aan particulieren;
- de gedane bestelling per e-mail accepteert;
- de betaling van goederen controleert;
- de goederen controleert;
- bestelde goederen verzamelt, verpakt, verzend gereed maakt;
- ter verzending aanbiedt;
- zonder dat sprake is van een combinatie met een showroomfunctie en/of afhaalmogelijkheden en/of betalingsmogelijkheden ter plaatse.

De ruimtelijke uitstraling van deze activiteiten wijkt niet af van andere activiteiten die binnen de bestemming Wonen mogelijk zijn. De nadruk ligt bij deze webwinkels immers op de distributie met de daarbij behorende administratieve handelingen.

Uiteraard dient men voor aan huis verbonden beroepen de voorwaarden gelden zoals genoemd in de woonbestemming. Daarin is geen plek voor detailhandel.

## Bijlage 3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking<sup>12</sup> (hierna: "De Ladder") is een instrument opgelegd door het Rijk dat vraagt van gemeenten, provincies en projectontwikkelaars om bij nieuwe plannen voor woningen, winkels, kantoren of bedrijventerreinen in drie stappen aan te tonen dat er behoefte is aan een nieuw initiatief. De Ladder is een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

De Ladder is een regeling in het Besluit ruimtelijke ordening en is gericht op het tegengaan van leegstand en overcapaciteit in ruimtelijke plannen. Het vraagt van gemeenten om bij nieuwe plannen voor woningen, winkels, kantoren of bedrijventerreinen in drie stappen aan te tonen dat er behoefte aan is (stap 1) Er moet ook beschreven worden dat de mogelijkheden van transformatie en herstructurering binnen de grenzen van het stedelijk gebied zijn bekeken, voordat er "in het weiland" gebouwd mag worden (stap 2). En tenslotte of de locatie op meerdere vervoerswijzen ontsloten kan worden (stap 3).

Bij nieuwe bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen voor planologisch strijdig gebruik is een ladderonderbouwing verplicht.

In de meeste gevallen is het de aanvrager van een initiatief die bij de gemeente de ladderonderbouwing aanlevert.

---

<sup>12</sup> Omwille van de Leesbaarheid is deze bijlage kort en bondig gehouden. Meer informatie over het instrument van de Ladder voor duurzame verstedelijking kunt u vinden op de site van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu via de link <http://ladderverstedelijking.minienm.nl/#ladder>

## Bijlage 4 Raadsbesluit van 27 januari 2017

### Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nieuwegein;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 december 2016;

gelet op het aangenomen amendement A43;

#### besluit:

1. De Winkelvisie Nieuwegein vast te stellen met daarin als belangrijkste standpunten opgenomen:
  - a. De gemeente Nieuwegein houdt vast aan de bestaande verdeling van buurt-, wijk- en hoofdwinkelcentra over de stad inclusief de historisch ontstane situatie van de solitaire Nettorama supermarkt aan de Hildo Kropstraat.
  - b. Uitbreidingen van supermarkten zijn mogelijk, mits dit wel in of direct aangrenzend aan het winkelcentrum plaatsvindt.
  - c. Geen nieuwe winkels in Binnenstad West.
  - d. Elke nieuwe woonwijk moet de mogelijkheid krijgen een (kleinschalige) supermarkt te laten realiseren.
  - e. Het standplaatsenbeleid wordt na vaststelling van de Winkelvisie Nieuwegein aangepast. Uitgangspunt is een differentiatie naar één of twee plaatsen per winkelcentrum.
  - f. Het beleid voor internetwinkels blijft ongewijzigd met dien verstande dat via internet gekochte goederen enkel mogen worden thuisbezorgd of mogen worden opgehaald in een winkelcentrum.
  - g. De beperkte mogelijkheden voor incidentele detailhandel blijven behouden.
  - h. De gemeente Nieuwegein beperkt de mogelijkheden voor grootschalige perifere detailhandel tot alleen de locatie Liesbosch/Laagraven.
  - i. Samenwerking per winkelcentrum vormgeven met winkeliers, eigenaren, inwoners, warenmarkt en gemeente.
  - j. Voor nieuwe initiatieven een "ja mits-houding" innemen.
2. De Winkelvisie Nieuwegein te beschouwen als uitgangspunt vanuit het gemeentelijk detailhandelsbeleid bij het maken van bestemmingsplannen.



3. De detailhandelsvisie Nieuwegein (2010-282) in te trekken.
4. De beleidsnota webwinkels Nieuwegein (2013-95) in te trekken.
5. De beleidsnota Grootschalige detailhandel buiten de winkelcentra (2008-346) in te trekken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 januari 2017

J.S.Y. Houtman  
griffier

F.T.J.M. Backhuijs  
voorzitter