



Detailhandelsafspraken U10

.dtnp.

Droogh Trommelen en Partners (DTNP)

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109

6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever:

U10

Contactpersonen:

De heer J.P. Gulmans (gem. Zeist)

De heer S. Gulzar (gem. Stichtse Vecht)

Projectteam DTNP:

De heer D.J. Droogh

De heer R. Eijkelkamp

Projectnummer:

1730.0716

Datum:

4 juli2017

Detailhandelsafspraken U10

dtnp.

Inhoudsopgave

Afsprakenkader	1
Bijlage: analysedocument	5

Afsprakenkader

Aanleiding

Binnen de U10-bestuurstafel Economie is in december 2015 het besluit genomen om te komen tot regionale afspraken over detailhandel op perifere locaties. In dit regionale verband is daartoe al een eerste aanzet gedaan (kadernotitie)*. Daarbij ligt er een relatie met de op te stellen retailvisie voor de hele provincie (2017) en de inmiddels vastgestelde PRS/PRV Herijking 2016. De afspraken hebben tot doel de positie van de kernwinkelgebieden in de regio te behouden en te versterken.

Achtergrondinformatie

I&O Research en DTNP hebben recent het Koopstromenonderzoek (KSO) Randstad 2016** afgerond. Dat biedt inzicht in de kooporiëntaties van inwoners in afzonderlijke herkomstgebieden (gemeenten) en hun wijzigende oriëntatie op aankooplocaties (centra). Achtergrondinformatie over de winkelstructuur binnen de U10, trends en vigerend beleid is te vinden in de bijlage.

* U10 (2016), Kadernotitie voor regionale detailhandelsafspraken op perifere locaties

** I&O Research en DTNP (2017), Koopstromenonderzoek Randstad 2016

Context en opgave

Het koopgedrag en de consumentenvoorkeuren wijzigen, met op termijn grote gevolgen voor de fysieke winkelstructuur. De consument richt zich steeds meer op de grootste binnensteden om te winkelen en als vrijetijdsbesteding, en op lokale dorp- en wijkcentra voor de boodschappen**. Niet-dagelijkse aankopen gaan steeds meer via internet (2016: 21%).

De positie van middelgrote centra komt onder druk te staan: enerzijds door de groei van het marktaandeel van webwinkels en anderzijds doordat middelgrote centra hun opgebouwde regio rol verliezen. Middelgrote hoofdcentra in de regio en stadsdeelcentra in de stad Utrecht zullen zich daarom moeten herpositioneren.

In de U10-regio is deze ontwikkeling deels nog 'uitgesteld', doordat de binnenstad van Utrecht al enkele jaren opgebroken en in verbouwing is. De regio zal er zich op moeten voorbereiden dat na oplevering van het vernieuwde en uitgebreide Hoog Catharijne en stationsgebied de Utrechtse binnenstad de dominante regio-positie alsnog zal invullen.

Doel afspraken

Een vitaal hoofdcentrum is van groot belang voor het imago van een dorp of stad en het vestigingsklimaat voor andere sectoren (o.a. wonen, bedrijventerreinen, kantoren). Winkels vormen een belangrijke drager van deze centra. In de veranderende winkelmarkt geeft de U10 prioriteit aan de hoofdcentra.

Doel is een concreet en helder afsprakenkader over detailhandelsontwikkelingen, dat bijdraagt aan vitale centra en een eigentijdse voorzieningstructuur ten behoeve van een optimaal woon- en leefklimaat in de U10-regio.

Dit afsprakenkader geeft concrete invulling aan het besluit uit december 2015. Dit kader geeft aan hoe nieuwe winkelontwikkelingen met een bovenlokale impact worden afgestemd (procesafspraken 1 en 2), welk gemeenschappelijk beleid de U10-gemeenten als leidraad hanteren (inhoudelijke afspraken 3 t/m 9) en welke acties ondernomen worden (inspanningsafspraken 10 t/m 14).

De U10 acht de afspraken noodzakelijk om de regionale doelstelling te halen en vraagt provincie Utrecht deze afspraken over te nemen als leidraad in de Retailvisie.

Inspelen op veranderend regionaal koopgedrag

In de toekomstige positionering van centra in de U10 heeft de binnenstad Utrecht de regiofunctie voor de U10 en omgeving en hebben de andere centra in toenemende mate primair een functie voor de eigen inwoners van gemeente, woonkern of stadsdeel/wijk. Met een geleidelijk afnemende bovenlokale rol en een afnemende belangstelling bij retailorganisaties in mode en overige niet-dagelijkse winkelbranches wordt het doen van boodschappen en frequente aankopen door de eigen inwoner belangrijker als basis voor hoofdcentra/stadsdeelcentra (frequente lokale koopfunctie). Dit vraagt bijzondere aandacht voor het faciliteren en de inpassing van supermarkten, inclusief parkeren, als dragers voor deze middelgrote centra.

De afnemende bovenlokale rol van centra, en deelgebieden hierbinnen, vraagt om keuzes ten aanzien van omvang en afbakening van het centrumgebied, de positie van deelgebieden, het verkeer, de inrichting van de openbare ruimte en de transitie van verouderd (winkel-) vastgoed. De toenemende rol voor hoofd- en stadsdeelcentra als boodschappencentra kan voor de gemeenten tot (terughoudender) beleidskeuzes op lager schaalniveau leiden, om de vitaliteit van de hoofdcentra te borgen: door potenties te concentreren in een beperkt aantal

winkelgebieden wordt in deze winkelgebieden toename van leegstand voorkomen, woon- en leefklimaat per saldo verbeterd en worden centra als imagodragers, maatschappelijk hart en ontmoetingspunt versterkt. Keuzes binnen de lokale winkelstructuur zijn, met inachtneming van dit afsprakenkader, aan gemeenten zelf.

Strategie: focus op centra, rem op periferie

Om centrumgebieden aantrekkelijk en vitaal te houden, is het van belang ze relevant te houden voor (toekomstige) inwoners en ondernemers. Door programma te concentreren in compacte centra kunnen bezoekersaantallen daar zoveel mogelijk op peil gehouden worden. Daartoe zijn in beginsel geen nieuwe winkelontwikkelingen* buiten bestaande winkelgebieden gewenst (afpraak 3). In lokaal beleid kan daarbij voor 'herschikking' in de structuur (bijvoorbeeld van twee buurtcentra naar een nieuw wijkcentrum) of zelfs toevoeging van een winkelcentrum (bij ontwikkeling van een voldoende grote nieuwe woonwijk, zoals in de Merwedekanaalzone) worden gekozen. Nieuwe winkelontwikkelingen die om een bovengemeentelijk (regionaal) verzorgingsgebied vragen, worden alleen nog in de stad Utrecht toegestaan (afpraak 4).

* Ontwikkelingen waarvoor nog een planologische procedure moet worden doorlopen en die voorzien in een (mogelijke) toename van detailhandel

Uitzonderingen onder strikte voorwaarden

In dit afsprakenkader zijn enkele uitzonderingen geformuleerd. Het betreft de verplaatsing van bestaande ingevulde winkelmeters van buiten naar binnen centra (afpraak 5) en winkels in de zogenaamde PDV-branches** (afpraak 6). Dit is in lijn met de verordening van provincie Utrecht (PRV Herijking 2016).

Omwille van de vitaliteit op het platteland kunnen tot op zekere hoogte detailhandelsactiviteiten als ondergeschikte activiteit worden toegestaan (afpraak 7). Dit geldt ook voor (buiten centra gelegen) trafficlocaties (grotere ov-stations en motorbrandstofverkooppunten) (afpraak 8). Het is in beide gevallen ongewenst dat buiten de winkelstructuur volwaardige winkels met een autonome aantrekkingskracht (waaronder supermarkten) ontstaan. Deze ondermijnen immers, vooral op het platteland, de fragiele winkelvoorzieningen in de kleine kernen. Daarom gelden voor dit soort situaties strikte randvoorwaarden.

** Detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en tenten, detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, tegels, bouwmarkten en andere allround doe-het-zelf-zaken, tuincentra, detailhandel in woninginrichting, detailhandel in uitsluitend zeer volumineuze artikelen (> 1 m³), brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen

Minder autoverkeer en duurzaam ruimtegebruik

Bundeling van winkels in centraal gelegen en goed door openbaar vervoer en fiets ontsloten centrumgebieden vermindert het autoverkeer. Bundeling van winkels in centra leidt bovendien tot duurzaam ruimtegebruik, zowel in centra (schaars programma) als op bedrijventerreinen en buiten bestaand stedelijk gebied (schaarse ruimte).

Afhaalpunten: nieuwe dragers voor centra

Afhaalpunten en andere 'nieuwe' vormen van detailhandel waarbij een consument zich naar een fysieke locatie buiten de woning verplaatst zijn inpasbaar in bestaande centra. Dergelijke publieksfuncties vormen een extra drager voor de overige centrumvoorzieningen (afpraak 9).

Het niet op perifere of solitaire locaties toestaan van afhaalpunten, showrooms, etc. voorkomt bovendien het ontstaan van nieuwe vormen van detailhandel op bedrijventerreinen. Ook onnodige automobiliteit door spreiding van voorzieningen, en overlast en onveiligheid door consumentenverkeer op bedrijventerreinen worden voorkomen.

Actief ruimtelijk focussen van marktpotenties

Buiten de gewenste structuur is, om marktpotenties zoveel mogelijk te bundelen,

afbouw/transitie van niet-levensvatbare winkelgebieden en onnodige en verborgen plancapaciteit wenselijk (afspraken 10 t/m 14). Door 'druk' (ruimtelijke schaarste) te houden op winkelgebieden wordt de markt gefaciliteerd.

De afspraken op een rij

Een en ander leidt tot de volgende afspraken:

Procesafspraken

1. De U10 werkt samen en informeert elkaar over nieuwe winkelontwikkelingen* die mogelijk een bovenlokale impact hebben. De eventuele bovenlokale impact van een plan verschilt per type winkel en situatie. Vanuit praktische overwegingen worden daarom alle winkelontwikkelingen groter dan 1.000 m² brutovloeroppervlak in U10-verband gemeld (per mail).
2. Indien door één of meer U10-leden gewenst, wordt de gemelde ontwikkeling besproken op het eerstvolgende ambtelijk en zo nodig bestuurlijk overleg. In de overleggen wordt de ontwikkeling aan de afspraken getoetst en wordt gezamenlijk een afweging gemaakt, waarbij de gemeente met de ontwikkeling gevraagd

* Ontwikkelingen waarvoor nog een planologische procedure moet worden doorlopen en die voorzien in een (mogelijke) toename van detailhandel

kan worden naar de onderbouwing van de behoefte en effecten (Ladder voor duurzame verstedelijking).

Inhoudelijke afspraken

3. Nieuwe winkelontwikkelingen* zijn alleen toegestaan binnen centrumgebieden, zijnde bestaande hoofdcentra en in lokaal beleid vastgelegde gewenste structuur van ondersteunende subcentra (stadsdeel-, wijk- en/of buurtcentra). Indien de winkelontwikkeling mogelijk bovenlokale impact heeft, zijn de procesafspraken (afpraak 1 en 2) van toepassing.
4. Nieuwe winkelontwikkelingen* die een regionaal (bovengemeentelijk) verzorgingsgebied vragen zijn alleen in Utrecht-binnenstad en op woonboulevard Utrecht/Liesbosch (thema in/om huis) toegestaan.
5. Nieuwe winkelontwikkelingen* binnen centrumgebieden zijn daarnaast toegestaan indien het gaat om verplaatsing van bestaande ingevulde winkelmeters buiten centrumgebieden en de hieraan gekoppelde sanering van de bestemming.
6. Geen nieuwe ontwikkelingen* (extra meters of brancheverruiming) buiten centrumgebieden, waaronder PDV/GDV-locaties. Indien niet inpasbaar binnen de huidige plancapaciteit is alleen een branche

binnen de PDV-branches* toegestaan door middel van een branche-specifieke ontheffing, mits aan deze ontwikkeling aantoonbaar behoefte bestaat**. Buiten gangbare assortimenten wordt geen nevenassortiment op perifere locaties toegestaan. Op naleving hiervan wordt toegezien (handhavingsplicht).

7. Omwille van de vitaliteit op het platteland is de verkoop van lokaal geproduceerde producten door een agrarisch bedrijf ter plaatse toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit (geen autonome aantrekkingskracht en uitstraling).
8. Op trafficlocaties, zijnde grotere ov-stations en motorbrandstofverkooppunten, is beperkte detailhandel mogelijk aansluitend op de hoofdfunctie van de betreffende locatie. De detailhandelsactiviteit heeft geen uitstraling als winkel en een beperkt oppervlak van ten hoogste 100 m² brutovloeroppervlak (geen autonome aantrekkingskracht).

* Detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en tenten, detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, tegels, bouwmarkten en andere allround doe-het-zelf-zaken, tuincentra, detailhandel in woninginrichting, detailhandel in uitsluitend zeer volumineuze artikelen (> 1 m³), brand- en explosiegevaarlijke stoffen, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen

** Conform verordening provincie Utrecht: PRV Herijking 2016

9. Afhaalpunten waarbij de consument ter plaatse producten kan meenemen, waaronder webwinkels met showroom of loket, zijn alleen mogelijk in centrumgebieden op locaties waar detailhandel is toegestaan en op traffic-locaties zoals bedoeld bij afspraak 8. Voor zover lokaal beleid en/of bestemmingsplannen hier niet op aansluiten wordt dit per omgaande of bij de eerstvolgende actualisatie van het beleid en/of bestemmings-/omgevingsplan aangepast, uiterlijk binnen 5 jaar.

Inspanningsafspraken

10. Bewuste houding en inspanningsverplichting ten aanzien van leegstandsbestrijding en transitie van overtollig winkelvastgoed, door alternatief publieksgericht programma (maatschappelijk, horeca, leisure, etc.) met prioriteit toe te wijzen aan centrumgebieden (boven nieuwe en/of solitaire locaties).
11. Gemeenten speuren actief naar verborgen en/of niet benutte plancapaciteit voor detailhandel in bestemmingsplannen buiten bestaande winkelgebieden. Vervolgens wordt overgegaan tot sanering van overtollige capaciteit en inperking van de branchering op bedrijventerreinen. De procedure hiervoor wordt per omgaande of bij de eerstvolgende actualisatie van het

bestemmings-/omgevingsplan gestart, uiterlijk binnen 5 jaar.

12. Gemeenten zijn met inachtneming van deze afspraken verantwoordelijk voor de nadere uitwerking van de lokale detailhandelsstructuur (hoofd-, wijk-, buurtcentra, lokale pdv-locaties). Gemeenten nemen een pro-actieve rol door periodiek (uiterlijk binnen 5 jaar) het detailhandelsbeleid te evalueren en te actualiseren.
13. Gemeenten zijn met inachtneming van deze afspraken verantwoordelijk voor de nadere uitwerking binnen hun winkelgebieden.
14. Om de beurt is elk jaar een gemeente gastheer en organisator van een themadag gericht op de detailhandel(sstructuur), vitale centrumgebieden, leegstandsbestrijding en transitie. Naast goede voorbeelden kunnen ook vragen/dilemma's in breder verband worden besproken (kennisdeling).



Bijlage Analysedocument

Structuur

U10: regio met Utrecht als centrale stad

De U10 is een regionaal samenwerkingsverband, bestaande uit 10 gemeenten in de provincie Utrecht. De U10-regio is een zeer gevarieerd gebied met echter een duidelijke regionale samenhang door de dominante positie van de centrale stad Utrecht. Inwoners uit de hele regio zijn in sterke mate op Utrecht georiënteerd, ook als het gaat om uitgaan en niet-dagelijkse winkelbestedingen.

U10: $\frac{3}{4}$ miljoen inwoners en 1 miljoen m² winkels

- De U10-regio telt momenteel een kleine 750.000 inwoners. Bijna de helft hiervan woont in de stad Utrecht. Het overige deel van de U10-regio bestaat uit een groot aantal kleine steden en middelgrote/kleine dorpen.
- Volgens de actuele prognose van het CBS zal het inwonertal komende jaren behoorlijk groeien, met de stad Utrecht voorop (o.a. ontwikkeling Leidsche Rijn). Op langere termijn blijft het inwonertal toenemen tot naar verwachting circa 820.000 in 2030.
- Het inwonertal, en daarmee het lokale draagvlak voor winkels, neemt niet overal toe.

Met name in de dorpskernen is veelal sprake van een stagnerend inwonertal en toenemende vergrijzing.

- In de regio zijn circa 3.650 winkels, gezamenlijk goed voor ruim 1 miljoen m² aan winkelvloeroppervlak (wvo)*. Bijna de helft van dit aanbod is in Utrecht gevestigd. Dit is logisch verklaard met het grote inwonertal in de stad zelf en de sterke regionale verzorgingspositie die uitgaat van met name de binnenstad en de woonboulevard.
- Het gemiddelde leegstandsniveau ligt in de U10 op een met het gemiddelde voor de hele Randstad (KSO Randstad 2016)

* Data uit het KSO Randstad 2016, bewerking van het bronbestand van Locatus.

Grafiek 1 Inwonertal + prognose, en omvang winkelaanbod en leegstand per gemeente in regio U10

Gemeente	Inwonertal 01-01-2017	Prognose 2025 (CBS)	Ontw.	Winkels aantal	Leegstand aantal	Aandeel leeg (aantal)	Winkels m ² wvo	Leegstand m ² wvo	Aandeel leeg m ² wvo
Bunnik	15.200	16.200	+ 6,9%	60	3	4,8%	17.000	810	4,6%
De Bilt	42.800	41.000	- 4,1%	204	38	15,7%	46.270	7.750	14,3%
Houten	49.300	49.900	+ 1,2%	175	22	11,2%	61.880	4.030	6,1%
IJsselstein	34.200	31.800	- 7,0%	157	6	3,7%	40.390	1.100	2,7%
Nieuwegein	61.900	64.400	+ 4,1%	277	47	14,5%	113.480	9.890	8,0%
Stichtse Vecht	64.400	67.100	+ 4,1%	282	39	12,1%	68.160	8.200	10,7%
Utrecht	343.100	384.700	+ 12,1%	1.732	225	11,5%	489.860	58.660	10,7%
Vianen	19.700	21.400	+ 8,6%	72	14	16,3%	18.190	2.080	10,3%
Woerden	51.500	53.300	+ 3,5%	322	37	10,3%	93.250	8.000	7,9%
Zeist	62.800	64.000	+ 1,9%	364	78	17,6%	73.610	20.110	21,5%
Totaal U10	744.900	793.800	+ 6,6%	3.645	510	12,3%	1.022.080	120.620	10,6%

vergelijkbaar niveau. Maar het leegstands-aandeel van ruim 12% van het totale beschikbare aantal winkelpanden is ook in de U10 hoger dan vanuit economisch perspectief gezond wordt geacht, en is deels structureel van aard. Circa 4 à 6% leegstand is wenselijk om dynamiek in de sector te kunnen laten plaatsvinden (frictieleegstand).

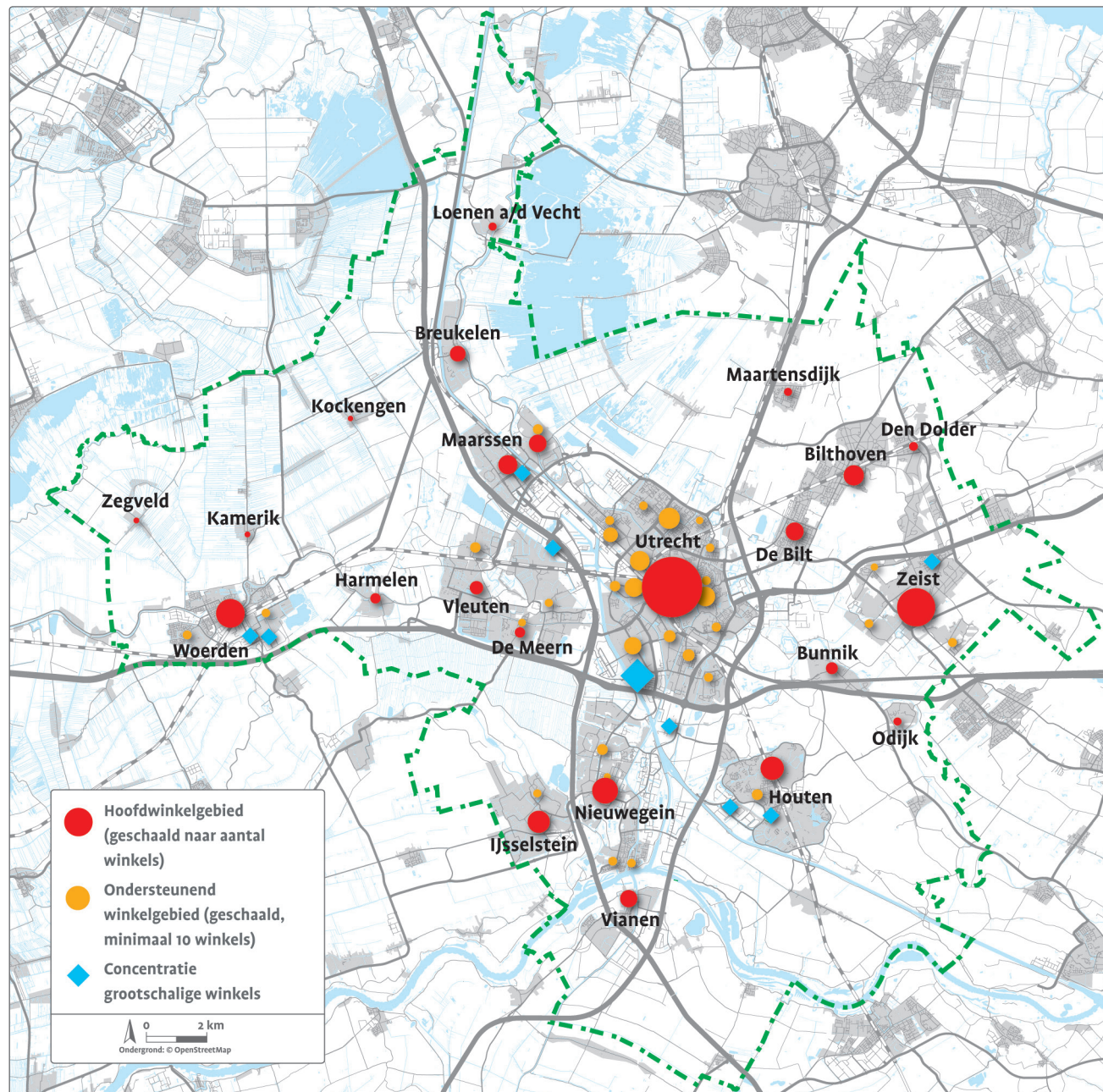
Huidige detailhandelsstructuur

Op kaart 1 is de huidige winkelstructuur in de regio U10 weergegeven.

Hoofdwinkelgebieden

- De binnenstad van Utrecht is met circa 640 winkels veruit het grootste winkelgebied in de regio, met een zeer divers niet-dagelijks aanbod. De binnenstad huisvest ook een zeer uitgebreid horeca- en overig voorzieningenaanbod voor de lokale en regionale consument en de (dag)toerist.
- Op gepaste afstand volgt het centrum van Zeist, een middelgroot stadscentrum met eveneens een nadruk op het niet-dagelijkse winkelaanbod (circa 250 winkels).
- Net een slagje kleiner zijn de stadscentra van Nieuwegein en Woerden, waarbij Woerden een groter aantal winkels heeft,

Kaart 1 Detailhandelsstructuur U10



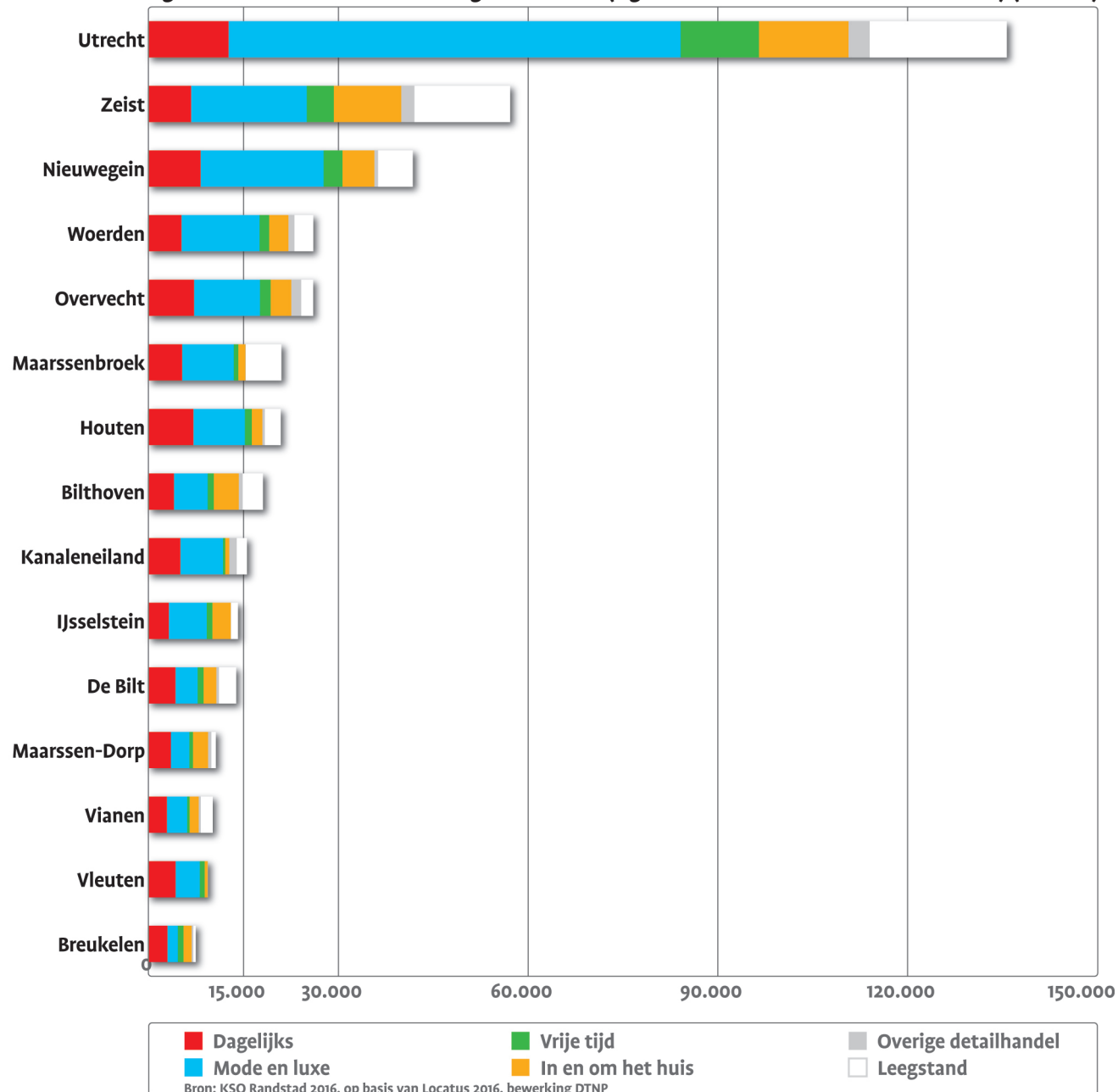
maar in winkelopervlak weer net een maatje kleiner is (grafiek 1).

- Woerden valt dan ook onder de categorie middelgrote centra, met een omvang van 10.000 à 30.000 m² wvo (50 à 150 winkels), net als de centra van Houten, Bilthoven, Nieuwegein, Maarssenbroek (Bisonspoor), IJsselstein, De Bilt en Maarssen-Dorp. In zekere mate neemt het aandeel en daarmee het belang van de dagelijkse winkelmeters toe (grafiek 1). De verscheidenheid tussen de centra is groot (o.a. structuur en mate van historie). Deze centra hebben primair een lokale of gemeenteverzorgende functie.
- De centrumgebieden van Vleuten, Vianen en Breukelen zijn net weer een slagje kleiner. Ook hier is een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse winkels aanwezig.
- In de kleinste kernen met in het centrum een samenhangend winkelgebied (> 5 winkels) is de lokale boodschappenfunctie dominant. De supermarkt is hierbij de basis en neemt ook het grootste deel van het winkelaanbod in beslag (grafiek 2).

Ondersteunende centra

- In de stadsdelen van Utrecht zijn enkele stadsdeelcentra (o.a. Overvecht en Kanaleneiland) en binnenstedelijke winkelstraten (o.a. Amsterdamsestraatweg)

Figuur 1 Grootste hoofdwinkelgebieden U10 (+ grote ondersteunende centra Utrecht) (m² wvo)



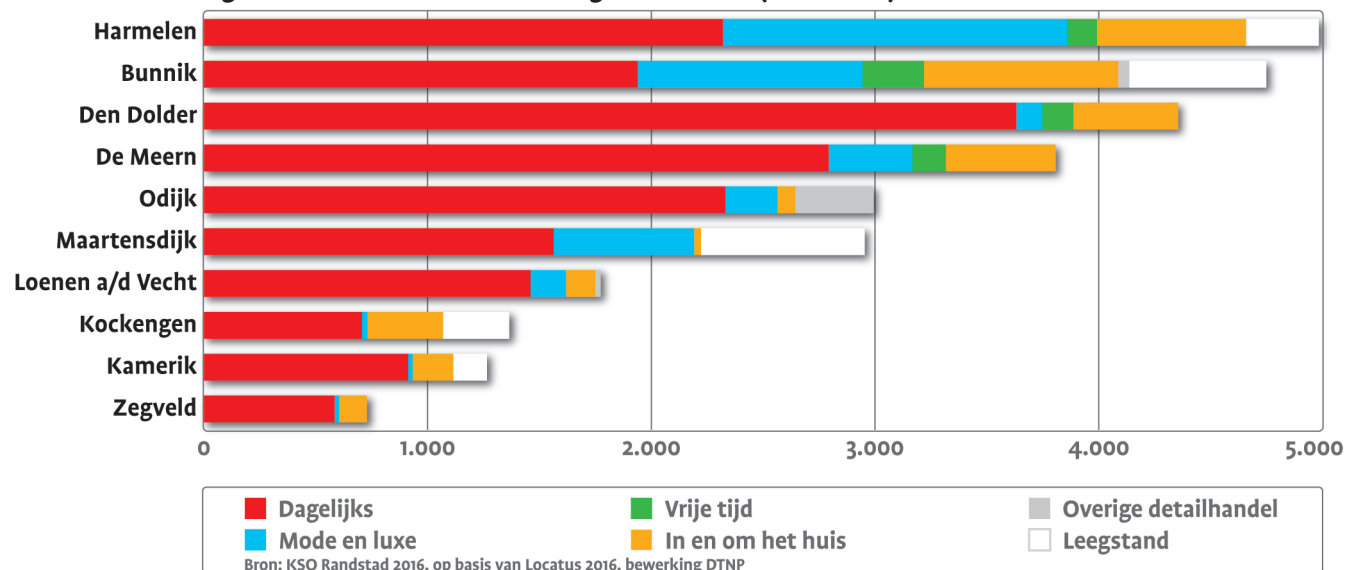
aanwezig die qua omvang vergelijkbaar zijn met de middelgrote centra buiten Utrecht.

- Voorts zijn in Utrecht en in de kleinere steden en grotere dorpen één of meer ondersteunende wijk- of buurtwinkelcentra aanwezig. Deze hebben primair een functie voor inwoners uit de omliggende wijk(en) voor het doen van de dagelijkse boodschappen.

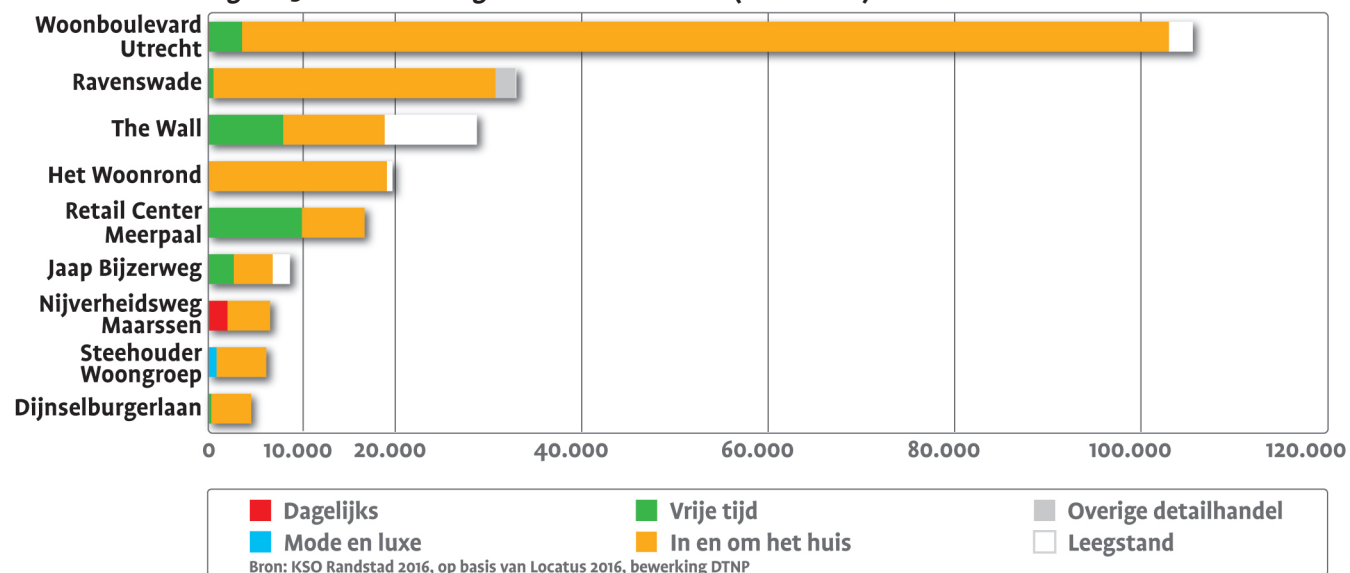
Grootschalige concentraties en PDV

- In de U10-regio worden 9 locaties onderscheiden waar op een perifere locatie / buiten de hoofdwinkelstructuur detailhandel met een specifiek aanbod en/of winkelomvang is gevestigd: PDV-branches, thema Wonen of grootschalige winkels (The Wall).
- De woonboulevard van Utrecht is met afstand de grootste aanbodlocatie voor woninginrichting en heeft een functie voor de hele regio. De andere locaties richten zich ook op consumenten uit een kleiner deel van de regio met een specifiek of gericht koopdoel.
- Voorts zijn in de U10-regio op solitaire locaties grote winkels (o.a. tuincentrum of bouwmarkt) aanwezig of is op een bedrijventerrein detailhandel gevestigd zonder dat sprake is van een concentratie van ten minste 5 winkels.

Figuur 2 Kleinere hoofdwinkelgebieden U10 (in m² wvo)



Figuur 3 Grootschalige concentraties U10 (in m² wvo)



Winkelplannen en -ontwikkelingen

- Op basis van een telefonische inventarisatie heeft DTNP een overzicht gemaakt van de concrete winkelontwikkelingen die de gemeente (in principe) mogelijk maakt (in aanbouw, (ontwerp-)bestemmingsplan of bestuurlijk besluit/overeenkomst).
- De meeste winkelplannen vinden plaats in bestaande hoofdwinkelgebieden en wijk- en buurtwinkelcentra (revitaliseringslag met uitbreiding van de supermarkt) of nieuwe woonwijken/-kernen (Leidsche Rijn en Hoef en Haag).
- Marktinitiatieven, veelal in de supermarktbranche (verplaatsing, uitbreiding of nieuwvestiging), waarvoor nog geen planologische procedure is opgestart en die soms ook zijn afgewezen, zijn niet meegenomen in het overzicht, maar komen in elke gemeente wel voor.
- Aan de andere kant zijn er in vigerende bestemmingsplannen mogelijkheden voor nieuwe detailhandel waar vooralsnog geen concreet initiatief is.
- Ook spelen er (beleidsmatige) winkelontwikkelingen gericht op concentratie en afbouw van (perifere) winkelmeters (reductie planologische ruimte), zie het hoofdstuk over het beleid.

Winkelgebied	Omschrijving winkelproject/-locatie	Toename in m ² brutovloeroppervlak
Hoog Catharijne en overig binnenstad Utrecht	Hoog Catharijne (minus reeds opgeleverd), Noordgebouw, Westzijde station en Postkantoor Neude	± 35.000 m ² bvo
Stadsdeelcentrum Leidsche Rijn	Realisatie Leidsche Rijn Centrum (o.a. Jumbo Foodmarkt)	32.500 m ² bvo
Supermarktcluster Panoven/Baronieweg (IJsselstein)	Realisatie supermarktcluster (service- en discountformule, samen circa 2.500 m ² wvo) en fietswinkel	3.500 m ² bvo
Buurtwinkelcentrum De Gaard (Utrecht)	Herontwikkeling en opwaardering tot wijkwinkelcentrum (o.a. uitbreiding supermarkt)	3.200 m ² bvo
Centrum IJsselstein	Uitbreiding aanbod Schuttersgracht en Molenstraat (o.a. vernieuwing Action)	2.400 m ² bvo
Buurtwinkelcentrum Kerckebosch (Zeist)	Uitbreiding supermarkt en toevoeging enkele dagwinkels (1.900 m ² wvo)	2.400 m ² bvo
Centrum Bilthoven	Herontwikkelingslocaties De Driehoek en Vinkenplein	1.500 m ² bvo
Centrum Odijk	Revitalisatie centrumgebied en vergroting bestaande supermarkten	1.500 m ² bvo
Wijkwinkelcentrum Snel en Polanen (Woerden)	Uitbreiding met een tweede supermarkt van circa 1.500 m ² , bij voorkeur een verplaatsing	1.500 m ² bvo
Basisvoorziening Hoef en Haag	Ontwikkeling nieuwe woonkern ten oosten van Vianen, supermarkt van 1.000 m ² wvo toegestaan	1.300 m ² bvo
Wijkwinkelcentrum De Clomp (Zeist)	Herontwikkeling wijkwinkelcentrum en introductie derde supermarkt	1.000 m ² bvo
Wijkwinkelcentrum Clinckhoeff (IJsselstein)	Herontwikkeling en beperkte uitbreiding met mogelijk tweede supermarkt	1.000 m ² bvo

KSO en trends

Uitkomsten KSO Randstad 2016

I&O Research en DTNP hebben 8 februari jl. het Koopstromenonderzoek (KSO) Randstad 2016 gepresenteerd en openbaar beschikbaar gesteld.

Uit het onderzoek blijkt dat de koopstromen door veranderende consumentenvoorkeuren zijn gewijzigd. Het marktaandeel van internet in de niet-dagelijkse sector bedraagt 21,6%. De

online winkelbestedingen zijn in 5 jaar tijd verdubbeld en zullen naar verwachting verder toenemen. Dit leidt tot verdere wijzigingen in het (web)winkellandschap: minder fysieke winkels.

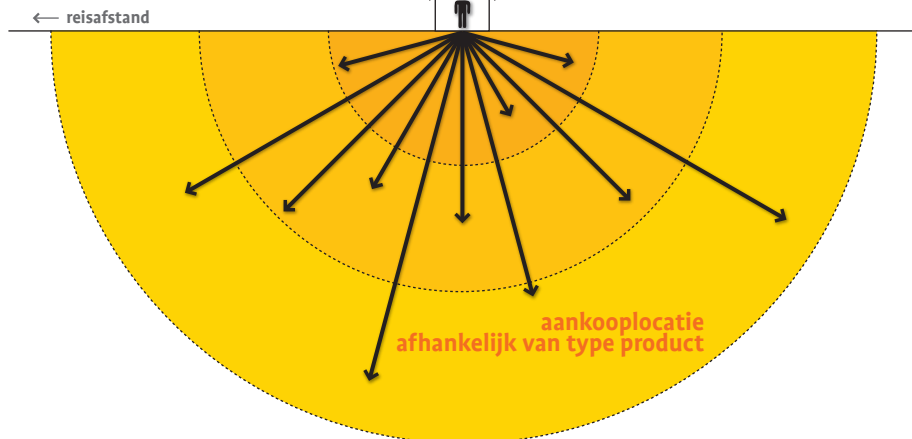
Grote binnensteden blijven interessant (vrijtijdsbesteding). Boodschappen doen we dicht bij huis. Middelgrote centra die deels op niet-dagelijkse bestedingen uit de regio gericht zijn, hebben het moeilijk door het wijzigende koopgedrag, zoals hieronder verbeeld. Vanwege de beperkte concurrentiekracht ten opzichte van grote centra en internet hebben ook veel perifere winkelgebieden een zwakke uitgangspositie.

Stijgers en de U10

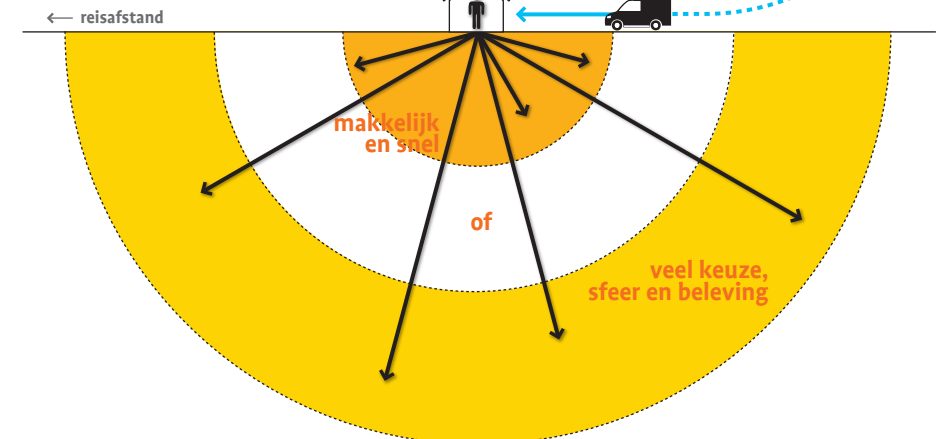
Drie categorieën centra hebben hun positie versterkt:

- De grootste binnensteden;
- Grote stadscentra (60.000 à 100.000 m² wvo);
- Dorpscentra <10.000 m² wvo en wijkcentra < 5.000 m² wvo.

Ruimtelijk aankoopgedrag voor digitale revolutie



Ruimtelijk aankoopgedrag na digitale revolutie



Van de vier grootste binnensteden liet Utrecht als enige geen omzetgroei zien. Dit kan mede verklaard worden door de grootschalige herontwikkelingen die momenteel plaatsvinden (o.a. Hoog Catharijne). Gelet op de trends, huidige aanbodontwikkelingen en sterke bevolkingsgroei zal de dominante positie van de Utrechtse binnenstad in de U10 komende jaren toenemen. De categorie grote stadscentra vanaf 60.000 m² wvo ontbreekt in de U10.

Dorpscentra en wijk- en buurtcentra met een sterke lokale boodschappenfunctie hebben hun positie versterkt en kunnen deze functie en positie de komende jaren naar verwachting vasthouden. In enkele van deze centra in de U10 mag echter verwacht worden dat het aantal niet-dagelijkse winkels nog wel zal teruglopen. Het supermarktaanbod wordt momenteel/ binnenkort uitgebreid in diverse dorpscentra en wijkwinkelcentra in de U10.

Dalers en de U10

De categorieën van centra die positie hebben ingeleverd aan met name de grootste centra en internet zijn:

- middelgrote centra (10.000 à 40.000 m² wvo);
- grote wijk- en stadsdeelcentra (> 10.000 m² wvo).

Middelgrote centra tussen de 40.000 en 60.000 'zitten op de wip'.

Ook in de U10 hebben een aantal middelgrote centra hun positie iets zien afnemen. Met name de omzet in niet-dagelijkse winkels is teruggelopen door een afgenomen kooporiëntatie op deze centra (o.a. Zeist, Woerden, Houten, Maarssenbroek-centrum (Bisonspoor) en stadsdeelcentrum Kanaleneiland). Alleen de binnenstad van Nieuwegein heeft, ten opzichte van 2011, een substantiële toename in de niet-dagelijkse omzet gerealiseerd.

De verzorgingspositie van middelgrote centra wordt lokaler en de dagelijkse koopfunctie (relatief) belangrijker. In enkele centra (bijvoorbeeld De Bilt en Maarssen-Dorp) is de afgelopen jaren de niet-dagelijkse omzet afgenomen en de dagelijkse omzet reeds toegenomen.

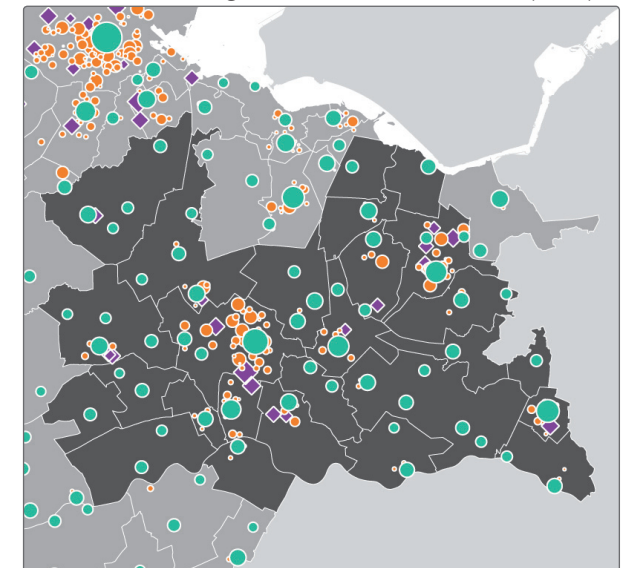
U10 in bovenregionale context

Gevolg van het wijzigende koopgedrag is een ruimtelijke polarisatie in de winkelstructuur (stijgers zijn de grootste regionale centra en de kleinste lokale centra). In de bovenregionale context van de U10 is enige invloed op de koopstromen te verwachten naar de grootste centra rondom de U10. Zo realiseert de niet-

dagelijkse sector in de binnenstad van Hilversum 2% van de omzet uit bestedingen door inwoners uit Stichtse Vecht en De Bilt en is 3% van de omzet in de Arenaboulevard/Villa Arena afkomstig uit de gemeenten Utrecht en Stichtse Vecht. Door de omvang en nabijheid van de Utrechtse binnenstad en woonboulevard (incl. Ikea) hoeft per saldo niet met een grote afvloeiing van bestedingen rekening gehouden te worden.

Het verzorgingsgebied van de (binnen)stad Utrecht komt overeen met de U10-regio en er is dus, vanuit de grotere regio, ook maar beperkt sprake van toevloeiing aan de U10.

Kaart 2 Bovenregionale winkelstructuur (KSO)



Beleid

Provincie Utrecht pakt een grotere rol

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten ingestemd met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), Herijking 2016. Hiermee stelt de provincie een duidelijk ruimtelijk kader met betrekking tot toekomstige detailhandelsontwikkelingen.

Alle circa 170 winkelgebieden in de provincie Utrecht zijn ruimtelijk afgebakend op de kaart Wonen en Werken. Nieuwe winkelontwikkelingen buiten deze gebieden, waarvoor het vigerende bestemmingsplan nog geen ruimte biedt, acht de provincie ongewenst en worden in principe niet meer toegestaan op basis van de PRV, artikel 4.5.

De provincie hanteert hierbij enkele uitzonderingen ('nee, tenzij'). De uitzonderingen betreffen:

- behoefte voor detailhandel als gevolg van grootschalige stedelijke ontwikkelingen;
- detailhandel in brand- of explosiegevaarlijke stoffen;

- noodzakelijke oppervlakteneutrale verplaatsing van volumineuze detailhandel vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid of economisch functioneren;
- nieuwvestiging van volumineuze detailhandel als daar aantoonbare behoefte en geen planologische ruimte voor is;
- verplaatsing/uitbreiding van detailhandel in aansluiting op het gebied 'Bestaand winkelgebied' als dit noodzakelijk is voor het economisch of maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied.

De provincie Utrecht is gestart met de ontwikkeling van een provinciale Retail-structuurvisie. Deze zal het komende half jaar vorm en inhoud krijgen, gericht op het bepalen van opgaven, ruimtelijke koers en provinciale rol en instrumenten. Met de retailvisie in de hand zal de provincie in gesprek gaan met de gemeenten over een gezamenlijke verantwoordelijkheid/aanpak.

Voorts is bij de behandeling van de PRS en PRV Herijking 2016 in de vergadering van Provinciale Staten een motie aangenomen die vereist dat bij het opstellen van een provinciale retailvisie de wenselijkheid van de optie waarbij de provincie een meter-voor-meter-regeling voor detailhandel instelt, wordt bekeken.

Nieuwe winkelometers zouden dan pas worden toegestaan als elders winkelometers aan het bestemmingsplan worden onttrokken.

Gemene delers in gemeentelijk beleid U10

Niet elke gemeente in de U10 beschikt over een actuele detailhandelsstructuurvisie (Bunnik) of is nog bezig met het opstellen (De Bilt) of vaststellen (IJsselstein) van een detailhandelsstructuurvisie. Voor zover (concept-)beleid aanwezig vertoont dit in de basis een overlap in doelstelling en ruimtelijke keuzes voor de winkelstructuur. Gemene delers zijn:

- Het beleid is gericht op versterking van de bestaande structuur, waarbij behoud en/of versterking van het hoofdwinkelgebied en het tegengaan van structurele leegstand centraal staan. Dynamiek in de sector zal vooral binnen deze structuur plaatsvinden.
- De meeste gemeenten streven naar een compactere opzet van het centrum, door de verwachte terugloop van bezoekersaantallen en het aantal niet-dagelijkse winkels. Utrecht is hierop een uitzondering, door de aanwezige groeipotentie voor de binnenstad.
- Nieuwe winkelontwikkelingen mogen de gewenste positie van hoofd- en ondersteunende sub-/wijkcentra niet aantasten. Daarom wordt terughoudend

omgegaan met het toestaan van aanbod buiten deze structuur. Enkele gemeenten hebben een toetsingskader in het beleid opgenomen om te bepalen of een initiatief gewenst is.

- Aanbod in volumineuze artikelen (PDV-branches woonzaken, bouwmarkten en tuincentra) wordt perifeer toegestaan, maar veelal op een beperkt aantal locaties.

Verschillen in gemeentelijk beleid U10

De gemeenten in de U10 gaan wisselend om met de beperkende voorwaarden aan het toestaan van winkels buiten de hoofdstructuur. Ook de mate waarin actief beleid geformuleerd wordt om de gewenste detailhandelsstructuur te bereiken, verschilt per gemeente.

- Buiten de reguliere winkelgebieden kan in de ene gemeente meer dan in de andere. In Vianen mag bijvoorbeeld elke winkel groter dan 1.000 m² in de niet-dagelijkse sector op het bedrijventerrein vestigen, terwijl dit in de meeste andere gemeenten niet kan, of alleen indien het een PDV-branche betreft.
- Ook specifieke of ondergeschikte detailhandelsconcepten met een ruimtelijke uitstraling zijn in het beleid nog onbesproken, of hierbij hanteert niet elke gemeente dezelfde regels. Het gaat dan o.a. om voorwaarden aan detailhandel als

ondergeschikte nevenactiviteit van een bedrijf, het toestaan van landwinkels, blurring en afhaalpunten (pickup-points).

- Een niet onbelangrijke nuance is het verschil tussen de beleidskeuze dat 'nieuwe winkelontwikkelingen niet ontwrichtend mogen werken' en 'alle ontwikkelingen dienen bij te dragen aan versterking van de gewenste structuur'. In sommige beleidsstukken wordt ook verplaatsing van (solitair) winkelaanbod naar centrumgebieden nagestreefd.
- In twee van de meest actuele beleidsvisies (Nieuwegein en Houten) verplicht de gemeente zichzelf actief om de onbenutte plancapaciteit uit bestemmingsplannen te schrappen. Gemeente Nieuwegein is de planologische procedure hiervoor inmiddels gestart (voorontwerpbestemmingsplan).

Conclusie analyse

Op basis van de schets van de winkelstructuur en de uitkomsten van het KSO en duiding van de winkeltrends zijn in hoofdlijnen de volgende kansen en knelpunten in de regionale winkelstructuur onderscheiden.

Kansen

- In de U10-regio blijft sprake van structurele bevolkingsgroei en sterke sociaal-economische basis voor winkelvoorzieningen.
- De positie van de binnenstad van Utrecht wordt versterkt (voltooiing stationsgebied).
- De andere hoofdcentrumgebieden in de U10-regio zijn overwegend sterk en karakteristiek.

Knelpunten

- Autonome trend: middelgrote en/of planmatige centra staan in toenemende mate onder druk. Meerdere centra in de U10-regio zitten op termijn te ruim in de jas.
- De verbouwingen in de Utrechtse binnenstad dempen vooralsnog de stagnatie in de middelgrote regiocentra. Na de 'heropening' van Utrecht binnenstad zal

de concurrentiepositie van de binnenstad verder groeien (autonome trend).

- Toekomstige leegstand/stagnatie in middelgrote centrumgebieden heeft een negatief effect op het vestigingsklimaat voor ondernemers en werkt mogelijk door op het woon-/leefklimaat voor inwoners.
- Invulling/positie Stadsdeelcentrum Leidse Rijn als nieuw middelgroot/planmatig centrum.
- Structurele leegstand op PDV/GDV-locaties (autonome trend);
- Benodigde keuzes in de winkelstructuur en binnen afzonderlijke centra vragen grote bestuurlijke en maatschappelijke inspanning.