

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Raadsvoorstel Detailhandelsnota 2019-2023 0637372272
Versie	0
Auteur	Timmermans, N 079 - 346 8268 N.Timmermans@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Wethouder Iedema
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 1 Onderwijs, economie en arbeidsparticipatie
Eerdere besluitvorming	Raadsbesluit 18 juni 2007 (vaststelling Structuurvisie Detailhandel 2006-2010) Collegebesluit 9 januari 2018 (toezegging actualisering detailhandelsbeleid conform afspraken uit Retailagenda) Raadsbesluit 14 mei 2018 (vaststelling samenspraak actualisatie detailhandelsbeleid (0637195214))
Samenvatting	In het coalitieakkoord "Groene, veilige stad met ambitie" geeft het college o.a. aan te willen investeren in Zoetermeer als levendige stad qua inrichting van het openbaar gebied en als aantrekkelijke winkel- en binnenstad voor de eigen bewoners en de regio. Om ervoor te zorgen dat het winkelaanbod zo sterk mogelijk blijft, actualiseert de gemeente het beleid voor de detailhandel. Uit analyse blijkt dat de detailhandelsstructuur van Zoetermeer in hoofdlijnen op orde is en dat er kansen liggen om een duurzame en vitale winkelstructuur te behouden. <u>Themabijeenkomst raadscommissie</u> Op 10 september 2018 heeft adviesbureau BRO de analyse van de detailhandels-structuur en concept-uitgangspunten van beleid gepresenteerd aan de raadscommissie tijdens een themabijeenkomst over de Schaa sprongontwikkelingen. <u>Doel van het detailhandelsbeleid</u> Het Detailhandelsbeleid Zoetermeer 2019-2023 is een herijking van het detailhandelsbeleid 2006-2010 en sluit aan bij de beleidskaders van de Provincie Zuid-Holland en de MRDH. Het beleid bouwt voort op het huidige beleid. Nieuw zijn de beleidsregels voor de vestiging van internetwinkels. Deze nota biedt daarmee een helder kader voor zowel gemeente als marktpartijen voor de gewenste

	ontwikkelingsrichting van de detailhandel in Zoetermeer. In het beleid is wederom een driedeling gemaakt met: 1. De binnenstad met het Stadshart, de Dorpsstraat en het Woonhart; 2. De boodschappenstructuur met de wijk- en buurtwinkelcentra; 3. Perifere en overige detailhandel buiten de winkelcentra. <u>De beleidskaders samengevat</u> • Het uitgangspunt is om de binnenstad te ontwikkelen tot een multifunctioneel stedelijk voorzieningencuster waar detailhandel een onderdeel van is. De drie winkelgebieden Stadshart, Dorpsstraat en Woonhart hebben ieder een eigen profiel dat geoptimaliseerd wordt, waarmee de autonome aantrekkingskracht van de deelgebieden wordt verstrekt. Op korte termijn kent de Dorpsstraat een aantal functionele én ruimtelijke opgaven. • Voor alle wijk- en buurtcentra geldt dat clustering van alle voorzieningen op wijkniveau bijdraagt aan versterking van het 'hart van de wijk', ook uit oogpunt van sociale cohesie en veiligheid. Aandacht voor de bereikbaarheid en parkeergelegenheid is een randvoorwaarde voor het optimaal functioneren van de centra. Door de Schaalsprong groeit het consumentendraagvlak en dit vraagt om een passend niveau van de boodschappenvoorziening in de wijk. Op korte termijn vraagt een aantal winkelcentra om een moderniseringsslag binnen de fysieke mogelijkheden. • De perifere en overige detailhandel (buiten de winkelcentra) bestaat in Zoetermeer hoofdzakelijk uit bouwmarkten, tuincentra en ABC (auto's boten caravans). In lijn met landelijke trends neemt het aantal webshops en internetwinkels buiten de winkelcentra toe. Hiertoe zijn nieuwe beleidsregels nodig waarbij aansluiting is gezocht bij het beleid van de MRDH.
Bijlagen	1. Detailhandelsbeleid Zoetermeer 2019-2023 2. Factsheets winkelgebieden Zoetermeer 3. Eindverslag samenspraak detailhandelsbeleid 4. Advies Klankbordgroepen Binnenstad en Wijk- en buurtcentra 5. Rapportage Doe Mee 6. Verslag samenspraakbijeenkomsten

Raadsbesluit 0637372272

Raadsvoorstel Detailhandelsnota 2019-2023

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 februari 2019

besluit

1. De nota Detailhandelsbeleid Zoetermeer 2019-2023 en daarmee onderstaande uitgangspunten als beleidskader voor een duurzame en vitale detailhandelsstructuur vast te stellen:
 - a. *Versterken kwaliteit bestaande detailhandelsstructuur*
Dit betekent inzet op concentratie van voorzieningen binnen de hoofdstructuur, met een zo compleet en gevarieerd mogelijk aanbod.
 - b. *Multifunctionele binnenstad met optimalisatie deelgebieden*
Dit betekent dat de drie winkelgebieden Stadshart, Dorpsstraat en Woonhart ieder een eigen profiel hebben dat geoptimaliseerd wordt, waarmee de autonome aantrekkingskracht van de deelgebieden wordt versterkt.
 - c. *Behouden en versterken regionale positie van de binnenstad*
Dit betekent dat de regionale functie van de binnenstad behouden en waar mogelijk versterkt wordt, met een sterke(re) binding en lange(re) verblijfsduur.
 - d. *Wijk- en buurtcentra als 'hart van de wijk'*
Dit betekent clustering van voorzieningen op wijkniveau als 'hart van de wijk', ook uit oogpunt van sociale cohesie en veiligheid.
 - e. *Supermarkten als kurk voor functioneren wijk- en buurtcentra*
Dit betekent dat er een passend niveau van boodschappenvoorziening in de wijk hoort te zijn, rekening houdend met de verwachte bevolkingsgroei en de trend van schaalvergroting van supermarkten.
 - f. *Perifere vestiging aansluitend bij provinciale en regionale beleidskaders*
Dit betekent dat het geldende, restrictieve beleid voor nieuwe verspreide bewinkeling wordt voortgezet.
 - g. *Ruimte geven aan innovatie en vernieuwing binnen de detailhandelsstructuur*
Dit betekent dat vernieuwende detailhandelsconcepten en menging van functies in beginsel binnen de bestaande winkelcentra gehuisvest worden.
 - h. *Duurzaam ruimtegebruik*
Dit betekent realisatie van nieuwe detailhandel in of aansluitend op bestaande winkelconcentraties waarbij leegstand of bestaande bebouwing wordt ingezet om tot kwaliteitsverbetering te komen.
2. De MRDH-beleidsrichtlijn op het gebied van internetwinkels in deze nota over te nemen:
 - a. Internethandel zonder bezoekersfunctie kan zich overal vestigen waar bedrijven zich mogen vestigen.
 - b. Internethandel met een (beperkte) bezoekersfunctie wordt enkel toegestaan op trafficlocaties (treinstations, benzinestations, kantoorlocaties) en in de winkelcentra.
3. Het Eindverslag samenspraak detailhandelsbeleid vast te stellen.
4. De Structuurvisie detailhandel 2006-2010 in te trekken.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 18 maart 2019

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

In het coalitieakkoord “Groene, veilige stad met ambitie” geeft het college aan te willen investeren in Zoetermeer als levendige stad met name qua inrichting van het openbaar gebied en als aantrekkelijke winkel- en binnenstad voor de eigen bewoners en de regio:

- De binnenstad ontwikkelt verder met een breed en gevarieerd voorzieningenaanbod, werkgelegenheid, wonen en een sfeervolle openbare ruimte. De Dorpsstraat is een potentiële parel van Zoetermeer, maar nu gaat het niet goed. De gemeente wil onderzoeken hoe het tij kan worden gekeerd.
- Met wijkgericht werken kruipt de gemeente dichtert tegen de inwoners aan, worden hun ideeën en initiatieven gesteund en samen opgepakt. In iedere wijk wordt ingezet op een ontmoetingsplaats gecombineerd met andere voorzieningen.
- Zoetermeer wil de bereikbaarheid verder versterken door middel van duurzame mobiliteit (fiets, hoogwaardige ov-verbinding) en kwalitatief hoogwaardige parkeer- en stallingsmogelijkheden bij wijkwinkelcentra en randstadrailhaltes.

Een vitale, diverse en evenwichtig opgebouwde detailhandelsstructuur is bepalend voor een goed woon- en leefklimaat in Zoetermeer. Ook de aantrekkelijkheid voor bezoekers uit de regio wordt in hoge mate bepaald door de aanwezigheid van aantrekkelijke winkelconcentraties. Niet onbelangrijk is verder dat 1 op de 10 werknemers in Zoetermeer zijn brood in de detailhandel verdient. Daarom is een goed en voor de langere termijn duurzaam functionerende detailhandel van groot belang.

Het geldende detailhandelsbeleid van de gemeente Zoetermeer ([Structuurvisie Detailhandel 2006-2010](#)) is door de gemeenteraad op 18 juni 2007 vastgesteld en is sindsdien niet aangepast. De detailhandelsanalyse die hier aan ten grondslag is verouderd. Om ervoor te zorgen dat het winkelaanbod zo sterk mogelijk blijft zodat het ook in de toekomst prettig blijft om in Zoetermeer te winkelen, actualiseert de gemeente het beleid voor de detailhandel.

De gemeenteraad heeft op 14 mei 2018 het [samenspraakvoorstel](#) vastgesteld. Conform de afspraken in de landelijke [Retailagenda](#) heeft de gemeente Zoetermeer de stakeholders bij elkaar gebracht om samen tot toekomstgericht beleid te komen.

Het detailhandelsbeleid is op te vatten als een thematisch ‘programma’ binnen de nieuwe Omgevingswet die waarschijnlijk in 2020-2021 ingaat. De gemeente bereidt zich voor door in 2019 met de Omgevingsvisie aan de slag te gaan. Het detailhandelsbeleid loopt hierop vooruit en wordt voor een goede aansluiting als thematisch programma, gebiedsgericht uitgewerkt. Het detailhandelsbeleid moet wel passen binnen de provinciale en regionale beleidskaders. De gemeente noch belanghebbenden/betrokkenen kunnen invloed uitoefenen op de beleidskaders die door de Provincie Zuid-Holland en de MRDH zijn vastgesteld. Noch hebben de gemeente en belanghebbenden invloed op de invulling van specifieke retailconcepten of winkelformules aangezien Zoetermeer niet doet aan branchering en actieve acquisitie, maar dit overlaat aan de retailmarkt.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Uit analyse blijkt dat de detailhandelsstructuur van Zoetermeer in hoofdlijnen op orde is (zie ook de factsheets per winkelgebied in bijlage 2). Gelet op de trends, het veranderende consumentengedrag, ontwikkelingen in de omgeving en de Schaalsprong, is het aan Zoetermeer om te investeren in kwaliteitsverbetering. Er liggen kansen zodat een duurzame en vitale winkelstructuur behouden blijft.

Samengevat ziet de detailhandelsstructuur er als nu volgt uit:

- De winkelstructuur in Zoetermeer is **in hoofdlijnen op orde**, met een planmatige en zo ook gelijkmatige verdeling van winkelcentra.
- De **leegstand** is in de afgelopen jaren toegenomen, maar is in totaliteit relatief beperkt in de gemeente Zoetermeer. De berekeningen tonen op basis van de meest recente koopstroomgegevens aan dat de detailhandel op hoofdlijnen goed functioneert. Per sector en winkelcentrum zijn daarin uiteraard verschillen te benoemen, waarover meer in de gebiedsgerichte uitwerking.
- De omvang van de detailhandel in m² aanbod is **relatief beperkt** t.o.v. de referentiekernen, met name het recreatieve winkelaanbod (mode & luxe). Dit komt mede door de fijnmazige detailhandelsstructuur en het krachtenveld in de regio.
- Zoetermeer heeft met 125.000 inwoners een aanzienlijk eigen consumentendraagvlak. Het recreatief bezochte winkelaanbod met hoofdzakelijk (inter)nationale formules in het **Stadshart** functioneert dan ook met een relatief hoge omzet per m². Tezamen met de beperkte leegstand in de primaire straten en de geplande versterking functioneert het Stadshart als hoofdwinkelcentrum goed.
- Het winkelaanbod in de **Dorpsstraat** typeert zich als kleinschalig specialistisch, met relatief veel lokaal ondernemerschap in een historische setting. Economisch functioneert het aanbod in de niet-dagelijkse sector rond het gemiddelde en in de dagelijkse sector iets onder niveau. Dit betekent niet per definitie dat het winkelaanbod economisch onrendabel is. Wel kent de Dorpsstraat een aantal functionele én ruimtelijke opgaven.
- Het **Woonhart** biedt als derde winkelgebied van de Zoetermeerse binnenstad een geheel eigen aanbod gespecialiseerd in grootschalige woonwinkels. De ligging van het Woonhart dichtbij het Stadshart is uniek, maar met het doelgericht bezochte aanbod functioneren beide gebieden solitair. Vanuit analyse en samenspraak met ondernemers komt naar voren dat het Woonhart weer een redelijke positie heeft weten te bereiken als lokaal verzorgende woonboulevard.
- De omvang van het **boodschappenaanbod** in m² aanbod is relatief beperkt t.o.v. van de referentiekernen (-7%). Dit geldt voor de hele sector dagelijkse artikelen en specifiek voor de supermarkten. Met name in de noordelijke wijken is een aantal supermarkten aan de kleine kant (< 1.000 m² winkelvloeroppervlakte). Daarbij is een aantal centra sober en verouderd. De bevolkingsgroei geeft aanleiding om de bestaande boodschappenstructuur kwantitatief en kwalitatief te versterken.
- De **perifere en overige detailhandel** (detailhandel buiten de winkelcentra) bestaat in Zoetermeer hoofdzakelijk uit bouwmarkten, tuincentra en ABC (auto's boten caravans). De aanwezigheid van deze zaken tast de bestaande structuur in beginsel niet aan. In lijn met landelijke trends neemt het aantal webshops en internetwinkels buiten de winkelcentra toe waarvoor nieuwe beleidsregels nodig zijn en bestemmingsplannen van bedrijventerreinen actualisatie behoeven.

Met het herijkte detailhandelsbeleid richt de gemeente zich op de toekomst. Daarin zijn sommige zaken voorspelbaar, maar is het meeste onzeker. Om binnen die onzekerheid uitvoer te geven aan de ambitie van Zoetermeer worden in het detailhandelsbeleid de kaders gegeven met een aantal uitgangspunten. Deze dienen als koers voor overheid en bedrijfsleven, voor de toetsing van nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. Deze uitgangspunten worden hieronder toegelicht.

Uitgangspunt 1. Versterken kwaliteit bestaande detailhandelsstructuur

Het eerste uitgangspunt is inzet op de versterking van de bestaande detailhandelsstructuur, waar deze toekomstbestendig is. Dit betekent inzet op concentratie van voorzieningen binnen de hoofdstructuur, met een zo compleet en gevarieerd mogelijk aanbod. Daar waar fysieke uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn voor de benodigde moderniseringsslag worden alternatieven verkend om de structuur te versterken.

Goed doordacht, afgewogen en breed afgestemd beleid is de sleutel tot succesvolle retail met economische én maatschappelijke spin off. Centraal staan duidelijke keuzes en publiek-private samenwerking waar dat noodzakelijk is. Uitgangspunt is het continueren van de (voor de samenspraak) ingestelde klankbordgroepen Binnenstad en Wijk- en buurtcentra als overlegplatformen tussen gemeente, eigenaren en ondernemers. Hierbij zijn een detailhandelsmonitor, het Randstad Koopstromenonderzoek en een gastvrijheidsbelevingsonderzoek onmisbare ijkmomenten en sturingsinstrumenten in de continue cyclus van gemeentelijk detailhandelsbeleid en -regie. Naar voorbeeld van andere steden kan dit om de vier jaar uitgevoerd worden, te starten in 2021, voorafgaand aan de gemeenteraadsverkiezingen. Hiermee hebben het college en de winkelgebieden een sturingsinstrument en krijgt de gemeenteraad een periodieke rapportage- en evaluatie. Het college zal hiertoe een voorstel maken.

In de overlegplatformen zitten idealiter afgevaardigden van alle winkelcentra die een achterban vertegenwoordigen en eraan rapporteren. De organisatiegraad onder ondernemers en eigenaren in de winkelgebieden in Zoetermeer is echter laag en behoeft stimuleringsregelingen om dit te versterken. Te denken valt aan promotie van de BIZ (Bedrijveninvesteringszone) in de startfase omdat de gemeente meerwaarde ziet in het verbeteren van de organisatiegraad van ondernemers en eigenaren voor de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de winkelcentra. Het college zal hiertoe een voorstel maken.

Uitgangspunt 2. Multifunctionele binnenstad met optimalisatie deelgebieden

Het uitgangspunt is om de binnenstad te ontwikkelen tot een multifunctioneel stedelijk voorzieningencollocatie waar detailhandel een onderdeel van is. De drie winkelgebieden Stadshart, Dorpsstraat en Woonhart hebben ieder een eigen profiel dat geoptimaliseerd wordt, waarmee de autonome aantrekkingskracht van de deelgebieden wordt versterkt. Het vierde deelgebied van de binnenstad, het Dobbe-gebied, wordt hier niet expliciet genoemd omdat er geen detailhandel gevestigd is.

De huidige provinciale structuur voor reguliere detailhandel binnen de centra bestaat uit drie categorieën: te ontwikkelen centra, te optimaliseren centra en overige centra. Het Stadshart is een 'te ontwikkelen' centrum met een (boven)regionale positie in de detailhandelsstructuur. Het provinciale beleid richt zich op behoud en versterking van de (boven)regionale positie van deze centra. Kwantitatieve uitbreiding is in deze centra mogelijk, maar dient altijd weloverwogen plaats te vinden. De Ladder voor duurzame verstedelijking blijft hiervoor een belangrijk instrument. Kwalitatieve versterking van deze categorie centra is een doorlopende opgave.

Stadshart

De ambitie is dat het Stadshart van Zoetermeer, nu en in de toekomst, aantrekkelijk blijft voor alle stedelijke gebruikers. Het Stadshart blijft de locatie voor recreatief winkelen en waar (inter)nationale formules gehuisvest zijn. Een uitbreiding van het supermarktaanbod is in beginsel niet wenselijk. Prioriteit ligt bij optimalisering van het wijk- en buurtaanbod en de Dorpsstraat.

Het winkelaanbod in het Stadshart functioneert goed, maar het centrum mist gezelligheid en beleving. Met het oog op de consumententrends en de concurrerende centra (o.a. ontwikkeling Mall of the Netherlands), is het nodig te blijven investeren in het Stadshart zodat dit gebied steeds meer de functie krijgt als huiskamer van de stad, waar gewoond, gewerkt, gewinkeld en gerecreëerd wordt. Ontmoeten en verblijven staan hierbij centraal. De afgelopen jaren is de verblijfskwaliteit van het Stadshart sterk verbeterd, o.a. door de komst van de terrassen op het Stadhuisplein en er kan nog een slag worden gemaakt om de levendigheid en de regionale aantrekkingskracht te versterken. Nog te vaak wordt het Stadshart gezien als functioneel en sober, terwijl juist de vernieuwende retailconcepten, groene ontmoetingsplekken, maar ook diverse stedelijke functies, evenementen, de (hoog)stedelijke verblijfskwaliteit verbeteren en de

aantrekkelijkheid vergroten. Dit sluit aan bij de wens tot verdichting met stedelijke woonmilieus en in bredere zin een meer stedelijke binnenstadscultuur te realiseren. Door de juiste stedelijke elementen op de juiste plaats te laten landen en te faciliteren, ontstaan waardevolle samenwerkingen waar de stedelijke economie van Zoetermeer in zijn geheel van profiteert.

Hierbij is het van belang te beseffen dat stilstand van het Stadshart op termijn achteruitgang betekent, gelet op de trends en bewegingen van de concurrentie. Een verminderde aantrekkingskracht heeft zowel effect op de bezoekers, als op het investerings- en vestigingsgedrag van ondernemers en bedrijven en zodoende op de algemene leefbaarheid van het Stadshart en de stedelijke economie.

Dorpsstraat

Economisch functioneert het winkelaanbod in de Dorpsstraat onder niveau (Randstad Koopstromenonderzoek 2016). Locatus-cijfers tonen daarnaast aan dat de leegstand in de Dorpsstraat nog steeds het hoogst is van alle winkelgebieden in Zoetermeer. In 2018 stond 20% van de 91 verkooppunten leeg. Op 1 januari 2019 stond zelfs 28% van de verkooppunten leeg en er wordt dit jaar meer leegstand verwacht. Hiermee wordt de negatieve tendens voortgezet, ondanks de aantrekkende economie. Dit betekent niet per definitie dat het winkelaanbod economisch onrendabel is, wel kent de Dorpsstraat een aantal functionele én ruimtelijke opgaven.

Als te veel winkels in een bestaand winkelgebied leeg staan, verliest dit gebied zijn aantrekkelijkheid - en niet alleen voor het winkelend publiek. Leegstand heeft zijn weerslag op de economische vitaliteit en de leefbaarheid van een gebied. Lege winkels leiden tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en tot sociale onveiligheid. Te veel leegstand leidt dus tot een maatschappelijk probleem. Het uitgangspunt is om de Dorpsstraat als uniek onderdeel van de binnenstad te versterken en dit vraagt om een gezamenlijke inzet van publieke en private partijen (zie ook het [raadsbesluit Citymarketingstrategie Zoetermeer](#)). Een essentiële randvoorwaarde in het versterken van de Dorpsstraat is het compacter maken van de Dorpsstraat. Het bestuur van de vereniging Vastgoed-BIZ staat positief tegenover het compacter maken van het winkelgebied en is nauw betrokken geweest bij de samenspraak met de stakeholders.

Een compacter winkelgebied Dorpsstraat betekent een ruimtelijke keuze voor concentratie van winkel- en horeca-aanbod. Een compacter winkelgebied draagt bij aan de vitaliteit en attractiviteit. De uiteinden waar sprake is van aanzienlijke leegstand kunnen transformeren naar andere functies, zoals diensten, zorg en wonen. Ook betekent dit actieve verplaatsing van winkel- en horeca-aanbod van de randen naar het hart van de nu langgerekte Dorpsstraat. Het toekomstbeeld beoogt een compacter 'verassingsgebied' met een mix aan winkels, horeca en specialistische zaken. Door de te realiseren (hoog)stedelijke woonmilieus ontstaat hier ook draagvlak voor.

Versterking van de Dorpsstraat betekent ook dat het eigen profiel als unieke onderdeel van de binnenstad geoptimaliseerd wordt. Voor het functioneren van de Dorpsstraat vormt de boodschappenvoorziening een belangrijke basis om de bezoekfrequentie en combinatiebezoek te stimuleren. Ook kan de Dorpsstraat een belangrijke rol vervullen als 'kweekvijver' voor vernieuwende retailconcepten en startende ondernemers. Door aantrekkelijke verbindingen en een agenda met gethematiseerde evenementen te ontwikkelen, zal de Zoetermeerder vaker in de Dorpsstraat te vinden zijn.

Ook in het alternatieve scenario dat de Dorpsstraat in de toekomst niet zozeer als uniek onderdeel van de binnenstad maar als 'bijzonder wijkwinkelcentrum' wordt gepositioneerd, dan nog is een investering van betrokken stakeholders nodig. Functionaliteit, gemak en comfort zijn immers van essentieel belang voor boodschappencentra. De consument kiest voor de goed bereikbare én compacte boodschappencentra. Ook in dit scenario zijn de langgerektheid en de

te kleine supermarkt aan de Dorpsstraat opgaven die om een investering vragen. Bovendien heeft de Dorpsstraat in dit scenario een sterk trekkende supermarkt nodig, om consumenten van buiten de eigen buurt aan de Dorpsstraat te binden. Te meer, omdat er in de huidige situatie relatief weinig consumenten in en rondom de Dorpsstraat wonen.

Voor de aanpak van de functionele én ruimtelijke opgaven zal het college een voorstel maken met een gezamenlijke inzet van publieke en private partijen.

Woonhart

De gewenste ontwikkelingsrichting in de nabije toekomst is de lokale verzorgingsfunctie als woonboulevard te versterken. Het consumentenvertrouwen is weer toegenomen, ondernemers en eigenaren investeren en de Schaalsprong betekent een substantiële groei van het inwonertal. Deze ontwikkelingen leiden tot een vernieuwd perspectief voor het Woonhart, waarin ingezet wordt op optimalisatie binnen de woonbranche en verbetering van de indeling, uitstraling en verblijfskwaliteit. De eigenaren pakken dit samen met de ondernemers al op. Daarnaast vragen de omgevingsfactoren als routing, signing en bereikbaarheid om een impuls, waarin de gemeente ook een rol heeft te vervullen. Een duidelijk profiel van het Woonhart als lokale woonboulevard draagt bij aan een heldere positionering en communicatie richting consument, wat eveneens onderscheidend is ten opzichte van het Stadshart.

Nieuwe woonzaken worden primair gefaciliteerd in het Woonhart. Nieuwvestiging van solitaire woonwinkels elders in de periferie wordt in beginsel niet toegestaan. Hierbij is wel behoefte aan actualisering van bestemmingsplannen van de bedrijventerreinen.

Weliswaar zal er koopkracht blijven afvloeien naar bijvoorbeeld regionaal verzorgende clusters zoals Alexandrium, maar dit betekent niet dat er de komende vijf jaar geen perspectief is voor een lokaal verzorgend woonwinkelaanbod in Zoetermeer. Transformatie van het Woonhart behoort in beginsel niet tot de beoogde ontwikkelingsrichting, mede gelet op de mogelijkheden hiervoor in en effecten op het nabij gelegen Stadshart. Richting de toekomst wordt het ontwikkelingsperspectief van het Woonhart afgewogen ten opzichte van de stedelijke ontwikkelingen rondom het Woonhart en de binnenstad als geheel.

Uitgangspunt 3. Behouden en versterken regionale positie van de binnenstad

Het uitgangspunt is om de regionale functie van de binnenstad te behouden en waar mogelijk te versterken, met een sterke(re) binding en lange(re) verblijfsduur. Investeren in beleving, functiemix, gastvrijheid, toegankelijkheid en openbare toiletten is essentieel. Hierbij zijn een lokale detailhandelsmonitor, het Randstad Koopstromenonderzoek en een gastvrijheidsbelevingsonderzoek onmisbare ijkmomenten en sturingsinstrumenten. Vanuit het Programma Binnenstad wordt momenteel een professionele publiek-private samenwerking tussen gemeente, eigenaren, retail-/horecaondernemers en culturele organisaties verkend met als doel het vitaal, leefbaar en economisch aantrekkelijk houden van de binnenstad van Zoetermeer.

Uitgangspunt 4. Wijk- en buurtcentra als 'hart van de wijk'

Iedere inwoner van Zoetermeer moet in zijn of haar buurt de dagelijkse boodschappen kunnen (blijven) doen. Daarbij draagt clustering van alle voorzieningen op wijkniveau bij aan versterking van het 'hart van de wijk', ook uit oogpunt van sociale cohesie en veiligheid. Voor alle wijk- en buurtcentra geldt aandacht voor de bereikbaarheid en parkeren, als randvoorwaarde voor het optimaal functioneren van de centra.

Meerzicht

De meeste wijk- en buurtcentra zijn toe aan een moderniseringsslag en kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte. Ambitie is om prioriteit te geven aan modernisering van Meerzicht waar de nood het hoogst is, het verzorgingsgebied uitbreidt en er mogelijkheden zijn voor verbetering. Winkelcentrum Meerzicht functioneert nu matig, kent enige leegstand en heeft vooral een

gedateerde uitstraling van binnen en van buiten. Een renovatie is noodzakelijk om te voorkomen dat het centrum in een negatieve spiraal terechtkomt. De supermarkten zijn van moderne omvang. De renovatie is vooral gericht op de ruimtelijke aspecten en is noodzakelijk om het naar binnen gekeerde centrum 'open te breken' en de belevingswaarde te verbeteren. De bevolkingsgroei in het Entreegebied geeft Meerzicht voldoende toekomstperspectief voor de investering, gelet op het groeiende consumentendraagvlak. De mogelijkheden voor renovatie worden samen met de eigenaar en de ondernemers verkend en is een opgave in de Wijkverkenning Meerzicht ([Collegevoorstel Opdracht wijkverkenning Meerzicht \(0637362747\)](#)).

Seghwaert, De Leyens en Meeuwenveld

Op korte termijn vragen de centra Meeuwenveld, De Leyens en Seghwaert om een moderniseringsslag binnen de fysieke mogelijkheden. Daarbij gaat het om onderwerpen als parkeren (onder meer omgaan met gebruikers randstadrail), sobere inrichting van de openbare ruimte etc. Voor de langere termijn zal dit echter niet leiden tot een duurzame versterking van de boodschappenstructuur. Zowel de supermarkten als de parkeervoorzieningen hebben voor een toekomstbestendige functie extra fysieke ruimte nodig, die er niet is. De visie op de detailhandelsstructuur zet in op het verkennen van de mogelijkheden voor een integrale grootschalige herontwikkeling en samen met de betrokken marktpartijen een verkennend onderzoek uit te voeren naar alternatieve, structurele oplossingen.

Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan:

- Uitplaatsing van één of beide bestaande discountsupermarkten naar een locatie elders in de gemeente Zoetermeer.
- Een andere ontwikkelmogelijkheid is de fusering van centra, en/of het verplaatsen van een winkelcentrum (incl. ondernemers), binnen de eigen woonwijk.

Zo zijn er verschillende ontwikkelingsmogelijkheden die nader onderzocht kunnen worden op haalbaarheid. Waarbij het vooral van belang is om integraal vanuit de structuur en met de betrokken belanghebbenden de mogelijkheden te verkennen. In het afstemmingsgesprek met de Provincie Zuid-Holland werd op deze strategie positief gereageerd en aangegeven dat er mogelijk ook financiële middelen beschikbaar zijn voor het uitvoeren van een verkennend onderzoek. Wanneer hier meer duidelijkheid over is, zal hiertoe een afzonderlijk voorstel worden voorgelegd.

Uitgangspunt 5. Supermarkten als kurk voor functioneren wijk en buurtcentra

Moderne supermarkten zijn de kurk voor het functioneren van wijk- en buurtcentra. Door de Schaalsprong groeit het consumentendraagvlak en dit vraagt om een passend niveau van de boodschappenvoorziening in de wijk. Daarom krijgen bestaande kleinschalige supermarkten (< 1.000 m² winkelvloeroppervlakte) in beginsel de mogelijkheid om uit te breiden tot moderne omvang, mits het planinitiatief voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', een instrument dat de Rijksoverheid als motiveringseis heeft geïntroduceerd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor de ontwikkeling van boodschappenvoorzieningen in het Entreegebied is een aantal samenhangende beleidskeuzes van toepassing. Gezien de aanzienlijke verdichting in het Entreegebied is toevoeging van een passend boodschappenaanbod wenselijk, om zo een eigen ankerpunt te hebben in de wijk. Een beperkte toevoeging van voorzieningen in het Entreegebied geeft met een groeiend consumentendraagvlak vooral de omliggende winkelcentra een kwaliteitsimpuls. Primair wordt ingezet op een impuls voor de centra in de directe omgeving van het Entreegebied, met name het kwetsbare Meerzicht. De realisatie van een nieuw volwaardig winkelcentrum met reguliere supermarkt, is vanuit de consumentenverzorging niet noodzakelijk, maar zou wel leiden tot ongewenste negatieve effecten op winkelcentrum Meerzicht. Ook omdat dit het ontwikkelperspectief van Meerzicht zou ondermijnen, omdat investeringen van zowel de eigenaar als de ondernemers hierdoor mogelijk uitblijven. Verdichting in het Entreegebied biedt voorts kansen voor Vijverhoek om op te schalen

naar twee supermarkten. Daarmee biedt Vijverhoek een ruimere keuze aan de consument en neemt de toekomstbestendigheid toe.

Voor de beperkte toevoeging van voorzieningen in het Entreegebied moet gedacht worden aan kleinschalige voorzieningen, gericht op de eigen inwoners. Hierdoor zal de levendigheid van het Entreegebied toenemen, zonder dat er negatieve effecten optreden voor Meerzicht. Daarbij kunnen de mogelijkheden voor vestiging van een specialistische supermarkt meer gericht op duurzaamheid worden verkend. Ook vernieuwende concepten met een mix van functies bieden hier kansen om nieuwe ontmoetingsruimten te creëren, passend bij de doelgroep van het hoogstedelijke woonmilieu.

Uitgangspunt 6. Perifere vestiging aansluitend bij provinciale en regionale beleidskaders

De gemeente Zoetermeer wil enerzijds een aantrekkelijk vestigingsklimaat houden voor alle ondernemers, vanwege het effect op de consumentenverzorging en de stedelijke economie. Anderzijds is vanuit een goede ruimtelijke ordening van belang dat ontwikkelingen in de periferie de bestaande winkelgebieden niet ondermijnen. Dit vraagt om een actueel en duidelijk perifeer detailhandelsbeleid. Het perifere detailhandelsbeleid van de gemeente Zoetermeer sluit aan op de beleidskaders van de regio MRDH en de Provincie Zuid- Holland.

Vanwege het grote belang van detailhandel voor de leefbaarheid en economie van Zuid- Holland, voert de provincie al jaren een gericht detailhandelsbeleid. De kern van het beleid is het benutten van de kracht van detailhandel voor vitale en levendige centra en behoud van de huidige fijnmazige provinciale detailhandelsstructuur. De inzet is daarbij gericht op concentratie en bundeling van detailhandel in de centra van steden, dorpen en wijken. Kansrijke onderdelen van de bestaande detailhandelsstructuur worden versterkt en solitaire en perifere vestigingen niet gestimuleerd. Ontwikkelingen en bezoekersstromen worden zoveel mogelijk (ruimtelijk en qua mobiliteit) geconcentreerd en geleid naar de juiste plek. Het provinciale concentratiebeleid is vastgelegd in de Verordening Ruimte. Daarmee is het concentratiebeleid een juridisch bindend kader voor gemeentelijk beleid en bestemmingsplannen.

Perifere detailhandel beperkt toegestaan

Zoetermeer voert, in lijn met provinciaal beleid, al jaren een concentratiebeleid. Concentratie van voorzieningen in winkelcentra biedt over het algemeen belangrijke voordelen aan de consument, de ondernemer en de leefbaarheid van de stad. Toch is niet alle detailhandel in de winkelcentra gevestigd, omdat niet alle detailhandel qua aard en/of omvang hier inpasbaar is. De provinciale Verordening Ruimte biedt de mogelijkheid om dergelijke branches van detailhandel buiten de bestaande winkelconcentraties te vestigen. Het gaat om detailhandel in volumineuze of brand- en explosiegevaarlijke goederen. Dit is een vorm van detailhandel dat qua aard en omvang moeilijk inpasbaar is in centra en/of niet van meerwaarde zijn (zoals vuurwerk, brandstoffen, auto's, boten, caravans, machines, bouwmaterialen, tuincentra, bouwmarkten, zonwering en tenten). Het perifere detailhandelsbeleid van Zoetermeer past wat betreft branchering binnen de kaders van de Provincie Zuid-Holland.

Overige detailhandel: internethandel en internetafhaalpunten

Gezien de toename van het aantal internetverkopen op het gebied van detailhandel en het daarbij behorende toenemend aantal internetwinkels en initiatieven voor internetafhaalpunten is nieuw detailhandelsbeleid op dit punt noodzakelijk. De Structuurvisie Detailhandel 2006-2010 heeft op dit punt geen beleidsregels en is verouderd.

Definitie internetwinkel of internethandel

Wat wordt bedoeld met internetwinkel of internethandel? De naam *internetwinkel* of *webshop* heeft gezorgd voor spraakverwarring omdat er feitelijk geen sprake is van een normale, fysieke winkel. Een echte webshop zonder fysieke winkel is slechts een opslagloods/logistiek centrum, al dan niet met een afhaalpunt. In de praktijk komt het voor dat deze webshops met afhaalpunt uitgebreid worden met showroom, want klanten willen toch wel graag producten kunnen voelen of passen. Bovendien speelt hier ook een commercieel belang mee. Hiermee verdwijnt echter het onderscheid tussen webwinkel en normale winkel.

Waarom is dit een probleem? Nederland kent branchebeperkingen voor de detailhandel: niet alle winkels mogen zich zomaar overal vestigen.

Voor het provinciale, regionale en lokale detailhandelsbeleid is het hebben van een online webshop is géén criterium voor wat in winkelcentra mag en wat op een bedrijventerrein mag. Immers, elk zichzelf respecterende winkel, Gamma of Kruidvat, met volumineuze of kleine producten, biedt tegenwoordig online en offline verkoop aan. Het type detailhandel is daarom doorslaggevend: winkels met **volumineuze** en brandgevaarlijke goederen horen thuis op een bedrijventerrein (denk aan auto- en motordealers, caravans, bouwmarkten, zonwering, piano's, etc.). Overige, **reguliere**, winkels horen in een winkelcentrum (denk aan huishoudelijke, mode-, luxe- en sportartikelen, en dagelijkse boodschappen).

Voorbeeld 1: een fysieke sportartikelenwinkel is een **reguliere** winkel (sportartikelen, niet volumineus) en hoort daarom niet op een bedrijventerrein maar in een winkelcentrum.

Een sportartikelen-webshop zónder showroom of uitgestalde producten is daarentegen geen winkel, maar een opslagloods/logistiek centrum en kan zich vestigen op een bedrijventerrein.

Voorbeeld 2: een fysieke winkel voor camper- en caravanbenodigdheden is geen reguliere winkel (want **volumineus** en moeilijk inpasbaar op een winkelcentrum) en zal op een bedrijventerrein gevestigd zijn.

Een webwinkel voor camper- en caravanbenodigdheden zónder showroom of uitgestalde producten is een opslagloods/logistiek centrum en kan zich ook vestigen op een bedrijventerrein.

Beleidsruimte van de gemeente

Op het gebied van internetwinkels pleit de MRDH voor de volgende beleidsrichtlijn:

- a) internethandel zonder bezoekersfunctie kan zich overal vestigen waar bedrijven zich mogen vestigen.
- b) Internethandel met een (beperkte) bezoekersfunctie wordt enkel toegestaan op trafficlocaties (denk hierbij aan treinstations, benzinstations, kantoorlocaties) en in de detailhandelsconcentratiegebieden (winkelcentra). Wanneer er in een detailhandelsconcentratiegebied sprake is van een branchebeperking (lees: **regulier** of **volumineus**), dan geldt deze branchebeperking ook voor de internethandel. Bij bezoek gaat het om klanten die ter plekke een product afrekenen en meenemen, of het product alleen ophalen.

De Provincie Zuid-Holland en onze bestemmingsplannen, die juridisch leidend zijn, staan de vestiging van internetafhaalpunten op bedrijventerreinen nu wel toe. Dit betekent dat - onder voorwaarden - internetwinkels met afhaalpunt worden toegestaan. Echter, om de bestaande winkelgebieden niet verder te verzwakken heeft de MRDH aan de provincie gevraagd om het beleid op dit punt te heroverwegen. Het college stelt voor om in de Detailhandelsnota 2019-2023 het MRDH-uitgangspunt te volgen zodat een duurzame en vitale winkelstructuur in Zoetermeer behouden blijft met clustering van (internet)winkels in de winkelcentra.

Internetafhaalpunten kunnen een positieve bijdragen leveren aan winkelcentra, vanwege de aantrekkingskracht, potentie op combinatiebezoek, etc. Om deze reden moet voorzichtig worden omgegaan met vestiging van dergelijke activiteiten buiten de reguliere centra. Hierbij is wel behoefte aan actualisering van bestemmingsplannen van de bedrijventerreinen.

Uitgangspunt 7. Ruimte geven aan innovatie en vernieuwing binnen structuur

Door toenemende branchevervaging en menging van functies, zien allerlei nieuwe detailhandelsconcepten het licht. Deze concepten zijn minder eenvoudig in branches of hokjes te plaatsen. Een voorbeeld is een bakker annex lunchroom of een kookwinkel met een

datum print: donderdag 21 februari 2019

proeflokaal. Dergelijke concepten spelen in op de beleving en dragen bij aan de stedelijke identiteit. Primair wordt er op ingezet om dergelijke concepten binnen de bestaande structuur van winkelcentra te faciliteren. Toch kan het soms wenselijk zijn om een vernieuwend concept buiten de structuur te huisvesten. Bijvoorbeeld omdat het concept van meerwaarde is voor een bepaalde locatie of gebied (b.v. Dutch Innovation Park). Dit vraagt per initiatief om maatwerk. De gemeente Zoetermeer wil in beginsel mogelijkheden bieden voor dergelijke initiatieven, mits het initiatief voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', een instrument dat de Rijksoverheid als motiveringseis heeft geïntroduceerd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt 8. Duurzaam ruimtegebruik

Bij stedelijke ontwikkelingen in het algemeen en detailhandel in het bijzonder wordt steeds meer waarde gehecht aan een duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van substantiële leegstand. Het Rijk (Retailagenda), de Provincie Zuid-Holland (Slim Ruimtegebruik) en de MRDH hanteren het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd worden in of aansluitend op bestaande winkelconcentraties waarbij leegstand/ bestaande bebouwing zoveel mogelijk wordt ingezet om tot kwaliteitsverbetering te komen. Dit uitgangspunt sluit aan bij de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', een instrument dat de Rijksoverheid als motiveringseis heeft geïntroduceerd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Financiën

Na vaststelling van het beleidsuitgangspunt voor de Dorpsstraat (compacter winkelgebied) komt het college dit jaar nog met een voorstel. Uitgangspunt hierbij is dekking vanuit het bestaande budget economie aangevuld met cofinanciering vanuit de MRDH en private partijen.

Samenspraak en Communicatie

De gemeenteraad heeft op 14 mei 2018 het samenspraakvoorstel vastgesteld. Goed doordacht, afgewogen en breed afgestemd beleid is de sleutel tot succesvolle retail met economische én maatschappelijke spin off. Vanuit de landelijke Retailagenda heeft de gemeente Zoetermeer begin 2018 de bijbehorende RetailDeal ondertekend, wat inhoudt dat de gemeente de stakeholders bij elkaar brengt om samen tot toekomstgericht beleid te komen.

Voor de totstandkoming van het detailhandelsbeleid vond een breed samenspraakproces plaats met informatieavonden, online input via de Doe Mee website en klankbordgroepen met stakeholders uit de binnenstad en wijk/buurtcentra. De volgende stappen zijn globaal doorlopen:

1. Vertreksituatie van de detailhandelsstructuur in beeld en getoetst bij breed publiek;
2. Verkenning concept visie en uitgangspunten voor beleid met de klankbordgroepen, waarbij gebiedsgericht uitwerking is gegeven aan een uitvoeringsagenda op hoofdlijnen;
3. Ambtelijke afstemming met het Schaalsprongprogramma (Binnenstad, Wijkverkenningen, Entreegebied);
4. Themabijeenkomst voor de raadscommissie op 10 september 2018 met een presentatie van tussentijdse resultaten en dilemma's;
5. Terugkoppeling met de klankbordgroepen en aanscherping van ambitie en uitgangspunten;
6. Afstemming met de Provincie Zuid-Holland.

Duurzaamheid

Bij stedelijke ontwikkelingen in het algemeen en detailhandel in het bijzonder wordt steeds meer waarde gehecht aan een duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van substantiële leegstand. Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is dan ook realisatie in of aansluitend op bestaande concentraties waarbij leegstand/ bestaande bebouwing zoveel mogelijk wordt ingezet om tot kwaliteitsverbetering te komen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Het normenkader dat de gemeente in overleg met de Toegankelijkheidsraad ontwikkelt, geeft richtlijnen voor de openbare gebouwen in eigendom van de gemeente. Om in ieder geval de regionale functie van de binnenstad te behouden en waar mogelijk te versterken, met een sterke(re) binding en lange(re) verblijfsduur is investering in gastvrijheid, toegankelijkheid en openbare toiletten essentieel.

Rapportage en evaluatie

Goed doordacht, afgewogen en breed afgestemd beleid is de sleutel tot succesvolle retail met economische én maatschappelijke spin off. Uitgangspunt is het continueren van de (voor de samenspraak) ingestelde klankbordgroepen Binnenstad en Wijk- en buurtcentra als overlegplatformen tussen gemeente, eigenaren en ondernemers. Hierbij zijn een detailhandelsmonitor, het Randstad Koopstromenonderzoek en een gastvrijheidsbelevingsonderzoek onmisbare ijkmomenten en sturingsinstrumenten in de continue cyclus van gemeentelijk detailhandelsbeleid en -regie. Naar voorbeeld van andere steden kan dit om de vier jaar uitgevoerd worden, te starten in 2021, voorafgaand aan de gemeenteraadsverkiezingen. Hiermee hebben het college en de winkelgebieden een sturingsinstrument en krijgt de gemeenteraad een periodieke rapportage- en evaluatie.

Begrotingswijziging

Niet van toepassing.