



Ruimte voor ondernemen

Structuurvisie voor de
detailhandel en horeca in IJsselstein

2026

Colofon

Datum

15 januari 2026

Auteurs

Martijn Exterkate | Gijs Giesen

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem
info@stec.nl | www.stec.nl

Eindredactie

Gemeente IJsselstein

Voorwoord

Van een kopje espresso tot evenementen met landelijke uitstraling; van een broodje op de hoek tot een trouwlocatie in ons groene buitengebied; van een speciaalwinkel in de binnenstad tot goed bereikbare supermarkten: IJsselstein heeft het allemaal. En wij IJsselsteiners zijn daar trots op.

Onze historische en levendige binnenstad aan de Hollandsche IJssel, met daar omheen onderscheidende wijken met winkelcentra en op fietsafstand de groene horizon van de Lopikerwaard, geven IJsselstein een uniek karakter. Het is een stad waar we elkaar graag ontmoeten en waar gepassioneerde ondernemers met een winkel, café of restaurant hun bezoekers gastvrij ontvangen.

Daarom zijn we zuinig op onze detailhandel en horeca. We werken in de stad met elkaar aan de toekomst en het op peil houden van het vestigingsklimaat. Dat doen we bijvoorbeeld door in gesprek een gedeelde economische visie en een toekomstbeeld voor de binnenstad op te stellen en de stad te versterken met een ambitieus beeld op toerisme en recreatie. Rekening houdend met demografische ontwikkelingen, toenemende mobiliteit, de leefbaarheid en concurrentie in de regio zetten we in op versterking van de detailhandel en de horeca.

U heeft nu de structuurvisie op uw scherm of in handen waarin we op een heel gebalanceerde manier richting geven aan de detailhandel en horeca. Een visie als een fundament voor hun toekomst. Een document dat ruimte geeft ruimte aan nieuwe initiatieven en duidelijkheid biedt over waar bepaalde functies het best passen. Het was een proces van groei om hier samen op uit te komen. Een proces van goed luisteren naar elkaar en elkaars belangen herkennen en erkennen – en daarmee verder te bouwen aan het belang van een florerend IJsselstein. Iedereen realiseert zich dat we verder komen als we het samen doen. We hebben elkaar die ruimte gegund door soms een stapje vooruit te zetten en soms even pas op de plaats te maken

voor die ander. Die groei en bereidwilligheid en dat commitment zag ik ontstaan en daar mogen we best een beetje trots op zijn.

Elk lid van het college heeft een waardevolle bijdrage geleverd aan deze afgewogen en integrale structuurvisie op de detailhandel en horeca. Want wij zijn er allemaal bij betrokken vanuit onze eigen portefeuilles en expertise. En sterker nog: we voelen ons betrokken. Bij winkeliers, bij horecaondernemers en bij onze inwoners.

Ik dank mijn collega's dan ook voor hun inzet bij deze structuurvisie. Maar bovenal dank ik de inwoners, ondernemers en partners in de stad die op verschillende manieren hebben meegedacht en meegewerkt aan deze samenhangende blik op de toekomst. Hun ideeën en betrokkenheid vormen de kern. We zullen de komende jaren samen blijven optrekken om onze winkelgebieden, horeca en voorzieningen te versterken en IJsselstein levendig, gastvrij en uniek te houden.



Eveline Schell
Wethouder Economie

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
2. Hoe staat IJsselstein er voor	9
2.1 Kwaliteiten en uitdagingen	9
2.2 Beleidskaders	9
3. Visie op de detailhandels- en horecastructuur	11
3.1 Onze visie in vijf hoofdlijnen	12
3.2 Detailhandel- en horecastructuur	17
4. Uitwerking gebieden	19
4.1 Binnenstad	19
4.2 Wijkcentra	27
4.3 Solitair supermarktcluster Panoven	30
4.4 PDV-locatie Paardenveld	31
5. Beleidsregels	32
5.1 Detailhandel	32
5.2 Horeca	35
5.3 Algemeen	43
Bijlage 1 - Opbrengsten inwonerpanel	45
Bijlage 2 - Begrippenlijst	47
Bijlage 3 - Beschrijving kwaliteiten en uitdagingen	48
Bijlage 4 - Publieke hart en recreatief landingsgebied toekomstbeeld binnenstad	52
Bijlage 5 - Wijziging activiteiten Omgevingsplan	53
Bijlage 6 - Samenhang met ander beleid	54



Samenvatting

Detailhandel- en horecastructuurvisie in één oogopslag

IJsselstein kiest voor een duidelijke structuur:

- *Een onderscheidende binnenstad met lokaal ondernemerschap en sterke terrassen;*
- *Wijkcentra als hart van de wijk met vooral dagelijkse voorzieningen;*
- *Horeca op logische plekken, met heldere regels voor dag, avond en nacht;*
- *Perifere detailhandel (PDV) alleen op Paardenveld;*
- *Recreatie en verblijf in het buitengebied, passend bij de omgeving.*

Daarmee bereiken we de volgende doelen:

- *Vitaal en gezond detailhandel- en horecalandschap en terugdringen van leegstand;*
- *Aanbod inspelend op behoefte van bewoners en bezoekers;*
- *Perspectief en duidelijkheid voor ondernemers: waar past wat en onder welke spelregels;*
- *Stimuleren meerdaags bezoek (o.a. met verblijfsaccommodaties) en bestedingsgroei;*
- *Leefbare wijken met voorzieningen dichtbij.*

De detailhandel- en horecastructuurvisie IJsselstein is opgebouwd uit vijf hoofdlijnen.

1. Een binnenstad in een historisch decor – van verborgen parel naar vanzelfsprekende bestemming

IJsselstein zet in op kwaliteit boven kwantiteit. We profileren ons met onderscheidende kwaliteiten, met een sterke focus op het publieke hart en doorlopende looproutes (bijlage 4 publieke hart Toekomstbeeld

Binnenstad). We investeren in meer groen, zitplekken en aantrekkelijke pleinen en maken het historische decor zichtbaar en beleefbaar. Lokaal ondernemerschap krijgt volop ruimte, met de Kerkstraat als kraamkamer voor nieuwe ideeën en de Benschopperstraat-Utrechtsestraat als recreatieve winkel-as. De weekmarkt en evenementen dragen bij aan de reuring en beleving in de binnenstad. We zetten in op het goed laten aansluiten van evenementen en de markt op de detailhandel en horeca in de binnenstad. De Plaats, Vingerhoekhoef en Molenstraat worden krachtige terrasplekken, daarnaast zijn er nog meer kleinschalige horecaterrassen in de binnenstad die bijdragen aan de beleving. De Voorstraat blijft het uitgaansgebied en de Schuttersgracht en een deel van de Weidstraat is de plek voor service en ambacht. In de Doelenstraat en IJsselstraat ontstaat ruimte voor wonen en werken, zodat het centrum geconcentreerd en vitaal blijft, dat is ook nodig aangezien de retail (in IJsselstein) krimpt. Het aantrekken van andere functies naar de schil van de binnenstad zoals ambachten, leisure, wellness of sport dragen bij aan de levendigheid van de binnenstad. Pure bezorghoreca hoort niet thuis in de binnenstad.

2. Wijkcentra als hart van de wijk – dagelijks gemak én ontmoeting dichtbij

De wijkcentra positioneren we nadrukkelijk als het hart van de wijk. Hier staan dagelijkse boodschappen, gemak en ontmoeting centraal. Supermarkten en dagelijkse speciaalzaken vormen de basis, aangevuld met kleinschalige daghoreca en basisdiensten. Elk wijkcentrum krijgt een eigen profiel: Clinckhoeff wordt gerenoveerd en wordt een compleet wijkcentrum met zowel een discount- als fullservice supermarkt, Achterveld krijgt een kwaliteitssprong bij vernieuwing, Praagsingel blijft een belangrijke wijkverzorgende functie houden. Er is ruimte voor kleinschalige terrassen, zorg en maatschappelijke functies in de wijkcentra. Het solitaire supermarktcluster Panoven behoudt een dagelijks profiel en krijgt geen

expliciete hart voor de wijk functie gezien de ligging op een bedrijventerrein/PDV-locatie.

3. Horeca van ochtend tot in de nacht – het bruist in de binnenstad

IJsselstein kiest voor een horecalandschap dat de hele dag klopt, van ochtend tot nacht. Daghoreca versterkt de winkelroutes, terwijl De Plaats, Vingerhoekhoef en Molenstraat uitgroeien tot aantrekkelijke terrashotspots. De Voorstraat blijft de geconcentreerde uitgaanszone, met duidelijke regels voor openingstijden, geluid en veiligheid. Met de pilot 'IJsselstein by Night' gaan we werken aan een toekomstbestendig nachtleven. Bezorghoreca is niet meer toegestaan in de binnenstad. Blurring (het mengen van functies zoals detailhandel en horeca) is mogelijk om beleving te versterken, met gelijke spelregels voor iedereen. Voor ondergeschikte horeca bij detailhandel, zoals een spellencafé in een spellenzaak of lunchroom bij een bakker, gaan we een exploitatievergunning vragen. Verblijfsaccommodaties vergroten het bestedingspotentieel en maken meerdaags bezoek mogelijk.

4. Juiste functie op de juiste plek: werkfuncties op bedrijventerreinen, PDV op Paarendveld

Bedrijventerreinen zijn primair bedoeld voor werken: productie, logistiek en groothandel. Reguliere retail, horeca en sport horen hier niet thuis en kantine-horeca is alleen voor eigen personeel. Uitzonderingen zijn er alleen voor bedrijven die vanwege hun omvang of logistieke eisen niet inpasbaar zijn in de binnenstad of wijkcentra, zoals auto-, boten- en caravanhandel of omvangrijke kringloopwinkels die bijvoorbeeld meubels verkopen. Perifere detailhandel (PDV) concentreren we op Paarendveld, waar ruimte is voor woonwinkels, doe-het-zelf en tuin. Zo blijft de structuur helder en versterken de verschillende gebieden elkaar. Hiermee behouden we schaarse bedrijventerrein- en milieuruimte. We willen bijvoorbeeld geen milieucategorie 2 bedrijvigheid op een kavel waar milieucategorie 4 is toegestaan.

5. Ruimte voor recreatie in het buitengebied – genieten van groen, rust en beleving

In het buitengebied is ruimte voor belevingsconcepten die passen bij het landschap, zoals B&B's, trouwlocaties, pluk- en theetuinen en het jachthavenrestaurant. Deze functies zijn aanvullend op het stedelijk aanbod en zorgen voor verbinding tussen buitengebied en binnenstad, bijvoorbeeld via arrangementen en routes. De focus ligt op aanbod passend bij de omgeving; het buitengebied blijft groen, rustig en uitnodigend voor recreatie en ontspanning. Voor Buitengebied Zuid (Kromme IJsselgebied) ligt het accent op het leggen van deze verbindingen en voor Buitengebied Hollandsche IJssel ligt de focus op toeristisch-recreatieve ontwikkeling, in balans met natuur, wateropgaven en duurzame energie.

Analysedocument: trends en opgaven

Het separate analysedocument laat zien dat IJsselstein voor uitdagingen staat. De leegstand in de binnenstad liep de laatste jaren op, vooral in kleinere panden. De leegstand blijft relatief beperkt, zeker vergeleken met andere steden. Leegstaande panden krijgen doorgaans relatief snel weer een nieuwe bestemming. Het recreatieve winkelaanbod krimpt, mede door online concurrentie en de nabijheid van grotere centra als Nieuwegein en Utrecht. In sommige wijkcentra is de uitstraling verouderd en mist verblijfskwaliteit. De horeca is sterk geconcentreerd in de binnenstad, maar het aanbod aan cafés en hotels blijft achter bij vergelijkbare gemeenten. Tegelijkertijd groeit de behoefte aan beleving, ontmoeting en vernieuwende concepten. De analyse laat ook zien dat de demografische ontwikkeling zorgt voor een veranderende vraag naar detailhandel en horeca.

Juridische borging & uitvoering

De visie is een bouwsteen voor het Omgevingsplan. Daarin leggen zonering en definities vast. Het Omgevingsplan vergt zorgvuldige uitwerking. Dit wordt de komende jaren opgepakt. Verdere acties staan beschrijven in de actielijst.

1. Inleiding

IJsselstein staat voor belangrijke keuzes over de toekomst van de detailhandel en horeca. Om voorbereid te zijn op veranderingen is een nieuwe structuurvisie nodig. Deze geeft richting aan het versterken van retailgebieden en het ontwikkelen van een aantrekkelijk detailhandel- en horecalandschap dat past bij de stad van toekomst. De huidige structuur staat onder druk. Consumentbehoeften veranderen en leegstand in de binnenstad is zichtbaar. Ook is er concurrentie uit steden in de buurt, zoals Utrecht en Nieuwegein. Tegelijkertijd bieden nieuwe trends juist kansen: vernieuwende concepten, meer vraag naar beleving in horeca en de wens om wijkcentra sterker te maken als ontmoetingsplek in de buurt. Maar ook deze nieuwe ontwikkelingen vragen om een weloverwogen keuze; wat staan we waar toe en in welke mate?

Met deze visie zetten we in op het concentreren van functies op de juiste plekken, het tegengaan van leegstand, het ondersteunen van ondernemers en het vergroten van de leefbaarheid en aantrekkingskracht van de stad. Er is een uitgebreide analyse uitgevoerd en een participatietraject doorlopen met inwoners (inwonerpanel), betrokken ondernemers en vertegenwoordigers.

Uitgebreid participatietraject om IJsselstein goed te betrekken

Inwoners, ondernemers en vastgoedeigenaren zijn op verschillende manieren bij de visie betrokken. Er is een klankbordgroep met ondernemers en vertegenwoordigers samengesteld die vier keer is geraadpleegd. Deze klankbordgroep is op verschillende momenten in het proces gepolst of we de juiste koers varen: in het begin om belangrijke thema's op te halen, vervolgens om gezamenlijk richting en opgaven te bepalen en tot slot om te reflecteren op de conceptversie. Daarnaast zijn er twee brede ondernemersbijeenkomsten georganiseerd, waar alle ondernemers uit IJsselstein konden aansluiten om ideeën of juist zorgen te uiten. Tijdens deze bijeenkomsten en gesprekken is breed opgehaald wat er leeft: van zorgen over leegstand en eenzijdigheid in

het aanbod tot ideeën voor meer beleving, groen en ontmoetingsplekken. Ondernemers gaven aan behoefte te hebben aan meer samenwerking en saamhorigheid, een heldere koers en ruimte voor vernieuwende concepten. Ook is gesproken over de balans tussen levendigheid en leefbaarheid, bijvoorbeeld bij de nachthoreca.

Inwonerpanel: wat vinden inwoners belangrijk?

Ruim 1.000 inwoners deelden via het inwonerpanel en een open vragenlijst hun ervaringen en wensen. Zij waarderen vooral de lokale speciaalzaken, de gezellige sfeer in de binnenstad en de combinatie van winkels en horeca. Tegelijkertijd maken zij zich zorgen over leegstand, het verdwijnen van winkels en het beperkte aanbod in sommige wijken. Er is behoefte aan meer variatie, betaalbare horeca, kindvriendelijke plekken en betere spreiding van voorzieningen. Ook wordt gepleit voor meer evenementen, groen, goede fietsenstallingen en toegankelijke openbare toiletten. De uitkomsten van het inwonerpanel zijn verwerkt in de visie en vormen een belangrijke leidraad voor de keuzes die zijn gemaakt.



Leeswijzer

Het document kent een heldere opbouw. Eerst de context en analyse: hoe staat de horeca en detailhandel er nu voor in IJsselstein? Daarna de visie: welke ontwikkelingen zijn gewenst en wat willen we waar toestaan? Deze zijn vervolgens uitgewerkt voor de verschillende retailgebieden in IJsselstein. Daarna volgen beleidsregels en een actielijst. Zo ontstaat een logisch geheel dat laat zien waar we staan, waar we naartoe willen en hoe we dat gaan doen.

De structuur is als volgt:

Hoofdstuk 1 – Inleiding en aanleiding van de visie

Hoofdstuk 2 – Analyse van de huidige situatie: kwaliteiten, uitdagingen en beleidskaders

Hoofdstuk 3 – De visie op de detailhandel- en horecastructuur

Hoofdstuk 4 – Uitwerking per gebied (binnenstad, wijkcentra en PDV-locatie)

Hoofdstuk 5 – Beleidsregels rond detailhandel en horeca

Hoofdstuk 6 – Actieagenda met acties en vervolgstappen

Bijlagen – Achtergrondinformatie, participatieopbrengsten en definities

Separaat van deze detailhandel- en horecastructuurvisie is een analysedocument opgesteld. Deze vormt een belangrijke bouwsteen.

2. Hoe staat IJsselstein er voor

Dit hoofdstuk geeft de huidige staat van de detailhandel en horeca in IJsselstein weer. Eerst komen de kwaliteiten en uitdagingen aan bod (2.1). Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de relevante beleidskaders waarop deze horeca- en detailhandelsstructuurvisie aansluit en waar nodig verdere richting aan biedt.

2.1 Kwaliteiten en uitdagingen

Hieronder zijn de belangrijkste kwaliteiten en uitdagingen voor de detailhandel en horeca in IJsselstein samengevat. In bijlage 3 zijn deze kwaliteiten en uitdagingen nader beschreven.

Kwaliteiten	Uitdagingen
Historische binnenstad als kloppend hart	Sterk veranderend winkellandschap
Evenwichtige structuur (dagelijkse) voorzieningen voor iedereen bereikbaar	Behouden van de evenwichtige supermarktenstructuur
Levendigheid door weekmarkt en evenementen	Behouden van een aantrekkelijke functiemix vraagt om gerichte sturing
Divers en veelzijdig horeca-aanbod	Perspectief nodig voor de nachthoreca
Betrokken en samenwerkende ondernemers	Collectieve mindset bij ondernemers en vastgoedpartijen aandachtspunt
Toeristische en recreatieve aantrekkingskracht biedt potentie	Verkleuring bedrijventerreinen met consumentgerichte functies

Kwaliteiten	Uitdagingen
Veel geplande woningbouwontwikkeling in en om IJsselstein	Woningbouwplannen leiden pas op termijn tot extra inwoners en bestedingen
	Ontbreken van een hotel voor overnachtingen

2.2 Beleidskaders

De ontwikkeling van de horeca-en detailhandelsstructuur staat niet op zichzelf, maar is sterk verbonden aan andere ontwikkelingen in de stad. Daarom benaderen wij deze integraal en in overeenstemming met bestaande beleidskaders. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste beleidskaders in relatie tot de detailhandels- en horecastructuurvisie. Zie bijlage 6 voor alle overige relevante stukken.

Economische Visie 2024

IJsselstein heeft een aantrekkelijke geconcentreerde oude kern die zowel bezoekers vanuit de Lopikerwaard als de grotere Utrechtse regio trekt. Die kern komt door de uitbreiding van het stedelijk gebied van Utrecht steeds dichterbij en wordt beter bereikbaar. Ze vormt een sfeervol alternatief voor centra als Leidsche Rijn Centrum en Nieuwegein Winkelcentrum Cityplaza. De ambitie van gastvrije binnenstad en aantrekkelijke woonkern zijn in de Economische Visie vertaald in verschillende doelen. Zonder aanpassingen in het (retail)aanbod is het niet gezegd dat IJsselsteiners massaal blijven kiezen IJsselstein als hun favoriete inkoopplek in winkels en horeca. Ondernemers zullen rekening moeten houden met autonome veranderingen in consumenten voorkeuren (a.g.v. trends en leefstijlen) in combinatie met

een verouderde lokale bevolking. Dit vraagt om kwaliteit en jezelf onderscheiden van concurrenten.

Toekomstbeeld binnenstad

In 2023 is de gemeente aan de slag gegaan met het opstellen van een Toekomstbeeld en uitvoeringsagenda voor de binnenstad. Tot nu toe is de krimp in winkelaanbod grotendeels opgevangen door de horeca. Om het investeringsperspectief in het historische vastgoed overeind te houden, wordt voor bepaalde gebieden aangegeven waar transformatie naar niet-publieke functies kan worden overwogen (wonen/werken). Hierbij zijn in de binnenstad verschillende publieke gebieden aangemerkt, zoals het publieke hart (zie bijlage 4) de flexibele schil en de aanwezig horeca concentraties met grote eilandterrassen. Daarnaast is er een recreatief landingsgebied (zie bijlage 4) aangewezen, aan de kant van het museum (Museum IJsselstein aan de Walkade/IJsselstraat) is een groen landingsgebied. Hier zijn nog voldoende mogelijkheden om oude panden in de buurt van het museum een maatschappelijke (erfgoed) functie te geven wat bijdraagt aan de beleving. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging tussen het transformeren naar wonen binnen de flexibele schil en het behoud van panden voor maatschappelijke/erfgoed functies.

Visie Toerisme & Recreatie 2025-2035

IJsselstein wil met haar toeristisch-recreatief beleid de groei van bezoekersaantallen stimuleren. De huidige afhankelijkheid van eigen inwoners maakt de aantrekkelijkheid en levendigheid van de binnenstad kwetsbaar. Meer bezoekers van buiten kunnen bijdragen aan de economie, leefbaarheid en reuring in de stad. Tegelijkertijd wil de gemeente inspelen op de groeiende behoefte aan meer recreatieve buitenruimte en deze ontwikkeling goed sturen, zodat IJsselstein aantrekkelijk blijft voor zowel bezoekers als inwoners. Daarom richt de gemeente zich volop op de recreatieve kansen die voortkomen uit het programma Groen Groeit Mee. De gemeente wil haar beide parels, de historische binnenstad en het groen en water in het buitengebied, beter met elkaar verbinden, zodat zij elkaar ook versterken. Ook wordt ingezet op professionalisering van de marketing en

informatiefunctie, inclusief het maken van verhaallijnen om zo IJsselstein meer op de kaart te zetten.

Toekomstperspectief 2040

In het toekomstperspectief wordt de combinatie van de historische binnenstad, de aanwezige voorzieningen (winkels, horeca, etc) in de binnenstad en het culturele aanbod, waaronder Museum IJsselstein en het Fulcotheater als erg waardevol gezien en vormen een belangrijk drager onder de levendigheid, aantrekkelijkheid en identiteit van IJsselstein. Echter binnensteden en retail staan onder druk en het gedrag van de consument verandert. Dit brengt voor de middenstanders en de binnenstad van IJsselstein uitdagingen en kansen met zich mee. Het vraagt om begeleiden van en (planologische) ruimte bieden aan nieuwe functies, slimme programma's en samenwerking tussen partijen: ondernemers, maatschappelijke organisaties, inwoners en de gemeente.

Omgevingsvisie 2021

Hier is beschreven: "De economische vitaliteit van het centrum is van groot belang. Het centrum blijft het kernwinkelgebied en veel horeca is hier gevestigd. In de omgevingsvisie staat beschreven dat het centrum een goede mix van moet functies behouden, met een gevarieerd aanbod van winkels, horeca en cultuur, maar ook bewoning draagt bij aan een levendig centrum. Hierbij wordt er gericht op het clusteren van de specialistische detailhandel in de binnenstad, zodat het voor de consument aantrekkelijker wordt om naar het centrum te gaan, doordat hier alle winkelveorzieningen op één plek gesitueerd zijn. Niet inzetten op kwantiteit maar op kwaliteit. Het is van belang dat de culturele infrastructuur versterkt wordt, door het leggen van verbindingen. Zoeken naar de balans tussen wonen, werken, winkelen en horeca."

Welstandsnota en het Beeldkwaliteitsplan

In IJsselstein is voor de binnenstad een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan maakt deel uit van de welstandsnota, die door de gemeenteraad is vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader voor

bouwopgaven binnen de historische binnenstad en voor de inrichting van het openbare gebied. Het uitgangspunt van dit plan is het behoud en de versterking van een aantrekkelijke en levendige binnenstad met een overzichtelijk en opgeruimd straatbeeld, vrij van overbodige obstakels. Hierbij wordt er speciaal gelet op de manier waarop de architectuur van de panden goed tot zijn recht komt. Beperkte uitstallingen bij winkels zijn toegestaan, mits ze bijdragen aan de sfeer van de historische binnenstad. Ook zijn er duidelijke richtlijnen opgesteld voor terrassen, zodat deze de uitstraling van het centrum versterken zonder afbreuk te doen aan het karakter. Met dit beeldkwaliteitsplan zorgt de gemeente voor een samenhangende en kwalitatieve ontwikkeling van de binnenstad, bescherming van het historische karakter en het creëren van een aangename en levendige leefomgeving voor bewoners, ondernemers en bezoekers.

3. Visie op de detailhandels- en horecastructuur

In dit hoofdstuk leest u onze visie op de detailhandel- en horecastructuur van IJsselstein. Deze bestaat uit vijf hoofdlijnen:

1. Een onderscheidende binnenstad in een historisch decor – van verborgen parel naar vanzelfsprekende bestemming.
2. Wijkcentra als hart van de wijk – dagelijks gemak én ontmoeting dichtbij.
3. Horeca van ochtend tot in de nacht – het bruist in de binnenstad.
4. Juiste functie op de juiste plek – werkfuncties op bedrijventerreinen, PDV op Paardenveld.
5. Ruimte voor recreatie in het buitengebied – genieten van groen, rust en beleving.

In hoofdstuk 3.1 werken we deze visie uit. In hoofdstuk 3.2 vatten we de gewenste detailhandel- en horecastructuur samen.



3.1 Onze visie in vijf hoofdlijnen

1. Een onderscheidende binnenstad in een historisch decor – van verborgen parel naar vanzelfsprekende bestemming

“IJsselstein kiest voor een binnenstad die niet alleen mooi is om doorheen te lopen, maar waar je wilt blijven. Een plek waar historie, cultuur en ondernemerschap samenkomen, waar je verrast wordt door unieke winkels, gezellige terrassen en cultureel erfgoed met een kasteeltoren, kunstwerken, kruidentuin, museum en kerken. Kortom, een unieke sfeer. Van “verborgen parel” naar een vanzelfsprekende bestemming voor bewoners, regiobezoekers én toeristen.”

We kiezen in IJsselstein voor lokaal ondernemerschap en een onderscheidend aanbod. Dat betekent: ondernemers verleiden om hier te starten, ruimte bieden voor creatieve concepten en zorgen dat bestaande ondernemers kunnen doorgroeien. We investeren in verblijfswaarde: meer groen, zitplekken en aantrekkelijke pleinen. We zorgen voor doorlopende looproutes die het centrum logisch en prettig maken om te ontdekken en een fijne leefomgeving en openbare orde. We sturen actief op kwaliteit boven kwantiteit: minder versnippering, meer doelgerichte invullingen en beter passend vastgoed. Tegelijk maken we historisch vastgoed zichtbaar en zorgen we voor meer beleving. Zo wordt het historische decor nog tastbaarder voor onze bezoekers.

De binnenstad krijgt een duidelijke structuur met herkenbare plekken. De Benschopperstraat en Utrechtsestraat vormen de kern voor het winkelen. Boetieks, speciaalzaken en unieke concepten, aangevuld met daghoreca versterken de loop. De Kerkstraat is en blijft onze kraamkamer voor ondernemerschap: een straat waar nieuwe ideeën en ondernemers landen, met ruimte om te experimenteren en door te groeien naar de Benschopperstraat-Utrechtsestraat. Woningen op de begane grond staan we hier niet toe. Voor ontmoeting en levendigheid zetten we in op De Plaats

(voor het Historisch Stadhuis), Vingerhoekhoef en Molenstraat als krachtige terrasplekken die ook buiten het hoogseizoen bruisen. De Voorstraat blijft dé plek voor gezellig stappen en uitgaan, met aandacht voor leefbaarheid (door bijvoorbeeld het aanpakken van de openbare ruimte op het gebied van beleving en verkeer). De kasteellaan zien we als verlenging van de binnenstad. De aanwezige speciaalzaak speelt hier een belangrijke rol qua aantrekkingskracht.

De Schuttersgracht (en een deel van de Weidstraat) heeft potentie voor meer verblijfskwaliteit. We willen hier gebruik maken van de ruimtelijke kwaliteiten die het gebied al heeft, met uitzicht op de molen en uitnodigende setting aan het water. We trekken het gevoel van de Molenstraat door in de Schuttersgracht, passend bij het nieuwe functieprofiel. Op deze manier wordt de Schuttersgracht een onderdeel van een belevingsroute door de binnenstad. De impuls betekent een vergroeningsslag met een prettige openbare ruimte en hoge verblijfskwaliteit. Hierbij passen mogelijk ook terrassen. Een beperkt aantal parkeerplaatsen en de aanwezigheid van fietsparkeerplaatsen past bij het profiel van snel en doelgericht bezoek, met functies zoals service, ambacht, sport en gezondheid. Tegelijkertijd zorgen de autoparkeerplaatsen ook voor zoekverkeer, wat een negatief effect heeft op de beleving en leefbaarheid. We onderzoeken op welke wijze de toekomstige inrichting eruit moet komen te zien. Mocht uit het onderzoek blijken dat in het ontwerp parkeerplaatsen niet wenselijk of inpasbaar zijn dan onderzoeken we alternatieven in de nabije omgeving.

De Overtoom en het Basiliëpad met bus/tram station blijft het boodschappengebied met daarnaast culturele en maatschappelijke functies. De Doelenstraat en IJsselstraat krijgen ruimte om te transformeren naar wonen, zodat het publieke hart geconcentreerd (zie bijlage 4), vitaal en investeringswaardig blijft. Zuivere bezorghoreca faciliteren we niet meer in de binnenstad: die hoort niet thuis in een gebied dat draait om beleving en verblijfskwaliteit. Aan de randen van de stad (buiten de grachten) zijn afhaal- en bezorgfuncties wel passend.

Een hotelconcept ontbreekt in de binnenstad. Bezoekers die blijven overnachten in de binnenstad dragen direct bij aan het verlengen van de verblijfsduur in dit gebied. Een hotelconcept, bijvoorbeeld in de vorm van een boetiekhotel met andere publieksfuncties zoals horeca en vergaderzalen, vormt een goede aanvulling voor de historische binnenstad die direct waarde toevoegt aan de omgeving.

Een vitale binnenstad vraagt om goede bereikbaarheid. Voor veel bezoekers is het gemak van snel en dichtbij parkeren cruciaal, zeker bij korte bezoeken. Voldoende parkeercapaciteit op loopafstand draagt direct bij aan het economisch functioneren. Onze parkeergarages bieden veel ruimte, maar zijn niet voor iedereen geschikt voor snelle bezoeken. Daarom zijn korte parkeerplaatsen dichtbij winkels en horeca belangrijk. Parkeergarages zorgen voor capaciteit, efficiënt ruimtegebruik en verbeteren van de leefbaarheid. Een mix samen met kort parkeerplaatsen nabij en parkeergarages houdt het centrum bereikbaar en concurrerend, zeker in een drukbevolkte omgeving zoals de Randstad waar veel concurrentie is met andere plaatsen en steden. De optimale verhouding (kort parkeren nabij en parkeergarages) voor IJsselstein moet nog worden bepaald. Als herinrichting en vergroening van locaties in de binnenstad mogelijk ten koste gaan van kort parkeren voor consumenten, dan wordt deze beoordeeld aan de hand van de totale behoefte voor kort parkeren in de binnenstad (Nota van Uitgangspunten parkeren). Parkeerplaatsen die ondernemers en werknemers nu gebruiken kunnen beter benut worden voor kort parkeren door consumenten. Verdwijnen er plekken voor consumenten, dan worden deze op loopafstand (rand van de binnenstad) gecompenseerd.

De samenwerking met de stakeholders in binnenstad vraagt om versterking en doorontwikkeling. De komende jaren wordt er met de binnenstadpartijen gezorgd voor gezamenlijk centrummanagement, een publiek-private partnerschap. Dit is cruciaal om het centrum toekomstbestendig te maken, zowel economisch als sociaal en om de kwaliteit van leven en werken in de binnenstad te waarborgen. Het draagt direct bij aan het versterken van het imago, saamhorigheid en de nodige uitvoeringskracht. Dit verhoogt de

aantrekkingskracht van de binnenstad voor bewoners, bezoekers en ondernemers.

Zo wordt de binnenstad van IJsselstein – nu vaak nog een “verborgen parel” – een vanzelfsprekende bestemming met een eigen signatuur.



2. Wijkcentra als hart van de wijk – dagelijks gemak én ontmoeting dichtbij

“De wijkcentra van IJsselstein positioneren we nadrukkelijk als het hart van de wijk. Je dagelijkse boodschappen, een kop koffie, een gesprek met de buurman op een bankje onder een boom. Plaatsen waar gemak en ontmoeting samenkomen, waar je even neerstrijkt, waar zorg en dienstverlening dichtbij zijn en waar je je veilig en welkom voelt—op elk moment van de dag.”

In de wijkcentra voorzie je eenvoudig in je eerste levensbehoeften dicht bij huis, vind je ruimte om elkaar te ontmoeten en zijn basisvoorzieningen aanwezig die de sociale samenhang in de buurt versterken. Daarmee zijn de wijkcentra ondersteunend aan de binnenstad. Het aanbod in de wijkcentra blijft daarom primair gericht op dagelijkse boodschappen met supermarkten en speciaalzaken (bakker, slager e.d.), aangevuld met functies die het wijkgerichte karakter ondersteunen: denk aan een kapper, schoonheidssalon, kleine speciaalzaak, pakketpunt en afhaal (en beperkt bezorg-) horeca die past bij de wijk. Detailhandel die goed past bij het profiel van de binnenstad, zoals mode en textiel, is idealiter gevestigd in de binnenstad. Recreatieve winkelbranches horen in de binnenstad en niet in de wijkcentra. De terugloop van het aantal dagelijkse speciaalzaken (zoals slager, groentewinkel) roept daarnaast de vraag waar deze zaken zich het best kunnen vestigen. In branches waar er nog maar een enkele aanbieder actief is, is de binnenstad de voorkeurslocatie. Grotere horecavormen – restaurants met een brede aantrekkingskracht of avond/nachtfunctie – concentreren we bewust in de binnenstad, net als recreatief winkelaanbod (mode en andere niet-dagelijkse retail). Zo voorkomen we onderlinge concurrentie en houden we de structuur helder.

Clinckhoeff wordt een volwaardiger wijkcentrum: compleet in het dagelijks aanbod, logisch ontsloten en met een verblijfsplek waar je even wilt blijven. Door explicieter te communiceren over de planning en voortgang geven we ondernemers het vertrouwen om te investeren en door te gaan tijdens de

vernieuwing. Achterveld geven we op termijn een kwaliteitssprong: wanneer de vastgoedeigenaar modernisering van het vastgoed oppakt gaan we aan de slag met het opwaarderen van de openbare ruimte (parkeren, groen, schaduw, zitplekken, goede verlichting). De fysieke ruimte rondom wijkcentrum Achterveld is zeer beperkt.

Praagsingel blijft het buurtcentrum met gemaksfunctie – kleinschalig, dichtbij en overzichtelijk. Solitaire supermarktvoorziening Panoven heeft een functioneel dagelijks profiel gericht op boodschappen doen met goede parkeervoorzieningen. Door de ligging op een bedrijventerrein blijft de functie hierop gericht en wordt dit geen expliciet hart voor de wijk.

We vinden het belangrijk dat dagelijkse winkelveorzieningen direct in de buurt toegankelijk zijn voor bewoners. Het uitgangspunt is dat de wijkcentra zich in principe richten op de eigen wijk of buurt.

Van groot belang voor de wijkcentra is het dagelijkse gebruiksgemak: ruime (fiets)parkeervoorzieningen dicht bij entrees, toegankelijke paden voor rollators en kinderwagens, logische looproutes tussen supermarkt, bushalte en speelplekken. Terrassen zijn kleinschalig; afhaal/bezorg kan, maar binnen venstertijden en geen dark kitchens (zie begrippenlijst voor definitie) – de wijk blijft een rustig woonmilieu. Door de functies in wijkcentra duidelijk te definiëren, blijven de wijkcentra economisch gezond en met een eigen wijkgericht profiel.

3. Horeca van ochtend tot in de nacht – het bruist in de binnenstad

“Horeca is de motor van levendigheid in onze binnenstad. Het bepaalt de sfeer op straat, nodigt uit om langer te blijven en maakt van IJsselstein een plek waar je niet alleen komt om te winkelen, maar ook om te genieten. Van een eerste kop koffie in de ochtend tot een goed glas wijn in de avond: we willen dat de binnenstad de hele dag klopt. Niet door overal horeca toe te voegen, maar door op de juiste plekken de juiste sfeer te creëren. Zo ontstaan logische gebieden in de binnenstad, met plekken om te pauzeren, te ontmoeten en te vieren. IJsselstein kiest voor een horecalandschap dat kwaliteit ademt, balans bewaart en ondernemers perspectief biedt.”

We kiezen nadrukkelijk voor kwaliteit boven kwantiteit. Niet méér horeca, maar beter op elkaar afgestemde horeca: concepten die elkaar versterken in plaats van concurreren. Aan de Utrechtsestraat/Benschopperstraat ligt de nadruk op daghoreca die de winkelbeleving versterkt –plekken waar je even neerstrijkt tussen het winkelen door. De Plaats, Vingerhoekhof en Molenstraat groeien uit tot onze terrashotspots: plekken met een fijn klimaat en aantrekkelijke terrasinrichting waar dat ruimtelijk en qua leefbaarheid kan. We zorgen met ondernemers voor uniformiteit in uitstraling zodat de gebieden één gezicht krijgen. Het beeldkwaliteitsplan is uit 2013 en wordt de komende jaren geactualiseerd onder andere op het gebied van terrasinrichting. Pure bezorghoreca faciliteren we niet meer in de binnenstad: onze binnenstad draait om beleving en verblijfskwaliteit, niet om bezorgstromen. We zien mogelijkheden voor verblijfsaccommodaties zoals een hotel (bij voorkeur in de binnenstad bijvoorbeeld aan de noordkant waar ook het toeristische en recreatieve landingsgebied is). Het is niet de rol van de gemeente om dit zelf te realiseren. Wij hopen dat de markt deze kans oppakt en het initiatief verder ontwikkelt. Meerdaags verblijf vergroot het bestedingspotentieel in onze binnenstad. Ook zorgt het voor levendigheid buiten piekmomenten. Daar dragen onze culturele activiteiten zoals het museum aan de noordzijde en het theater aan de zuidzijde ook aan bij.

Rondom deze twee culturele hotspots is ruimte voor beleving waarbij de horeca kan meeprofiteren van de bezoekersstromen. Blurring kan in de binnenstad als ondergeschikte activiteit en gelijk speelveld (zelfde regels voor dezelfde activiteiten).

De Voorstraat blijft het uitgaansgebied: een geconcentreerde zone waar stappen kan, met duidelijke afspraken over openingstijden, geluid, toezicht en uitstroom. Met een pilot “IJsselstein by Night” maken we samen met de ondernemers een plan waarin we perspectief bieden voor uitgaanshoreca in de Voorstraat. Het accent ligt niet alleen op handhaving en veiligheid. We kijken daarbij ook bewust naar promotie en programmering, zoals voor jonge IJsselsteiners. Samen met ondernemers stimuleren we fris-events/16-18-programma's en laagdrempelige avondconcepten (spel/kunst/muziek) op de plekken waar dat kan.

4. Juiste functie op de juiste plek: werkfuncties op bedrijventerreinen, Perifere Detailhandel Vestiging (PDV) op Paardenveld

“Een sterke detailhandels- en horecasector vraagt om duidelijke spelregels. Niet alles kan overal. IJsselstein kiest voor een heldere rolverdeling: consumentgerichte functies horen in de binnenstad en wijkcentra, bedrijventerreinen zijn primair plekken om te werken en perifere detailhandel concentreren we op één logische locatie: Paardenveld. Zo voorkomen we versnippering, houden we de structuur overzichtelijk en versterken we de kracht van elke plek.”

We zien toenemende verkleuring van consumentgerichte functies op de bedrijventerreinen. Onze bedrijventerreinen zijn schaars en waardevol. Ze zijn bedoeld voor bedrijvigheid en economische functies, niet voor algemene detailhandel of horeca. Alleen bedrijven die vanwege hun omvang, logistieke activiteiten of specifieke vestigingseisen niet inpasbaar zijn in de binnenstad

of wijkcentra – zoals handel in auto's, boten en caravans of grote kringloopwinkels – komen in aanmerking.

Consumentgerichte functies – zoals winkels, horeca, persoonlijke dienstverlening, sport en maatschappelijke voorzieningen – horen niet op bedrijventerreinen, maar zoveel als mogelijk op de juiste plekken in de binnenstad en wijkcentra. Daar dragen ze bij aan levendigheid, beleving en een logische clustering van voorzieningen. Zo voorkomen we dat bedrijventerreinen verder verkleuren en hun kernfunctie verliezen. Openbare horeca-activiteiten in bedrijfskantines vragen om specifieke aandacht. Ze zijn illegaal en uitsluitend bedoeld voor eigen personeel. Commerciële exploitatie is niet toegestaan. Dit voorkomt oneerlijke concurrentie met horeca in bijvoorbeeld de binnenstad. We gaan als onderdeel van de bredere aanpak Alcoholwet handhaven.

Voor perifere detailhandel (PDV) kiest IJsselstein voor concentratie in Paardenveld. Dit gebied is dé plek voor woonwinkels, doe-het-zelf en tuin winkels die klanten trekken die gericht op pad gaan voor grotere aankopen. Paardenveld is goed bereikbaar, ligt direct aan de hoofdwegenstructuur en biedt ruime parkeergelegenheid bij de deur. Daarmee voorziet het in een stadsbrede en ook regionale behoefte en voor specifieke detailhandel die niet past in de binnenstad of wijkcentra. Dagelijkse winkelvoorzieningen, horeca, maatschappelijke functies of modewinkels horen hier niet thuis. Zo blijft Paardenveld een duidelijke aanvulling op de binnenstad en wijkcentra, zonder concurrentie maar mét versterking van de totale structuur. We gaan hier als gemeente niet actief stimuleren/uitkopen, we hanteren dit kader bij nieuwe initiatieven om zo op de langere termijn te sturen op een gewenste ontwikkeling en verdeling van de detailhandel. Op termijn zal dan ook nader gekeken moeten worden naar de bereikbaarheid van deze bedrijven voor fietsers en voetgangers.

Met deze heldere zonering voorkomen we dat functies elkaar verdringen of dat gebieden hun identiteit verliezen. Bedrijventerreinen blijven economisch sterk, de binnenstad blijft het hart voor beleving en ontmoeting, wijkcentra bieden gemak dichtbij en Paardenveld vult de structuur aan met

doelgerichte aankopen. Zo ontstaat een robuuste, toekomstbestendige structuur waarin iedere plek zijn eigen rol vervult – en waarin ondernemers weten waar ze aan toe zijn.



5. Ruimte voor recreatie in het buitengebied – genieten van groen, rust en beleving

Het buitengebied van IJsselstein heeft veel kwaliteiten: open landschappen, water, historische boerderijen en vergezichten die uitnodigen tot ontspanning. Hier ligt de kans om bezoekers te verleiden tot een dagje IJsselstein, om bewoners een plek te geven om op adem te komen en om ondernemers ruimte te bieden voor concepten die passen bij deze unieke setting.

In het buitengebied, Buitengebied Zuid (Kromme IJsselgebied) en Buitengebied Hollandsche IJssel in het bijzonder, bieden we ruimte aan belevingsgerichte ondernemingen die optimaal gebruikmaken van het natuurschoon en de rust. Denk aan het restaurant bij de jachthaven, trouwlocaties op boerderijen, B&B's en initiatieven die recreatie en

natuurbeleving combineren, zoals pluktuinen of theetuinen. Deze functies trekken bezoekers, versterken het toeristisch profiel van IJsselstein en dragen bij aan onze ambitie om meer mensen kennis te laten maken met de stad en haar omgeving. Mits in beperkte mate aanwezig, vormen ze een waardevolle aanvulling op het stedelijk aanbod. Er is altijd sprake van maatwerk.

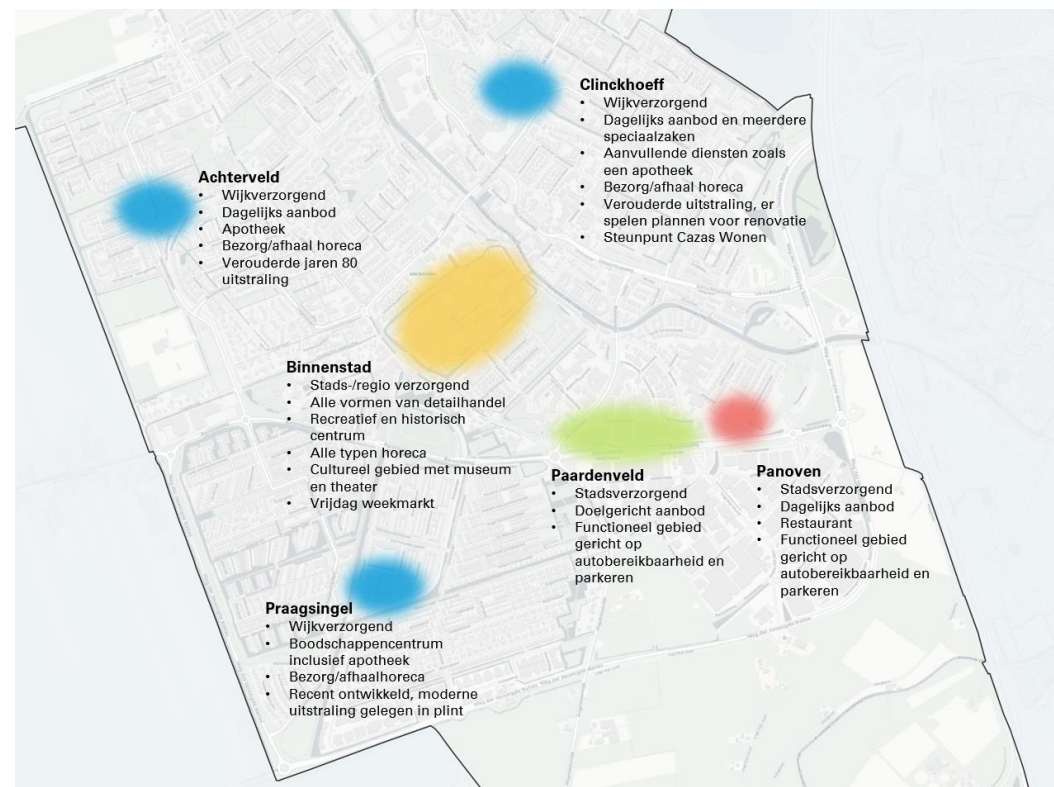
Recreatief winkelaanbod, modezaken of dagelijkse voorzieningen horen in het buitengebied niet thuis; die functies versterken we juist in de binnenstad of de wijkcentra. In het buitengebied kiezen we voor concepten die passen bij de omgeving en geen afbreuk doen aan de bestaande structuur. Zo blijft de balans behouden en voorkomen we dat bezoekersstromen zich verspreiden over plekken die daar niet op ingericht zijn.

We stimuleren arrangementen, gezamenlijke promotie en slimme koppelingen tussen buitengebied en binnenstad: een fietstocht langs de IJssel die eindigt op een terras in de stad, een B&B die gasten doorverwijst naar lokale winkels, een trouwlocatie die samenwerkt met IJsselsteinse bloemisten en cateraars. Zo versterken we niet alleen het toeristisch profiel, maar ook het economisch draagvlak van de binnenstad.

3.2 Detailhandel- en horecastructuur

Op basis van de vijf hoofdlijnen verbeelden we de gewenste detailhandel- en horecastructuur op kaart (figuur 1) en vatten we dit samen in een tabel 1. In hoofdstuk 4 volgt een nadere uitwerking per gebied. In hoofdstuk 5 volgen specifieke beleidsregels.

Figuur 1: Detailhandel- en horecastructuur (excl. bedrijventerrein en buitengebied)



Bron: Stec Groep, 2025.

Tabel 1: Detailhandel- en horecastructuur

Gebied	Gewenst profiel
Binnenstad (incl. Kasteellaan)	Recreatief centrum met mix van detailhandel, horeca (inclusief hotel), dienstverlening, erfgoed, monumenten, maatschappelijke en culturele voorzieningen.
Wijkcentra	Hart van de wijk: dagelijkse winkelvoorzieningen voor de wijk of buurt, aangevuld met kleinschalige horeca, maatschappelijke functies zoals zorg en dienstverleners. Geen recreatieve winkelbranches, zoals mode en textiel.
Panoven	Solitair supermarktcluster
Paardenveld	Perifeer detailhandelsclusters gericht op wonen, doe-het-zelf en tuin, kringloopwinkel
Bedrijven-terreinen	Werkfuncties (productie, logistiek, zakelijke diensten), business-to-business, uitsluitend bedrijventerrein specifieke consumentenhandel (zoals auto, boten, caravans) en grootschalige kringloopwinkels (bij voorkeur Paardenveld).
Buitengebied	Recreatie & beleving in groen en water. Belevingsconcepten die passen bij de omgeving, zoals jachthaven-restaurant, b&b's, hotel, trouwlocaties, pluktuin, theetuin; natuur- & waterbeleving. Kleinschalige agrarische detailhandel (boerderijwinkel).

Bron: Stec Groep, 2025.

4. Uitwerking gebieden

We werken de vijf hoofdlijnen van de visie (hoofdstuk 3) in dit hoofdstuk uit naar de verschillende gebieden binnen de detailhandel- en horecastructuurvisie. Telkens geven we aan welke ontwikkelingen er spelen en de gewenste koers. Dit doen we achtereenvolgens voor de (deelgebieden in) de binnenstad (4.1), de wijkcentra (4.2) en PDV locatie Paardenveld (4.3).

4.1 Binnenstad

Historische en culturele waarden geconcentreerd

De binnenstad van IJsselstein is geconcentreerd, historisch en herkenbaar. Binnen de grachten ligt een fijnmazig netwerk van straten en pleinen dat nog altijd de hoofdvoorziening van de stad vormt. Je vindt er een mix van winkels, horeca, cultuur en maatschappelijke functies, met De Plaats als natuurlijk middelpunt. De grootste kracht van de binnenstad is het historische stadsgezicht op loopafstand: smalle straten, zichtlijnen naar de torens en de molen, water en groen in en om de grachten. Culturele instellingen hebben hierbij een belangrijke lokale en regionale publieksfunctie. Hun commerciële activiteiten – zoals horeca en de verkoop van tickets of souvenirs – zijn gericht op het versterken van de algemene beleving van bezoekers. De schaal is menselijk; je loopt moeiteloos van winkel naar terras naar cultuur. Dat maakt IJsselstein intiem en onderscheidend. De binnenstad leent zich voor korte en langere verblijven: een boodschap, een rondje over de markt, een middag slenteren met lunch en/of koffie tussendoor of een bezoek met kinderen aan de Kloosterplantsoen met speeltuin.

Evenementen en samenwerking

De evenementencultuur is sterk. Door dit nog slimmer te koppelen aan de horeca en retail – bijvoorbeeld tijdens de weekmarkt op vrijdag of op zaterdag- kan dit meer doorklinken in omzet en levendigheid. De

organisatiegraad in de binnenstad is hoog, maar standpunten zijn tegelijkertijd ook vaak verdeeld. Een gezamenlijke basis is nodig voor afspraken over profielen, uitstraling en programmering en voor een eenduidige uitvoering van maatregelen. Voor een schone, hele en veilige binnenstad is het van belang dat de gemeente en ondernemers samen zorgen voor een nette uitstraling. Wanneer deze ontbreekt is de binnenstad minder aantrekkelijk en vloeien consumenten en bestedingen weg. De gemeente kan niet alles zien, daarom zijn ondernemers zelf ook verantwoordelijk voor de openbare ruimte en uitstraling rondom hun onderneming. Het is daarnaast belangrijk dat ondernemers dezelfde openingstijden aanhouden voor een compleet aanbod en uniforme uitstraling in de binnenstad. De gemeente kan hier echter niet op sturen of verplichte openingstijden hanteren.

Centrummanagement

De komende jaren wordt er met de binnenstadpartijen gezorgd voor gezamenlijk centrummanagement (een publiek-private samenwerking). Centrummanagement is van groot belang omdat het de samenwerking tussen gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren bewoners en andere stakeholders versterkt om zo te zorgen voor een aantrekkelijke, levendige en economisch vitale binnenstad. Het is gericht op het verbeteren van het economisch functioneren en de ruimtelijke kwaliteit van het centrum, met aandacht voor leefbaarheid, veiligheid, bereikbaarheid en het winkelaanbod. Door gezamenlijke visie en acties ontstaat een samenhangende aanpak waarbij verschillende belangen en taken op elkaar worden afgestemd. Dit voorkomt versnippering en verhoogt de effectiviteit van investeringen en activiteiten.

Een goed georganiseerd centrummanagement helpt leegstand terug te dringen, de bezoekersaantallen en -verblijfsduur te vergroten en het ondernemersklimaat te versterken. Het bevordert ook de saamhorigheid

onder ondernemers, waardoor zij gezamenlijk sterker staan tegenover concurrentie van omliggende plaatsen. Daarnaast fungeert het als aanspreekpunt dat ondernemers ondersteunt bij hun participatie in gemeentelijke projecten en beleid, wat zorgt voor meer betrokkenheid en succes.

Uit ervaring en onderzoek blijkt dat centrummanagement leidt tot kortere communicatielijnen, betere samenwerking en meer impact dan wanneer partijen afzonderlijk zouden opereren. Het biedt ruimte voor innovatie en duurzame ontwikkeling van het centrum, zoals evenementen, promotie, veiligheidsmaatregelen en verbetering van de openbare ruimte. Succesvolle binnensteden met een bruisend centrum kenmerken zich stevast door effectief centrummanagement.



Funcatieprofiel binnenstad is aan veranderen

De binnenstad is functioneel in beweging. De afgelopen jaren verschoof het zwaartepunt van winkels naar bredere functies (diensten, daghoreca en cultuur). De basisvraag voor voorzieningen uit de directe omgeving staat wat onder druk door demografische ontwikkelingen (krimp en vergrijzing) en concurrentie (Utrecht, Nieuwegein). Onderscheid en beleving wordt nog belangrijker. Tegelijkertijd kan woningbouw in de gemeente en op langere termijn tegen de gemeentegrenzen (Rijnsburg) zorgen voor een nieuwe impuls. In de horeca is het aantal zaken redelijk stabiel, maar de mix is niet overal optimaal: cafés/caférestaurants zijn ondervertegenwoordigd en overnachten in een hotel in de binnenstad is niet meer mogelijk. Daardoor blijft het bestedingspotentieel van meerdaags bezoek onderbenut. Op sommige plekken, zoals de Kerkstraat, zijn dienstverleners relatief geconcentreerd wat een eenzijdig beeld kan oproepen. Ook krijgt de gemeente regelmatig initiatieven van vastgoedeigenaren om de begane grond te transformeren naar woningen.

Leegstand en vastgoed

De leegstand is jarenlang laag geweest. In de laatste jaren is de leegstand iets toegenomen, met name in kleinere panden verspreid over de binnenstad. De leegstand blijft relatief beperkt. Vergeleken met andere steden staat onze binnenstad er nog steeds goed voor, mede doordat leegstaande panden relatief snel weer een nieuwe bestemming krijgen. Dat duidt op dynamiek – panden wisselen van invulling – maar ook op de noodzaak om te concentreren en gericht te programmeren. We blijven met de partners in de binnenstad actief werken aan het stimuleren van startend ondernemerschap en ingroeimogelijkheden (zie actielijst). We willen daarnaast dat de binnenstad aantrekkelijk blijft voor een breed palet aan ondernemers en formules, van klein tot groot. Onze binnenstad kent vanwege de historische opzet relatief veel kleine panden en weinig grotere panden. Om een breed palet aan locaties te kunnen bieden willen we grotere panden koesteren (een toekomstbestendige winkel heeft de minimale afmeting van circa 150 m² vvo). We werken daarom bij panden in het publieke hart (Toekomstbeeld Binnenstad 2023, zie bijlage 4 voor weergave

publieke hart) niet mee aan verkleining van plinten (zoals transformatie naar wonen aan de achterzijde ten koste van winkelruimte). Voor (grotere) initiatieven van samenvoegen van meerdere plinten (begane grond) binnen het publieke hart hebben we een positieve grondhouding, mits er perspectief is op toekomstbestendige winkel met een robuuste huurder. Bij initiatieven buiten het publieke hart is maatwerk mogelijk, afhankelijk van de specifieke context.

Ruimtelijk-functionele profielen deelgebieden

Om te kunnen sturen op de gewenste kwaliteit en functiemix in de binnenstad is het nodig om profielen van straten en gebieden te definiëren. Het Toekomstbeeld Binnenstad vormt daarvoor een belangrijke basis. In deze detailhandel- en horecastructuurvisie willen we aantal explicietere keuzes maken om zo meer helderheid te schetsen voor vastgoedeigenaren en ondernemers. Het vormt ook een bouwsteen voor planologische aanpassingen bij het opstellen van het Omgevingsplan.

In figuur 2 en tabel 2 zijn de diverse gebieden, profielen en gewenste functies benoemd. Hier zijn de volgende uitgangspunten meegenomen:

- Concentratie van detailhandel in een geconcentreerd gebied
- Publieksgerichte functies die reuring creëren in gewenste gebieden
- Onderscheidende grote terraslocaties met eigen profiel (Vingerhoekhof, De Plaats, Molenstraat en kleine terraslocaties voor een aantrekkelijke binnenstad)
- Geen functies met overlast gevende verkeersaantrekkende werking (bezorg-afhaalhoreca)
- Verdere transformatie naar wonen en werken in uitloopstraten

Figuur 2: Ruimtelijk-functionele profielen deelgebieden binnenstad



Bron: Stec Groep 2025.

Tabel 2: Ruimtelijk-functionele profielen deelgebieden binnenstad

Gebied	Profiel	Gewenste functies (aan te passen in Omgevingsplan)
Recreatieve winkel-as Benschopperstraat, Utrechtsestraat, gedeelte Weidstraat tot aan Vingerhoekhof (rondom De Plaats)	De recreatieve winkel-as vormt het hart van de binnenstad. Hier vindt je boetieks, speciaalzaken en unieke winkels, aangevuld met (dag)horeca die de winkelbeleving versterkt. Met lokaal ondernemerschap onderscheid IJsselstein zich van omliggende steden.	Detailhandel Daghoreca (lunch/koffie) Restaurants Culturele voorzieningen Hotel
Kraamkamer voor ondernemerschap Kerkstraat	Een straat waar nieuwe ideeën kunnen landen, met lagere huren en ruimte om te experimenteren. Voor starters, creatieve concepten, diensten en ambachtelijke winkels. Vanuit de Kraamkamer stromen succesvolle concepten door naar de recreatieve winkel-as.	Diensten (persoonlijk) Ambachtelijke bedrijven Detailhandel Daghoreca (lunch/koffie) Hotel
Horeca-terraslocaties De Plaats, Vingerhoekhof, Molenstraat	Terrasplekken die de binnenstad ook buiten het drukke dagen laten bruisen. Het accent voor De Plaats en de Molenstraat ligt op overdag en de avond. Het accent voor Vingerhoekhof op de avond en nacht.	Café Restaurants
Ambachten en voorzieningen om de hoek Schuttersgracht, Gedeelte Weidstraat tot aan Vingerhoekhof	Hier bundelen we service en voorzieningen. Denk aan fietsenmaker, sport- en gezondheidsaanbieders, aangevuld met een enkele winkel die past bij een kort bezoek of specifiek doel. Potentie voor consumentgerichte functies die nu op bedrijventerreinen aanwezigheid zijn.	Diensten (persoonlijk en zakelijk) Ambachtelijke bedrijven Sport/fitness Maatschappelijke voorzieningen Doelgerichte detailhandel (beperkt)
Gezellige stapstraat Voorstraat	De plek voor gezellig stappen en uitgaan, binnen duidelijke kaders voor leefbaarheid.	Café Club Feestlocatie
Boodschappen- en cultureel cluster Overtoom, Basiliëpad	Het boodschappengebied met een supermarkt, dagelijkse voorzieningen en culturele/maatschappelijke functies, goed bereikbaar en praktisch.	Supermarkt en dagelijkse detailhandel Theater

Gebied	Profiel	Gewenste functies (aan te passen in Omgevingsplan)
		Gemeentehuis Ruimte voor afhaal- en bezorghoreca
Transformatiezone wonen-werken Doelenstraat, IJsselstraat	Deze straten kennen nu nog een gemengd profiel waar met name diensten, detailhandel en afhaal/bezorghoreca afwisselen. Deze straten mogen verkleuren naar woon-werkgebied.	Wonen Kantoren Diensten (zakelijk)
Landingsgebied recreatief bezoek IJssel hoek, Hollandsche IJsselpad	Fietsroutes, De IJssel, het museum, de Pasqualini-toren, de smalle IJsselbrug, het Kasteelpark, de kruidentuin, het Kronenburgplantsoen; het noordelijk deel van de binnenstad is het passende gebied om de recreant te laten landen en het verhaal van IJssel tot Stein te vertellen. Dit is overeenkomstige met het Toekomstbeeld binnenstad (zie bijlage 4)	Culturele voorzieningen Horeca ondergeschikt aan culturele voorzieningen, zoals het museum
Kasteellaan	De voorzieningenstrip aan de Kasteellaan ligt tegen de binnenstad en kent een mix van dagelijkse voorzieningen, diensten en kleinschalige horeca.	Diensten (persoonlijk en zakelijk) Bezorg- en afhaal horeca
Overige gebieden	In de overige gebieden zetten we verder in op wonen op de begane grond in lijn met Toekomstbeeld Binnenstad 2023 (zie bijlage 4)	Wonen

Voor de grotere horeca-terraslocaties zijn onderstaand specifieke profielen uitgewerkt. Naast deze profielen is er bij dag- en avondhoreca een gevalterras mogelijk.

Tabel 3: Profielen horeca-terraslocaties

	De Plaats: het centrale stadsplein	Vingerhoekhoef: horecaplein voor borrel, avond en nacht	Molenstraat: unieke groenblauwe horecaplek
Profiel	De plaats vormt de kern van de binnenstad: zicht op het Historisch Stadshuis, midden in het loopcircuit en direct nabij de markt en cultuur. Het plein leent zich voor verblijven en ontmoeten: open, representatief en zichtbaar.	De Vingerhoekhof ligt op een strategische plek, maar benut zijn potentie niet. Het plein heeft te weinig samenhang: terrassen met uiteenlopende inrichting, zicht op parkeren en (glas)container doen afbreuk aan de sfeer. De horeca is vooral café-gericht, met focus op uitgaan in de late avond. Het terrasgebruik vindt vooral plaats in de avonduren in het weekend, overdag blijft het stil. De Vingerhoekhoef kan uitgroeien tot een horecaplein voor borrel in de avond en nacht: een plek waar je start met een glas wijn of speciaalbier en dat overgaat naar een gezellige avond en – waar gewenst – uitgaan tot laat.	De Molenstraat is één van de mooiste waterplekken van de binnenstad met een kwalitatief terras aan de gracht en zicht op de molen. Het concept van Loft88 (urban oase met bohemian stijl) geeft de plein een eigentijdse signatuur waarbij het buitenterras de groenblauwe setting maximaal benut.
Doelgroepen & gebruiksmomenten	Overdag: winkelend publiek, (groot)ouders met kinderen, marktbezoekers, dagtoeristen Namiddag/avond: bewoners en regiobezoekers voor borrel en diner, vooral op drukke en eventdagen Evenementen	Namiddag/avond: borrelpubliek (25+), vriendengroepen, koppels, after-work Late avond/nacht: stap- en feestpubliek Overdag: beperkte mate, lunch/koffie/thee (zoals Bar III)	Overdag: koffiedrinkers, lunchgasten, (fiets)toeristen en dagbezoekers die het water en de rust opzoeken Namiddag/avond: bewoners en regiobezoekers voor borrel en diner op een sfeervol terras
Terras & inrichting	Pleinlogica: heldere looplijnen, zichtlijnen Stadshuis Uniforme basisuitstraling aansluitend op het BKP in de welstandsnota, ruimte voor groene accenten	Samenhang in uitstraling op het BKP in de welstandsnota: één basisstijl voor terrasinrichting. Opletten op verrommeling en uitstraling overdag. Verlichting & sfeer: warm licht, groen, elektrische heaters (aantrekkelijk tot laat)	Water als podium: zicht op gracht, molen en historische context vrijhouden; verzorgde opstellingen (geen verrommeling) Beeldkwaliteit aansluitend op het BKP in de welstandsnota:

	Jaarrond-opties: binnen maatvoering/kwaliteit en met oog voor zicht en monumentale waarde Geluidskaders passend bij pleinfunctie; geen versterkte muziek buiten	Containers en parkeren uit zicht, expeditie in venstertijden Jaarrond-opties binnen kwaliteits- en leefbaarheidskaders Programmering: koppeling met evenementen, maar geen overlast gevende festivals	samenhang, groene accenten en warme materialen Jaarrond-opties binnen kwaliteits- en leefbaarheidskaders Geluidskaders, openingstijden leidend, geen versterkte muziek buiten
Typering horeca	Bistro/brasserie met all-day kaart Kwalitatieve restaurants in historische setting	Borrel & bites, cocktails Café-restaurant met shared dining en late night bites Uitgaancafés met kwaliteitsimpuls in uitstraling en terras	Café-restaurant / bistro-brasserie met all-day kaart, accent op borrel/wijn/ cocktails

4.2 Wijkcentra

Achternveld

Context

Het winkelcentrum Achternveld is een geconcentreerd en functioneel wijkcentrum dat primair gericht is op de dagelijkse behoeften van de omliggende wijk. Het aanbod bestaat uit een supermarkt, een slagerij en enkele aanvullende voorzieningen, zoals een apotheek, drogist en afhaalhoreca. Daarmee biedt het centrum een basis voor boodschappen dicht bij huis, maar het kent weinig verblijfswaarde of aanbod dat uitnodigt tot langer verblijf. Dit wordt in het inwonerpanel expliciet vermeld als een groot gemis. De ruimtelijke opzet is naar binnen gekeerd en draagt een verouderde jaren '80-uitstraling, wat de aantrekkelijkheid en zichtbaarheid van de winkels beperkt. Ook de bebouwing en openbare ruimte ogen gedateerd en missen kwaliteit en sfeer. De parkeercapaciteit en de kwaliteit van de parkeerinrichting zijn ook een knelpunt, waardoor de gebruiksvriendelijkheid van het centrum voor bezoekers afneemt (ruimtegebrek in combinatie met verkeersveiligheid). De aantrekkingskracht is duidelijk wijkgericht: bewoners uit de directe omgeving doen hier hun boodschappen, maar er is geen bovenwijkse rol of aantrekkingskracht buiten het eigen verzorgingsgebied.

Ontwikkelperspectief

De ambitie is om van Achternveld een hart voor de wijk te creëren waar boodschappen doen, ontmoeten en maatschappelijke functies samenkomen. Zo wordt er in de totale basisbehoefte van de wijk voorzien. Daarvoor zijn aanpassingen van het retailgebied nodig. Het ontwikkelperspectief voor Achternveld is gericht op een grondige vernieuwing van het winkelcentrum, dat momenteel kampt met een verouderde opbouw en een jaren '80-uitstraling. Voor een goed functioneren op de lange termijn is een renovatie noodzakelijk. Er zijn momenteel plannen om het parkeerterrein aan te pakken, echter een grondigere renovatie waarbij de openbare ruimte wordt verbeterd zal een grotere impuls voor het gebied betekenen. Een belangrijke voorwaarde is dat de vastgoedeigenaar investeert in de opwaardering van

de bebouwing. Op dat moment zal de gemeente gelijktijdig de openbare ruimte aanpakken, zodat zowel het vastgoed als de omgeving een kwaliteitsimpuls krijgen. Bij een renovatie kunnen ook maatschappelijke-, zorg- en ontmoetingsfuncties worden meegenomen. Zo kan er een toekomstbestendig wijkcentrum ontstaan dat aansluit bij de behoeften van de buurt.



Bron: Google maps 2025

Clinckhoeff

Context

De Clinckhoeff is een wijkcentrum met een duidelijke wijkverzorgende functie. Het centrum richt zich primair op dagelijkse boodschappen en basisvoorzieningen voor de omliggende buurt. Het aanbod bestaat uit een supermarkt (Jumbo) enkele verswinkels, een Zeeman en aanvullende functies zoals een steunpunt van woningcorporatie Cazas Wonen, een apotheek, drogist, kapper en snackbar. Daarmee voorziet het winkelcentrum in de meest noodzakelijke behoeften van bewoners, met een beperkte bovenwijkse aantrekkingskracht. De uitstraling van het gebied is sterk verouderd: de gebouwen en buitenruimte missen kwaliteit en het straatbeeld is rommelig, daardoor is de verblijfskwaliteit beperkt. Er zijn nauwelijks zitplekken, groen of uitnodigende horeca die bijdraagt aan ontmoeting. Bezoekers komen daardoor doelgericht voor hun boodschappen en vertrekken weer. Dit maakt de Clinckhoeff vooral functioneel. Uit het inwonerpanel blijkt dat wijkbewoners een uitnodigende (dag)horecazaak missen in wijkcentrum Clinckhoeff, voor de ontmoeting in de wijk en niet als concurrentie van de binnenstad.

Ontwikkelperspectief

Er zijn vergevorderde plannen in voorbereiding voor renovatie van wijkcentrum De Clinckhoeff. Daarbij fuseren de huidige Jumbo in De Clinckhoeff en de Jumbo op de Televisiebaan. Daarnaast is er ruimte voorzien voor een tweede supermarkt. De toevoeging van een discounter geeft het winkelcentrum een completere aanbod. Bij de vernieuwing zitten ook woningbouwplannen: ongeveer 78 appartementen, samen met extra parkeerplaatsen. De indeling van het centrum – binnen- en buitenkant – wordt opnieuw ingericht; en de ingangen worden beter herkenbaar. In het renovatieplan krijgen de ruimtelijke kwaliteiten een flinke impuls en wordt het gebied een stuk prettiger om aankopen te doen en te verblijven. De renovatie van het wijkcentrum past ook goed bij de woningbouwplannen van de gemeente, waarin het overgrote deel van de inbreidingslocaties in de wijk

IJsselveld zijn gelegen. Op de locatie van de Jumbo op de Televisiebaan komen ongeveer 34 woningen.

Met de vernieuwing wordt De Clinckhoeff toekomstbestendig gemaakt. De renovatie moet bijdragen aan een aantrekkelijker wijkcentrum.



Praagsingel

Context

Het retailgebied aan de Praagsingel is ontwikkeld in de jaren negentig, tegelijk met de omliggende woonwijk en vervult sindsdien een duidelijke wijkverzorgende functie. Het gebied heeft een relatief moderne en verzorgde uitstraling. Het aanbod bestaat voornamelijk uit een grote supermarkt als trekker, aangevuld met enkele winkels voor dagelijkse boodschappen, persoonlijke verzorging en dienstverlening. Kleinschalige horeca in de vorm van een snackbar zorgt voor een aanvullende ontmoetingsfunctie, maar nodigt niet heel erg uit. Het gebied ondervindt concurrentie van het centrum (Overtoom) en vanuit Panoven. Naast de commerciële voorzieningen zijn ook maatschappelijke functies aanwezig, waardoor het gebied een centrale rol speelt in de wijk. Het retailgebied is ruim opgezet, met goede parkeergelegenheid direct bij de winkels, wat het gebruiksgemak vergroot. De schaal en opzet maken dat de Praagsingel vooral is gericht op gemak en nabijheid voor bewoners uit de omliggende wijk, terwijl het geen bovenlokale aantrekkingskracht heeft. Het gebied vervult daarmee een stabiele, ondersteunende rol in het bredere detailhandels- en horecanetwerk van de gemeente.

Ontwikkelperspectief

Voor de Praagsingel ligt het ontwikkelperspectief op het behouden van de huidige functie als wijkverzorgend centrum. Schoon, heel en veilig blijven de basisvoorwaarden, aangevuld met voldoende ruimtelijke kwaliteit om een prettig en overzichtelijk retailgebied te garanderen. Om een goede balans te houden met de andere wijkcentra kan enige optimalisatie van de supermarktvoorziening worden gefaciliteerd. De ontmoetingsfunctie binnen het gebied zelf is beperkt, maar dankzij de nabijheid van de binnenstad – op nog geen kilometer afstand – zijn voorzieningen als terrassen, lunchrooms en koffietenten goed bereikbaar voor de buurt. Initiatieven die het ontmoeten in de buurt versterken kunnen een plek krijgen in het gebied.

De realisatie van de woningbouw in het Kromme IJsselgebied is erg belangrijk voor het toekomstig functioneren van de Praagsingel. De woningbouw brengt namelijk veel nieuwe consumenten met zich mee, zeker



Bron: Google maps 2025

wanneer er in het Kromme IJsselgebied zelf geen supermarktvoorziening wordt gerealiseerd.

Kasteellaan

Aan de Kasteellaan ligt een strip met voorzieningen met een buurtverzorgende functie, bestaande uit diensten, horeca en dagelijkse detailhandel zoals een bakker. We behouden deze functiemix: bestaande ondernemingen mogen hier blijven ondernemen. Bij eventuele krimp in het aanbod detailhandel ligt de nadruk op het 'verkleuren' naar diensten, afhaal- en bezorghoreca en andere wijkverzorgende functies, zoals maatschappelijke voorzieningen. De Kasteellaan ligt direct tegen de historische binnenstad. Idealiter clustert de detailhandel zich op langere termijn in de binnenstad.

4.3 Solitair supermarktcluster Panoven

Context

Panoven heeft binnen IJsselstein een duidelijk eigen profiel en ligt vlakbij de PDV-locatie Paardenveld. Er bevinden zich twee supermarkten, waaronder de enige discountsupermarkt van de stad een restaurant en een PDV-winkel. Dankzij deze combinatie en de gunstige ligging aan de Baronieweg, nabij de A2, trekt het gebied bezoekers uit een groter deel van IJsselstein dan de wijkcentra. Het gebied oogt functioneel; de inrichting en ligging zijn vooral gericht op functionele aankopen. De focus ligt op bereikbaarheid met de auto en het faciliteren van dagelijkse boodschappen voor een breed publiek binnen de stad.

Ontwikkelperspectief

Het ontwikkelperspectief voor het solitair supermarktcluster Panoven is gericht op het behouden van de bestaande functies en kwaliteiten. Eventuele vernieuwing richt zich vooral op het op peil houden van de infrastructuur, bereikbaarheid en het onderhoud van de bebouwing, zodat het gebied zijn functionele rol kan blijven vervullen binnen de detailhandelsstructuur. We zetten hier niet in op uitbreiding.



Bron: Google maps 2025.

4.4 PDV-locatie Paardenveld

Context

Paardenveld is op dit moment ingericht als bedrijventerrein. We willen een deel van het terrein specifiek clusteren voor perifere detailhandel (PDV). Het gebied biedt dan ruimte voor klassieke PDV-functies zoals bouwmarkten, woonwinkels en tuincentra, maar ook een grootschalige kringloop. Zaken die niet in de binnenstad of wijkcentra passen. De combinatie van al aanwezige PDV-aanbieders, grote kavels en ruime parkeervoorzieningen, maakt Paardenveld een aantrekkelijke locatie voor bezoekers uit heel IJsselstein en omliggende gemeenten. Uit het analysedocument (separate bijlage) blijkt een behoefte van maximaal ruim 20.000 m² wvo voor doelgerichte detailhandel. Het gebied (figuur 3) voorziet in voldoende ruimte daarvoor wanneer de panden worden ingevuld met deze functie.

Ontwikkelperspectief

We willen Paardenveld inrichten als dé locatie voor PDV. Door dit profiel en de zonering consequent te bewaken, is Paardenveld een herkenbare PDV-locatie die voorziet in de behoefte aan perifere detailhandel. Het gewenste PDV-cluster Paardenveld is nader afgebakend in figuur 3. Op termijn laten PDV-functies niet meer buiten deze afbakening landen, waardoor het cluster op den duur een steeds sterkere positie krijgt. Huidige PDV-functies buiten Paardenveld kunnen er gevestigd blijven.

Figuur 3: Afbakening PDV-cluster Paardenveld



Bron: Stec Groep, 2025.

Bron: Google maps 2025.



Detailhandel- en horecastructuurvisie IJsselstein

5. Beleidsregels

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op enkele thema's voor de detailhandel- en horecastructuurvisie die om een specifieke uitwerking vragen. Per thema beschrijven we kort de context: wat speelt er, welke ontwikkelingen en uitdagingen zijn er en waarom is dit belangrijk voor de stad? Daarna volgt het onderdeel "Hoe gaan we ermee om?", waarin we aangeven welke keuzes, maatregelen en acties de gemeente en ondernemers kunnen nemen.

We starten met thema's rondom detailhandel, gevolgd door onderwerpen die specifiek over horeca gaan. Tot slot behandelen we algemene thema's die voor de meeste retailgebieden relevant zijn.

De volgende thema's komen aan bod:

5.1 Detailhandel:

- Supermarkten
- Perifere detailhandel (PDV)
- Overige detailhandel buiten de retailstructuur

5.2 Horeca:

- Horeca categorieën
- Ondermijning
- Nachthoreca
- Horeca en gezondheid
- Terrassen
- Horeca in het buitengebied
- Ondergeschikte horeca (blurring)
- Paracommercie
- Hotel en overnachtingen
- Verblifaccommodaties

5.3 Algemeen:

- Eenzijdig (diensten)aanbod
- Consumentgerichte functies op bedrijventerreinen

Planologisch regime nu

Voor de gewenste functies voor (deelgebieden binnen) de detailhandel- en horecastructuur geldt dat de huidige bestemmingsplannen (als onderdeel van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan) per gebied nog leidend zijn. Op basis van een vastgestelde detailhandel- en horecastructuurvisie kunnen we beleidsmatig afwijken en initiatieven toetsen aan de koers (bijvoorbeeld via maatwerk/afwijkingsbesluiten). We kunnen echter geen functies beperken die momenteel al planologisch zijn toegestaan. Daarom vormt deze visie een belangrijke bouwsteen voor aanpassingen in het (definitieve) Omgevingsplan, dat de gemeente gefaseerd actualiseert. In bijlage 5 is te lezen hoe we omgaan met voorzienbaarheid en het voorkomen van nadeelcompensatie.

5.1 Detailhandel

Supermarkten

Context

Supermarkten zijn de trekker van de wijkcentra in IJsselstein. Ze trekken dagelijks veel bezoekers en zorgen ervoor dat ook andere winkels en voorzieningen klanten krijgen. Net als in de rest van Nederland worden supermarkten in IJsselstein steeds groter. Ze bieden bredere gangpaden, een ruimer assortiment en vaak extra diensten zoals zelfscankassa's. In IJsselstein kiezen we bewust voor een evenwichtige spreiding van supermarkten over de wijken. Het uitgangspunt is dat de wijkcentra zich in principe richten op de eigen wijk of buurt.

We zien op dit moment dat twee supermarkten een grotere omvang hebben, namelijk Albert Heijn in de binnenstad en supermarkt Plus op Panoven (beide circa 1.440 m² wvo). Beide supermarkten hebben, dankzij de ligging (niet centraal in een woonwijk) en omvang, een groter

verzorgingsgebied. De andere supermarkten zijn allemaal aanzienlijk kleiner (variërend van 800 tot circa 1.000 m² vwo) en bedienen hoofdzakelijk de eigen wijk. In de wijk IJsselveld zijn plannen om Jumbo Televisiebaan te verplaatsen naar het wijkcentrum Clinkhoeff en zo beide Jumbo's samen te voegen. Tegelijkertijd is het plan een tweede supermarkt (discounter) te realiseren in het wijkcentrum.

Uit het analysedocument (bijlage) blijkt dat er marktruimte is voor extra dagelijkse winkelmeters (circa 2.400 m² vwo) in de gehele gemeente (alle wijken) in 2035. Hierbij zijn eventuele extra dagelijkse winkelmeters, zoals bij ontwikkeling van de Clinkhoeff, nog niet meegenomen.

Hoe gaan we er mee om?

We vinden het belangrijk dat dagelijkse winkelvoorzieningen direct in de buurt toegankelijk zijn voor bewoners. Dit vraagt om een goede verdeling van supermarkten over de wijken.

Clinkhoeff wordt een volwaardiger wijkcentrum. Om een goede balans te houden tussen de wijken willen we kleinere supermarkten in de wijkcentra Achterveld en Praagsingel de kans bieden te groeien naar een toekomstbestendige maat. Voor vestigingen buiten de wijkcentra is dit niet wenselijk, omdat dit het functioneren en de aantrekkingskracht van de wijkcentra kan ondermijnen. De supermarktmeters horen juist in de wijkcentra geconcentreerd te zijn, zodat voorzieningen dichtbij en gebundeld voor bewoners beschikbaar blijven en de wijkcentra economisch vitaal blijven.

Er zijn op dit moment onvoldoende juridische handvatten om te sturen op het supermarktaanbod binnen de gemeente. Supermarkten vallen onder de algemene bestemming 'detailhandel', waardoor zij zich vrij kunnen vestigen. We ondernemen de komende jaren de volgende maatregel:

- In het omgevingsplan krijgt de functie 'supermarkt' een eigen bestemming en krijgt het bouwvlak van alle bestaande supermarkten (huidige omvang en rekening houdend met huidige planologische ruimte) deze specifieke functie. Zo houden we grip op

ontwikkelingen en kunnen we maatwerk per locatie leveren. Door begrenzing van vwo m² kan er het meest effectief gestuurd worden. Dit is nodig omdat dit rechtstreeks verband houdt met het commerciële gebruik en de impact op het winkelgebied, net als het aantal benodigde parkeerplaatsen.

- Het opstellen van supermarktenstructuurvisie in 2027 welke een onderdeel wordt van de detailhandel- en horecastructuurvisie. De verwachte nieuwe prognose van de bevolkingssamenstelling en de resultaten van het provinciale koopstromenonderzoek in 2026 worden hierin meegenomen

Perifere detailhandel

Context

Perifere detailhandel is in IJsselstein aanwezig op de bedrijventerreinen. Er is een specifiek cluster op bedrijventerrein Paardenveld. Op dit cluster willen we in de toekomst perifere detailhandel verder concentreren. Op overige plekken is op bedrijventerreinen zijn specifiek vormen van perifere detailhandel toegestaan voor volumineuze of brand- en explosiegevaarlijke goederen die moeilijk inpasbaar zijn in reguliere retailgebieden. Tegelijkertijd is er sprake van branchevervaging en ondergeschikte detailhandel, waarbij bedrijven nevenassortiment aanbieden of een beperkte winkelverkoop combineren met productie. Dit vraagt om duidelijke kaders om ongewenste concurrentie met reguliere retailgebieden te voorkomen.

Hoe gaan we er mee om?

We streven naar eenduidige regels in het Omgevingsplan rondom perifere detailhandel. We hanteren de volgende uitgangspunten daarbij:

- **Paardenveld als primair PDV-cluster.** Nieuwe winkels in wonen, doe-het-zelf en tuin worden hier gefaciliteerd. Nieuwe solitaire vestigingen elders in op de bedrijventerreinen of buitengebied worden in beginsel niet toegestaan. Waar aanbieders stoppen buiten het primaire PDV-cluster staan we geen nieuwe aanbieder meer toe.
- **Beperkte en zorgvuldig gereguleerde perifere detailhandel op bedrijventerreinen.** Alleen branches die qua aard en omvang niet

passen in reguliere retailgebieden zijn toegestaan. We hanteren een heldere lijst van toegestane branches, in lijn met provinciale kaders. Het gaat: om volumineuze of brand- en explosiegevaarlijke detailhandel die qua aard en omvang moeilijk inpasbaar zijn in centra en/of niet van meerwaarde zijn. Specifiek gaat het om: vuurwerk, brandstoffen, auto's, boten, caravans, machines en bouwmaterialen.

- ▶ **Nevenassortiment.** We willen nevenassortiment bij perifere detailhandel beperken om zo geen onevenredige concurrentie te vormen met de reguliere retailgebieden. Het nevenassortiment mag maximaal 10% van de totale wvo van de winkel beslaan. Daarnaast wordt een bovengrens van 100 m² wvo gehanteerd. Het nevenassortiment moet thematisch aansluiten op het hoofdassortiment. Branchevreemde producten (zoals kleding of televisie bij een bouwmarkt) zijn niet toegestaan.
- ▶ **Ondergeschikte detailhandel:** Productiebedrijven mogen onder voorwaarden een zeer beperkte winkelverkoop voeren om de bedrijfsvoering te ondersteunen. Het gaat om maximaal 5% van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 m² wvo, mits het assortiment aansluit op de hoofdactiviteit van de bedrijvigheid.



Overige detailhandel buiten de retailstructuur

Context

Naast perifere detailhandel zijn er diverse vormen van overige detailhandel die zich buiten de reguliere winkelstructuur kunnen voordoen. Deze vormen zijn vaak kleinschalig en functioneel verbonden aan andere voorzieningen. Denk aan kleinschalige verkoop bij trafficlocaties en detailhandel bij instellingen. Deze vormen van detailhandel kunnen bijdragen aan gemak en beleving. Wel maken we een zorgvuldige afweging wat past op welke plek met duidelijke beleidskaders.

Hoe gaan we er mee om?

We hanteren de volgende uitgangspunten bij initiatieven:

- ▶ **Kleinschalige detailhandel op trafficlocaties.** Op locaties met hoge passantenstromen – zoals tram- en tankstations – kan kleinschalige detailhandel bijdragen aan gemak en service voor de consument. IJsselstein staat kleinschalige detailhandel op deze locaties toe, mits het aanbod gericht is op de passant en de omvang beperkt blijft. We hanteren een richtlijn van maximaal 100 m² verkoopvloeroppervlak per vestiging. Voorbeelden zijn een 'to-go supermarkt' of een bloemenautomaat.
- ▶ **Detailhandel bij culturele en maatschappelijke instellingen en sportvoorzieningen.** Detailhandel bij culturele en maatschappelijke instellingen zoals musea, scholen en zorginstellingen is toegestaan, mits deze direct gerelateerd is aan de hoofdactiviteit van de voorziening. Het aanbod moet ondergeschikt zijn en gericht op de eigen doelgroep, zoals studenten en patiënten. Voorbeelden zijn een schoolkantine met verkoop van studiebenodigdheden of een thuiszorgwinkel met verzorgingsproducten. Ook hier geldt een maximale omvang van 100 m² verkoopvloeroppervlak per vestiging. Het doel is om functionele ondersteuning te bieden zonder verstoring van de detailhandel- en horecastructuur. Maatwerk is mogelijk bij aantoonbare meerwaarde, zoals een museum. Zo staan inkomsten van culturele instellingen onder druk en worden zij verzocht ook neveninkomsten te generen.

- ▶ **Boerderijwinkels:** We zien boerderijwinkels als een waardevolle aanvulling: ze stimuleren directe verkoop van producent naar consument, consumenten krijgen meer inzicht in de herkomst en productiewijze van voedsel, dragen bij aan de vitaliteit van het platteland en bieden voor boeren een extra inkomstenbron. We willen wel voorkomen dat boerderijwinkels overmatig gaan concurreren met dagelijkse winkels in de hoofdstructuur, waar we juist inzetten op concentratie en de huren ook hoger liggen. Initiatieven zijn toegestaan, mits producten worden verkocht die op de betreffende boerderij of boerderijen in de regio zijn geproduceerd of direct aan het agrarisch bedrijf zijn gerelateerd. Ook hanteren we een maximumomvang van 50 m² verkoopvloeroppervlak.

5.2 Horeca

Horeca categorieën

Context

IJsselstein kiest voor een horecalandschap waar iedereen zich welkom voelt. Horeca is een belangrijke drager van levendigheid en ontmoeting in de stad. Tegelijkertijd geldt dat niet alle vormen van horeca op elke plek passen. Sommige functies brengen meer geluid, drukte of verkeersbewegingen met zich mee, wat kan leiden tot overlast voor omwonenden. Andere horecatypen floreren juist in clusters, zoals restaurants met terrassen rond een plein of cafés in een uitgaansgebied.

Op dit moment zijn de horeca-categorieën onvoldoende gespecificeerd om te kunnen sturen op de gewenste typen horeca. Ook ontbreekt een goede koppeling met openingstijden. We bieden ruimte aan ondernemerschap en met specifieke horeca-categorieën geven we hier invulling aan.

Hoe gaan we er mee om?

Om horeca in IJsselstein op een goede manier te laten bijdragen aan levendigheid én leefbaarheid, gaan we werken met circa zeven horecacategorieën. Deze categorieën maken onderscheid in functie,

openingstijden en type aanbod. Zo beoordelen we de impact op de leefomgeving omgeving en kunnen we beter sturen op wat waar past. De nieuwe horeca categorieën worden nog uitgewerkt, zoals ook in de actielijst staat. Bij het uitwerken van de horeca categorieën nemen we in ieder geval de volgende uitgangspunten mee:

- ▶ **Beperken pure bezorgconcepten in de binnenstad.** Deze formules hebben een beperkte openingsduur, trekken vooral verkeer aan en dragen niet bij aan de levendigheid of het ondersteunend karakter voor retail.
- ▶ **Maximaliseren horeca in de binnenstad.** Horeca is een belangrijke drager van verblijfskwaliteit en beleving en dit vraagt om een goede balans. Nieuwe horeca moet passen bij het gewenste profiel van de binnenstad (kwaliteit, uitstraling, bijdrage aan verblijfsklimaat) en is niet alleen gericht op volumegroei. Per deelgebied in de binnenstad wordt de horeca gemaximaliseerd, waarbij ruimte is voor maatwerk.
- ▶ **Daghoreca bij voorkeur in winkelstraten.** Concepten zoals lunchrooms en koffiezaken versterken het winkelmilieu en zorgen voor een aantrekkelijk dagritme. Deze functies krijgen beperkte ruimte in de recreatieve winkel-as.
- ▶ **Bereikbaarheid en verkeersimpact.** Concepten met hoge verkeersaantrekkende werking (drive-through, grote fastfoodketens) worden niet in de binnenstad toegestaan. Grootschalige fastfoodformules passen bovendien qua werking niet bij het gewenste profiel van de binnenstad en IJsselstein.
- ▶ **Geen avond-verblijfshoreca in wijkcentra:** In wijkcentra wordt geen horeca toegestaan die primair gericht is op avondverblijf (zoals cafés of restaurants met late openingstijden). Dit voorkomt overlast en houdt de focus op functies die passen bij het dagelijkse gebruik van de wijk gericht op overdag.

Tabel: Eerste aanzet horeca categorieën

Zoals aangegeven wordt in deze visie de eerste aanzet gedaan voor de verschillende horecacategorieën. Dit heeft te maken met de voorzienbaarheid van een wijziging op het bestaande beleid. Momenteel hanteren we drie horecacategorieën, maar we streven ernaar om dit uit te breiden naar circa zeven categorieën. Deze wijziging moet nog verder worden uitgewerkt, daarom is dit onderwerp opgenomen in de actielijst, die in samenwerking met horecaondernemers verder ontwikkeld zal worden.

Categorie	Functie
Horeca 1a – detailhandel ondersteunende horeca	Ondersteunend aan retailgebied, overdag/vooravond (winkeltijdenwet), gericht op consumptie ter plaatse (tafeltjes), eventueel gecombineerd met afhaal/bezorging. Geen alcohol.
Horeca 1b – daghoreca gericht op afhaal	Er is sprake van een afhaalzaak als de bereide/verstrekte maaltijden, etenswaren en/of dranken voornamelijk elders worden geconsumeerd (er is geen sprake van zitgelegenheid), overdag/vooravond (binnen de uren van de winkeltijdenwet), eventueel wordt afhaal gecombineerd met bezorging. Geen alcohol.
Horeca 2 - Dag-/avondhoreca	Gericht op het verstrekken van maaltijden en/of (alcoholhoudende) drank, gericht op consumptie ter plaatse, eventueel gecombineerd met afhaal/bezorging.
Horeca 3 – Dag-/avond-/nachthoreca	Gedurende de dag/delen van de nacht (enkel het eerste deel van de nacht), gericht op ontmoeting en (alcoholhoudende) drank ter plaatse waarbij etenswaren ondergeschikt zijn (natte horeca)

Categorie	Functie
Horeca 4a- Perifere horeca	Gericht op autopassanten met zitplaatsen.
Horeca 4b – Cateringbedrijf / Dark kitchen	Gericht op bereiden van eten (maar kan ook als bedrijfsbestemming) productie/catering zonder zitplaatsen. Productiekeuken zonder fysieke klantontvangst, uitsluitend bedoeld voor het bereiden van maaltijden voor bezorging. Geen directe verkoop of consumptie ter plaatse.
Horeca 5 - Nachthoreca	Gedurende een gedeelte van de nacht aanbieden van muziek, vermaak, dansen en (alcoholhoudende) drank. Eventueel in combinatie met snacks en (kleine) maaltijden.



De horeca-categorieën worden verankerd in het omgevingsplan, zodat we er goed op kunnen sturen. Daarnaast koppelen we ze aan relevante vergunningen, zoals de exploitatie, alcohol- en evenementenvergunning en de APV. Dit maakt het mogelijk om openingstijden en activiteiten juridisch goed te reguleren. Bestaande vergunningen houden het recht tot wijziging van activiteiten. Wanneer de nieuwe categorieën zijn opgenomen in het Omgevingsplan dient dit als toetsingskader voor alle vergunningsaanvragen. Tot slot zorgen we voor duidelijke spelregels en goede handhaving, zodat ondernemers weten waar ze aan toe zijn en bewoners beschermd worden tegen overlast. Met de huidige ondernemers in de binnenstad moeten afspraken gemaakt worden over eventueel overlast van scooters en (elektrische) fietsen van de bezorgers.

Voor een hotel hoeft geen exploitatievergunning afgegeven te worden, mocht een hotel toch ondersteunende horeca in de vorm van een restaurant en/of bar willen toevoegen dat valt dit gedeelte onder horeca 2.

Afhaal- en bezorghoreca mag zich vestigen aan de randen van de binnenstad (buiten de grachten). De bestaande afhaal- en bezorghoreca in de binnenstad gaan we niet saneren. We willen geen nieuwe initiatieven in de binnenstad. Als volledige bezorg- en afhaalhoreca hier stopt, maken we deze functie niet opnieuw mogelijk, ook vanwege de verkeersaantrekkende werking. Dit moet in het Omgevingsplan geborgd worden.

Ondermijning

Context

De horecasector is in elke stad kwetsbaar voor ondermijnende activiteiten. Ook de dienstverlenende branche is gevoelig voor ondermijning. We willen een weerbare horecastructuur waarin ondernemers veilig en eerlijk kunnen werken, bezoekers zich prettig voelen en de gemeente consequent en voorspelbaar handelt.

Hoe gaan we er mee om?

Momenteel worden niet alle instrumenten benut om ondermijning te voorkomen en aan te pakken. Daarnaast is er onduidelijkheid over regels en zijn vergunningen niet altijd actueel of eenduidig, wat de handhaafbaarheid belemmert. Een herijking van de regels, duidelijkere communicatie en een horecahandhavingsbeleid zijn nodig.

We willen een weerbare horecastructuur waarin ondernemers veilig en eerlijk kunnen werken, bezoekers zich prettig voelen en de gemeente consequent en voorspelbaar handelt. Dat vraagt om heldere regels, strakke processen en integrale samenwerking tussen beleid, VTH, veiligheid en economie. De juridische basis is stevig met onder andere de Algemene wet bestuursrecht, Gemeentewet (burgemeestersbevoegdheden openbare orde), APV (exploitatie, terrassen, gebiedsontzeggingen, sluitingsuren), Alcoholwet en het beleid Aanpak Georganiseerde Ondermijnende Criminaliteit Meerjarenplan 2025 - 2028 Midden-Nederland. Deze kaders gebruiken we in samenhang met de Regionale veiligheidsstrategie, Integraal Veiligheidsplan en het Omgevingsplan.

De ondermijningsaanpak bestaat uit drie sporen:

1. We passen de BIBOB toe (o.a. nieuwe exploitatie, overname/wijziging leidinggevenden, opvallende financiering). Op basis van de nieuwe horeca-categorieën willen we BIBOB ook toepassen bij afhaal- en bezorgrestaurants (horeca 1b). Dit geldt ook bij de dienstverlenende bedrijven zoals telefoonwinkels, nagelstudio's, kappers en massagepraktijken, om schijnconstructies en misbruik te voorkomen en vergunningverlening weerbaar te maken. We actualiseren vergunningen (exploitatie, terrassen, Alcoholwet) en harmoniseren voorschriften, zodat er geen tegenstrijdigheden meer bestaan tussen vergunningen en beleid. Dat maakt handhaving gelijkwaardig en uitvoerbaar en verlaagt de administratieve belasting voor ondernemers.
2. We richten toezicht in op risico's (tijd, plek, type bedrijf) en kiezen een heldere sanctiestrategie: van preventief toezicht en gesprekken, via last onder dwangsom, tot tijdelijke sluiting en – bij drugs – optreden op basis van de Opiumwet. Zo ontstaat een voorspelbare lijn die ondernemers kennen en begrijpen.
3. We continueren de samenwerking met politie, handhaving en ondernemers en communiceren over een veilig en anoniem meldpunt bij vermoedens van ondermijnende activiteiten. Waar nodig organiseren we bijeenkomsten.

Nachthoreca

Context

Nachthoreca heeft in IJsselstein een lange traditie, maar staat de laatste jaren onder druk. Waar de binnenstad vroeger bekend stond om haar levendige nachtleven, is het aanbod nu beperkt tot enkele cafés en uitgaansgelegenheden, vooral geconcentreerd in de Voorstraat en op de Vingerhoekhoef. De terugloop van het klassieke uitgaan is zichtbaar: jongeren kiezen vaker voor thuis of alternatieven buiten de stad (zoals festivals, grote steden) en ondernemers ervaren dat de omzet uit de nachtelijke uren is afgenomen. Tegelijkertijd is er vanuit ondernemers en

bezoekers nog steeds behoefte aan een aantrekkelijk en veilig nachtleven, zeker voor jongeren en jongvolwassenen.

De nachthoreca in IJsselstein kent een aantal uitdagingen:

- **Veranderend uitgaansgedrag:** jongeren gaan minder vaak uit, of kiezen voor andere vormen van ontmoeting.
- **Veiligheid:** toezicht en handhaving vragen extra aandacht. Striktere regels zijn vooral het gevolg van herhaalde overlast door bezoekers van de nachtelijk horecabezoekers, waardoor gemeente genoodzaakt was de regelgeving aan te passen om openbare orde, veiligheid en de woon- en leefomgeving te beschermen. Dit beperkt de mogelijkheden van ondernemerschap.
- **Leefbaarheid:** bewoners ervaren soms overlast door geluid, bezoekersstromen en verkeersbewegingen in de nacht.
- **Concurrentie:** omliggende steden bieden een breder nachtprogramma, waardoor IJsselstein bezoekers verliest.

Hoe gaan we ermee om?

Om de nachthoreca toekomstbestendig te maken, kiest IJsselstein voor een gerichte en gecontroleerde aanpak die we samen ontwikkelen met ondernemers en andere belanghebbenden binnen de regels van de wet. Ondernemers krijgen hierin een nadrukkelijke stem. We bieden ruimte aan ondernemers en bezoekers, binnen duidelijke kaders voor leefbaarheid en veiligheid. De kern van deze aanpak is de pilot "IJsselstein by Night" (incl. pilot Nachthap). Het doel is om samen met ondernemers, bewoners, politie, ODU (Omgevingsdienst Utrecht) en gemeente te werken aan een perspectiefrijk, aantrekkelijk, veilig en beheersbaar nachtleven. De volgende onderdelen kunnen onderdeel uitmaken van de pilot:

- **Nadere inzet op programmering:** ruimte voor laagdrempelige avond- en nachtactiviteiten, met aandacht voor jongeren (bijvoorbeeld frisseesten, live muziek, thema-avonden).
- **Ruimte voor nachthoreca:** verruiming van openingstijden waar mogelijk, afgestemd op de behoefte van ondernemers en bezoekers.

- **Heldere spelregels:** afspraken over geluid waar mogelijk, sluitingstijden, crowd management, toezicht en uitstroom.
- **Veiligheid:** extra toezicht, duidelijke looproutes, goede verlichting en samenwerking met handhaving en politie.
- **Pilot Nachthap:** mogelijkheid voor een nachtelijke eetvoorziening binnen de uitgaanszone, zodat bezoekers minder gaan zwerven door de binnenstad.
- **Monitoring en evaluatie:** structurele monitoring van overlast, incidenten en tevredenheid van ondernemers, bezoekers en bewoners. Evaluatie na 6, 12 en 24 maanden met mogelijkheid tot bijsturing.

Met deze aanpak wil IJsselstein het nachtleven een nieuwe impuls geven, zonder de balans met leefbaarheid en veiligheid uit het oog te verliezen. Dit plan zal uit verschillende fases bestaan. Mocht er bij de initiatief fase onvoldoende mogelijkheden binnen de wet aanwezig zijn of ontbreekt het aan draagvlak onder de betrokken partijen (zoals gemeente, ODU, horecaondernemers, bewoners en bezoekers) dan stoppen we met de pilot.

Horeca en gezondheid

Context

De horeca speelt een belangrijke rol in het sociale leven van IJsselstein, maar brengt ook verantwoordelijkheden met zich mee op het gebied van gezondheid en preventie. Overmatig alcoholgebruik kan schadelijke gevolgen hebben voor lichaam en geest, vooral bij jongeren. De gemeente IJsselstein zet daarom in op bewustwording en preventie, in lijn met het gemeentelijk gezondheidsbeleid en landelijke campagnes zoals NIX18 en IkPas.

Hoe gaan we ermee om?

- **Campagnes en bewustwording:** De gemeente biedt ruimte voor campagnes gericht op bewustwording en preventie van overmatig alcoholgebruik. Dit gebeurt bijvoorbeeld via voorlichting op scholen, publiekscampagnes en samenwerking met lokale partners.

- **Verantwoordelijkheid horecaondernemers:** Horecaondernemers hebben een belangrijke verantwoordelijkheid in het voorkomen van overmatig alcoholgebruik. Zij dienen zich te houden aan de wettelijke leeftijdsgrenzen, verantwoord te schenken en actief bij te dragen aan een veilige en gezonde uitgaansomgeving. Dit betekent onder andere het voorkomen van doorschenken aan zichtbaar dronken gasten, het naleven van sluitingstijden en het meewerken aan preventieactiviteiten.
- **Samenwerking en handhaving:** De gemeente werkt samen met horecaondernemers, scholen, sportverenigingen en andere partners om preventie en handhaving te versterken. In het preventie- en handhavingsplan alcohol worden concrete acties en doelstellingen opgenomen, gericht op het terugdringen van alcoholgebruik onder jongeren en het bevorderen van een gezonde leefstijl.

Met deze aanpak draagt IJsselstein bij aan een gezonde en veilige horecaomgeving, waarin ondernemers, bezoekers en de gemeente samen verantwoordelijkheid nemen voor gezondheid en welzijn.



Terrassen

Context

Gemeente IJsselstein gaat na vaststellen van deze structuurvisie werken aan het plan van aanpak “basis op orde”. Dit betekent het opstellen van de nota terrassen, terrasvoorschriften, uniformiteit op het gebied van 2.10 ontheffingen en bruikleen of huurovereenkomst tussen de gemeente als private partij en de horecaonderneming. Uit het participatieproces van de detailhandel- en horecastructuurvisie bleek dat onder de ondernemers en het inwonerspanel behoefte is aan terrassen in de winter. Ondernemers zien winterterrassen als een kans om de binnenstad aantrekkelijker te maken en daarmee beter aan te sluiten op veranderende klantwensen en economische waarde toe te voegen. We gaan de mogelijkheid van winterterrassen met betrekking tot de juiste voorschriften nader onderzoeken.

Tegelijkertijd zijn er belangrijke aandachtspunten. Het woon- en leefklimaat van omwonenden moet worden beschermd, de inrichting van de openbare ruimte moet zorgvuldig gebeuren en handhaving op openingstijden, geluidsnormen en gebruik van gemeentegrond is essentieel. In de wijkcentra kunnen kleinschalige terrassen met een maximum bijdragen aan het wijkgevoel en het goed functioneren van het centrum, zonder dat de balans tussen rust en levendigheid verstoord raakt.

Hoe gaan we ermee om?

Na vaststelling van de detailhandel- en horecastructuurvisie starten we met de nadere uitwerking waarbij wij de genoemde punten zorgvuldig afwegen. Bij de uitwerking van de nota betrekken we ondernemers, bewoners en andere belanghebbenden.

Horeca in het buitengebied

Context

In het buitengebied zijn momenteel twee horecavestigingen aanwezig, namelijk Pannenkoekenrestaurant De Roozeboom en restaurant Rivers Marnemoende. In het buitengebied willen we ruimte blijven bieden aan belevingsgerichte ondernemingen die optimaal gebruikmaken van het

natuurschoon en de rust. Denk aan het restaurant bij de jachthaven, trouwlocaties op boerderijen, b&b's en initiatieven die recreatie en natuurbeleving combineren, zoals pluktuinen of theetuinen. Deze functies trekken bezoekers, versterken het toeristisch profiel van IJsselstein en dragen bij aan onze ambitie om meer mensen kennis te laten maken met de stad en haar omgeving. Mits in beperkte mate aanwezig, vormen ze een waardevolle aanvulling op het stedelijk aanbod. Tegelijkertijd is zorgvuldigheid geboden: horeca mag de recreatieve functie niet verdringen en geen overlast veroorzaken voor natuur, rustzoekers of omwonenden.

Hoe gaan we er mee om?

We toetsen eventuele initiatieven voor horeca in het buitengebied op de aard en schaal van de activiteit en locatie. We kijken daarbij naar:

- › **Versterking van de recreatieve functie.** De horeca moet ondersteunend zijn aan de recreatieve beleving. Het aanbod sluit aan op activiteiten zoals wandelen, fietsen, sporten of ontspannen in de natuur.
- › **Passend bij de omgeving.** De aard, schaal en uitstraling van de horeca passen bij het karakter van het gebied. Er is aandacht voor rust, natuurwaarden en het open landschap.
- › **Leefbaarheid en overlastbeperking.** Openingstijden, geluidsproductie en bezoekersstromen worden afgestemd op de omgeving. Overlast voor omwonenden en verstoring van natuur worden voorkomen.
- › **Onderscheidend en vernieuwend.** Initiatieven voegen iets toe aan het bestaande aanbod. Ze zijn vernieuwend, aantrekkelijk voor diverse doelgroepen en dragen bij aan het imago van IJsselstein.
- › **Bereikbaarheid en mobiliteit.** De locatie is goed bereikbaar per fiets en te voet. Parkeerdruk wordt beheerst en past bij de draagkracht van het gebied. Er is aandacht voor verkeersveiligheid en afvalbeheer.

Ondergeschikte horeca (blurring)

Context

Blurring betekent het combineren van functies, zoals een winkel waar je ook een kop koffie kunt drinken of een meubelzaak waar je kunt lunchen. Steeds meer ondernemers willen hun klanten een totaalbeleving bieden, wat

aansluit bij veranderende wensen van consumenten. Blurring kan bijdragen aan levendigheid en een langere verblijfsduur.

Tegelijkertijd brengt blurring uitdagingen met zich mee. Het kan zorgen voor oneerlijke concurrentie met reguliere horeca, onduidelijkheid over vergunningen en handhaving en risico's voor leefbaarheid als de balans zoekraakt.

Hoe gaan we ermee om?

In de binnenstad staat beleving centraal. Hier bieden we ondernemers ruimte om blurring toe te passen, zolang het een ondergeschikte activiteit blijft. Dat betekent: horeca mag, maar alleen als aanvulling op de hoofdactiviteit (zoals detailhandel of dienstverlening) en binnen duidelijke grenzen. Zo voorkomen we dat winkels veranderen in volwaardige horecazaken.

We stellen de volgende regels voor ondergeschikte horeca bij detailhandel en diensten:

- Maximaal 25% van het vloeroppervlak mag gebruikt worden voor ondergeschikte horeca. De maximumomvang is 25 m² wvo.
- Alcohol schenken in detailhandel mag niet in lijn met de landelijke Alcoholwet. Een winkel mag alleen alcohol schenken als deze een horeca-inrichting is met een Alcoholvergunning, voldoet aan het omgevingsplan/bestemmingsplan, sociale hygiëne-eisen (minimaal één leidinggevende met diploma) en inrichtingseisen (vloeroppervlak, ventilatie, toiletten). Het horeca-gedeelte moet bij schenken voor gebruik ter plaatse gescheiden zijn van het reguliere winkelgedeelte.
- De uitstraling en openingstijden van de horeca-activiteit moeten passen bij het karakter van het hoofdbedrijf.
- Ondergeschikte horeca mag niet leiden tot extra overlast of verkeersaantrekkende werking.

Buiten de binnenstad zijn we terughoudend met blurring. We willen voorkomen dat horeca zich verspreidt over plekken waar het niet past bij het profiel van het gebied.

Op bedrijventerreinen is ondergeschikte horeca niet toegestaan om de functie van het bedrijventerrein te beschermen, ongewenste concurrentie met de binnenstad en overlast te voorkomen. Sportcentra of andere bedrijven op bedrijventerreinen mogen tevens geen alcohol schenken.

Openbare horeca-activiteiten in bedrijfskantines vragen om specifieke aandacht. Ze zijn illegaal en uitsluitend bedoeld voor eigen personeel. Commerciële exploitatie is niet toegestaan. Dit voorkomt oneerlijke concurrentie met horeca in bijvoorbeeld de binnenstad.

Paracommercie

Context

Paracommerciële horeca betreft instellingen waar horeca-activiteiten een nevenfunctie zijn, zoals sportkantines, dorps- en buurthuizen, verenigingen en culturele instellingen. In IJsselstein zijn circa 20 paracommerciële instellingen, waaronder sportverenigingen, theaters, muziekverenigingen, kerken, jeugdinstanties en de brandweer.

Om oneerlijke concurrentie met commerciële horeca te voorkomen, zijn gemeenten wettelijk verplicht beperkende regels te stellen aan paracommerciële instellingen (Alcoholwet, artikel 4). Deze regels gaan onder meer over schenktijden, bijeenkomsten van persoonlijke aard (zoals bruiloften en partijen) en bijeenkomsten die gericht zijn op personen die niet direct bij de instelling betrokken zijn. Daarnaast zijn er mogelijkheden om aanvullende regels te stellen, bijvoorbeeld ter preventie van onverantwoorde alcoholverstrekking, vooral aan jongeren.

De huidige Drank- en Horecaverordening IJsselstein stamt uit 2013 en is aan actualisatie toe, mede door de invoering van de Alcoholwet in 2021 en veranderde beleidsinzichten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) adviseert om de regels voor paracommercie op te nemen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), zodat ze integraal onderdeel zijn van het gemeentelijk horecabeleid.

Hoe gaan we ermee om?

IJsselstein hanteert de volgende uitgangspunten voor paracommerciële horeca:

- **Beperkende regels:** Paracommerciële instellingen moeten zich houden aan beperkende regels om concurrentie met commerciële horeca te voorkomen. Dit betreft onder andere schenktijden, het verbod op bijeenkomsten van persoonlijke aard en het beperken van activiteiten die niet direct aan de instelling zijn gerelateerd.
- **Vergunningen:** Voor het uitoefenen van horeca-activiteiten is een Alcoholwetvergunning en een Exploitatievergunning van de burgemeester vereist. Indien er een terras is, moet dit expliciet in de vergunningen zijn opgenomen. Terrassen op gemeentegrond vereisen aanvullende toestemming van het college.
- **Planologische toetsing:** Horeca-activiteiten bij paracommerciële instellingen moeten planologisch zijn toegestaan. Dit vraagt om actualisatie van het Omgevingsplan.
- **Preventie en handhaving:** In lijn met het gemeentelijk gezondheidsbeleid ("IJsselstein gezond en vitaal") en het landelijke Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) wordt ingezet op alcohol- en drugspreventie, vooral onder jongeren.
- **Actualisatie beleid:** De regels voor paracommerciële horeca worden geactualiseerd in 2026.

Met deze aanpak borgt IJsselstein een evenwichtige positie van paracommerciële horeca binnen het totale horecalandschap, voorkomt oneerlijke concurrentie en draagt bij aan een gezonde en veilige leefomgeving.

Hotel

Context

IJsselstein beschikt momenteel niet over een hotel in de binnenstad of directe omgeving. Dit vormt een gemis, zeker gezien de ambitie om meer bezoekers aan te trekken, de verblijfsduur te verlengen en het bestedingspotentieel voor de lokale economie te vergroten. Ook voor

zakelijke gasten, toeristen en deelnemers aan evenementen is het ontbreken van een hotel een beperking. Het realiseren van een hotelvoorziening, bij voorkeur in of nabij de binnenstad, wordt daarom als kansrijk gezien om het toeristisch profiel van IJsselstein te versterken.

Hoe gaan we er mee om?

IJsselstein staat positief tegenover initiatieven voor hotel, als deze passen bij de schaal en identiteit van de stad. We wegen bij initiatieven de volgende criteria mee:

- **Ruimtelijke inpassing:** De schaal van het hotel sluit aan bij de locatie en het profiel van de binnenstad, denk aan een boetiekhotel.
- **Kwaliteit en concept:** Het initiatief biedt een duidelijk, onderscheidend concept met meerwaarde voor de buurt en stad, bijvoorbeeld door een publiekstoegankelijke functie, culturele of culinaire invulling en een lokale signatuur (historie, IJssel, cultuur).
- **Duurzaamheid:** Het initiatief voldoet aan een verifieerbare duurzaamheidsambitie, bijvoorbeeld op het gebied van energieprestatie en circulariteit.
- **Beheer en leefbaarheid:** Het initiatief veroorzaakt geen onevenredige druk op de woonfunctie en openbare ruimte. Er is een beheersplan waarin aandacht is voor het voorkomen van overlast, laden en lossen en nachtelijk gedrag van gasten.
- **Parkeren en bereikbaarheid:** Het initiatief voldoet aan de parkeernormen, bij voorkeur autoluw en goed bereikbaar met het openbaar vervoer en de fiets.

Verblijfsaccommodaties

Context

IJsselstein heeft een aantrekkelijk historisch centrum en een bos en waterrijk buitengebied dat uitnodigt tot recreatie. Toch is het aanbod aan verblijfsaccommodaties beperkt. In het buitengebied zijn twee grotere voorzieningen aanwezig, namelijk Jachthaven Marnemoende (met restaurant, toeristisch overstappunt en camperplaats) en een Caravanpark

met voornamelijk vaste staanplaatsen. Daarnaast zijn er enkele B&B's en incidentele logiesmogelijkheden bij boerderijen of recreatieve bedrijven.

Hoe gaan we ermee om?

IJsselstein kiest, in lijn met de Toekomstvisie Toerisme en recreatie 2025-2035, voor het ontwikkelen van meer overnachtingsmogelijkheden. Passend bij de schaal en identiteit van de stad. Denk daarbij aan vernieuwende accommodaties die aansluiten bij routes en beleving van het Hollandsche IJsselgebied, de focus ligt hiervoor in het recreatieve en toeristische landingsgebied in het noorden van de binnenstad. Het doel is om meerdaags bezoek mogelijk te maken, zonder de balans met leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit te verstoren. Uitgangspunten voor beleid:

- **Binnenstad:** ruimte voor verblijfsaccommodaties (bijvoorbeeld een boutiquehotel of B&B) in of nabij de binnenstad. Horeca bij hotels is toegestaan als ondersteunende functie om exploitatiemogelijkheden te vergroten.
- **Buitengebied:** We bieden ruimte voor logiesconcepten die aansluiten bij recreatie en landschap, zoals B&B's, boerderijlogies of thematische accommodaties. Grootschalige hotels of vakantieparken vragen om nadere afweging; ze moeten passen bij de schaal en het karakter van IJsselstein. Nieuwe initiatieven moeten landschappelijk ingepast zijn en geen onevenredige verkeersdruk veroorzaken.
- **Verbinding met de binnenstad:** Arrangementen en gezamenlijke promotie stimuleren: een B&B die gasten doorverwijst naar lokale winkels en horeca, of een hotel dat samenwerkt met culturele instellingen en evenementen.

5.3 Algemeen

Eenzijdig (diensten)aanbod

Context

In delen van de binnenstad zien we een toename van dienstverlenende functies zoals kappers, schoonheidssalons en andere persoonlijke

dienstverlening. Dat past bij landelijke trends (meer aandacht voor persoonlijke verzorging) en speelt in op een behoefte. Tegelijkertijd streeft IJsselstein naar diversiteit in de straten in de binnenstad zodat functies elkaar versterken en er reuring is. Een te eenzijdig profiel kan de aantrekkelijkheid, looproute en verblijfsduur drukken.

Hoe gaan we ermee om?

In de recreatieve winkel-as sturen we al op beperking van dienstverleners. Op dit moment zien we geen aanleiding om in te grijpen met beperkende regels in andere delen van de binnenstad. Wanneer er situaties ontstaan die het functioneren van straten aantoonbaar schaden, kijken we hier verder naar. We kiezen er voor om eerst te sturen op kwaliteit en positief te programmeren, in plaats van direct te verbieden. Dit doen we door matchmaking, stimuleren van startend ondernemerschap en het stimuleren van de kwaliteit en uitstraling van de openbare ruimte het vastgoed. De BIZ-E voert gesprekken met pandeigenaren om voor een goede invulling te gaan van leegstaande panden. We volgen landelijke ontwikkelingen rondom het instellen van een BIBOB gekoppeld aan een exploitatievergunning voor dienstverleners, om zo ondermijning te voorkomen.

Consumentgerichte functies op bedrijventerreinen

Context

De bedrijventerreinen van IJsselstein zijn schaars en van groot belang voor de lokale economie, werkgelegenheid en innovatie. Ze zijn primair bedoeld voor productie, logistiek, bouw, groothandel en andere business-to-business (B2B) activiteiten. Vanuit het verleden zijn op sommige plekken op bedrijventerreinen detailhandel en horeca toegestaan. Bovendien zien we de laatste jaren een duidelijke toename van consumentgerichte functies (B2C) op de bedrijventerreinen, zoals sportscholen, dienstverleners, escape rooms, horeca en webshops met afhaalpunten die zich onttrekt aan het reguliere retailgebied. Deze ontwikkeling wordt ook wel verkleuring genoemd.

Hoewel deze bedrijven inspelen op ruimtevraag en lagere grondprijzen, brengen ze risico's met zich mee:

- Ze verdringen ruimte voor ambacht, maakindustrie en groothandel, die nergens anders heen kunnen.
- Ze zorgen voor meer autobewegingen van consumenten, wat de bereikbaarheid en verkeersveiligheid onder druk zet.
- Ze zetten de reguliere retailgebieden onder druk en verstoren het ruimtelijk-economisch evenwicht.

Hoe gaan we hiermee om?

Bij nieuwe initiatieven sturen we op een evenwichtige toedeling van functies. We gaan geen bestaande bedrijven uitkopen of hen actief beperken in hun ondernemerschap. Bestaande functies, zoals een theater, dansschool of kinderopvang, behouden hun huidige functie. Nieuwe initiatieven en uitbreidingen van consumentgerichte functies op bedrijventerreinen worden echter kritisch beoordeeld en alleen toegestaan als ze aantoonbaar niet passen in de binnenstad, wijkcentra of PDV-cluster Paarendveld (bijvoorbeeld vanwege omvang of specifieke logistieke eisen).

Bij het opstellen van het Omgevingsplan worden de mogelijkheden voor nieuwe consumentgerichte functies op bedrijventerreinen beperkt. Door het schrappen van lagere milieucategorieën of ongewenste activiteiten voorkomen we dit soort nieuwe vestigingen. Alleen bedrijven die vanwege hun omvang, logistieke activiteiten of specifieke vestigingseisen niet inpasbaar zijn in de reguliere retailgebieden – zoals handel in auto's, boten en caravans, maar ook grootschalige kringloopwinkels – kunnen zich vestigen op bedrijventerreinen. Een bedrijventerreinstrategie inclusief zonering wordt in 2026 opgesteld om zo te sturen op het juiste bedrijf op de juiste plek.



Bijlage 1 - Opbrengsten inwonerpanel

Voor het opstellen van de detailhandel- en horecastructuurvisie heeft de gemeente IJsselstein in de zomer van 2025 een burgerpanelonderzoek laten uitvoeren. Het doel was om de wensen, ervaringen en ideeën van inwoners over winkels en horeca in IJsselstein op te halen. We geven hier een samenvatting van de resultaten. De specifieke resultaten zijn te lezen in het onderzoek 'Resultaten inwonerpanel – onderzoek detailhandel en horeca, augustus 2025'.

Methodiek

Het onderzoek is uitgevoerd via een online enquête onder leden van het inwonerpanel van IJsselstein. Deelnemers ontvingen een uitnodiging per e-mail. Daarnaast is de vragenlijst via een algemene link verspreid op sociale media, zodat ook andere inwoners konden deelnemen.

Deelname was volledig vrijwillig en anoniem. In totaal vulden 1.016 inwoners de vragenlijst in: 542 via het Inwonerpanel en 474 via de algemene link. Na afloop is gecontroleerd of de respons een goede afspiegeling vormt van de IJsselsteinse bevolking (op leeftijd en wijk). Waar nodig zijn de resultaten herwogen, zodat ondervertegenwoordigde groepen zwaarder meetellen. Door deze aanpak zijn de uitkomsten representatief voor de inwoners van IJsselstein als geheel.

Wat waarderen inwoners aan het winkelaanbod?

- **Waardering:** Het winkelaanbod in de binnenstad krijgt gemiddeld een 6,8 als rapportcijfer. De wijkcentra worden zelfs gewaardeerd met gemiddeld een 7,1.
- **Lokale ondernemers:** Speciaalzaken zoals de bakker, slager, groenteboer, boekwinkel en kaaswinkel worden gewaardeerd. Inwoners geven aan het belangrijk te vinden dat deze winkels blijven bestaan.

- **Diversiteit:** Veel mensen geven aan dat ze “alles wat ze nodig hebben” in IJsselstein kunnen vinden, zeker voor de dagelijkse boodschappen.
- **Gezellige sfeer:** De binnenstad wordt vaak omschreven als “gezellig”, “leuk om te winkelen” en “een fijne plek om te verblijven”. De markt wordt als een pluspunt genoemd en draagt bij aan de levendigheid.
- **Combinatie met horeca:** De combinatie van winkels en horeca wordt als aantrekkelijk ervaren. Veel inwoners vinden het prettig dat je tijdens het winkelen ook ergens kunt lunchen of een terrasje kunt pakken.
- **Service en klantvriendelijkheid:** In de open antwoorden worden regelmatig de vriendelijkheid van het winkelpersoneel en de goede service genoemd als pluspunten.

Wat missen inwoners aan het winkelaanbod?

- **Missende winkels:** veel inwoners missen bepaalde winkels, vooral in de binnenstad. Het vaakst genoemd:
 - Schoenenwinkels (vooral betaalbaar en voor kinderen)
 - Huishoudelijke artikelen (zoals Blokker)
 - Herenmode, kinderkleding, sportwinkels, Wibra
 - Speelgoedwinkels
 - Supermarkt (Lidl)
- **Leegstand en eenzijdigheid:** Veel inwoners ervaren dat het winkelaanbod minder gevarieerd is geworden. Er zijn zorgen over leegstand en het verdwijnen van speciaalzaken.
- **Omliggende steden:** Een deel van de inwoners kijkt uit naar Nieuwegein of Utrecht vanwege het grotere en meer diverse winkelaanbod.

Wat waarderen inwoners aan het horeca-aanbod?

- › **Ruime keuze en variatie:** De horeca in de binnenstad wordt gemiddeld goed gewaardeerd. Lunchgelegenheden, restaurants, cafés en terrassen krijgen rapportcijfers tussen de 7,5 en 7,6. Veel inwoners geven aan dat er “voor ieder wat wils” is.
- › **Aanbod voor dagelijkse momenten:** Veel inwoners vinden het prettig dat er voldoende plekken zijn voor een kop koffie, lunch of borrel en dat er keuze is uit verschillende prijsklassen.
- › **Gezellige sfeer:** De horeca draagt volgens veel inwoners bij aan de levendigheid en gezelligheid van de binnenstad. Terrassen worden als sfeervol en uitnodigend ervaren, zeker rond het stadhuis.
- › **Combinatie met winkelen:** Inwoners waarderen het dat je tijdens het winkelen makkelijk een terrasje kunt pakken of ergens kunt lunchen.
- › **Specifieke complimenten:** Enkele inwoners noemen restaurants als Loft 88, Brasserie de Kloostertuin en Bar Joris als aanwinsten voor de stad.

Wat missen inwoners aan het horeca-aanbod?

- › **Meer variatie en onderscheid:** Ondanks de waardering geven veel inwoners aan dat het aanbod vaak “van hetzelfde” is. Inwoners geven aan te missen: tapasrestaurants, all-you-can-eat, kindvriendelijke horeca, vegetarische of veganistische opties, wijnbar, pannenkoekenrestaurant, horeca met speelgelegenheid voor kinderen en betaalbare eetgelegenheden.
- › **Nachthoreca:** Veel inwoners missen passend aanbod om na twaalfen nog te uit te gaan, vooral voor jongeren en jongvolwassenen.
- › **Betaalbaarheid:** Een deel van de inwoners vindt het huidige horeca-aanbod aan de dure kant en mist laagdrempelige, betaalbare alternatieven.
- › **Spreiding over de stad:** In de wijkcentra wordt horeca gemist als plek voor ontmoeting, koffie of lunch, vooral in Achterveld en De Clinckhoeff.
- › **Winterterrassen:** Een meerderheid vindt het belangrijk dat er ook in de winter terrassen zijn.

Overige thema's

- › **Levendige binnenstad:** een overgrote meerderheid vindt een levendige binnenstad met winkels én horeca zeer belangrijk. Dit wordt gezien als het hart van IJsselstein, essentieel voor sfeer, ontmoeting, economie en aantrekkingskracht.
- › **Balans tussen winkels en horeca:** Veel inwoners pleiten voor een goede balans. Er zijn zorgen dat horeca ten koste gaat van het winkelaanbod.
- › **Belang van voorzieningen dichtbij:** Inwoners vinden het belangrijk dat er in de wijkcentra voldoende basisvoorzieningen zijn, zoals een supermarkt, bakker, groenteboer, drogist en een plek voor ontmoeting (daghoreca).
- › **Aanbod in de wijken:** Vooral in Achterveld en De Clinckhoeff wordt leegstand en het verdwijnen van verswinkels als een groot gemis ervaren.
- › **Te veel kappers en nagelstudio's:** Veel inwoners vinden dat er te veel van deze zaken zijn, ten koste van diversiteit.
- › **Wensen voor het buitengebied:** Een kwart van de inwoners heeft wensen voor winkels en horeca buiten de bebouwde kom. Genoemd worden vooral horeca/restaurants, een bakker en plekken om tijdens het wandelen of fietsen iets te eten of drinken.
- › **Betaalbaarheid en huurprijzen:** Hoge huren worden genoemd als oorzaak van leegstand en het verdwijnen van winkels.
- › **Samenwerking:** Inwoners vragen meer aandacht voor jonge ondernemers.
- › **Evenementen en sfeer:** Meer evenementen, groen, bankjes en een aantrekkelijker straatbeeld worden gewaardeerd.
- › **Openbare toiletten:** Er is een breed gedeelde wens voor meer (en toegankelijke) openbare toiletten in de binnenstad.
- › **Fietsenstallingen:** Veel inwoners vinden het lastig om hun fiets te parkeren, vooral sinds het fietsverbod in de winkelstraten. Er is behoefte aan meer en beter bereikbare fietsenstallingen.
- › **Toegankelijkheid:** De bestrating in de binnenstad wordt als lastig ervaren, vooral door ouderen en mensen met een beperking.

Bijlage 2 - Begrippenlijst

Dagelijkse detailhandel – Dit zijn winkels die voorzien in de dagelijkse of wekelijkse behoeften van consumenten, zoals supermarkten, bakkers, slagers, groentewinkels en drogisterijen. Deze winkels zijn essentieel voor de leefbaarheid van kernen en hebben een vaste klantenkring uit de directe omgeving.

Recreatieve detailhandel – Dit zijn winkels die vooral bezocht worden voor vrijetijdsbesteding, mode en persoonlijke interesse, zoals kleding- en schoenenwinkels, juweliers, sport- en spelwinkels, hobby- en cadeauwinkels. De aankoopmotieven zijn vaak minder frequent en meer gericht op beleving en plezier.

Doelgerichte detailhandel – Deze groep omvat winkels waar consumenten gericht voor specifieke producten komen, zoals bruingoed- en witgoedzaken, woonwinkels, tuincentra, bouwmarkten en elektronica-zaken. Het bezoek is vaak gepland, gericht op een concrete behoefte en kan ook een groter verzorgingsgebied hebben dan dagelijkse voorzieningen.

WVO (winkelvloeroppervlak): het oppervlak van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is, inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen. Daaronder vallen ook: paskamers, etalages, onderdeel van de binnenruimte, hoger dan 1,5 m, ruimte voor winkelwagentjes entree-ruimten, ruimte achter de toonbank, vitrines, schapruimte in het verkoopgedeelte en ruimte achter de kassa in supermarkten.

BVO (bruto vloeroppervlak): Het totale vloeroppervlak van een (winkel)unit, inclusief alle ruimten die niet voor het publiek toegankelijk zijn. Naast de onderdelen die onder WVO vallen, omvat BVO ook: opslagruimte, kantoorruimte en magazijnruimte, indien niet voor het publiek toegankelijk, toilet en keukenruimte, kantineruimte, alle ruimten die aan weersinvloeden

onderhevig zijn (portiekruimte, ruimte onder een afdak en dergelijke), klantenserviceruimte, productieruimte en reparatieruimte, indien niet voor het publiek toegankelijk, liftkokers en trapgaten (uitsparingen), afgesloten diepvries en koelruimten. De omrekenfactor van bvo naar wvo verschilt per type detailhandel. Voor supermarkten ligt deze bijvoorbeeld doorgaans op 0,8.

PDV: Een perifere detailhandelsvestiging (PDV) is een winkel of winkelgebied dat buiten de traditionele centra is gelegen, veelal aan de rand van de stad of langs uitvalswegen. Het gaat hierbij doorgaans om grootschalige detailhandel die vanwege de aard of omvang van het assortiment minder goed past in reguliere winkelgebieden, zoals bouwmarkten, tuincentra, woonwinkels en volumineuze detailhandel.

Winkelgebied met een wijkfunctie: Een winkelgebied dat zich primair richt op het bedienen van inwoners uit de eigen wijk. Denk bijvoorbeeld aan een wijkcentrum.

Winkelgebied met een stadsfunctie: Een winkelgebied dat zich primair richt op de gehele stad / gemeente IJsselstein. Het heeft dus een bovenwijkse aantrekkingskracht en richt zich op een breder publiek dan alleen de eigen wijk.

Dark Kitchen: Een dark kitchen is een horecakeuken die uitsluitend is ingericht voor het bereiden van maaltijden voor bezorging. Er is geen restaurantgedeelte, afhaalmogelijkheid of zitgelegenheid voor gasten. Dark kitchens zijn niet toegankelijk voor publiek en richten zich volledig op online of telefonische bestellingen. Ze worden ook wel bezorgkeukens genoemd.

Bijlage 3 - Beschrijving kwaliteiten en uitdagingen

Hierna geven we een nadere beschrijving van de kwaliteiten en uitdagingen van de detailhandel in horeca in IJsselstein.

Kwaliteiten	Uitdagingen
Historische binnenstad als kloppend hart	Sterk veranderend winkellandschap
Evenwichtige structuur maken (dagelijkse) voorzieningen voor iedereen bereikbaar	Verdeling supermarktmeters bepalend voor het behouden van de evenwichtige structuur
Levendigheid door weekmarkt en evenementen	Behouden van een aantrekkelijke functiemix vraagt om gerichte sturing
Divers en veelzijdig horeca-aanbod	Perspectief nodig voor de nachthoreca
Betrokken en samenwerkende ondernemers	Collectieve mindset bij ondernemers en vastgoedpartijen aandachtspunt
Toeristische en recreatieve aantrekkingskracht biedt potentie	Verkleuring bedrijventerreinen met consumentgerichte functies
Veel geplande woningbouwontwikkeling in en om IJsselstein	Woningbouwplannen leiden pas op termijn tot extra inwoners en bestedingen
	Ontbreken van een hotel voor overnachtingen

Kwaliteiten

1. Historische binnenstad als kloppend hart

De binnenstad van IJsselstein vormt het centrum van ontmoeting, winkelen en beleven. Het unieke historische decor, met monumentale panden en sfeervolle straten, biedt een onderscheidende beleving die bewoners en bezoekers waarderen. Het aanwezige aanbod van speciaalzaken, horeca en culturele voorzieningen versterkt dit karakter. De binnenstad is daarmee meer dan een functioneel centrum en vooral een belevingsplek.

2. Evenwichtige structuur maken (dagelijkse) voorzieningen voor iedereen bereikbaar

Naast de binnenstad beschikken de wijkcentra over een solide basisaanbod van winkels en voorzieningen. De wijkcentra zijn goed verdeeld over de wijken. Daardoor kunnen bewoners terecht voor hun dagelijkse boodschappen en primaire behoeften, op korte afstand van huis. Dit versterkt de leefbaarheid in de wijken en zorgt voor een goede spreiding van voorzieningen over de stad. De wijkcentra en de binnenstad vullen elkaar aan: de wijkcentra met nabije dagelijkse voorzieningen, terwijl de binnenstad zorgt specialistisch aanbod en beleving. Dankzij de omvang van IJsselstein en de goede ontsluiting zijn de voorzieningen voor iedereen toegankelijk. De binnenstad en wijkcentra zijn uitstekend bereikbaar per fiets en te voet en ook het openbaar vervoer biedt verbindingen met omliggende steden. Daarnaast zijn er twee parkeergarages aan de rand van de binnenstad waardoor het centrum ook goed bereikbaar is met de auto.

3. Levendigheid door weekmarkt en evenementen

De wekelijkse markt is een belangrijke publiekstrekker die zorgt voor levendigheid in de binnenstad. Het aanbod van verse producten en de sociale ontmoetingsfunctie versterken de aantrekkingskracht. Ook het rijke evenementenprogramma, met culturele en recreatieve activiteiten zoals de kerstmarkt en de braderie door het jaar heen, zorgt voor een constante dynamiek in de stad. Dit trekt niet alleen bewoners, maar ook bezoekers uit de regio.

4. Divers en veelzijdig horeca-aanbod

Het horeca-aanbod in IJsselstein is breed en veelzijdig, van cafés en restaurants tot lunchrooms en terrassen. De horeca draagt in belangrijke mate bij aan de verblijfskwaliteit en de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Met name de terrassen in het historische decor zorgen voor een levendige sfeer. Ook kent de horeca grote dynamiek met nieuwe concepten en innovatieve ideeën die inspelen op veranderende behoeften van bezoekers. Daarnaast speelt mee dat de horecasector onder druk staat vanwege krappe marges.

5. Betrokken en samenwerkende ondernemers

Een belangrijke kracht van de IJsselsteinse detailhandel en horeca is de sterke betrokkenheid van lokale ondernemers. In verhouding kent IJsselstein een hoog aandeel lokale ondernemers. Er is sprake van een actief netwerk ondernemers, ondersteund door diverse ondernemersverenigingen en de Bedrijven Investeringszones (BIZ-E en BIZ-BIJ). Ook is er sinds een jaar sprake van een klankbordgroep binnenstad waarin ondernemers, het culturele veld en bewoners (BBIJ) in deel nemen. Samen met de gemeente zetten ondernemers zich in voor een aantrekkelijk aanbod en een levendige binnenstad. Deze samenwerking vergroot de slagkracht, versterkt de continuïteit van het aanbod en maakt het mogelijk om gezamenlijk te investeren in de kwaliteit van de stad.

6. Toeristische en recreatieve aantrekkingskracht van IJsselstein biedt potentie

De combinatie van cultuurhistorie, kunst- en cultuuraanbod, horeca, winkels en evenementen maakt IJsselstein tot een aantrekkelijke bestemming voor toeristen en recreanten. De binnenstad fungeert als trekpleister voor bezoekers uit de regio en daarbuiten, terwijl de nabijheid van natuur en water (zoals de Hollandse IJssel) extra mogelijkheden biedt voor ontspanning en recreatie. Deze mix draagt bij aan het profiel van IJsselstein als stad waar wonen, werken, winkelen en recreëren elkaar versterken. Er spelen diverse ontwikkelingen die het recreatief potentieel van IJsselstein kunnen vergroten, zoals Noordwesthoek in het Hollandsche IJsselgebied. Het wordt een natuurrecreatiegebied met intensievere recreatie plekken, zoals een hotel, visvijver, klimbos en een pluktuin. Daarnaast werken we samen met de provincie, het waterschap en Staatsbosbeheer aan het programma Groen Groeit Mee Hollandsche IJssel. Dit traject is gericht op het versterken van de groene infrastructuur in de regio, waarbij natuurontwikkeling en recreatie hand in hand gaan met de groei van stedelijke gebieden.

7. Veel geplande woningbouwontwikkeling in en om IJsselstein

De laatste jaren kende IJsselstein een lichte bevolkingskrimp. De geplande woningbouwontwikkelingen in en rondom IJsselstein bieden echter nieuwe kansen voor de lokale horeca en detailhandel. Een groter aantal inwoners vertaalt zich immers in meer klanten en hogere bestedingen. Op de langere termijn kunnen de ontwikkelingen in Polder Rijnenburg invloed hebben op het voorzieningenniveau in IJsselstein. In Rijnenburg wordt gedacht aan een toevoeging van maximaal 25.000 woningen, wat de vraag naar winkels en horeca in de regio zal doen toenemen. De fasering van de bouw en de invulling van voorzieningen zijn echter nog onduidelijk en de realisatie van de eerste woningen wordt pas na 2040 verwacht. Tussen Rijnenburg en IJsselstein komt geen autoverbinding, maar alleen een fietsverbinding. Dit betekent dat toekomstige bewoners vooral per fiets de weg naar de IJsselsteinse binnenstad zullen vinden. Dit biedt kansen om recreanten en toeristen uit Rijnenburg aan te trekken, vooral richting het groene buitengebied van IJsselstein, dat het eerste groene uitloopgebied van

Rijnenburg vormt. Voor dagelijkse voorzieningen geldt dat deze grotendeels in Rijnenburg zelf worden gerealiseerd. Gezien het ontbreken van een directe autoverbinding is het niet aannemelijk dat bestedingen van toekomstige bewoners in de wijkcentra van IJsselstein terechtkomen. Nieuwegein zal waarschijnlijk een betere verbinding met Rijnenburg krijgen, waardoor het een sterkere rol kan spelen in de dagelijkse oriëntatie van de nieuwe bewoners. Op de korte termijn biedt bijvoorbeeld het in 2023 vastgestelde gebiedsperspectief Kromme IJsselgebied direct kansen: in dit gebied, waar wonen, groen en water sterk zijn verweven en ruimte is voor ondernemerschap en recreatie, wordt gedacht aan de toevoeging van circa 1.300 woningen. Deze ontwikkeling kunnen bijdragen aan een sterker draagvlak voor het lokale detailhandel- en horeca aanbod.

Uitdagingen

1. Sterk veranderend winkellandschap

Het winkellandschap verandert al jaren. Meer mensen kopen online, waardoor het aantal winkels in de binnenstad onder druk staat. Mode-, schoenen- en vrijetijdswinkels verdwijnen, terwijl een groter accent komt op dagelijkse voorzieningen, horeca en dienstverleners. Tegelijkertijd ontstaan er nieuwe concepten en winkels die beleving centraal stellen. De concurrentie met grotere steden als Utrecht en Nieuwegein is stevig: zij bieden een breder en gevarieerder aanbod, waardoor IJsselsteiners en regiobezoekers vaker elders winkelen. Tegelijkertijd is lokaal ondernemerschap een sterke onderscheidende kracht. Dit vraagt om een duidelijke koers: hoe houden we het winkelaanbod aantrekkelijk, hoe zorgen we voor een onderscheidende mix en hoe spelen we in op de veranderende wensen van bewoners en bezoekers?

2. Verdeling supermarktmeters bepalend voor het behouden van de evenwichtige structuur

Supermarkten spelen een bepalende rol in de detailhandelsstructuur. Ze zijn sterk bepalend voor de bezoekersstromen en het bestaansrecht van

nabijgelegen winkels, horeca en andere voorzieningen. Nieuwe initiatieven of verplaatsingen hebben directe invloed op koopstromen en de vitaliteit van wijkcentra. De vergevorderde plannen voor herontwikkeling van de Clinckhoeff illustreren dit: dit leidt tot versterking van wijkcentrum, maar kan daarmee andere wijkcentra (zoals Achterveld) verzwakken. Evenwichtig beleid voor supermarktvestigingen (en eventuele uitbreidingen) is een strategische opgave voor de gemeente.

3. Behouden van een aantrekkelijke functiemix vraagt om gerichte sturing

Een van de grootste uitdagingen ligt in het behouden van een gevarieerde en aantrekkelijke functiemix. Een monofunctioneler aanbod in de binnenstad (zoals bezorghoreca en veel kappers in één straat) kan afbreuk doen aan de belevingswaarde. Dit versterkt het risico op een minder onderscheidende positionering ten opzichte van concurrerende centra in de regio. Leegstand is daarbij een aandachtspunt. Dit werkt verzwakkend en vermindert de aantrekkelijkheid voor bezoekers. Het is essentieel om leegstand in te vullen, bijvoorbeeld door ruimte te bieden aan vernieuwende concepten, creatieve bedrijvigheid of maatschappelijke functies.

4. Perspectief nodig voor de nachthoreca

Op het gebied van horeca zijn er duidelijke aandachtspunten. Voor de nachthoreca speelt de spanning tussen levendigheid en leefbaarheid: enerzijds draagt nachthoreca bij aan dynamiek en aantrekkingskracht, anderzijds leidt het tot overlast en incidenten. Ook verandert het uitgaansgedrag van jongeren. Er is een perspectief nodig die samen met ondernemers ontwikkeld kan worden.

5. Collectieve mindset bij ondernemers en vastgoedpartijen aandachtspunt

Hoewel in IJsselstein de basis qua organisatie van ondernemers en vastgoedpartijen goed is, ontbreekt het nog vaak aan een breed gedragen gezamenlijke visie en inzet. Veel ondernemers zijn vooral gericht op de

continuïteit van hun eigen onderneming, waardoor het collectieve belang van de binnenstad en de wijkcentra onvoldoende wordt meegenomen. Dit beperkt de slagkracht in gezamenlijke programmering en investeringen. Een belangrijk punt hierbij zijn de verschillende openingstijden. Bij koopavonden of evenementen zijn er ondernemingen die vroegtijdig hun deuren sluiten, hierdoor valt de sfeer en beleving weg. Bovendien zorgt dit voor een beperkte doorstroom van de koopavond/evenement naar de horecagelegenheden. Het is belangrijk dat ondernemers dezelfde openingstijden aanhouden voor een compleet aanbod en uniforme uitstraling in de binnenstad. De gemeente kan hier echter niet op sturen of verplichte openingstijden hanteren.

6. Verkleuring bedrijventerreinen met consumentgerichte functies

We zien steeds meer consument aantrekkende functies op de bedrijventerreinen, zoals showrooms, leisure, sport en vormen van horeca. Dit zorgt voor spanning, omdat bedrijventerreinen primair bedoeld zijn voor productie, logistiek en groothandel: functies die in de centra geen plek vinden. Wanneer hier te veel consumentgerichte functies landen, ontstaat het risico dat de binnenstad en wijkcentra worden uitgehold. Als bedrijventerreinen te veel verkleuren met functies zoals horeca, sport en detailhandel, dreigt verdringing van productieve bedrijven, ontstaan er conflicten in ruimtegebruik en wordt de mobiliteit onveiliger door piekdruk, gemengd verkeer en een infrastructuur die daar niet op is ingericht.

7. Woningbouwplannen leiden pas op termijn tot extra inwoners en bestedingen

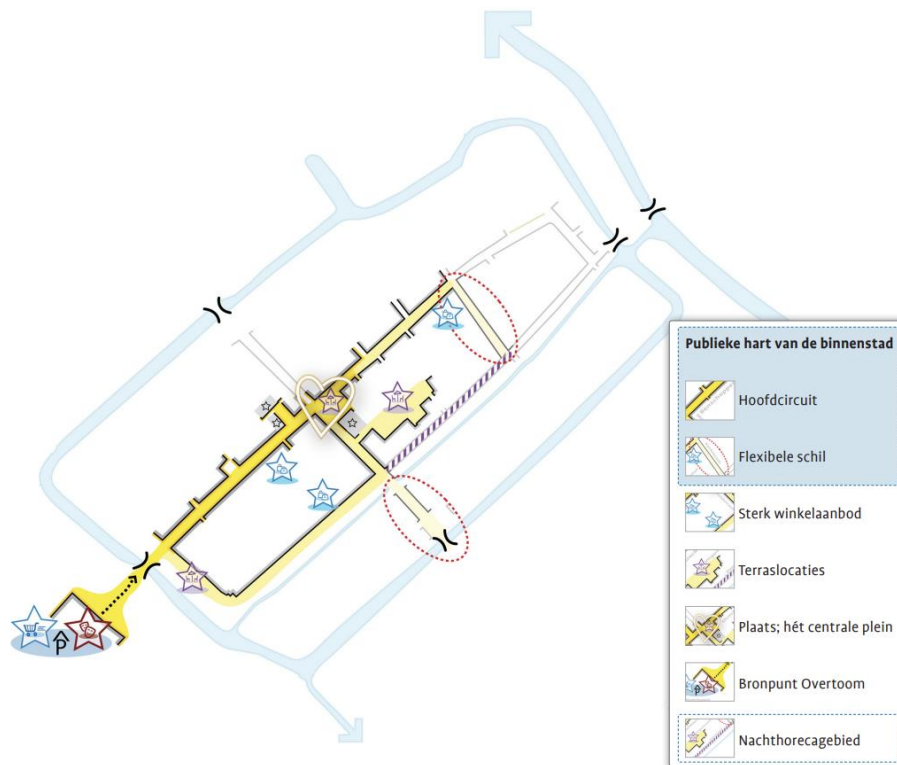
Woningbouwplannen zorgen vanwege realisatie mogelijk pas op middellange termijn voor extra klanten en meer bestedingsruimte. Op korte termijn speelt juist een dubbele demografische druk: vergrijzing en huishoudensverdunding. Het overbruggen van deze periode vormt een belangrijke uitdaging. Voor de wijkcentra betekent dit dat zij vooral aantrekkelijk en functioneel moeten blijven voor de eigen inwoners, zodat de dagelijkse bestedingen zoveel mogelijk behouden blijven. Voor de binnenstad ligt de opgave breder: hier is het nodig niet alleen de lokale vraag vast te houden, maar ook toeristische bezoekers van buiten aan te trekken om het draagvlak en de levendigheid op peil te houden. Dit is des te relevanter gezien de sterke concurrentie van nabijgelegen steden als Utrecht en Nieuwegein. Het versterken van beleving, kwaliteit en samenwerking in de binnenstad en wijkcentra is daarbij essentieel om de aantrekkingskracht van IJsselstein te behouden.

8. Ontbreken van een hotel voor overnachtingen

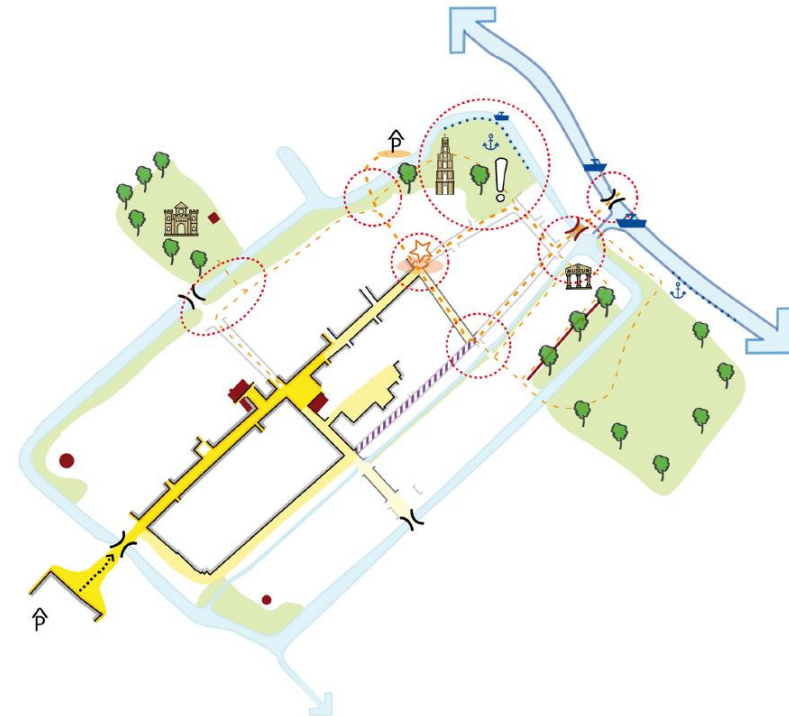
IJsselstein beschikt momenteel niet over een hotel in de binnenstad of directe omgeving. Dit vormt een duidelijk gemis in het aanbod van verblijfsaccommodaties, zeker gezien de ambitie om meer bezoekers aan te trekken en de verblijfsduur te verlengen. Het ontbreken van een hotel betekent dat bezoekers na een dagje IJsselstein doorgaans weer vertrekken, waardoor het bestedingspotentieel voor de lokale economie beperkt blijft. Ook voor zakelijke gasten, toeristen en deelnemers aan evenementen is het ontbreken van een hotel een gemis. Het realiseren van een hotel(voorziening), bij voorkeur in of nabij de binnenstad, wordt daarom als kansrijk gezien om het toeristisch profiel van IJsselstein te versterken en de lokale economie te stimuleren.

Bijlage 4 - Publieke hart en recreatief landingsgebied toekomstbeeld binnenstad

Figuur 4: Afbakening publieke hart binnenstad



Figuur 5: Recreatief landingsgebied Toekomstbeeld binnenstad.



Bron: 'Toekomstbeeld binnenstad IJsselstein', 2023.

Bijlage 5 - Wijziging activiteiten Omgevingsplan

Deze detailhandel- en horecastructuurvisie stelt wijzigingen voor van (beperkingen van) activiteiten in specifieke gebieden in de detailhandel- en horecastructuurvisie. Dit wordt meegenomen bij het opstellen van het Omgevingsplan. Waar we planregels aanscherpen (zoals het begrenzen van horecatypen, uitsluiten bezorg- en afhaalhoreca in de binnenstad of het wijkgericht begrenzen van supermarktmeters), kan dit voor sommige belanghebbenden leiden tot nadeel. Onder het nadeelcompensatieregime (Algemene wet bestuursrecht) wordt beoordeeld of dat nadeel onevenredig is. Met een zorgvuldige voorbereiding, goede motivering en voorzienbaarheid verkleinen we de kans op schadeclaims en vergroten we de rechtszekerheid.

Hoe we voorzienbaarheid borgen (stap-voor-stap)

1. Koers vaststellen (deze visie)

- Heldere doel- en middelkeuzes per gebied (binnenstad, wijkcentra, PDV, bedrijventerreinen, buitengebied).
- Zonering en definities (bijv. horeca-typologieën, blurring als ondergeschikte activiteit, bezorg/dark kitchens, PDV-categorieën) expliciet aankondigen.
- Publieke bekendmaking en vindbaarheid (raadsbesluit, webpublicatie, kaartbijlagen). → Dit bouwt aan voorzienbaarheid richting marktpartijen.

2. Voorbescherming tijdens wijziging Omgevingsplan

- Indien nodig: voorbeschermingsregels/voorbereidingsbesluit inzetten om onwenselijke “laatste-moment” vergunningen te voorkomen terwijl het Omgevingsplan wordt aangepast.
- Duidelijk communiceren reikwijdte en duur van de voorbescherming.

3. Omgevingsplan actualiseren (beleidsrijk)

- Opnemen van zones en regels: waar wel/niet welke horeca,

detailhandel of bezorgconcepten; m²-bandbreedtes en maxima (bijv. supermarktmeters wijkgericht); uitsterf- of overgangsregimes waar passend.

- Goede motivering: Belang van de maatregel (levendigheid, leefbaarheid, verkeersveiligheid, bescherming binnenstadfunctie, schaarse bedrijfsruimte op BT); Proportionaliteit: waarom deze maatregel noodzakelijk is en niet zwaarder dan nodig; Gelijkheidsbeginsel / gelijk speelveld (zelfde activiteiten → zelfde regels).

4. Overgangs- en uitsterfregelingen

- Bestaand, legaal gebruik respecteren met overgangsrecht.
- Uitsterfregeling waar wenselijk: bestaand gebruik mag doorgaan, maar niet uitbreiden/verzwaren en eindigt bij beëindiging of functiewijziging (zachte landing, rechtszekerheid).
- Fasering (redelijke termijnen) om investeringen af te schrijven.

5. Flankerend beleid en instrumenten

- APV/Alcoholwet: sluitingsregimes per zone, terrassenbeleid (o.a. winterterrassen), geluidskaders.
- Handhavingsstrategie: toezicht op paracommercie, bedrijfskantines (alleen eigen personeel) en bezorglogistiek.
- Communicatie & participatie: tijdige informatie aan ondernemers en vastgoedeigenaren; spreekuren en overgangskalender.

Samenvattend zijn een aantal zaken van belang:

- Voorzienbaarheid: hoe eerder en duidelijker we de nieuwe koers publiceren, hoe kleiner de kans dat latere beperkingen als onvoorzien worden gezien.
- Evenredigheid: maatwerk in regels (zonering, overgangsregimes, bandbreedtes) en goede onderbouwing maken maatregelen proportioneel.
- Gelijk speelveld: heldere definities en gelijke regels voor gelijke activiteiten verkleinen het risico op willekeur.
- Zachte landing: met fasering/uitsterf voorkomen we dat belangen abrupt worden geraakt; dat verkleint de kans op nadeelcompensatie.

Bijlage 6 - Samenhang met ander beleid

- › [Omgevingsvisie IJsselstein \(2021\)](#)
- › [Kaart Woningbouwlocaties](#)
- › [Woonvisie \(2025\)](#)
- › [Economische visie en uitvoeringsagenda \(2024\)](#)
- › [Visie Toerisme en recreatie \(2025\)](#)
- › [Toekomstbeeld Binnenstad \(2023\)](#)
- › [Parkeerbeleid Nota van Uitgangspunten 2025\)](#)
- › [Beleidsregel ontheffingen sluitingsuur openbare inrichtingen gemeente IJsselstein \(2024\)](#)
- › [Beleidsregel handhaving openbare inrichtingen gemeente IJsselstein \(2024\)](#)
- › [Algemene plaatselijke verordening gemeente IJsselstein 2023](#)
- › Nota Volksgezondheidsbeleid en Seniorenbeleid 2021-2025 (“IJsselstein gezond en vitaal”)
- › Drank- en Horecaverordening IJsselstein (2013)
- › Aanpak Georganiseerde Ondernijende Criminaliteit Meerjarenplan 2025 - 2028 Midden-Nederland