

Detailhandel- en horecastructuurvisie IJsselstein

Brede bijeenkomst 1

Wim Eringfeld & Gijs Giesen
9 september 2025



Agenda vandaag

- Kennismaken
- Toelichting proces en insteek detailhandel- en horecastructuurvisie
- Delen eerste analyses
- Ophalen van onderwerpen
- Toelichting vervolgproces
- Afsluiting



Aanleiding

- Huidige detailhandelsstructuurvisie komt uit 2017 en is toe aan vernieuwing, zoals beleid voor supermarkten
- IJsselstein heeft (nog) geen horecastructuurvisie, daardoor geen toetsingskader en uiteenlopende vergunningen (we willen naar een gelijk speelveld)
- Ontwikkelingen in de winkel- en horecamarkt hebben impact op centra: veranderend consumentengedrag, vergrijzing, digitalisering, blurring en opkomst van bezorghoreca en dienstverleners (zoals kappers)
- Functiemix in binnenstad, leegstand en hoe omgaan met wonen in flexibele schil? (zoals Kerkstraat)
- Ook maatschappelijke ontwikkelingen vragen om afweging welke functies op welke plek, zoals:
 - Balans levendigheid vs. leefbaarheid: horeca draagt bij aan een levendig centrum, maar overlast (geluid, geur, verkeer) moet worden beperkt
 - Ondermijning: nog niet alle instrumenten zijn benut (zoals BIBOB afhaalrestaurants)
- Uitvoeringspunt economische visie: 'actualisatie van de detailhandelsvisie'

Doel

“In een structuurvisie legt de gemeente de gewenste spreiding, typen, functies en omvang van detailhandel en horecagelegenheden vast, met als doel om een aantrekkelijke, evenwichtige, leefbare en economisch vitale detailhandel en horeca-infrastructuur in IJsselstein te creëren.

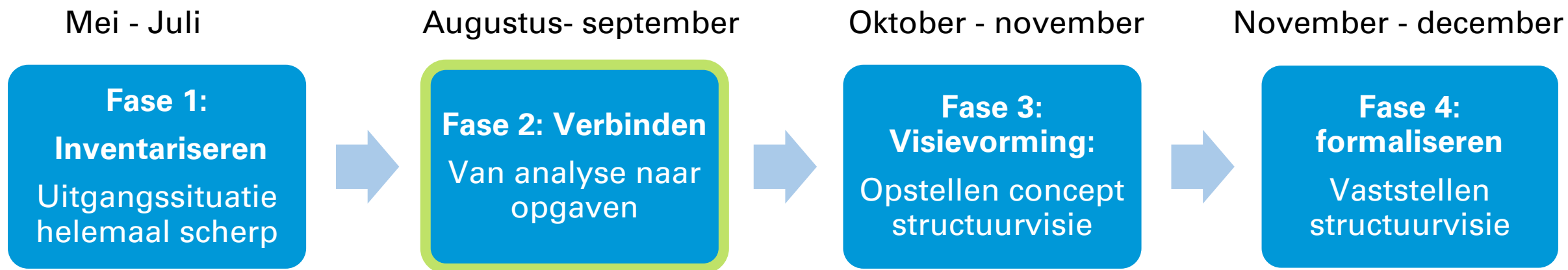
Waarom is dit nodig?

- Helderheid voor vastgoed en ondernemers over mogelijkheden, verleiden*
- Toetsingskader voor nieuwe detailhandel en horeca-initiatieven*
- Uitwerken horeca-categorieën*
- Gelijk speelveld: stroomlijnen vergunningen*
- Bouwsteen voor aanpassingen in het Omgevingsplan, terrassenbeleid, APV, welstandsnota, ondermijningsbeleid*

Waar gaat de detailhandel- en horecastructuurvisie wel en niet over?

Wel	Niet
Waar wel en geen detailhandel en horeca gewenst is: binnenstad, bedrijventerreinen, wijkwinkelcentra, solitair, buitengebied, inclusief spreiding supermarkten	Beleid rondom parkeren en bereikbaarheid
Categorisering van typen horeca (zoals daghoreca, restaurants, afhaal/bezorg, nacht, hotel, verblijfsaccommodatie)	Operationele uitvoering en beheer (schoon, heel, veilig)
Inzetten op passende horeca per deelgebied binnenstad (DNA-benadering)	Visieontwikkeling binnenstad
Blurring en functiemenging: combinaties met andere functies en heldere kaders voor ondersteunende horeca	Inrichting openbare ruimte
Leefbaarheid en balans (handhaving)	Individuele vergunningsaanvragen
Terrassen (wel: locaties en richtlijnen)	Terrassen (niet: meubilair, winterrassen, inrichting)
Samenwerking en overlegstructuur: afstemming tussen gemeente, ondernemers en bewoners	Toeristenbelasting

Te doorlopen proces



Hoe betrekken we ondernemers en inwoners?

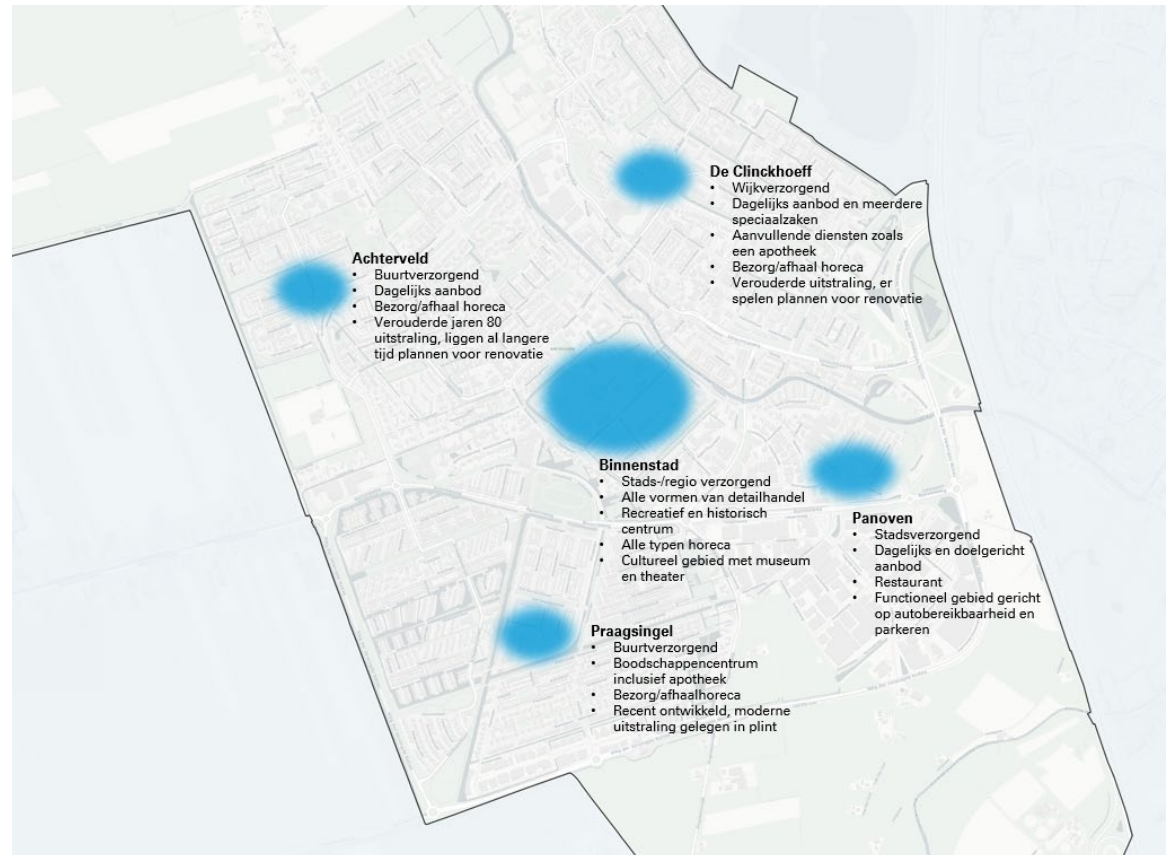
- Externe klankbordgroep: 3 a 4 sessies (ophalen thema's en reflectie op stukken)
- Twee brede ondernemersavonden:
 - **Dinsdagavond 9 september: ophalen thema's**
 - Maandagavond 13 oktober: reflectie op eerste conceptstuk
- Burgerpanel

Alle informatie en verslagen delen we op de projectwebsite

An aerial photograph of IJsselstein, Netherlands. The image shows a large church with a tall, dark spire in the background. In the foreground, there is a canal with a small bridge, surrounded by lush green trees. A windmill is visible in the middle ground, and the town's residential buildings are spread out across the landscape. The sky is clear and blue.

Analyse: eerste beeld detailhandel en horeca in IJsselstein

Duidelijke structuur met binnenstad en ondersteunende wijkwinkelcentra



Leegstand vooral in de binnenstad

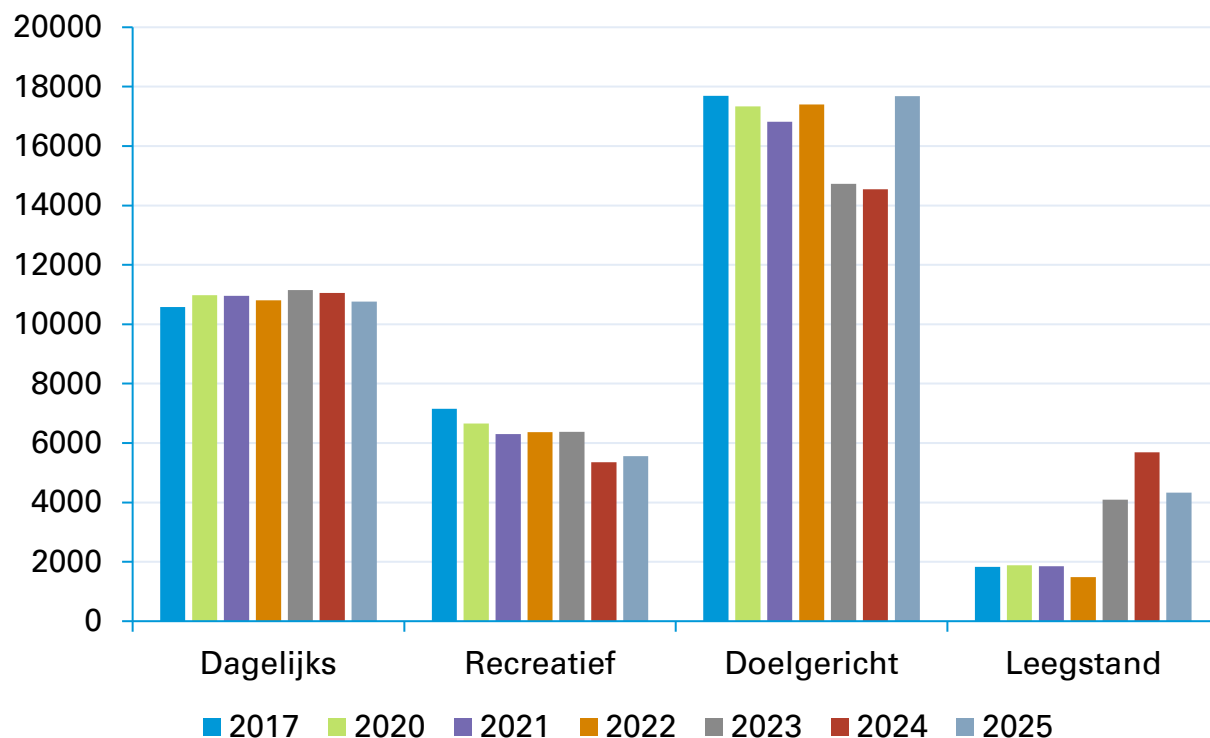
Tabel: overzicht leegstand gemeente IJsselstein

Winkelgebied	Aantal panden	Oppervlakte (m ² wvo)	Leegstandspercentage (in m ² wvo)
Binnenstad	13	1.940 m ²	8,6%
Panoven	0	0 m ²	0%
Achternveld	2	120 m ²	7,6%
Clinckhoeff	1	65 m ²	3,3%
Praagsingel	1	60 m ²	4,3%
Overige gebieden	0	0 m ²	0,0%
Totaal	17	2.185 m ²	4,1%

Bron: Locatus, meetmoment: maart 2025; Bewerking Stec Groep, 2025.

Vooral afname recreatief winkelaanbod

Figuur: ontwikkeling winkelvloeroppervlakte detailhandel



Detailhandel in drie branches

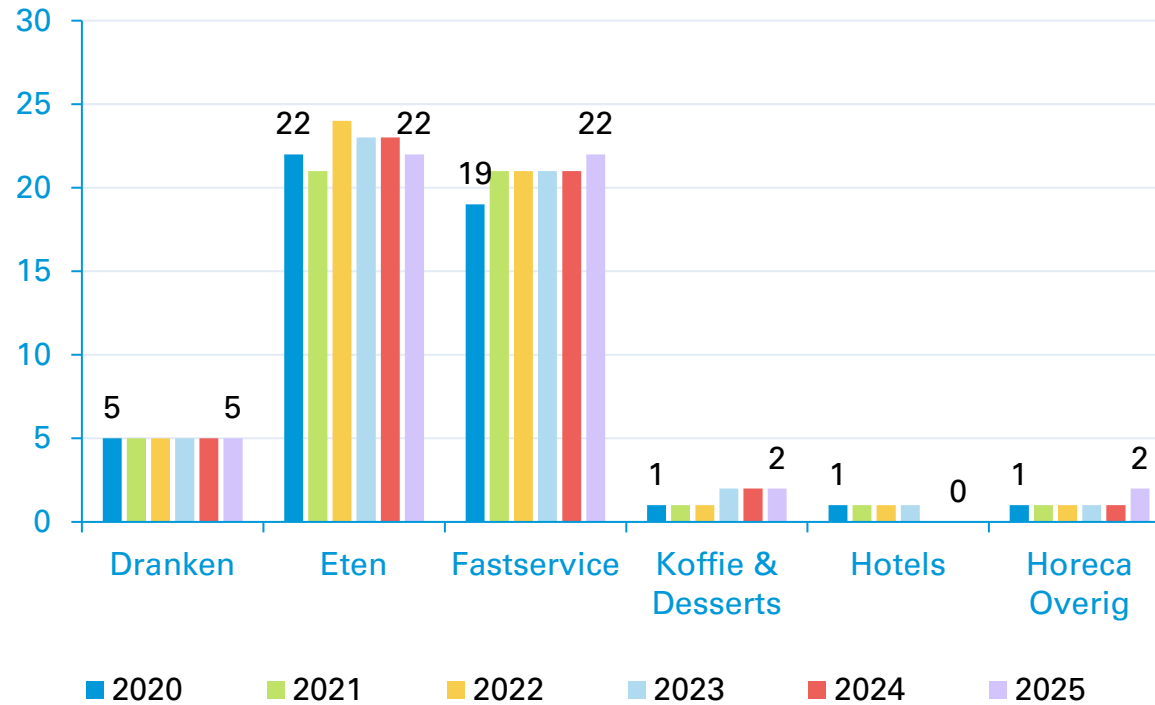
De detailhandelssector is onder te verdelen in drie verschillende branches:

- 1 Dagelijks (zoals supermarkt, bakker, slager)
- 2 Recreatief (zoals kleding & mode, juwelier, vrije tijd, sport & spel)
- 3 Doelgericht (zoals bruin & witgoed, wonen, tuincentra, bouwmarkten)

Bron: Locatus, meetmoment: maart 2025; Bewerking Stec Groep, 2025.

Ruim 50 horecavestigingen in IJsselstein, toename fastservice

Figuur: ontwikkeling winkelvloeroppervlakte detailhandel



Bron: Locatus, meetmoment: maart 2025; Bewerking Stec Groep, 2025.

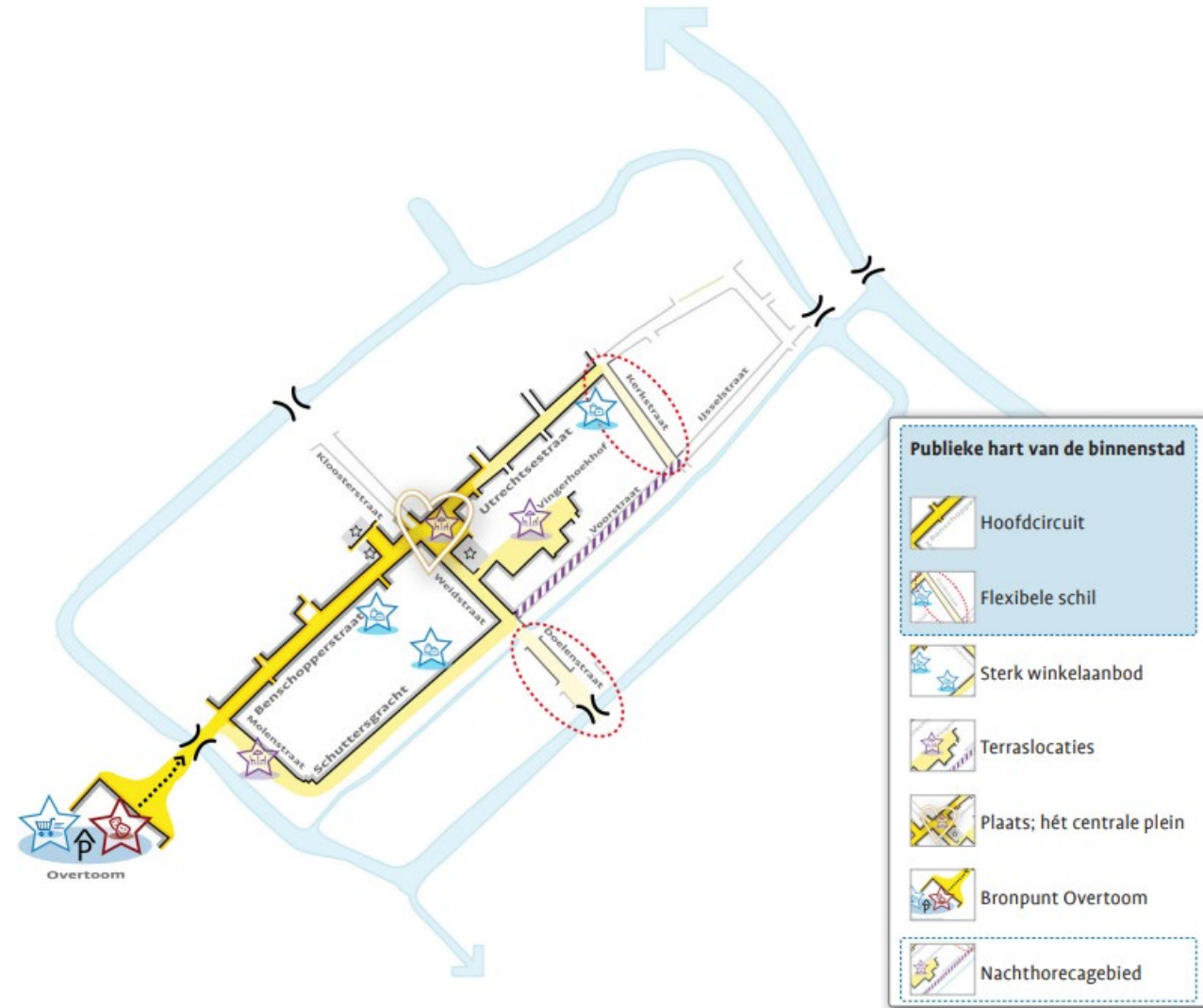
Binnenstad brede diversiteit horeca, wijkcentra vooral fastservice, buitengebied recreatief

Tabel: Spreiding van horecavestigingen

Locatie	Dranken	Eten	Fastservice	Koffie & desserts	Horeca overig	Totaal
Binnenstad	5	18	13	2	2	40
Wijk- en buurtcentra	0	2	6	0	0	8
Achterveld	0	0	2	0	0	2
Panoven	0	1	1	0	0	2
De Clinckhoeff	0	1	1	0	0	2
Praagsingel	0	0	1	0	0	1
Bebouwde kom	0	0	2	0	0	2
Buitengebied	0	2	0	0	0	2
Bedrijventerrein	0	0	1	0	0	1
Totaal	5	22	22	2	2	53

Toekomstbeeld binnenstad

- **Hoofdcircuit:** zoveel mogelijk (verschillende typen) publieke voorzieningen, liefst overdag open
- **Flexibele schil:** doelgericht bezoekmilieu (minder afhankelijk van veel passanten)
- **Diverse terraslocaties** (zoals Vingerhoekhoef en Molenstraat)
- **Nachthorecagebied:** Voorstraat
- **Buiten publieke hart:** transformatie naar private functies (wonen en werken)



An aerial photograph of a Dutch town, likely IJsselstein, featuring a canal, a large church with a tall spire, and residential buildings. The image is split: the left side shows the actual scene, while the right side is a blue-tinted version of the same scene. The text is overlaid on the blue-tinted portion.

Hoe gaat het met de
IJsselsteinse detailhandel
en horeca volgens u?

Onderwerpen ophalen

Wat ziet u als belangrijkste kwaliteiten én uitdagingen voor de IJsselsteinse detailhandel en horeca?

- ✓ Schrijf de kwaliteiten en uitdagingen op aparte post its en plak ze op de juiste vellen
- ✓ U mag meerdere kwaliteiten en uitdagingen benoemen
- ✓ Daarna gaan we de kwaliteiten en uitdagingen bundelen en bespreken

Thema's die we mee gaan nemen

- a) Ruimtelijke structuur: kansen of knelpunten in de huidige verdeling van detailhandel en horeca?
- b) Aantal vierkante meters detailhandel en horeca in de binnenstad: groeien of krimpen?
- c) Hoe omgaan met wonen in de flexibele schil, zoals in de Kerkstraat?
- d) Detailhandel en horeca op bedrijventerreinen, verkleuring op bedrijventerreinen
- e) Sturen op typen horeca: welke horeca waar? (bezorghoreca, daghoreca, restaurants, nachthoreca)
- f) Gebiedsontwikkelingen zoals Clinckhoeff, Rijnenburg en woningbouwplannen en impact daarvan op de bestaande structuur. Welke risico's of kansen zijn er?
- g) Spreiding van supermarkten
- h) Horeca bij sportverenigingen en andere instellingen (paracommercie)

Vervolg

We gaan, mede met uw bijdragen van vandaag, aan de slag met het schrijven van een conceptvisie

We zien u graag maandagavond 13 oktober!

**stec
groep**

Contact opnemen?

Martijn Exterkate

06-57073421

m.exterkate@stec.nl

Gijs Giesen

06-52710582

g.giesen.nl

www.stec.nl

