

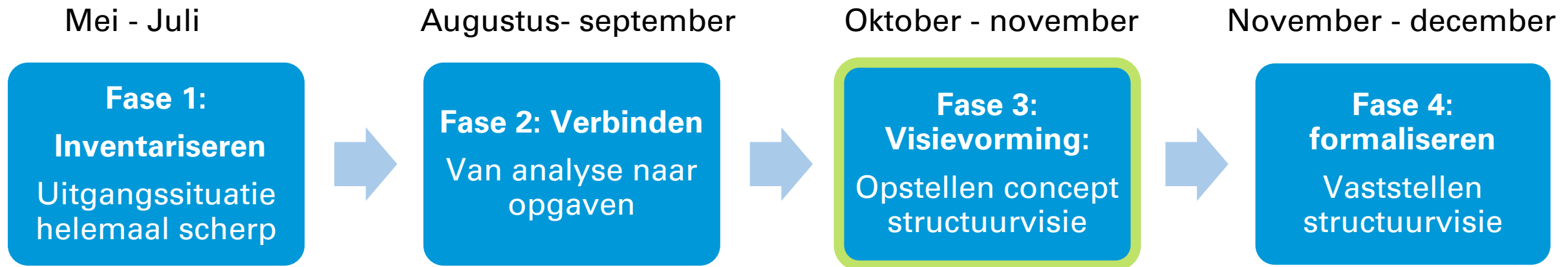
# Detailhandel- en horecastructuurvisie IJsselstein

Toelichting eerste concept

Martijn Exterkate & Gijs Giesen  
Oktober 2025



# Te doorlopen proces



An aerial photograph of a Dutch town. A canal flows through the center, bordered by lush green trees and a path. In the background, a large brick church with a tall, dark spire stands out against the sky. The foreground shows residential buildings with red-tiled roofs.

# Eerste concept detailhandel- en horecastructuurvisie

# Hoe staat IJsselstein ervoor?

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

# Wat willen we bereiken?

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

# Visie in vijf hoofdlijnen

- 1. Een compacte binnenstad in een historisch decor – van verborgen parel naar vanzelfsprekende bestemming**
- 2. Wijkwinkelcentra 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**

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

Principes voor de binnenstad:

- Concentratie van detailhandel in een compact gebied
- Publieksgerichte functies die reuring creëren in gewenste gebieden
- Onderscheidende terraslocaties met eigen profiel
- Volop ruimte voor verblijfsaccommodaties
- Geen functies met overlastgevende verkeersaantrekkende werking (bezorg-afhaalhoreca)
- Verdere transformatie naar wonen en werken in uitloopstraten
- Terughoudend met verkleining plinten in publieke hart

# Profielen deelgebieden binnenstad

| Gebied                                                                                                                           | Profiel                                                                                                                                                                                                                                                                 | Gewenste functies (aan te passen in Omgevingsplan)                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Recreatieve winkel-as</b><br>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 onderscheidt IJsselstein zich van omliggende steden.          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Detailhandel</li> <li>Daghoreca (lunch/koffie)</li> <li>Restaurants (behoud, geen uitbreiding)</li> <li>Culturele voorzieningen</li> </ul> Verminderen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Kantoren</li> <li>Diensten (zakelijk en persoonlijk)</li> </ul> |
| <b>Kraamkamer voor ondernemerschap</b><br>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.             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Diensten (persoonlijk)</li> <li>Ambachtelijke bedrijven</li> <li>Detailhandel</li> <li>Daghoreca (lunch/koffie)</li> <li>Restaurants</li> </ul>                                                                                                                |
| <b>Horeca-terraslocaties</b><br>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. Zie nadere beschrijving hierna.                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Café</li> <li>Restaurants</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ambachten en voorzieningen om de hoek</b><br>Schuttersgracht, 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 aanwezig zijn. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Diensten (persoonlijk en zakelijk)</li> <li>Ambachtelijke bedrijven</li> <li>Sport/fitness</li> <li>Maatschappelijke voorzieningen</li> <li>Beperkte doelgerichte detailhandel</li> </ul>                                                                      |
| <b>Gezellige stapstraat</b><br>Voorstraat                                                                                        | De plek voor gezellig stappen en uitgaan, binnen duidelijke kaders voor leefbaarheid.                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Café</li> <li>Club</li> <li>Feestlocatie</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Boodschappen- en cultureel cluster</b><br>Overtoom, Basiliëpad                                                                | Het boodschappengebied met een supermarkt, dagelijkse voorzieningen en culturele/maatschappelijke functies, goed bereikbaar en praktisch.                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Supermarkt en dagelijkse detailhandel</li> <li>Theater</li> <li>Gemeentehuis</li> <li>Ruimte voor afhaal- en bezorghoreca (Basiliëpad, Podiumweg)</li> </ul>                                                                                                   |
| <b>Transformatiezone wonen-werken</b><br>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.                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Wonen</li> <li>Kantoren</li> <li>Diensten (persoonlijk en zakelijk)</li> </ul>                                                                                                                                                                                 |
| <b>Overige gebieden</b>                                                                                                          | In de overige gebieden zetten we verder in op wonen op de begane grond in lijn met Toekomstbeeld Binnenstad. Ook zijn her en der andere culturele en maatschappelijke voorzieningen mogelijk.                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Wonen</li> <li>Cultuur</li> <li>Maatschappelijke voorzieningen</li> <li>Kantoren</li> </ul>                                                                                                                                                                    |



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

Principes voor wijkwinkelcentra (Clinckhoeff, Achterveld, Praagsingel):

- Ondergeschikt aan de binnenstad: functies die het wijkgerichte karakter ondersteunen (supermarkten, dagelijkse speciaalzaken, kleine koffiezaak, ontmoetingshoreca, pakketpunt, maatschappelijke voorziening, sport)
- Verzorgingsgebied = eigen wijk, uitbreiding van supermarkten en voorzieningen in de basis gericht op behoefte eigen wijk en getoetst aan effecten andere wijkwinkelcentra
- Goede verdeling van supermarktmeters over de wijken, bestaande supermarkten in wijkwinkelcentra mogelijkheid om te moderniseren (naar circa 1.200 m<sup>2</sup> wvo)
- Vernieuwing Clinckhoeff goed in balans met andere wijkwinkelcentra
- Achterveld: in gesprek met de eigenaar gaan, eventuele herontwikkeling parallel laten lopen naast Clinckhoeff (loslaten prioritering Clinckhoeff)

Solitair supermarktcluster Panoven geen wijkwinkelcentrum: behoud van bestaande functies en kwaliteiten

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

Principes voor horeca:

- Kwaliteit boven kwantiteit: niet méér horeca, maar beter op elkaar afgestemd (maximeren van horeca-aantallen in de binnenstad per deelgebied)
- Utrechtsestraat/Benschopperstraat: daghoreca (winkelbeleving)
- De Plaats, Vingerhoekhof, Molenstraat: terrashotspots
- Voorstraat: uitgaansgebied. Pilot 'IJsselstein By Night" (zie hierna)
- Mogelijkheden voor verblijfsaccommodaties (meerdaags verblijf)
- Blurring met horeca als ondergeschikte activiteit

# Pilot “IJsselstein by Night”

Doel: samen met ondernemers, bewoners, politie en gemeente 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 frisfeesten, 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, 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 in pandige 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.

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

Principes voor bedrijventerreinen:

- Consumentgerichte functies, zoals winkels, horeca, persoonlijke dienstverlening, sport en maatschappelijke voorzieningen zoveel mogelijk in de binnenstad en wijkwinkelcentra
- Handhaving openbare horeca-activiteiten in bedrijfskantines (oneerlijke concurrentie)
- Perifere detailhandel (PDV; wonen, doe-het-zelf, tuin) zoveel mogelijk concentreren in PDV-zone Paardenveld.
- Specifieke vormen van detailhandel (auto, boten, caravans, machines, bouwmaterialen) wel mogelijk op bedrijventerreinen, zoals De Corridor
- Beperken van nevenassortiment perifere detailhandel

**Figuur: Afbakening PDV-cluster Paardenveld**



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

Principes voor buitengebied:

- Ruimte voor belevingsgerichte horeca-ondernemingen die inspelen op het natuurschoon, zoals B&B's, trouwlocaties, theetuin. Qua omvang passend bij de omgeving en in balans (mede gelet op VAB's)
- Geen detailhandel
- Verder inzetten op arrangementen en gezamenlijke promoties (combi buitengebied en binnenstad), zoals fietstocht die eindigt op terras, B&B die gasten doorverwijst naar winkels

# Hoe gaan we dit realiseren?

- Blijven samenwerken met ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners
- Aanpassen omgevingsplan
- Introduceren nieuwe horeca-categorieën en toewijzing naar gebieden
- Uitwerken zonering bedrijventerreinen (in lijn met bedrijventerreinstrategie)
- Stimuleren startend ondernemerschap, bijvoorbeeld 'win een winkel voor 1 euro', coaching, initiatieven begeleiden (matchmaking)
- Pilot "IJsselstein by Night"
- Realisatie projecten uit Toekomstbeeld binnenstad (zoals herinrichting Vingerhoekhof)
- Meer prioritering handhaving nodig op oneigenlijke activiteiten

# Wat wilt u verder nog meegeven?

**stec  
groep**

# Contact opnemen?

**Martijn Exterkate**

06-57073421

[m.exterkate@stec.nl](mailto:m.exterkate@stec.nl)

**Gijs Giesen**

06-52710582

[g.giesen.nl](mailto:g.giesen.nl)

[www.stec.nl](http://www.stec.nl)

