

Detailhandelsbeleid Zoetermeer  
2019-2023



# Detailhandelsbeleid Zoetermeer 2019-2023

BRO Boxtel  
Bosscheweg 107  
5281 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

Rapportnummer:	P00061
Datum:	2018
Opdrachtgever:	gemeente Zoetermeer
Contactpersoon opdrachtgever:	Nina Timmermans
Projectteam BRO:	Felix Wigman & Tineke Brinkhorst
Bron kapt:	BRO

## Inhoudsopgave

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>	<b>5. DE BOODSCHAPPENSTRUCTUUR</b>	<b>19</b>
1.1 Aanleiding actualisatie detailhandelsbeleid	3	5.1 Toekomstbeeld	19
1.2 Doel detailhandelsbeleid Zoetermeer	3	5.2 Wijkwinkelcentra	21
1.3 Proces actualisatie detailhandelsbeleid	4	5.3 Buurtwinkelcentra	22
1.4 Leeswijzer	4	5.4 Buurtstrips	25
		5.5 Effecten Schaa sprong	25
<b>2. ONTWIKKELINGSKADER</b>	<b>5</b>	<b>6. PERIFERE EN OVERIGE DETAILHANDEL</b>	<b>26</b>
2.1 Detailhandelsstructuur Zoetermeer samengevat	5	6.1 Toekomstbeeld	26
2.2 Flankerende beleidskaders	6	6.2 Perifere detailhandel	27
2.3 Relevante trends & ontwikkelingen	8	6.3 Overige detailhandel buiten de winkelgebieden	29
<b>3. AMBITIE &amp; UITGANGSPUNTEN</b>	<b>11</b>	<b>7. TOETSINGSKADER</b>	<b>30</b>
3.1 Ambitie voor de toekomst	11	7.1 Provinciale en regionale beleidskaders	30
3.2 Uitgangspunten bepalen de koers	11	7.2 Toekomstige initiatieven toetsen	30
		7.3 Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking	31
<b>4. DE BINNENSTAD</b>	<b>13</b>	<b>8. UITVOERING BELEID</b>	<b>32</b>
4.1 Toekomstbeeld	13	<b>BIJLAGEN</b>	
4.2 Stadshart	14	Bijlage 1: Proces actualisatie detailhandelsbeleid	1
4.3 Dorpsstraat	16	Bijlage 2: Analyseresultaten	2
4.4 Woonhart	17		



# 1. INLEIDING

Het Detailhandelsbeleid Zoetermeer 2019-2023 is een herijking van het detailhandelsbeleid 2006-2010. Het beleid gaat primair in op de detailhandel, maar daarbij is op hoofdlijnen ook aandacht voor horeca, diensten, ambachten, culturele, maatschappelijke en overige voorzieningen.

## 1.1 Aanleiding actualisatie detailhandelsbeleid

### Trends & ontwikkelingen vragen om actualisatie

De ontwikkelingen in winkelland gaan snel en het consumentengedrag blijft veranderen. Daarbij spelen er in Zoetermeer ontwikkelingen die van invloed zijn op de detailhandelsstructuur. Meest relevant is de geplande Schaalsprong, wat een aanzienlijke groei van het inwonertal betekent. Kan de bestaande winkelstructuur voldoen aan de groeiende vraag? Ook spelen er initiatieven voor verdere vernieuwing van het Stadshart, ontwikkeling van het Dobbengebied en de positionering van de Dorpsstraat, en is de herontwikkeling van Palenstein begonnen. Daarbij moet in de regio rekening worden gehouden met de ontwikkeling van Leidschenhage tot *Mall of the Netherlands*. Veranderingen die vragen om actueel beleid gericht op aantrekkelijke en vitale winkelgebieden afgestemd op (toekomstige) bewoners en bezoekers van Zoetermeer.

### RetailDeal getekend

Vanuit de landelijke Retailagenda heeft de gemeente Zoetermeer de bijbehorende RetailDeal ondertekend, wat inhoudt dat de gemeente de stakeholders bij elkaar brengt om samen tot toekomstgericht beleid te

komen. Centraal staan duidelijke keuzes, lagere regeldruk en publiek-private samenwerking waar dat noodzakelijk is. Goed doordacht, afgewogen en breed afgestemd beleid is de sleutel tot succesvolle retail met economische én maatschappelijke spin off.

## 1.2 Doel detailhandelsbeleid Zoetermeer

### Kader voor de gewenste detailhandelsstructuur

Het detailhandelsbeleid geeft richting aan de ontwikkeling van de gewenste winkelstructuur in Zoetermeer en vormt het toetsingskader voor (nieuwe) detailhandelsinitiatieven. Het beleid is gebiedsgericht uitgewerkt tot een uitvoeringsagenda op hoofdlijnen. Deze nota biedt daarmee een helder kader voor zowel gemeente als marktpartijen voor de gewenste ontwikkelingsrichting van de detailhandel in Zoetermeer.

### Driedeling in detailhandelsstructuur

In het beleid is een driedeling gemaakt in de detailhandelsstructuur met

1. De Binnenstad bestaande uit het Stadshart, de Dorpsstraat en het Woonhart;
2. De Boodschappenstructuur met de wijk- en buurtwinkelcentra;
3. Perifere en overige detailhandel buiten de winkelcentra.

### Thematisch programma binnen nieuwe Omgevingswet

Het detailhandelsbeleid is op te vatten als een thematisch 'programma' binnen de nieuwe Omgevingswet die waarschijnlijk in 2020-2021 ingaat. De gemeente Zoetermeer bereid zich voor door in 2019 met de Omgevingsvisie aan de slag te gaan. Het detailhandelsbeleid loopt hierop vooruit en wordt voor een goede aansluiting als thematisch programma, gebiedsgericht uitgewerkt.

### 1.3 Proces actualisatie detailhandelsbeleid

#### Samenspraakproces

Voor de totstandkoming van het detailhandelsbeleid vond een breed samenspraakproces plaats met informatieavonden, online input via de Doe-Mee website en klankbordgroepen met stakeholders uit de binnenstad en wijk/buurtcentra. Reacties zijn verwerkt in het beleid. Daarbij is er een samenspraakverslag opgesteld dat als bijlage bij het raadsvoorstel voor vaststelling van het detailhandelsbeleid wordt toegevoegd.

#### Uitwerking beleid

Voor actualisatie van het detailhandelsbeleid van Zoetermeer zijn globaal de volgende stappen doorlopen (zie bijlage 1 voor toelichting):

1. Vertreksituatie van de detailhandelsstructuur in beeld en getoetst bij breed publiek, waarbij input is verzameld voor de detailhandelsvisie en uitgangspunten voor beleid;
2. Verkenning concept visie en uitgangspunten voor beleid met de klankbordgroepen, waarbij gebiedsgericht uitwerking is gegeven aan een uitvoeringsagenda op hoofdlijnen;
3. Afstemming met de actualisatie van de Visie Binnenstad die parallel plaatsvindt;
4. Themabijeenkomst met presentatie van tussentijdse resultaten en dilemma's aan college en raadscommissie;
5. Terugkoppeling met de klankbordgroepen en laatste aanscherping van ambitie en uitgangspunten;
6. Ambtelijke afstemming met de Provincie Zuid-Holland;
7. Gebiedsgerichte uitwerking van het beleid met globale uitvoeringsagenda en toetsingskader;
8. Bestuurlijke behandeling tot vaststelling.

### 1.4 Leeswijzer

#### Leeswijzer

Het Detailhandelsbeleid (concept) start met een bondig ontwikkelingskader, waarin de detailhandelsstructuur op hoofdlijnen staat beschreven, evenals het vigerende beleid en relevante trends en ontwikkelingen. Vervolgens geven de geformuleerde ambitie en uitgangspunten de koers aan. Daarna volgt een gebiedsgerichte uitwerking met beleidslijnen en de belangrijkste opgaven. Het toetsingskader geeft handvatten om nieuwe initiatieven te toetsen aan het beleid. Tot slot biedt de uitvoeringsagenda op hoofdlijnen de vervolgstappen aan. Het betreft nadrukkelijk nog geen vastgesteld beleid.

## 2. ONTWIKKELINGSKADER

In dit hoofdstuk schetsen we het ontwikkelingskader voor de toekomst en de uitgangspunten voor beleid. Hierin schenken we aandacht aan de bestaande situatie, de relevante trends en ontwikkelingen en het flankerende beleid. Uitgebreidere analyses zijn in de bijlage opgenomen.

### 2.1 Detailhandelsstructuur Zoetermeer samengevat

Het volgende valt op aan de winkelstructuur van Zoetermeer:

- De winkelstructuur in Zoetermeer is **in hoofdlijnen op orde**, met een planmatige en zo ook gelijkmatige verdeling van winkelcentra.
- De omvang van de detailhandel in m<sup>2</sup> aanbod is **relatief beperkt** t.o.v. de referentiekernen, met name het recreatieve winkelaanbod (mode & luxe). Dit komt mede door de fijnmazige detailhandelsstructuur en het krachtenveld in de regio.
- Zoetermeer heeft met 124.000 inwoners een aanzienlijk eigen consumentendraagvlak. Het recreatief bezochte winkelaanbod in het **Stadshart** functioneert dan ook met een relatief hoge omzet per m<sup>2</sup>. Tezamen met de beperkte leegstand in de primaire straten en de geplande versterking functioneert het Stadshart als hoofdwinkelcentrum goed.
- Het winkelaanbod in de **Dorpsstraat** typeert zich als kleinschalig specialistisch, met relatief veel lokaal ondernemerschap in een historische setting. Economisch functioneert het aanbod in de niet-dagelijkse sector rond het gemiddelde en in de dagelijkse sector iets onder niveau. Dit betekent niet per definitie dat het winkelaanbod

economisch onrendabel is. Wel kent de Dorpsstraat een aantal functionele én ruimtelijke opgaven.

- Het **Woonhart** biedt als derde deelgebied van de Zoetermeerse binnenstad een geheel eigen aanbod gespecialiseerd in grootschalige woonwinkels. De ligging van het Woonhart dichtbij het Stadshart is uniek, maar met het doelgericht bezochte aanbod functioneren beide gebieden solitair. Vanuit analyse en samenspraak met ondernemers komt naar voren dat het Woonhart na de crisis en HOM-discussie weer een redelijke positie heeft weten te bereiken als lokaal verzorgende woonboulevard.
- De omvang van het **boodschappenaanbod** in m<sup>2</sup> aanbod is relatief beperkt t.o.v. van de referentiekernen (-7%). Dit geldt voor de hele sector dagelijkse artikelen en specifiek voor de supermarkten. Met name in de noordelijke wijken is een aantal supermarkten aan de kleine kant (< 1.000 m<sup>2</sup> wvo). Daarbij is een aantal centra sober en verouderd. De bevolkingsgroei geeft aanleiding om de bestaande boodschappenstructuur kwantitatief en kwalitatief te versterken.
- De **perifere en overige detailhandel** (detailhandel buiten de winkelcentra) bestaat in Zoetermeer hoofdzakelijk uit bouwmarkten, tuincentra en ABC (auto's boten caravans). De aanwezigheid van deze zaken tast de bestaande structuur in beginsel niet aan. In lijn met landelijke trends neemt het aantal webshops en internetwinkels toe, die niet allemaal binnen de beleidsregels passen en waarvoor inzet op handhaving is gewenst.
- De **leegstand** is in de afgelopen jaren toegenomen, maar is in totaliteit relatief beperkt in de gemeente Zoetermeer. De berekeningen tonen op basis van de meest recente koopstroomgegevens aan dat de detailhandel op hoofdlijnen goed functioneert. Per sector en winkelcentrum zijn daarin uiteraard verschillen te benoemen, waarover meer in de gebiedsgerichte uitwerking.

## 2.2 Flankerende beleidskaders

### Provincie Zuid-Holland

- Het provinciaal beleid (Programma Ruimte, Verordening Ruimte) is vooral kaderstellend. De kern van het beleid ligt in de concentratie en clustering van detailhandel in de centra van steden en wijken.
- Het provinciaal beleid maakt een beleidsmatige driedeling in soorten winkelgebieden: te ontwikkelen centra, (waartoe het Stadshart behoort), de te optimaliseren centra (geen enkel winkelcentrum in Zoetermeer behoort hiertoe) en de overige centra. Tot de laatste groep behoren de meeste kleinere wijk- en buurtwinkelcentra. Het toekomstperspectief is divers en sterk afhankelijk van het consumentendraagvlak. Beperkte groei is mogelijk wanneer sprake is van aanzienlijke bevolkingsgroei, zoals in Zoetermeer wordt verwacht.
- De provincie Zuid-Holland werkt op dit moment aan de vernieuwing van haar omgevingsbeleid. Het ontwerp omgevingsbeleid bestaat uit een beleids-neutrale omzetting van de huidige beleidsvisies en verordeningen die eerder door Provinciale Staten zijn vastgesteld, maar bevat ook een aantal beleidsrijke onderdelen. Voor de onderdelen die betrekking hebben op detailhandel gaat het vooralsnog om een beleids-neutrale omzetting<sup>1</sup>.

### Regio Metropoolregio Rotterdam en Den Haag

- In de Metropoolregio Rotterdam en Den Haag (MRDH) geldt de Agenda Detailhandel 2016-2021 waarin afspraken zijn gemaakt op regionaal niveau. De regio kent een consistent en restrictief detailhandelsbeleid met nadruk op het in stand houden en optimaliseren van vitale winkelgebieden.

<sup>1</sup> De verwachting is dat het ontwerp omgevingsbeleid begin november 2018 ter visie wordt gelegd

- Vanuit de regio wordt ervoor gepleit niet alleen de bestaande winkelstructuur gezond te houden, maar ook op passende plaatsen ruimte te bieden aan dynamiek en vernieuwende concepten.
- Op het gebied van webshops en internetwinkels pleit de MRDH voor de volgende beleidsrichtlijn: internethandel zonder bezoekersfunctie kan zich overal vestigen waar bedrijven zich mogen vestigen. Internethandel met een (beperkte) bezoekersfunctie wordt enkel toegestaan op trafficlocaties (denk hierbij aan treinstations, benzinstations, kantoorlocaties) en in de detailhandelsconcentratiegebieden (winkelcentra). Bij bezoek gaat het om klanten die ter plekke een product kopen en meenemen, of het product alleen ophalen.
- Wanneer sprake is van een initiatief in een winkelgebied of ontwikkeling van een nieuw centrum van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> of een initiatief van 1.000 m<sup>2</sup> of groter in de periferie, stemmen gemeenten in de MRDH deze regionaal af.

### Gemeente Zoetermeer

- Het Detailhandelsbeleid 2006-2010 voorziet in een versterking van de bestaande structuur. Investerings worden primair gedaan in de kwetsbare centra. In een deel van de winkelcentra is door de gemeente en eigenaren geïnvesteerd, met name in het Stadshart op gebied van recreatief winkelen. Ook een aantal boodschappencentra is gemoderniseerd. Er liggen daarnaast nog verschillende ontwikkelopgaven.
- Het woningbouwprogramma Zoetermeer (2017) voorziet in de Schaa sprong. Over een periode van 10 tot 15 jaar is er een nieuwbouwproductie beoogd van 10.000 woningen tot 2030, tot 16.000



woningen tot 2035 en verder. Het accent ligt op binnenstedelijk bouwen, met name in de binnenstad, het Entreegebied en aan de zuidoostzijde van de stad. Daarnaast vindt verspreid op wijk- en buurtniveau inbreiding plaats (zie kaartbeeld bijlage 2).

- De (concept) Visie Binnenstad Zoetermeer<sup>2</sup> beschrijft als ambitie een levendige en gastvrije binnenstad, gericht op de regio.
- Het voorontwerp bestemmingsplan Stadshart/Dorpsstraat<sup>3</sup> heeft als doel om de aantrekkelijkheid en de winkelbeleving te optimaliseren. Vanuit een ruimtelijke bril wordt ingezet op een kwalitatieve verbetering van het Stadshart, met name door bestaande winkels de ruimte te geven. Er wordt niet ingezet op sec de uitbreiding van het aantal winkelunits. Nieuwe winkels kunnen veelal in bestaande leegstand huisvesten.
- De in co-creatie ontwikkelde Toekomstvisie Dorpsstraat 2030 zet in op een sterke Dorpsstraat. De ambitie is om de beleving te verbeteren, de Dorpsstraat beter te verbinden met het Stadshart en dit samen met stakeholders uit te werken in een uitvoeringsagenda.
- Voor de ambulante handel beschikt de gemeente Zoetermeer over standplaatsenbeleid dat wordt geactualiseerd<sup>4</sup>. De ambulante handel is zijdelings meegenomen in de analyse van de winkelcentra, maar verder niet uitgewerkt in het actuele Detailhandelsbeleid.
- De fysieke toegankelijkheid van de stad moet goed op orde zijn en zo ook de toegankelijkheid van de detailhandel en winkelcentra. Het

<sup>2</sup> Visie Binnenstad Zoetermeer: levendig & gastvrij, concept 22 oktober 2018

<sup>3</sup> Het voorontwerp bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat wordt volgens verwachting eind 2018 ter visie gelegd en in 2019 vastgesteld.

<sup>4</sup> De nadere regels standplaatsen 2018 zal in november 2018 aan het college ter besluitvorming worden voorgelegd. De standplaatsenlocaties die onderdeel uitmaken van

normenkader dat de gemeente in overleg met de Toegankelijkheidsraad ontwikkelt, geeft richtlijnen voor de openbare gebouwen in eigendom van de gemeente.

**Figuur 2.1: Sfeerimpressie verdichting Zoetermeer<sup>5</sup>**



### **Ambitie vanuit Coalitie akkoord**

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

dit beleid zullen via een parapluzieking standplaatsen in de loop van 2019 aan de gemeenteraad worden voorgelegd en vastgesteld. Het huidige beleid uit 2003 komt daarmee te vervallen.

<sup>5</sup> Gemeente Zoetermeer, Eindversie woningbouwprogramma Zoetermeer

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

## 2.3 Relevante trends & ontwikkelingen

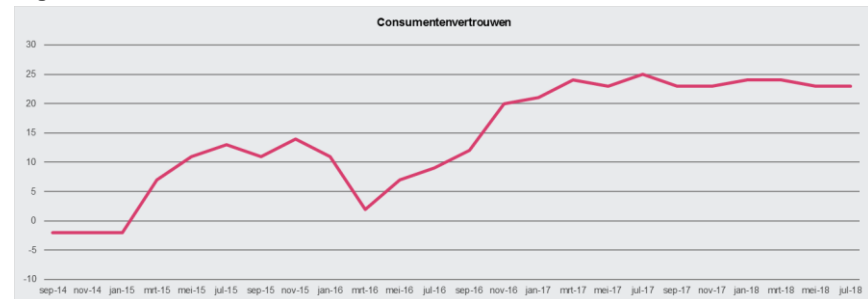
### Demografische transitie

- Nederland vergrijst. Het aandeel 65-plussers stijgt van 17% in 2014 naar 24% in 2025 (CBS). Deze doelgroep groeit ook in Zoetermeer en beïnvloedt de vraag naar winkels. Deze kapitaalkrachtige groep hecht waarde aan nabijheid, kwaliteit en (persoonlijke) service.
- De huishoudenssamenstelling verandert. Het groeiend aandeel eenpersoonshuishoudens laat de gemiddelde huishoudensomvang dalen, zo ook in Zoetermeer. Dit heeft een gemiddeld hogere besteding aan onder meer boodschappen tot gevolg.

<sup>6</sup> Thuiswinkel Markt Monitor 2017

- De Nederlandse economie groeit sinds drie jaar weer. De verwachting is dat het economisch herstel zich voortzet. Ook het consumentenvertrouwen en de koopbereidheid stijgen sinds 2014 (figuur 2.2).
- Met de beoogde Schaalsprong van Zoetermeer groeit de bevolking naar verwachting circa 18% tot 2035. De stedelijke verdichting biedt kansen voor een kwaliteitssprong van de detailhandelsstructuur.

Figuur 2.2: Consumentenvertrouwen



Bron: CBS

### Consumentengedrag

- De consument is steeds beter geïnformeerd dankzij (mobiel) internet en heeft tegelijkertijd steeds minder tijd. De consument is dan ook kritisch in winkelbezoek en hecht steeds meer waarde aan gemak, service, genieten en beleven.
- De bestedingen zijn toegenomen, zo ook online. Het aandeel online bestedingen van de totale detailhandel is in 2017 circa 23%<sup>6</sup>. Hoe deze trend zich verder voortzet is nog niet bekend. Vanuit de samenspraak gaf het merendeel van de respondenten aan een balans te hebben bereikt in online shoppen. Vooral voor mode, beleving en

ontmoeten blijven mensen naar winkelcentra gaan. Het belang van een gemakkelijke online en offline afstemming in winkels en winkelgebieden neemt toe, evenals de totaalbeleving met aantrekkelijke horeca, gemakkelijke bereikbaarheid, parkeren en ook de verruiming van de openingstijden naar avond- en zondag openstellingen.

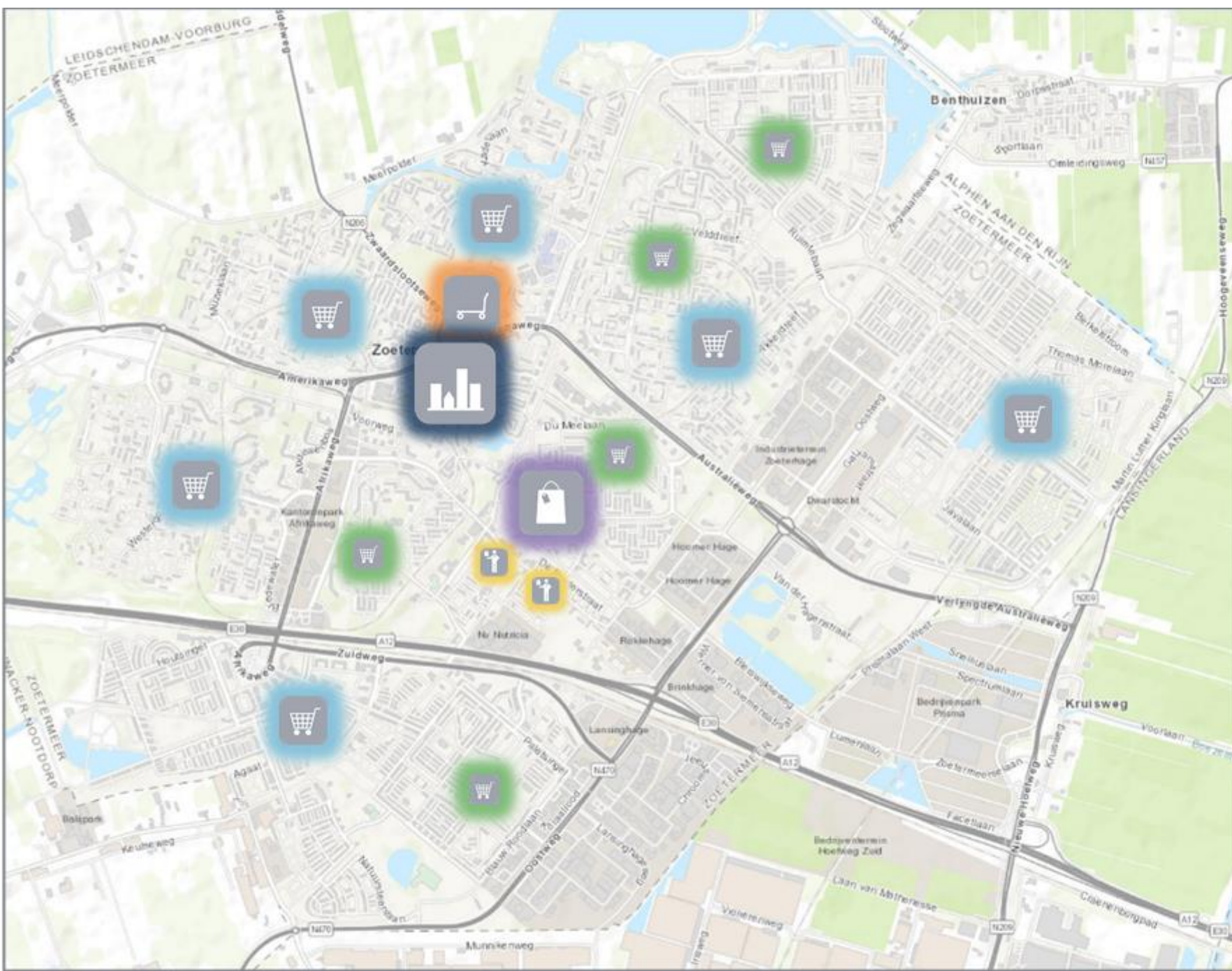
- Hoewel ook voor de dagelijkse boodschappen de onlineverkoop toeneemt, is de onlinebesteding in aandeel beperkt (ca. 2,7% in 2017<sup>7</sup>). De toekomstige ontwikkeling hierin is afhankelijk van innovatieve aanbieders en contextuele zaken, bijvoorbeeld strengere regelgeving inzake bezorgservices. Naar verwachting blijft de behoefte aan boodschappencentra bestaan, ook vanuit sociaal oogpunt.

### **Krachtenveld**

- De consument van tegenwoordig is kieskeurig, goed geïnformeerd en steeds mobieler. Shoppen wordt meer en meer een dagbesteding, waarvoor consumenten bereid zijn te reizen naar grotere binnensteden van bijvoorbeeld Den Haag en Rotterdam. Keuzes worden gebaseerd op de aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling, de inrichting, uitstraling en omgevingskwaliteit.
- Het centrum van Leidschenhage gaat in 2020 verder als *the Mall of the Netherlands*, het grootste overdekte winkelcentrum in een moderne architectuur met een uitgebreid aanbod in food en non-food. Dit zal het krachtenveld in de regio beïnvloeden.

---

<sup>7</sup> Emerce 2017



-  Stadshart
-  Dorpsstraat
-  Woonhart
-  Wijkwinkelcentra
-  Buurtwinkelcentra
-  Strip

## 3. AMBITIE & UITGANGSPUNTEN

### 3.1 Ambitie voor de toekomst

#### **Kwaliteitssprong om structuur te versterken**

De detailhandelsstructuur van Zoetermeer is in hoofdlijnen op orde. Gelet op de trends, het veranderende consumentengedrag, ontwikkelingen in de omgeving en de beoogde Schaalessprong, is het aan Zoetermeer om te investeren in kwaliteitsverbetering. Er liggen kansen zodat een duurzame en vitale winkelstructuur behouden blijft.

#### **Regionale positie behouden en versterken**

Zoetermeer heeft de ambitie om in ieder geval de regionale functie van de binnenstad te behouden en waar mogelijk te versterken, met een sterke(re) binding en lange(re) verblijfsduur. Ruimte geven aan innovatie en vernieuwing binnen de detailhandelsstructuur draagt hieraan bij. Middels het koopstromenonderzoek Randstad kan de ambitie worden gemonitord.

### 3.2 Uitgangspunten bepalen de koers

#### **Kader stellende uitgangspunten geven richting**

Met het detailhandelsbeleid richt de gemeente zich op de toekomst. Daarin zijn sommige zaken voorspelbaar, maar is het meeste onzeker. Om binnen die onzekerheid uitvoer te geven aan de ambitie van Zoetermeer worden in het detailhandelsbeleid de kaders gegeven met een

aantal uitgangspunten. Deze dienen als koers voor overheid en bedrijfsleven, voor de toetsing van nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.

#### **1. Versterken kwaliteit bestaande detailhandelsstructuur**

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

#### **2. Multifunctionele binnenstad met optimalisatie deelgebieden**

De binnenstad ontwikkelen tot een multifunctioneel stedelijk voorzieningcluster waar detailhandel een onderdeel van is. De drie deelgebieden Stadshart, Dorpsstraat en Woonhart hebben ieder een eigen profiel dat geoptimaliseerd wordt, waarmee de autonome aantrekkingskracht van de deelgebieden wordt verstrekt. Daarbij zijn aantrekkelijke verbindingen per voet, fiets en auto tussen de deelgebieden gewenst en medebepalend voor het functioneren.

#### **3. Behouden en versterken regionale positie van de binnenstad**

Uitgangspunt voor de Zoetermeerse binnenstad is om in ieder geval de regionale functie te behouden en waar mogelijk te versterken, met een sterke(re) binding en lange(re) verblijfsduur. Te monitoren middels het koopstromenonderzoek Randstad.

#### **4. Wijk- en buurtcentra als ‘hart van de wijk’**

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

#### **5. Supermarkten als kurk voor functioneren wijk en buurtcentra**

Door de Schaa sprong groeit het consumentendraagvlak en dit vraagt om een passend niveau van de boodschappenvoorziening in de wijk. Moderne supermarkten zijn de kurk voor het functioneren van wijk- en buurtcentra. Daarom krijgen bestaande kleinschalige supermarkten (< 1.000 m<sup>2</sup> vwo) in beginsel de mogelijkheid om uit te breiden tot moderne omvang, mits het planinitiatief voldoet aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

#### **6. Perifere detailhandel handhaven**

De bestaande perifere detailhandel (buiten de winkelstructuur) doet geen afbreuk aan de detailhandelsstructuur in Zoetermeer. Het uitgangspunt is handhaving. Het vigerende, restrictieve beleid voor nieuwe verspreide bewinkeling wordt voortgezet, wat in lijn is met Provinciale beleidskaders.

#### **7. Ruimte geven aan innovatie & vernieuwing binnen structuur**

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

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

#### **8. Duurzaam ruimtegebruik**

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

## 4. DE BINNENSTAD

### 4.1 Toekomstbeeld

#### Een levendige en gastvrije binnenstad

De binnenstad ontwikkelt zich steeds meer tot de huiskamer van Zoetermeer, waar de functies winkelen, werken, recreëren en wonen worden versterkt en gemixt. Daarbij heeft Zoetermeer de ambitie zich met name te onderscheiden op gebied van levendigheid en gastvrijheid. Om dit toekomstbeeld te realiseren wordt gewerkt aan versterking van het Stadshart, de positionering van de Dorpsstraat, optimalisatie van het Woonhart en de transformatie van het Dobbegebied. De geplande verdichting met nieuwe stedelijke woonmilieus biedt volop kansen voor realisatie van het toekomstbeeld.




#### Aantrekkelijke verbindingen versterken de delen tot geheel

Voor de deelgebieden in de binnenstad geldt dat zij ieder een eigen, onderscheidend profiel nastreven met hun eigen aantrekkingskracht. Daarbij zijn aantrekkelijke verbindingen per voet, fiets en auto tussen de deelgebieden gewenst en medebepalend voor de uitstraling van de binnenstad als geheel.

#### Afstemming toekomstbeeld met actuele Visie Binnenstad

Het Detailhandelsbeleid is afgestemd met de Visie Binnenstad, zodat de volgende gebiedsgerichte uitwerking en geformuleerde beleidslijnen elkaar versterken. De geactualiseerde Visie Binnenstad geeft een verdere uitwerking van het gewenste toekomstbeeld.

Tabel 4.1: Onderscheiden winkelgebieden in de binnenstad

Typering	Beschrijving	Winkelgebied	Profiel
Hoofdwinkelgebied	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hoofdwinkelgebied van Zoetermeer. Mix voorzieningen, recreatief winkelaanbod, (inter)nationale ketens</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stadshart</li></ul>	
Historisch milieu	<ul style="list-style-type: none"><li>• Veelal kleinschalig specialistisch aanbod, mix van winkels, horeca, diensten, veel zelfstandigen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dorpsstraat</li></ul>	
PDV-cluster	<ul style="list-style-type: none"><li>• Lokaal verzorgend cluster gericht op wonen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Woonhart</li></ul>	



SPR

ESPRIT

Wick's Hair





## 4.2 Stadshart

Locatie	Kenmerk	Beleidslijn
Hoofd-winkelgebied	Het belangrijkste recreatieve winkelcentrum in Zoetermeer	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kwalitatieve versterking en verdere functiemix van winkelen, uitgaan, cultuur &amp; leisure om de binnenstadscultuur te verbreden</li><li>• Dagelijks aanbod is op orde en kan bevolkingsgroei faciliteren</li><li>• Levendige openbare (verblijfs)ruimte met aantrekkelijke verbindingen</li><li>• Verdichting met stedelijke woonmilieus en daarbij passende publieksgerichte voorzieningen, die invulling geven aan leegstand in secundaire straten.</li><li>• Initiatieven &gt;2.000 m<sup>2</sup> afstemming MRDH.</li></ul>

### Recente ontwikkelingen versterken toekomstperspectief

De realisatie van Spazio en Cadenza heeft het Stadshart aan beide zijden 'afgehecht' met fraaie deelgebieden. Met deze vernieuwing blijft het Stadshart voor de eigen inwoners en directe regio aantrekkelijk. De totaalbeleving van een winkelcentrum wordt steeds relevanter en ook het Stadshart moet blijven vernieuwen. Zodoende is in 2017 een herziening van het bestemmingsplan uitgewerkt. Deze is in de fase van voorontwerp de inspraak in geweest, wordt naar verwachting eind 2018 ter visie gelegd en in 2019 vastgesteld. Het betreft vooral een kwalitatieve versterking om de ruimtelijke en functionele structuur te optimaliseren.

### Verdere inzet op ruimtelijke kwaliteit en beleving

Uniek aan het Stadshart is dat het deels verhoogd is aangelegd, met een verkeersvrij winkel-verblijfsgebied, met daaronder op het oorspronkelijke maaiveld verkeer, parkeren en de Randstadrail. Het winkelgebied

is qua inrichting vrij heterogeen en delen zijn, als gevolg van de jaren 80 architectuur zakelijk en sober. Het mist 'gezelligheid'. Naar de toekomst wordt ingezet op een kwalitatieve versterking door o.a. het bebouwen van arcades en onderdoorgangen, het verhogen van winkelunits, transformatie van (leegstaande) kantoor- en/of winkelpanden in de secundaire straten naar andere publiekgerichte functies en/of wonen. Daarbij werkt Zoetermeer samen met stakeholders aan een gastvrije binnenstad om de beleving te versterken.

### Ontwikkelperspectief niet-dagelijks winkelaanbod

Het Stadshart blijft de locatie voor recreatief winkelen en waar (inter)nationale formules gehuisvest zijn. Het winkelaanbod functioneert goed. In het voorontwerp bestemmingsplan Stadscentrum/Dorpsstraat wordt ruimte geboden voor een kwantitatieve toevoeging van max. 12.500 m<sup>2</sup> bvo aan detailhandel. De boogde uitbreidingsruimte wordt niet ingezet om het aantal winkelunits substantieel uit te breiden, maar vooral om de bestaande hoofdwinkelas te optimaliseren.

### Boodschappenaanbod voorziet in behoefte

Het Stadshart heeft twee supermarkten van moderne omvang: een Albert Heijn XL en Hoogvliet. Dit aanbod wordt aangevuld met een ruim aantal kleinere versspecialzaken. Het winkelaanbod aan dagelijkse artikelen is relatief ruim in het Stadshart. Het perspectief voor deze sector is goed, mede ook gelet op de beoogde woningbouw in de directe nabijheid (Schaalsprong). Een uitbreiding van het supermarktaanbod is in beginsel niet wenselijk. Prioriteit ligt bij optimalisering van het buurt en wijk-aanbod en de Dorpsstraat. Een overaanbod in het Stadshart kan die ontwikkeling verstoren. Bijzondere concepten met een stedelijke verzorgingsfunctie kunnen nadere afgewogen worden binnen deze kaders.

### 4.3 Dorpsstraat

Locatie	Kenmerk	Beleidslijn
Historisch milieu	Kleinschalig, deels specialistisch aanbod in een historische setting	<ul style="list-style-type: none"><li>• Versterken van kernwaarden en het unieke profiel voor recreatief funshoppen</li><li>• Inzetten op een ruimtelijk compact winkelgebied met aan de randen andere functies (o.a. wonen, diensten, zorg)</li><li>• Versterken boodschappenfunctie voor basistrekkracht en frequent bezoek</li><li>• Collectief inzetten op uitstraling, gevoelswaarde en gastvrijheid</li><li>• Initiatieven &gt;2.000 m<sup>2</sup> afstemming MRDH.</li></ul>

#### Uniek stukje historiciteit in 'nieuwbouwstad'

De naam zegt het al, de Dorpsstraat is van oudsher de centrale straat van de dorpen Zoetermeer en Seghwaert, waaruit Zoetermeer is ontstaan. De Dorpsstraat is een uniek stukje historiciteit in 'nieuwbouwstad' Zoetermeer. Bij veel Zoetermeeders een geliefde verblijfsstraat, met oog op de winkels en onderscheidende horeca, maar ook door de identiteit van het gebied.

#### Verrassingsmilieu met specialistisch, zelfstandig aanbod

De Dorpsstraat kent relatief veel kleinschalig, specialistisch en zelfstandig aanbod. Hierdoor heeft het binnen de winkelstructuur de kenmerken van een 'verrassingsmilieu' waar de consument diversiteit aan voorzieningen vindt. De Dorpsstraat is qua aanbod en setting complementair aan het Stadshart. De uitgangspositie van de Dorpsstraat is goed, maar

om de kansen te verzilveren ligt er een aantal stevige opgaven voor de toekomst.

Figuur: kernwaarden Dorpsstraat<sup>8</sup>

Dichtbij Kleinschalig  
Speciaalzaken Historisch  
Anders dan anders  
Gezellig Stijl Veelzijdig  
Sfeer

#### Concentratie maakt krachtiger

De Dorpsstraat is langgerekt en van een winkelcircuit is geen sprake. Dat maakt het lastig om een aaneengesloten, aantrekkelijk winkelfront te realiseren en winkelend publiek vast te houden. Door concentratie van het specialistische winkel- en horeca-aanbod wordt de wisselwerking krachtiger en daarmee de beleving voor de consument. De opgave naar de toekomst is gezamenlijke inzet op een ruimtelijk compact kernwinkelgebied en verkleuring van de uiteinden, met een mix van wonen, werken, cultuur en diensten.

#### Versterken specialistisch aanbod

Wanneer kritisch gekeken wordt naar het aanbod in de Dorpsstraat dan kan het verdere versterking gebruiken. Uit onderzoek en het samenspraakproces komt naar voren dat de Dorpsstraat een gezellige straat is en met meer specialistisch, verrassend en vernieuwend aanbod in potentie frequenter wordt bezocht. Qua winkelaanbod valt te denken aan

<sup>8</sup> Positioneringsonderzoek Dorpsstraat

boetieks, conceptstores en snuffelwinkels. Voor horeca komen suggesties als een stadsbrouwerij-café, wijn- of biercafé of andere speciale (kleinschalige) concepten naar voren<sup>9</sup>.

#### **Ontwikkelopgave boodschappenfunctie voor basis trekkracht**

Een belangrijke opgave naar de toekomst is versterking van het supermarktaanbod in de Dorpsstraat. Dit geeft een basis voor frequent en combinatie-bezoek. Beide reguliere supermarkten voldoen qua omvang en uitstraling niet meer aan de consumentenwensen, daarbij gaat Aldi verplaatsen naar Palenstein. De gevestigde biologische supermarkt ligt afzijdig en is gericht op een beperkte(re) doelgroep. Een aantrekkelijke supermarktformule passend bij het profiel van de Dorpsstraat is van essentieel belang voor de aantrekkingskracht van het winkelgebied. Gezien het beperkte primaire draagvlak (analyse) gaat de voorkeur uit naar een formule die niet aanwezig is in Zoetermeer, om zo een groter publiek aan te trekken (b.v. Plus, Coop, Citystore of een formule gericht op duurzaamheid als Ekoplaza of Marqt).

#### **Ontwikkelkansen op uitstraling, gevoelswaarde en gastvrijheid**

Ook liggen er voor de Dorpsstraat kansen om de gevoelswaarde van het unieke winkelgebied te versterken, door als ondernemers en eigenaren, collectief in te zetten op gastvrijheid en aandacht richting de consument. Dit kan met de gevestigde ondernemers en eigenaren door gezamenlijk het verhaal van de Dorpsstraat te vertellen. De gevoelswaarde wordt eveneens versterkt door de cultuurhistorie zichtbaar te maken, de openbare ruimte aan te kleden (zonder schreeuwende uitstallingen), met passende evenementen en door synergie tussen de functies te versterken.

<sup>9</sup> Positioneringsonderzoek Dorpsstraat

## **4.4 Woonhart**

### **Beleidslijn gemeente Zoetermeer**

<b>Locatie</b>	<b>Kenmerk</b>	<b>Beleidslijn</b>
<b>PDV-cluster</b>	Lokaal verzorgend cluster gericht op wonen met unieke centrale ligging	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimaliseren aanbod in grootschalige woonwinkels binnen de lokale verzorgingsfunctie.</li> <li>• Kleinschalige units voor woonwinkels faciliteren.</li> <li>• Ontwikkelingsperspectief nauwkeurig afwegen tegenover Stadshart en binnen kaders MRDH en Provincie.</li> <li>• Initiatieven &gt;2.000 m<sup>2</sup> afstemming MRDH.</li> </ul>

#### **Lokaal verzorgende, vrij traditionele woonboulevard**

Het Woonhart is een relatief kleinschalige (deels) overdekte woonboulevard met een unieke centrale ligging. Door de langgerekte structuur kan geen rondje worden gelopen en zijn de afstanden voor winkelend publiek vrij groot. De panden en openbare ruimte hebben een nette, maar deels ook gedateerde uitstraling. De winkels behoren overwegend tot het veelvoorkomende laag- en middensegment. De afgelopen jaren is de leegstand gedaald. Het centrum heeft een goede parkeervoorziening en is goed bereikbaar.

### **Woonhart staat voor keuze richting de toekomst**

Aanvankelijk zou het Woonhart worden opgenomen in de gebiedstransformatie binnen de Holland Outlet Mall (HOM). Dit plan is definitief van de baan. Hierdoor moet het Woonhart zichzelf opnieuw uitvinden. Landelijk staan kleinschalige woonboulevards onder druk. Zij verliezen koopkracht aan grotere regionaal verzorgende woonboulevards (bijvoorbeeld Rotterdam Alexandrium). Anderzijds nemen door de aantrekkende economie ook de bestedingen in de woonbranche weer toe, waarbij de bevolkingsgroei in Zoetermeer het bestedingspotentieel doet toenemen. In beginsel is er in Zoetermeer voldoende draagvlak voor het Woonhart, wat deels complementair is aan meer specialistisch en regionaal verzorgend winkelaanbod in bijvoorbeeld Woonmall Alexandrium.

### **Profiel en functie optimaliseren**

De lokale verzorgingsfunctie van het Woonhart kan verder geoptimaliseerd, door invulling van de leegstand en een impuls aan de uitstraling en omgevingsfactoren (o.a. routing, signing). Daarbij biedt de beoogde woningbouwontwikkeling nabij het Woonhart kansen voor een kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte en verbinding met de omgeving.

### **Ontwikkelingsperspectief Woonhart afwegen t.o.v. Stadshart**

Landelijk is de trend dat steeds meer branches worden toegestaan op woonboulevards, die passen binnen het brede thema wonen, zoals elektronica (mediamarkt) of huishoudelijke artikelen (Action). Ook grootschalige horeca krijgt vaker een plek. Gelet op de ligging van het Woonhart nabij het Stadshart is het de vraag of dit wenselijk is. Bij nieuwe initiatieven zal een nauwkeurige afweging gemaakt moeten worden tussen Woonhart en Stadshart, waarbij het primaat van de binnenstad bij het Stadshart ligt.



## 5. DE BOODSCHAPPENSTRUCTUUR

### 5.1 Toekomstbeeld

#### Opbouw van de boodschappenstructuur

De boodschappenstructuur bestaat uit het binnenstedelijke aanbod (Stadshart en Dorpsstraat hoofdstuk 4), gevolgd door de centra op wijk- en buurtniveau. Deze centra vormen het kloppende hart van de wijken en buurten, waar niet alleen boodschappenwinkels te vinden zijn, maar ook horeca, diensten, maatschappelijke en overige voorzieningen. De twee buurtstrips verkleuren naar andere bedrijvigheid en wonen en maken op termijn geen deel meer uit van de boodschappenstructuur.

#### Opgave bereikbaarheid & parkeerdruk




Aandachtspunt voor bijna alle wijk- en buurtcentra is de bereikbaarheid en parkeergelegenheid. Met name de centra nabij de Randstadrail hebben een hoge parkeerdruk. Consumenten en forensen kiezen in toenemende mate voor efficiëntie, gemak en comfort. Voor de toekomstbestendigheid van de winkelcentra ligt hier een opgave voor verdere uitwerking.

#### Inzet op kwaliteitssprong bestaande structuur

Uit de analyses komt naar voren dat de wijk- en buurtcentra over het algemeen met een hoge omzet per m<sup>2</sup> wvo functioneren. De druk zal verder toenemen door de beoogde Schaalsprong. Uitgangspunt is in te zetten op een kwaliteitssprong van de bestaande boodschappenstructuur.

Gezien de mate van verdichting in het Entreegebied wordt hier in samenhang met omliggende centra gekeken naar een voorzieningenaanbod dat past bij het beoogde stedelijke woonmilieu.

Tabel 5.1: Te onderscheiden typen boodschappencentra

Typering	Beschrijving	Winkelgebied	Profiel
<b>Wijkcentrum</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2 of meer reguliere supermarkten</li><li>• Aanvullend aanbod in versspecialisten 5 tot 15 bedrijven</li><li>• Ruim niet-dagelijkse aanbod tot ca. 50% van het totale m<sup>2</sup> wvo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oosterheem</li><li>• Meerzicht</li><li>• Rokkeveen</li><li>• De Leyens</li><li>• Seghwaert</li><li>• Buytenwegh</li></ul>	
<b>Buurtcentrum</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1-2 supermarkten reguliere supermarkten</li><li>• Aanvullend aanbod in versspecialisten 2 tot 10 bedrijven</li><li>• Basis in niet-dagelijks aanbod tot 30% van het totale m<sup>2</sup> wvo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Noordhove</li><li>• Meeuwenveld</li><li>• Vijverhoek</li><li>• Croesinckplein</li><li>• De Vlieger</li></ul>	
<b>Buurtstrip</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kleinschalig voorzieningenaanbod (sporadisch winkels, horeca en dienstverleners)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Piet Heinstraat</li><li>• Oranjelaan</li></ul>	

BELEGDE BROODJES

**Broodje gerookte zalm**

Ambachtelijk gerookt!

per stuk **€ 3.95**

Belegde broodjes van REAS

**VLEESWAREN:**

- Gebroden Rasbief, Fricandeau . . . . . € 2.90
- Kalfsrrolade of Beenham . . . . . € 2.90
- Reas grillworst . . . . . € 2.90
- Rokkevense filet american . . . . . € 2.90
- Verse osseworst . . . . . € 2.90
- Ambachtelijke paté . . . . . € 2.75
- Tartaar speciaal . . . . . € 2.75

**OVERIG BELEG:**

- Mozzarella tomaat . . . . . € 2.75
- Roomkaas komkommer . . . . . € 2.90
- Jonge of oude kaas (+0.25) . . . . . € 2.25
- Broodje gezond . . . . . € 2.90
- Brie met walnoot en honing . . . . . € 2.90
- Salade naar keuze . . . . . € 2.75
- Tartaar speciaal . . . . . € 2.75

vt, kip, vis, beenham of varkensvlees

**WARM BELEGD:**

- Warme beenham . . . . . € 3.95
- Hete kip . . . . . € 3.95
- Slagers gehaktbal . . . . . € 3.95
- Warm vlees . . . . . € 3.95
- Kwekkeboom kroket . . . . . € 3.90
- Pulled pork . . . . . € 3.90

**HOT FOCACCIA:**

Een broodje gevuld heen enre zonnegif!

- Beenham met roomkaas en tomaat . . . . . € 3.95
- Charizo met tomaat en kaas . . . . . € 3.95
- Bacon met kip en borsje . . . . . € 3.95
- Mazzarella met tomaat en paneer . . . . . € 3.95

**BROODJE VIS:**

- Garnalen, Paling of Zalm . . . . . € 3.95

**REAS SPECIALS:** € 3.90

- Barcelona
- Royal
- Parijs
- Vitello tonato
- Carpaccio
- Booskoop
- Club sandwich
- Entrecote

**DRINKS:**

- Cola, Cola light . . . . . € 1.75
- Spa rood, Spa blauw . . . . . € 1.75

REAS

**BROODJE AMSTERDAM**

per stuk **€ 2.95**

REAS

**LENTE STAMPBOT**

500 gr. € 4.50

**RENDANG**

100 gr. € 1.25



## 5.2 Wijkwinkelcentra

### Beleidslijn gemeente Zoetermeer

Typering	Winkelgebied	Beleidslijn
Wijkcentrum	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oosterheem</li><li>• Meerzicht</li><li>• Rokkeveen</li><li>• Seghwaert</li><li>• Buytenwegh</li><li>• De Leyens</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Concentreren voorzieningen in wijkwinkelcentra als 'Hart van de wijk'.</li><li>• Kleinere supermarkten (&lt; 1.000 m<sup>2</sup> wvo) krijgen in beginsel ruimte voor modernisering, mits het planinitiatief onderbouwd is op basis van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.</li><li>• Prioriteit ligt bij de moderniseringsslag van Meerzicht, De Leyens en Seghwaert.</li><li>• Parrallel aan optimaliseren van bestaande situatie verkennen of herontwikkeling van De Leyens, Seghwaert en Meeuwenveld mogelijk is voor structuurversterking noordelijke wijken.</li><li>• Alle initiatieven &gt;2.000 m<sup>2</sup> afstemming MRDH.</li></ul>

#### Wijkwinkelcentrum Oosterheem

Oosterheem is het grootste wijkwinkelcentrum. Het winkelcentrum oogt eigentijds, maar lijkt wat groot van opzet en mist daardoor overzicht en samenhang. Qua aanbod is het winkelcentrum ruim voorzien en op orde met drie supermarkten, waarvan Aldi aan de kleine kant is en aanvullend o.a. een Hema, Intertoys en modisch aanbod. Gelet op het ruime eigen verzorgingsgebied kent Oosterheem een goed perspectief. De supermarkten worden in beginsel de ruimte geboden om te moderniseren/uit te breiden.

#### Wijkwinkelcentrum Meerzicht

Dit overdekte en naar binnen gekeerde winkelcentrum heeft een gedateerde uitstraling, met lage plafonds en smalle donkere gangen. De doorstroming is door de verschillende gangen niet optimaal. De beide supermarkten zijn van moderne omvang. Het vertrek van Blokker is een aderlating voor het centrum. Ook de buitenruimte oogt schraal en in de avonduren donker. Het centrum beschikt over een ruim eigen verzorgingsgebied wat toeneemt met de verwachte bevolkingsgroei in het Entreegebied. Dat biedt kansen voor een ruimtelijke kwaliteitsslag in de nabije toekomst, zowel aan de binnen- als de buitenkant.

#### Wijkwinkelcentrum Rokkeveen

Een recent gemoderniseerd, fraai ogend winkelcentrum, met een heldere overzichtelijke structuur en aantrekkelijk aanbod. De beide supermarkten zijn van moderne omvang en noemenswaardig is de verspasing en de mix met horeca. In de buitenplinten van het centrum is enige leegstand. Het centrum heeft een goed perspectief en een sterk eigen verzorgingsgebied en consumentendraagvlak dat wordt versterkt door de verwachte bevolkingsgroei.

#### Wijkwinkelcentrum Seghwaert

Deels overdekt naar binnen gekeerd centrum, met veel donkere gangen. Het centrum heeft een gedateerde uitstraling en ligt ingeklemd, waardoor de mogelijkheden om uit te breiden beperkt zijn. Het centrum telt twee supermarkten waarvan Lidl aan de kleine kant is. Dit centrum kent een ruimtelijk-functionele opgave die in samenhang met de centra Meeuwenveld en De Leyens moet worden gezien.

### Wijkcentrum Buytenwegh

Dit deels naar binnen gekeerde centrum kent een sobere uitstraling, met name door de periode waarin het is gebouwd. Het centrale plein oogt open. De Jumbo-supermarkt is recentelijk uitgebreid, waarmee een gewenste moderniseringsslag van het aanbod is gerealiseerd. Het toekomstperspectief is goed, alleen vormt de fysieke opzet, de sobere uitstraling en met name hoge parkeerdruk wel een uitdaging.

### Wijkcentrum De Leyens

Het centrum bestaat uit een autoluwe straat met voorzieningen aan weerszijden. Van de twee supermarkten is Lidl te klein en op termijn niet duurzaam. Het perspectief is redelijk, maar ook voor de Leyens geldt dat de fysieke uitbreiding naar de toekomst mede in relatie tot parkeren een uitdaging vormt. Dit centrum kent een ruimtelijk-functionele opgave die in samenhang met de centra Meeuwenveld en Seghwaert moet worden gezien.

## 5.3 Buurtwinkelcentra

### Beleidslijn gemeente Zoetermeer

Typering	Winkelgebied	Beleidslijn
Buurt- centrum	• Noordhove	• Concentreren voorzieningen in buurtcentra als 'Hart van de buurt'
	• Meeuwenveld	• Kleinere supermarkten (< 1.000 m <sup>2</sup> wvo) krijgen ruimte voor modernisering, mits planinitiatief past in toetsingskader.
	• Vijverhoek	• Prioriteit ligt bij herontwikkeling van Croesinckplein binnen transformatie van Palenstein.
	• Croesinckplein	• Moderniseringsslag Meeuwenveld en parallel verkennen van herontwikkeling in relatie tot Seghwaert en De Leyens voor versterking structuur.
	• De Vlieger	• Initiatieven >2.000 m <sup>2</sup> afstemming MRDH.

### Buurtcentrum Noordhove

Dit vrij nieuwe overdekte winkelcentrum is naar binnen gekeerd. De Albert Heijn-supermarkt is van moderne omvang. De parkeervoorziening en de bereikbaarheid zijn goed. Het perspectief is goed, o.a. gelet op het ruime eigen verzorgingsgebied.

### Buurtcentrum Meeuwenveld

Dit buurtcentrum is sober en gedateerd, maar functioneel, met een voetgangersgebied, waaraan de voorzieningen liggen. Zichtlijnen ontbreken echter door de ligging van het Randstadrailstation. De Jumbo-supermarkt is op termijn aan de kleine kant. Het perspectief is redelijk, maar een renovatie t.b.v. de modernisering van de supermarkt en de parkeervoorziening is noodzakelijk. Dit centrum kent een ruimtelijk-functionele



opgave die in samenhang met De Leyens en Seghwaert moet worden gezien.

### **Buurtcentrum Vijverhoek**

Dit winkelcentrum oogt overzichtelijk, uniform en goed onderhouden, al is de uitstraling wat kil/strak. De supermarkt heeft een moderne omvang en de parkeervoorziening en de bereikbaarheid zijn goed. Het centrum heeft een goed perspectief en een ruim eigen verzorgingsgebied, dat door de beoogde woningbouw in het Entreegebied verder toeneemt.

### **Buurtcentrum Croesinckplein/Stadskwartier Palenstein**

De Zoetermeerse wijk Palenstein ondergaat komende jaren een ware metamorfose. Binnen dit plan wordt het sterk gedateerde buurtwinkelcentrum Croesinckplein gesloopt. In de directe omgeving wordt een nieuw winkelcentrum teruggebouwd waarin de gevestigde voorzieningen een nieuw onderkomen krijgen. Daarbij wordt het centrum verrijkt met de komst van een tweede supermarkt (Aldi) die verplaatst vanuit de Dorpsstraat. Het perspectief van het centrum is goed, zeker gelet op de beoogde woningbouw waardoor het draagvlak toeneemt.

### **De Vlieger**

Een fraai ogend overdekt en naar binnen gekeerd buurtcentrum. Het centrum heeft een goede bereikbaarheid en parkeervoorziening. De Jumbo-supermarkt is op termijn aan de kleine kant. Om toekomstbestendig te blijven behoort uitbreiding van het boodschappenaanbod tot de mogelijkheden.

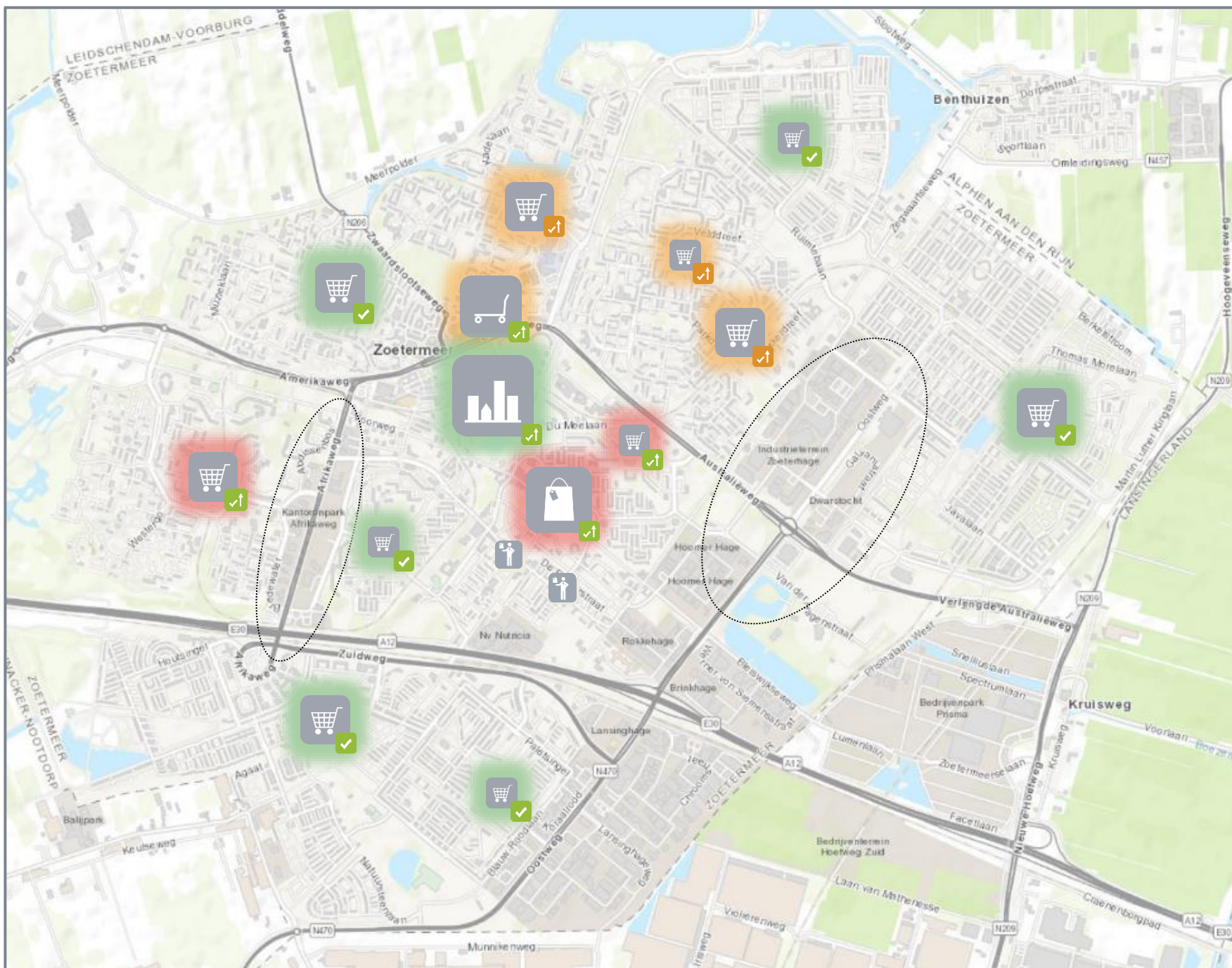
## **5.4 Buurtstrips**

### **Beleidslijn gemeente Zoetermeer**

Typering	Winkelgebied	Beleidslijn
Buurtstrip	<ul style="list-style-type: none"><li>• Piet Heinstraat</li><li>• Oranjelaan</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geen versterking van de buurtstrips met een reguliere supermarkt. Organische verkleuring van de buurtstrips naar andere bedrijvigheid en/of wonen.</li></ul>

### **Buurtstrips Piet Heinstraat en Oranjelaan**

De beide buurtstrips Piet Heinstraat en Oranjelaan bieden specialistisch kleinschalig aanbod, zoals een bloemist, een etnische supermarkt, maar ook een zaak in hengelsport. Daarbij verkleuren de strips steeds meer naar andere bedrijvigheid, waaronder vooral horeca m.n. bezorgen/afhaal. Dergelijke strips hebben door hun diversiteit hun charme. Vanuit de consumentenverzorging en boodschappenstructuur bezien verliezen de strips op termijn echter hun positie.



- Goed
- Redelijk
- Matig
- Toekomstperspectief
- Zoekgebied ivm Schaalspromg

## 5.5 Effecten Schaalsprong

### Beleidslijn gemeente Zoetermeer

Typering	Beleidslijn
Schaalsprong	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prioriteit voor kwaliteitssprong bestaande centra.</li><li>• Zoekgebieden Entreegebied en op lange termijn de zuidoostzijde voor toevoeging van passende boodschappenvoorzieningen. In meters en qua locatie integraal af te stemmen binnen de detailhandelsstructuur.</li><li>• Bij alle initiatieven &gt;2.000 m<sup>2</sup> afstemming MRDH.</li></ul>

### Beleidskeuzes boodschappenvoorziening Entreegebied

Voor de ontwikkeling van boodschappenvoorzieningen in het Entreegebied is een aantal samenhangende beleidskeuzes van toepassing.

1. Met de ontwikkeling van het Entreegebied verdient in ieder geval Meerzicht een kwaliteitsimpuls van binnen en van buiten. Het betreft met name een moderniseringsslag qua uitstraling van het interieur en ook opwaardering van de openbare ruimte. Een derde, in segment aanvullende, supermarkt behoort onder voorwaarden van optimale ruimtelijke inpassing tot de mogelijkheden.
2. Indien ruimtelijk inpasbaar biedt verdichting in het Entreegebied kansen voor de Vijverhoek om op te schalen naar twee supermarkten.

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

3. Voor de woonwijken ten zuiden van de A12 geldt dat een discount-supermarkt wordt gemist. Uitbreiding van winkelcentrum Rokkeveen met een complementaire supermarkt zou de reeds sterke trekkracht doen toenemen, met meer verkeersbewegingen tot gevolg. Uitbreiding van winkelcentrum Rokkeveen met een discounter is zodoende alleen gewenst in relatie tot opschalen van de Vijverhoek en modernisering van Meerzicht.
4. Voor het buurtwinkelcentrum De Vlieger kan toevoeging van een (discount)supermarkt van meerwaarde zijn met het oog op de toekomstbestendigheid en bevolkingsontwikkeling.
5. Gezien de aanzienlijke verdichting in het Entreegebied is toevoeging van een passend boodschappenaanbod tot het niveau van een buurtwinkelcentrum wenselijk, om zo een eigen ankerpunt te hebben in de wijk. Op basis van de bestaande situatie zou de voorkeur uitgaan naar een locatie in het midden.

Binnen de verdere planontwikkeling moet integraal een nadere verkenning worden gemaakt naar de locatie en het passende aantal meters, zodat het toenemende consumentendraagvlak ook de bestaande centra versterkt. Dit geldt op termijn eveneens voor ontwikkelingen aan de zuidoostzijde van de stad.

## 6. PERIFERE EN OVERIGE DETAILHANDEL

### 6.1 Toekomstbeeld

#### Perifere ontwikkelingen mogen structuur niet ondermijnen

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

#### Perifere detailhandel beperkt toegestaan

Zoetermeer voert al jaren een concentratiebeleid. Concentratie van voorzieningen in winkelcentra biedt over het algemeen belangrijke voordelen aan de consument, de ondernemer en de leefbaarheid van de stad. Toch is niet alle detailhandel in Zoetermeer in de winkelcentra gevestigd, omdat niet alle detailhandel qua aard en/of omvang hier inpassbaar is.

Voor de typering van perifere detailhandel geldt de volgende definitie.

*Met **PDV (perifere detailhandelsvestigingen)** worden winkels bedoeld die buiten of niet aansluitend in (reguliere) winkelcentra gevestigd zijn. De term wordt met name gebruikt voor de soorten winkels die vanwege de volumieuze aard van de gevoerde artikelen buiten de winkelcentra mogen vestigen. Dit betreft de winkels in auto's boten, caravans (ABC), brand- en explosiegevaarlijke goederen, bouwmarkten, tuincentra en onder voorwaarden ook zaken uit de branche wonen.*

*Voor de perifere vestiging van grootschalige winkels in andere branches wordt veelal de term **GDV gebruikt (grootschalige detailhandelsvestigingen)**. Voor PDV is de branchering het belangrijke uitgangspunt van de definitie, terwijl voor GDV de omvang van de winkels (grootschaligheid) het belangrijkste uitgangspunt is. Voorbeelden van GDV zijn grootschalige sportzaken (bv. Decathlon) en elektrowarenhuizen (bv. Mediamarkt).*

## 6.2 Perifere detailhandel

### Beleidslijn gemeente Zoetermeer

Typering	Winkelgebied	Beleidslijn
Perifere detailhandel	<ul style="list-style-type: none"><li>• Woonhart</li><li>• Verspreide vestigingen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Inzet op concentratiebeleid waarbij perifere vestiging enkel is toegestaan voor beperkte branches en type detailhandel, aansluitend bij provinciale en regionale beleidskaders.</li><li>• Nevenassortiment dat past bij het hoofdassortiment en past binnen de mogelijkheden van het betreffende bestemmingsplan. Integrale afstemming is gewenst.</li><li>• Voor ondergeschikte detailhandel gelden de mogelijkheden binnen het betreffende bestemmingsplan, wat over het algemeen neerkomt op max. 5% van het totale vloeroppervlak tot max 100 m<sup>2</sup> wvo, enkel bij productiebedrijven. Integrale afstemming is gewenst.</li><li>• Perifere initiatieven &gt;1.000 m<sup>2</sup> afstemming MRDH.</li></ul>

### Woonhart als PDV-cluster

Het Woonhart is hét beleidsmatig aangewezen PDV-cluster voor winkels in de branche woninginrichting met een unieke centrale ligging in de Zoetermeerse binnenstad (zie ook par 3.4). Voor de nabije toekomst wordt ingezet op optimalisatie van het Woonhart, specifiek gericht op de woonbranche. Nieuwe woonzaken worden primair gefaciliteerd in het Woonhart. Nieuwvestiging van solitaire woonwinkels elders in de periferie wordt in beginsel niet toegestaan.

### Perifere detailhandel op bedrijventerreinen

- Het **perifere detailhandelsbeleid** van gemeente Zoetermeer past wat betreft branchering binnen de kaders van de provincie Zuid-Holland. Gemeente Zoetermeer zet in op een meer algemene beschrijving van de toegestane branches dan de MRDH. 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 (zoals vuurwerk, brandstoffen, auto's, boten, caravans, machines, bouwmaterialen, tuincentra, bouwmarkten, meubelbedrijven met in ondergeschikte mate vloerbedekking, parket, zonwering en tenten)
- **Nevenassortiment.** De voorgaand genoemde branches als tuincentra en bouwmarkten verkopen veelal ook een nevenassortiment, bijvoorbeeld verkoop van diervoeding of woonaccessoires bij een tuincentrum. Een bepaalde mate van branchevervaging is wenselijk om te kunnen blijven voldoen aan de eisen van de moderne consument op zoek naar beleving en verrassing. Maar wanneer door branchevervaging, perifere winkels 'branchevreemd' nevenassortiment aanbieden, kan dit leiden tot (te) sterke concurrentie met de winkels in de reguliere centra. Dit kan ongewenste effecten hebben op de bestaande structuur. Er is alleen ruimte voor ondergeschikt nevenassortiment dat aansluit op het hoofdassortiment. Binnen de gemeente Zoetermeer worden binnen de bestemmingsplannen op het moment verschillende maten gehanteerd. Op het moment is er geen directe aanleiding voor verruiming van de regels. Het is echter wel wenselijk om de situatie integraal in beeld te brengen en van daaruit eendui-

dige regels te formuleren en bestemmingsplannen daarop te actualiseren. Dat biedt duidelijkheid richting marktpartijen als ook in handhaving van het beleid.

- **Ondergeschikte detailhandel.** Hiermee wordt bedoeld dat een productiebedrijf in de periferie ook, een (beperkte) winkelfunctie heeft. Enerzijds kunnen dergelijke initiatieven in de periferie tot oneerlijke concurrentie leiden. Anderzijds betreft de winkelverkoop slechts een klein deel van de bedrijfsvoering, waarbij van belang is dat de bedrijfs- en detailhandelsactiviteiten in de praktijk veelal niet te scheiden zijn. Om deze reden is het toestaan van ondergeschikte detailhandel in veel gemeenten een discussiepunt. Ondergeschikte detailhandel op bedrijventerreinen wordt in Zoetermeer onder bepaalde voorwaarden toegestaan, mits;
  - Aangetoond wordt dat het initiatief geen onaanvaardbare effecten heeft op de bestaande winkelconcentraties. Dit kan worden aangetoond met een toets aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.
  - Over het algemeen geldt de regel dat het winkeloppervlak beperkt blijft tot ca. 5% van het totale oppervlak van de onderneming, met een maximum van 100 m<sup>2</sup> wvo én het assortiment aansluit op de hoofdactiviteit van de bedrijvigheid. Voor enkele bedrijventerreinen gelden andere regels in het bestemmingsplan.
  - Daarbij geldt het voorgaande uitsluitend voor productiebedrijven. Groothandels- en assemblagebedrijven zijn uitgesloten, omdat hier het risico bestaat op het ontstaan van grootschalige detailhandelsactiviteiten met onaanvaardbare effecten op de bestaande structuur.

Voor ondergeschikte detailhandel geldt hetzelfde advies als voor nevenassortiment, om op basis van integrale afstemming eenduidige regels te formuleren en bestemmingsplannen te actualiseren.

### **GDV-branches**

Winkels behorende tot de GDV-branches worden in beginsel niet toegestaan in het Woonhart óf op perifere locaties elders in Zoetermeer. Dergelijk regionaal verzorgend winkelaanbod is bij eventuele perifere vestiging beleidsmatig voorbehouden aan de winkelgebieden Megastores in Den Haag en Alexandrium te Rotterdam. Uiteraard is grootschalige detailhandel in de hoofdcentra wel toegestaan, ook in Zoetermeer. De vestiging van grootschalige winkels in het Stadshart van Zoetermeer kan immers positief bijdragen aan de kwaliteit van het Stadshart.

### **Regionale afstemming**

De voorgaande beleidsregels passen binnen de regionale en provinciale beleidskaders. Voorts van belang is dat nieuwe initiatieven in de periferie groter dan 1.000 m<sup>2</sup> wvo regionaal worden afgestemd binnen de MRDH.

## 6.3 Overige detailhandel buiten de winkelgebieden

### Beleidslijn gemeente Zoetermeer

Typering	Winkelgebied	Beleidslijn
Overige vormen van detailhandel	<ul style="list-style-type: none"><li>N.v.t.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Waar mogelijk en van meerwaarde in of aansluitend aan de bestaande winkelstructuur.</li><li>Detailhandel buiten de structuur bij traffic-locaties, bedrijven, instellingen of sportvoorzieningen moet passen bij functie/hoofdactiviteit en mag tot circa 200 m<sup>2</sup> wvo per zaak.</li><li>Toetsen per type en initiatief.</li></ul>

Buiten de voorgaand beschreven vormen van perifere detailhandel is er nog een aantal typen detailhandel die onder voorwaarden buiten de winkelgebieden gevestigd kan zijn.

#### Internetwinkels

Internet afhaalpunten en/of internetwinkels met showroom kunnen een positieve bijdragen leveren aan centra, vanwege de aantrekkingskracht, potentie op combinatiebezoek, etc. Om deze reden wordt voorzichtig omgegaan met vestiging van dergelijke activiteiten buiten de reguliere centra. Internetwinkels zonder bezoekersfunctie zijn toegestaan op de bedrijventerreinen. Internethandel met een (beperkte) bezoekersfunctie wordt enkel toegestaan in de detailhandelsconcentratiegebieden en op trafficlocaties (zie verderop). Wanneer er in een detailhandelsconcentratiegebied sprake is van een branchebeperking, dan geldt deze branchebeperking ook voor de internethandel. Bij bezoek gaat het om klanten die ter plekke een product kopen en meenemen, of het product alleen ophalen.

#### Kleinschalige detailhandel bij traffic-locaties

Met trafficlocaties worden locaties bedoeld met grote aantallen woonwerk passanten, bijvoorbeeld tankstations, treinstations, kantoorlocaties etc. Op deze locaties draagt kleinschalige detailhandel gericht op de passant bij aan de kwaliteit en het gemak voor de consument. Voorbeeld is een leetuurzaak of 'to-go supermarkt' op een station. In lijn met het provinciale beleid wordt een omvang van ca. 200 m<sup>2</sup> wvo per zaak aangehouden.

#### Kleinschalige detailhandel bij instellingen en sportvoorzieningen

Dit betreft winkelaanbod in bijvoorbeeld scholen, ziekenhuizen, sportaccommodaties, ouderen- en verzorgingstehuizen. De invulling moet rechtstreeks verband houden met de functie / hoofdactiviteit van de voorziening en daaraan ondergeschikt zijn. Het winkelaanbod mag niet verstorend werken voor de detailhandelsstructuur en dient gericht te zijn op de 'eigen' doelgroep. Ook voor dit type wordt een richtlijn van maximaal 200 m<sup>2</sup> wvo per zaak aangehouden.

#### Tijdelijke winkels

Tijdelijke winkels zoals pop-up stores of seizoenswinkels en tijdelijke niet-winkelfuncties op het gebied van bijvoorbeeld horeca, dienstverlening of cultuur, kunnen een bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid en diversiteit in een centrumgebied. Bovendien kan het zorgen voor tijdelijke invulling van leegstand. In centrumgebieden worden tijdelijke winkels gestimuleerd. Er wordt gestreefd naar korte procedures en flexibiliteit in bestemmingsplannen. De tijdelijke verkoop van artikelen op locaties zonder detailhandelsbestemming of buiten de hoofdstructuur is niet toegestaan omdat dit ongewenste concurrentie oplevert voor de reguliere centra. Verkoop aan huis wordt daarom ook niet toegestaan.

## 7. TOETSINGSKADER

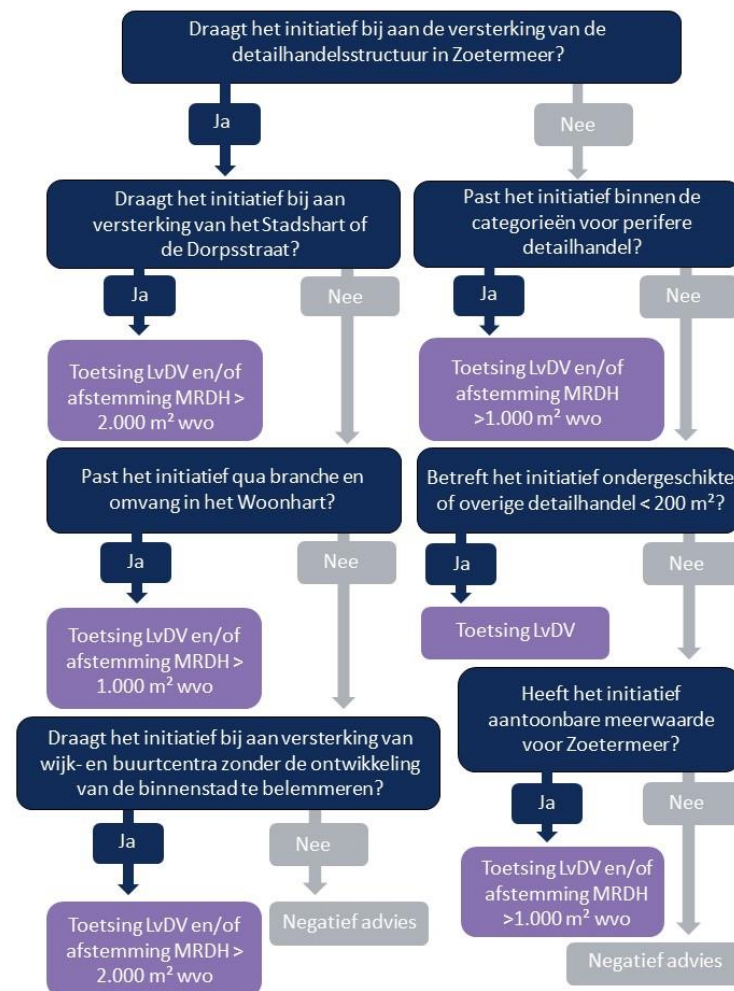
### 7.1 Provinciale en regionale beleidskaders

De gepresenteerde ontwikkelingsrichting per winkelgebied past binnen de vastgestelde provinciale en regionale beleidskaders. Alle nieuwe plannen en initiatieven met een bovenlokale impact >2.000 m<sup>2</sup> in bestaande en nieuwe centra, en ontwikkelingen op perifere locaties >1.000 m<sup>2</sup>, dienen getoetst en afgestemd te worden binnen de MRDH.

### 7.2 Toekomstige initiatieven toetsen

Toekomstige initiatieven op het gebied van detailhandel moeten getoetst worden aan het detailhandelsbeleid. Uitgangspunt is concentratie en versterking van de bestaande structuur. Daarbij ligt het primaat bij de binnenstad, met name het Stadshart en de Dorpsstraat, specifiek voor de woonbranche gevolgd door vestiging in het Woonhart, vervolgens de wijk- en buurtcentra en alleen in uitzonderlijke gevallen perifeer (buiten de winkelgebieden). In de volgende figuur is het toetsingskader schematisch weergegeven. Op het moment dat het schema positief doorlopen wordt past het initiatief binnen de detailhandelsstructuur. Gaat het om invulling van een bestaand pand, waarbij het initiatief past binnen het bestemmingsplan, dan volstaat de aanvraag van een bouwvergunning. Wanneer het initiatief een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, dan is een onderbouwing aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van toepassing.

Figuur 7.1. Afwegingsboom bij nieuwe stedelijke detailhandelsontwikkelingen





### 7.3 Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking

Zoals aangegeven wordt bij stedelijke ontwikkelingen in het algemeen en detailhandel in het bijzonder, steeds meer waarde gehecht aan een duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van substantiële leegstand. Bijna iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie kader).

#### Concrete initiatieven en de laddertoets

De ontwikkelingen / initiatieven die gehonoreerd worden in voorliggend detailhandelsbeleid, passen op hoofdlijnen binnen de richtlijnen van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Echter, een nadere toetsing is noodzakelijk op het moment dat een initiatief concreet wordt en een bestemmingsplanwijziging wordt aangevraagd. De reden hiervoor is, dat de parameters om de 'behoefte' en 'effecten' te bepalen constant aan verandering onderhevig zijn (denk aan verandering aanbod, bevolkingsontwikkeling, veranderend consumentengedrag etc.).

*De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening). Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de **behoefte** aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

*Bij de beoordeling van **de behoefte** dient het bestaande aanbod betrokken te worden. Voor detailhandel betekent dit dat er moet worden gemotiveerd, dat rekening is gehouden met **(de effecten op) winkelleegstand**. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot **een onaanvaardbare situatie** zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening<sup>10</sup>.*

<sup>10</sup> Kenniscentrum InfoMil, Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 8. UITVOERING BELEID

Uitwerking van het detailhandelsbeleid krijgt vorm middels het ruimtelijk beleid (o.a. bestemmingsplan) en economisch stimuleringsbeleid (o.a. regievoering op de realisatie van projecten, stimulering van samenwerking tussen de stakeholders).

### Ruimtelijk beleid

De gemeente is verantwoordelijk voor het formuleren van ruimtelijk beleid op basis van het omgevingsrecht. Zij vertaalt het detailhandelsbeleid in bestemmingsplannen. Omdat onduidelijk is wat de toekomst brengt hanteert de gemeente Zoetermeer het principe van 'uitnodigingsplanologie'. De lijn daarbij is dat de gemeente op de eerste plaats binnen kaders ruimte geeft in bestemmingsplannen. Goede initiatieven waarmee bestemmingsplannen (nog) geen rekening houden worden zo snel mogelijk gefaciliteerd. De gemeente beoordeelt initiatieven op basis van het detailhandelsbeleid. Dit vraagt een positieve houding ten opzichte van gewenste ontwikkelingen en een terughoudende en afwijzende houding bij ongewenste ontwikkelingen.

### Handhaving

Handhaving en goede mogelijkheden daartoe zijn van belang om het detailhandelsbeleid ook in de praktijk handen en voeten te kunnen geven. Vanuit de samenleving wordt hier ook nadrukkelijk op gewezen. De handhaving van niet toegestane detailhandel en horeca (bijvoorbeeld op bedrijventerreinen) krijgt dan ook prioriteit. Voor een adequate handhaving is het van belang dat het perifere detailhandelsbeleid als uitgangspunt gelden.

### Marktpartijen aan zet

De gemeente initieert, faciliteert en stelt kaders. De ondernemers, vastgoedeigenaren en ontwikkelende partijen zijn naast de gemeente nadrukkelijk aan zet om plannen en initiatieven te ontwikkelen. Met hun gezamenlijke passie voor het ondernemerschap kunnen de marktpartijen de voorzieningenstructuur versterken. De ambitie overstijgt het belang van de individuele onderneming, daarom is versterking van de samenwerking en verbetering van de effectiviteit ervan prioriteit.

### Overkoepelende samenwerking

Een sterke publiek-private samenwerking is een voorwaarde voor het realiseren van de ambitie. Een duurzame structuur is nodig om verder te komen als het gaat om profilering, marketing of transformatie. De gemeente blijft overleg houden met vertegenwoordigende partijen (ondernemersverenigingen en -federaties) en de professionele partners (grootwinkel- en filiaalbedrijf, corporaties, beleggers, makelaars, brancheverenigingen etc.). Daarbij wordt geadviseerd om de overkoepelende samenwerking verder vorm te geven en daarbij in lijn met de klankbordgroepen onderscheid te maken tussen de Binnenstad en Wijk- en buurtniveau. Door een x aantal keren per jaar samen te komen kunnen de voortgang van gewenste ontwikkelingen en initiatieven worden besproken, gemonitord en waar nodig bijgesteld:

- Gezien de opgaven en dynamiek in de Zoetermeerse binnenstad ligt een intensievere samenwerkingsvorm van Binnenstadsmanagement voor de hand.
- Voor de samenwerking op wijk- en buurtniveau kan worden gedacht aan een platform, waarbij een gezamenlijke agenda invulling kan krijgen op basis van de behoefte voor afstemming en kennis/ervaringssuitwisseling.

### **Lokale samenwerking stimuleren**

Ook binnen de winkelgebieden is samenwerking van ondernemers en eigenaren van belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid. Om de organisatiegraad te professionaliseren is de doorontwikkeling naar een ondernemers- of vastgoedfonds gewenst. Mogelijkheden zijn een Bedrijveninvesteringszone (BIZ), een fonds op basis van reclamebelasting of de OZB. Met een dergelijk fonds worden structurele middelen gegenereerd voor het collectieve belang. Uiteraard gaat het daarbij nóg om invulling en uitvoering van een gezamenlijke agenda, maar een fonds geeft hier structuur en slagkracht aan. Een gemeentelijke regeling om de lokale samenwerking te stimuleren kan de organisatiegraad verbeteren.

### **Monitoring en evaluatie (collectief en lokaal)**

Om bezoekers naar centrumgebieden te trekken, langer te laten verblijven en terug te laten keren, is het steeds belangrijker in te spelen op hun wensen. Dat begint bij inzicht in wie de huidige en gewenste doelgroepen/ bezoekers zijn en weten welke acties en maatregelen tot het gewenste effect leiden. Niet vanuit een onderbuikgevoel, maar vanuit 'meten is weten'. Monitoring, evaluatie en acteren op basis van onderzoek onder bezoekers en ondernemers zijn uitgangspunten. Het Koopstromenonderzoek Randstad biedt hiervoor een basis. Daarnaast zijn technologisch steeds meer mogelijkheden om inzicht te krijgen in bezoekersaantallen, verblijfsduur en doelgroepen per winkelgebied. Door per centrumgebied meetbare doelstellingen te formuleren kunnen deze in de tijd worden gemonitord. Ondernemers en eigenaren kunnen vanuit hun eigen meetgegevens (druktebeeld, omzet, populaire producten) eveneens bijdragen aan monitoring.

### **Uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen**

Met het volgende uitvoeringsprogramma als onderlegger kan verder gewerkt worden aan realisatie van de ambitie voor de Zoetermeerse detailhandelsstructuur. In het uitvoeringsprogramma is volgend op het beleid een driedeling gemaakt naar Binnenstad, de Wijk- en buurtcentra en Perifere detailhandel. Per onderdeel zijn projecten benoemd, zowel voor de winkelcentra gezamenlijk als individueel. Daarbij is aangegeven welke partij in de lead is, de andere betrokkenen, de rol van de gemeente en de termijn van uitvoering. Om tot een effectieve en haalbare uitvoering te komen, is het noodzakelijk dat betrokken stakeholders hierin hun organisatorische en financiële verantwoordelijkheid nemen. Het uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen moet in een volgende stap verder worden uitgewerkt met een indicatieve begroting van de projecten voor uitvoering.









### **Visie Binnenstad**








Tijdens de actualisering van het Detailhandelsbeleid heeft nauwe afstemming plaatsgevonden met de Visie Binnenstad. In de uitvoering wordt dan ook verwacht dat de Visie Binnenstad en het Detailhandelsbeleid op elkaar aansluiten.




### **Beleid vertalen in actuele Bestemmingsplannen**





Een beleidswijziging betekent ook wijziging van het bestemmingsplan. Op basis van de geformuleerde beleidslijnen worden de bestemmingsplannen getoetst en waar nodig wordt een voorstel tot actualisatie gedaan. Denk hier bijvoorbeeld aan het compacter maken van de Dorpsstraat waar de uiteinden een bestemming krijgen die invulling van andere functies en bedrijvigheid mogelijk maakt. Ook voor de bedrijventerreinen is het wenselijk om de situatie op gebied van perifere en ondergeschikte detailhandel integraal af te stemmen, eenduidige regels te formuleren en de bestemmingsplannen hierop te actualiseren.

## Uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen

Type	Deelgebied	Opgaven	Lead	Betrokken partijen	Rol gemeente	Termijn
<b>Gemeentebreed</b>	Alle winkelcentra	 Actualiseren Parkeerbeleid: maatregelen om de parkeerdruk voor winkelcentra te verlichten	Gemeente	Breed samenspraakproces	Initiërend	Gestart in 2018
		 Stimuleringsregeling voor ondernemersfonds (BIZ, reclamebelasting of OZB) om organisatiegraad ondernemers en eigenaren te versterken	Gemeente	Ondernemers, Eigenaren	Faciliterend, eventuele financiële stimulans	Kort
<b>Binnenstad</b>	Binnenstad als geheel	 Voortzetten van structurele samenwerking stakeholders door organisatie Binnenstadsmanagement (BM)	Gemeente	Eigenaren, Ondernemers, Belangenorganisaties, Provincie	Initiërend samen met marktpartijen	Kort
		 Uitvoering geven aan de Visie Binnenstad en bevindingen SEARCH	Gemeente	Eigenaren, Ondernemers, Belangenorganisaties	Initiërend samen met marktpartijen	Kort
		 Monitoring van koopstromen, bezoekersaantallen en verblijfsduur aan de Binnenstad om ambitie meetbaar te maken (Koopstromenonderzoek plus aanvulling)	Gemeente	Samenwerkende partijen in Binnenstadsmanagement (agenda)	Initiërend samen met marktpartijen	Doorlopend
		 Project Dobbegebied 'Centraal Park' uitwerken en uitvoeren (verbindingen)	Gemeente	Breed samenspraakproces	Initiërend	Gestart in 2018, verder in 2019
		 Logische routes en signing tussen de deelgebieden creëren voor voetgangers, fietsers en automobilisten	Gemeente	Samenwerkende partijen in Binnenstadsmanagement (agenda)	Initiërend samen met marktpartijen	Kort
		 Programma Gastvrije Binnenstad verder uitrollen en bestendigen	Gemeente	Eigenaren, Ondernemers, Belangenorganisaties (agenda BM)	Initiërend samen met marktpartijen	Gestart in 2018, verder in 2019

Type	Deelgebied	Opgaven	Lead	Betrokken partijen	Rol gemeente	Termijn
Stadshart		Versterken aanbod met balans ketens/zelfstandigen en functiemix: brancheringsplan uitwerken in een BID-boek voor actieve acquisitie	Eigenaren	Samenwerkende partijen in Binnenstadsmanagement (agenda)	Faciliterend	Kort
		Impuls openbare ruimte: uitwerken Beeldkwaliteitsplan	Gemeente	Samenwerkende partijen in Binnenstadsmanagement (agenda)	Initiërend samen met marktpartijen	Middellang
		Verdichten met stedelijke woonmilieus als onderdeel van de SchaaIsprong	Gemeente (kaders)/ Ontwikkelaars	Eigenaren, Ondernemers	Faciliterend	Doorlopend
		Transformatie leegstand secundaire straten naar andere publieksgerichte functies	Eigenaren	Gemeente (bestemmingsplan)	Faciliterend	Kort
Dorpsstraat		Winkelgebied Dorpsstraat: profiel Dorpsstraat uitwerken met ontwikkelingsstrategie (o.a. BIZ ondernemers) en uitvoering door kwartiermaker	Gemeente	BIZ-Eigenaren, Ondernemers, MRDH	Initiërend samen met marktpartijen	2019
		Voorwaarden creëren voor een compacter winkelgebied (bestemmingsplannen, flexibiliteit waar mogelijk)	Gemeente	Eigenaren, Ondernemers	Faciliterend	Middellang
Woonhart		Optimaliseren van het Woonhart met een impuls aan het interieur, exterieur en acquisitie aanbod woonwinkels	Eigenaren	Gemeente (omgevingsfactoren), Ondernemers	Faciliterend	Start 2018, verder in 2019

Type	Deelgebied	Opgaven	Lead	Betrokken partijen	Rol gemeente	Termijn
<b>Wijk- en buurtcentra</b>	Alle wijk- en buurtcentra	 Voortzetten van structurele samenwerking stakeholders door organisatie platform voor Wijk- en Buurtcentra	Gemeente	Eigenaren, Ondernemers en Belangenorganisaties	Initiërend samen met marktpartijen	Kort
		 Retail monitor op Wijk- en Buurtniveau om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen	Gemeente	Samenwerkende partijen in platform Wijk- en Buurtcentra (agenda)	Initiërend samen met marktpartijen	Middellang
	Seghwaert, De Leyens en Meeuwenveld	 Verkennen grootschalige herontwikkeling parallel aan moderniseringsslag binnen fysieke mogelijkheden	Gemeente	Eigenaren, Ondernemers, Provincie	Initiërend samen met marktpartijen	Middellang
<b>Wijkcentra</b>	Oosterheem	➤ Vitaal houden	Eigenaren	Gemeente, Ondernemers	Faciliterend	Doorlopend
	Meerzicht	➤ Moderniseringsslag binnen- en buitenruimte	Eigenaren/ Gemeente	Ondernemers	Initiërend samen met marktpartijen	Kort
	Rokkeveen	➤ Vitaal houden	Eigenaren	Ondernemers, Gemeente	Faciliterend	Doorlopend
	De Leyens	➤ Moderniseringsslag	Eigenaren	Gemeente, Ondernemers	Faciliterend	Middellang
	Seghwaert	➤ Moderniseringsslag	Eigenaren	Gemeente, Ondernemers	Faciliterend	Middellang
	Buytenwegh	➤ Buitenruimte optimaliseren	Gemeente	Eigenaar, Ondernemers	Initiërend samen met marktpartijen	Middellang
<b>Buurtcentra</b>	Noordhove	➤ Vitaal houden	Eigenaren	Ondernemers, Gemeente	Faciliterend	Doorlopend
	Meeuwenveld	➤ Moderniseringsslag	Eigenaren	Gemeente, Ondernemers	Faciliterend	Start in 2018
	Vijverhoek	➤ Vitaal houden	Eigenaren	Gemeente, Ondernemers	Faciliterend	Doorlopend
	Croesinckplein	➤ Herontwikkeling – planvorming gestart	Gemeente	Ondernemers, Gemeente	Initiërend samen met marktpartijen	Start in 2018
	De Vlieger	➤ Vitaal houden	Eigenaren	Eigenaar, Ondernemers	Faciliterend	Doorlopend

Type	Deelgebied	Opgaven	Lead	Betrokken partijen	Rol gemeente	Termijn
<b>Buurtstrips</b>	Piet Heinstraat & Oranjelaan	 Mogelijk maken van organische transformatie naar andere bedrijvigheid en/of wonen	Gemeente	Ondernemers, Eigenaren	Faciliterend	Kort
		 Winkelaanbod dat wil verplaatsen faciliteren (mogelijke stimuleringsregeling voor verplaatsing)	Gemeente	Ondernemers	Faciliterend	Middellang
<b>Perifere en overige detailhandel</b>	N.v.t.	 Uitwerking van de regels voor perifere detailhandel door mogelijkheden op bedrijventerreinen in samenhang inzichtelijk te maken en tot eenduidige regels te komen voor actualisatie van de bestemmingsplannen	Gemeente		Initiërend	Kort
		 Inzet op capaciteit voor handhaving van de beleidsregels	Gemeente	Ondernemers	Initiërend	Kort

## BIJLAGE 1: PROCESSTAPPEN

### 1. Analyse als vertreksituatie

De visie is gestoeld op de analyse van de Zoetermeerse detailhandelsstructuur. Per winkelgebied is een overzichtelijk factsheet opgesteld (aparte bijlage). Samen met de vakexperts van de gemeente Zoetermeer zijn op basis hiervan de eerste hoofdlijnen en ontwikkelopgaven geformuleerd. Ook zijn de zaken verkend waarover keuzes gemaakt zijn in de volgende fase van het werkproces.

### 2. Begeleiding door projectgroep

Het proces is begeleid door een projectgroep met experts vanuit de gemeente op het gebied van: economie, ruimtelijke ordening, beheer, planologie, samenleving en Binnenstad programma. In totaal is driemaal overleg geweest met de projectgroep:

1. Een startoverleg voor uitwisseling van informatie;
2. Bespreking van de analyseresultaten en voorbereiding van de informatieavonden;
3. Bespreking van het conceptbeleid en verdere verfijning tot definitieve beleidsnota.

### 3. In samenspraak formuleren koers en keuze

Belangrijk uitgangspunt bij de op te stellen visie is het samenspraakproces met bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en belangenorganisaties. Om de koers en keuze te formuleren hebben de betrokkenen op de volgende wijze in het proces geparticipeerd:

- Doe Mee website met online 12 stellingen die tussen 22 mei en 11 juni ingevuld konden worden. Hieraan hebben in totaal 476 respondenten meegedaan, waarvan 351 alle stellingen hebben ingevuld.

- Informatieavonden op 5 en 14 juni waar naast een presentatie van de analyseresultaten aan de hand van de 12 stellingen van de Doe Mee website is gediscussieerd over de toekomst van de detailhandel in Zoetermeer. Beide avonden waren slechts 10 tot 15 mensen aanwezig.
- Klankbordgroepen met stakeholders uit de binnenstad en buurt- en wijkcentra op 25 juni, 25 augustus en 26 september. De twee groepen bestaan uit circa 15 vertegenwoordigers van ondernemers, vastgoedeigenaren en brancheorganisaties. De gemeente heeft de ambitie om met de groepen een duurzame samenwerking op te bouwen. Bij het opstellen van de uitgangspunten voor het detailhandelsbeleid en uitwerking van de (globale) uitvoeringsagenda zijn de groepen nauw betrokken.
- Afstemming met Provincie Zuid-Holland op 15 oktober.

### 4. Presentaties College en Raadscommissie over voortgang

De voortgang van het proces en de uitwerking van het detailhandelsbeleid is op een aantal momenten intern voorgelegd om waar nodig bij te sturen:

- Managementteam op 3 juli - ruimtelijk beleid, stedelijk beleid, grondzaken, projectmanagement
- Directieteam op 27 augustus
- College op 4 september
- Raadsleden op 10 september
- Bespreking conceptnota met wethouder Iedema op 17 oktober

De resultaten van deze overlegmomenten zijn verwerkt in de uitgangspunten, opgaven en keuzes voor de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur.

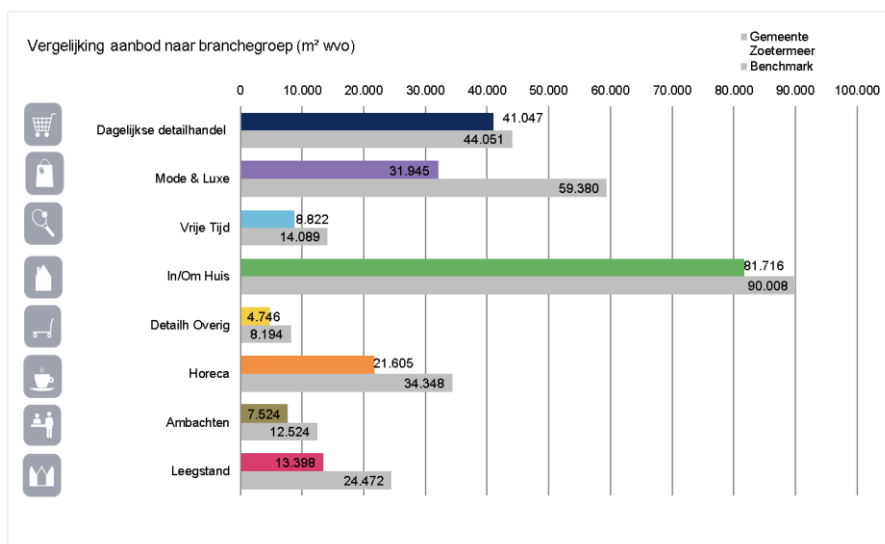


## BIJLAGE 2: ANALYSERESULTATEN

### Gebruik data Locatus

Voor de analyses is gebruik gemaakt van de data-verkenner van Locatus die gegevens voor heel Nederland inventariseert. Daarmee zijn vergelijkingen in de tijd gemaakt, evenals vergelijkingen met andere gemeenten (benchmark). Locatus hanteert winkelvloeroppervlak (wvo) voor de maatvoering. Daarbij is voor de cijfermatige vergelijking uit 2010 uitgegaan van cijfers over 2010 (peildatum 31 dec 2010).

Figuur: Benchmark Zoetermeer aanbod in m<sup>2</sup> wvo naar branchegroep



### 2.1 Detailhandelsstructuur Zoetermeer

- Op hoofdlijnen is de detailhandelsstructuur van Zoetermeer op orde met een gelijkmatige verdeling van de winkelcentra.
- De omvang van de detailhandel in m<sup>2</sup> aanbod is **relatief beperkt** t.o.v. de referentiekernen (zie figuur), met name het recreatieve winkelaanbod (mode, schoenen etc.). Dit komt mede door de fijnmazige detailhandelsstructuur en het krachtenveld in de regio met de nabijheid van Den Haag en Rotterdam.
- Zoetermeer heeft met 124.000 inwoners een aanzienlijk eigen consumentendraagvlak. Het recreatief bezochte (niet-dagelijkse) winkelaanbod in het **Stadshart** functioneert dan ook met een relatief hoge omzet per m<sup>2</sup>. Tezamen met de beperkte leegstand in de primaire straten en de geplande kwalitatieve versterking van het Stadshart, functioneert het Stadshart als hoofdwinkelcentrum goed.
- Het winkelaanbod in de **Dorpsstraat** wordt getypeerd als kleinschalig specialistisch, met relatief veel lokaal ondernemerschap in een historische setting. Economisch functioneert het winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector momenteel rond het gemiddelde en in de dagelijkse sector iets onder niveau. Dit betekent niet per definitie dat het winkelaanbod economisch onrendabel is. Wel kent de Dorpsstraat een aantal functionele én ruimtelijke opgaven gelet op de positionering in de binnenstad, de langgerekte structuur, de leegstand en het relatief beperkte primaire consumentendraagvlak.
- Het **Woonhart** biedt als derde deelgebied van de Zoetermeerse binnenstad een geheel eigen aanbod gespecialiseerd in grootschalige woonwinkels. De ligging van het Woonhart dichtbij het Stadshart is uniek, maar met het doelgericht bezochte aanbod functioneren beide gebieden solitair. Het Woonhart heeft na de crisis en discussie over ontwikkeling van de HOM weer een redelijke positie weten te bereiken als lokaal verzorgende woonboulevard.

- De **boodschappencentra** op wijk- en buurtniveau zijn ruimtelijk evenwichtig over de wijken verspreid.
- Supermarkten zijn van essentieel belang, waarbij de **schaalvergroting** doorzet met een minimale omvang van ca. 1.000 m<sup>2</sup> wvo en die neemt nog steeds toe. Kleinere reguliere supermarkten zijn op termijn niet duurzaam.
- Zoetermeer heeft **relatief weinig** dagelijks en supermarktaanbod in vergelijking met referentiekernen (-7%). Met name in de noordelijke wijken is een aantal supermarkten aan de kleine kant.
- Enkele boodschappencentra zijn gedateerd met te kleine supermarkten en hebben geen mogelijkheden voor fysieke uitbreiding.
- Door de verwachte bevolkingsgroei (Schaalsprong) en daarmee het groeiende consumentendraagvlak neemt de **'consumentendruk'** op een aantal winkelgebieden toe.
- De dagelijkse sector functioneert (op hoofdlijnen) met een hoge vloerproductiviteit (€ per m<sup>2</sup> wvo). Dit is een indicatie dat de sector economisch duurzaam functioneert en dat versterking, waar mogelijk, nodig is, gelet op distributieve marktmogelijkheden.

### Boodschappen hiërarchie

- De boodschappen hiërarchie in de wijken is naast het Stadshart en de Dorpsstraat (Binnenstad) ingedeeld in wijk- en buurtwinkelcentra.
- Gelet op actuele consumententrends dienen ondersteunende winkelgebieden (buurt- en wijkcentra) primair in te zetten op de boodschappen. De grotere wijkwinkelcentra hebben ook een 'basisvoorziening' aan niet-dagelijks winkelaanbod in frequent benodigde artikelen. Zoals een warenhuis (Hema), een textielsuper (Zeeman) of een zaak in huishoudelijke artikelen (Action).

<sup>11</sup> Berekend exclusief de wijk Centrum

- De twee buurtstrips Piet Hienstraat en Oranjelaan verkleuren van functie naar ander type bedrijvigheid (meer en meer afhaal).

**Figuur: Dagelijkse artikelen (per 1.000 inwoners) en kleine supermarkten**



### Boodschappenstructuur verdieping

- Met name in de noordelijke wijken ligt het boodschappenaanbod per 1.000 inwoners onder het Zoetermeers gemiddelde<sup>11</sup>.

- Het is eveneens aan de noordzijde waar de kleinere supermarkten (<1.000 m<sup>2</sup> wvo) liggen<sup>12</sup> en in de Dorpsstraat.
- De meeste supermarkten liggen daar waar de meeste mensen wonen. Dit geldt echter niet voor de supermarkten in de Dorpsstraat, wat een indicatie geeft voor het beperkte consumentendraagvlak voor een supermarkt in dit gebied. De wijken ten westen en oosten van de Dorpsstraat hebben ieder een eigen supermarkt.

**Figuur: Bevolkingsdichtheid en locatie supermarkten**



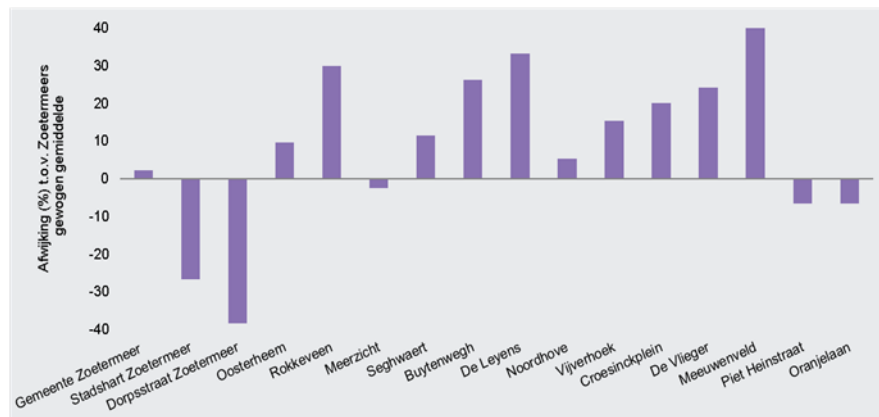
<sup>12</sup> Feitelijk zijn de supermarkten in de wijk Buytenwegh groter dan 1.000 m<sup>2</sup> wvo, maar gelet op het beperkte dagelijkse winkelaanbod in deze wijk zijn de supermarkten toch opgenomen in de figuur.

### Economisch functioneren dagelijkse sector

- Voor het toekomstige beleid zijn modelmatige marktbenaderingen opgesteld voor de winkelgebieden. Per winkelgebied is de afwijking t.o.v. het gemiddelde berekend (zie figuur). Dit geeft een **indicatie** hoe het centrum functioneert.
- De sector dagelijkse artikelen functioneert met een gemiddeld hoge vloerproductiviteit in Zoetermeer, wat de behaalde omzet per m<sup>2</sup> wvo betreft. Dit geeft een indicatie dat de sector goed functioneert en dat mogelijkheden bestaan voor uitbreiding.
- Het Stadshart functioneert met een gemiddeld lagere vloerproductiviteit, maar functioneert naar verwachting toch economisch duurzaam<sup>13</sup>.
- De Dorpsstraat heeft qua boodschappenaanbod een opgave. De lage gemiddelde vloerproductiviteit, betekent in dit geval dat het boodschappenaanbod te weinig koopkracht aantrekt. De gemiddeld lage bevolkingsdichtheid bevestigt dit beeld.
- De overige wijk- en buurtcentra functioneren ruim boven het gemiddelde, met uitzondering van Meerzicht. Dit Winkelcentrum heeft behoefte aan een moderniseringsslag, zowel binnen als buiten.
- Beide buurtstrips (Piet Heinstraat en Oranjelaan) functioneren op een lager niveau, wat mede te verklaren is door de matige trekkracht van het aanbod zonder reguliere supermarkt. Deze buurtstrips verkleuren naar andere bedrijvigheid en/of wonen.

<sup>13</sup> Er zijn namelijk twee grote ruim opgezette supermarkten gevestigd, met brede gangpaden, een koffiehoeke etc. Hierdoor functioneren deze winkels met een relatief lage vloerproductiviteit. Daarbij functioneren ook de vele versspecialzaken met een gemiddeld lagere vloerproductiviteit.

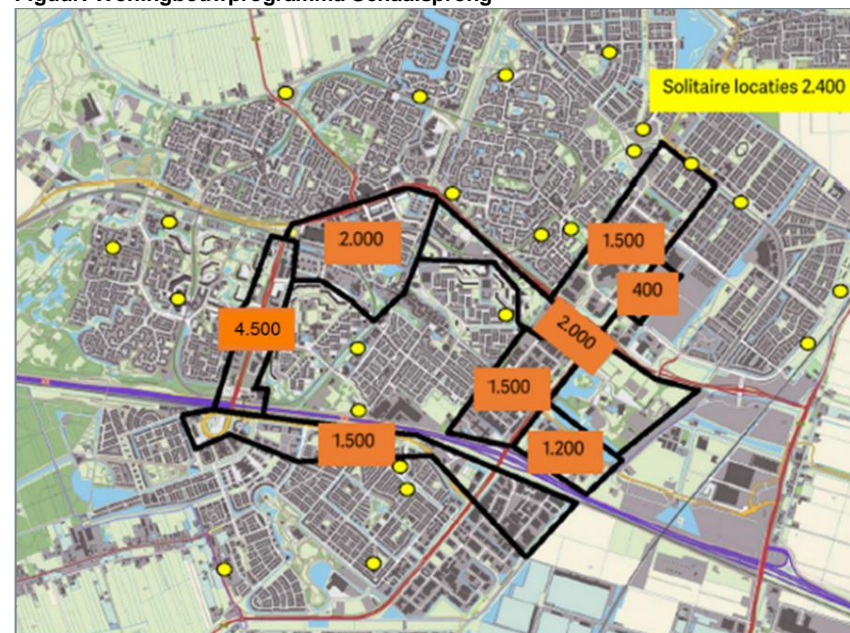
**Figuur: Economisch functioneren dagelijkse artikelen t.o.v. gewogen gemiddelde van Zoetermeer (%)**



### Schaalsprong

Om de effecten van de Schaalsprong op het voorzieningenniveau indicatief te toetsen, is inzicht nodig in het toekomstig aantal inwoners in de zoekgebieden. Er is echter nog geen bevolkingsprognose op wijkniveau voorhanden, waarin de Schaalsprong is doorgevoerd. Deze is enkel op gemeenteniveau beschikbaar. Reden hiervoor is dat de beoogde woningbouw nog niet is uitgekristalliseerd. Om indicatief inzicht te geven heeft BRO twee beschikbare bronnen gecombineerd. Dit is het 'Woningbouwprogramma Zoetermeer, april 2018 en de bevolkingsprognose van gemeente Zoetermeer, december 2017. Het woningbouwprogramma geeft een inzicht in de aantallen te realiseren woningen per zoekgebied. In de indicatieve raming is van deze woningaantallen uitgegaan. Hieruit blijkt dat er voor de periode tot 2035 er ca. 13.000 nieuwe woningen worden bijgebouwd in de zoekgebieden. In de gemeentelijke prognose wordt verwacht dat het inwonertal met ca. 29.000 inwoners toeneemt tot ca. 153.000 inwoners in 2035.

**Figuur: Woningbouwprogramma Schaalsprong**



Zoetermeer

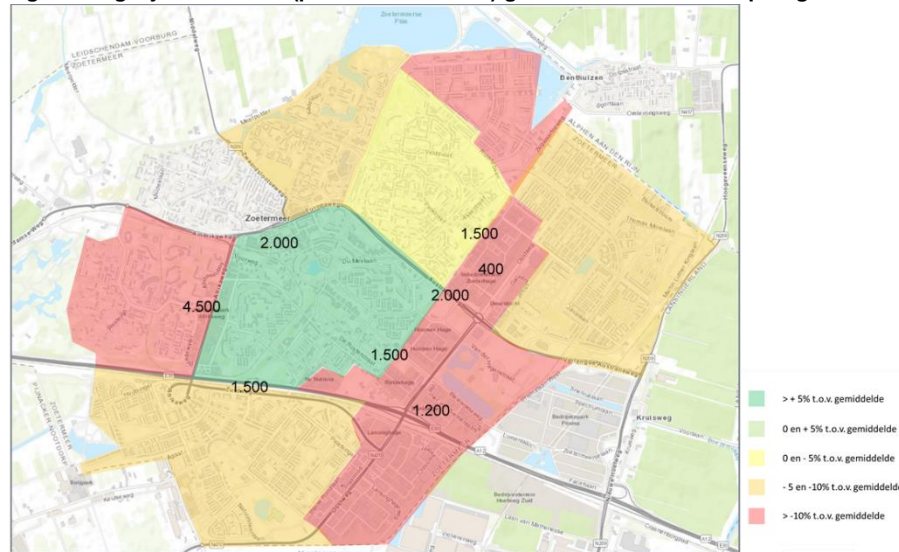
Woningbouwprogramma Schaalsprong



Bij de doorrekening van het toekomstige winkelaanbod per 1.000 inwoners, per wijk, is een aantal aannames gedaan, omdat nog niet is uitgekristalliseerd welk aantal inwoners er tot welke wijk gaat behoren. Zo is geen rekening gehouden met verschillen in woningtypologie en bezettingsgraad. Dit is echter niet erg, de gegevens dienen als indicatie.

Uit de berekening komt naar voren dat met name aan westzijde (omgeving Entreegebied), de noordzijde en op termijn de zuidoostzijde de druk op het boodschappenaanbod toeneemt.

**Figuur: Dagelijkse artikelen (per 1.000 inwoners) gerelateerd aan Schaalsprong**



Zoetermeer

Dagelijkse artikelen (per 1.000 inwoners) gerelateerd aan Schaalsprong



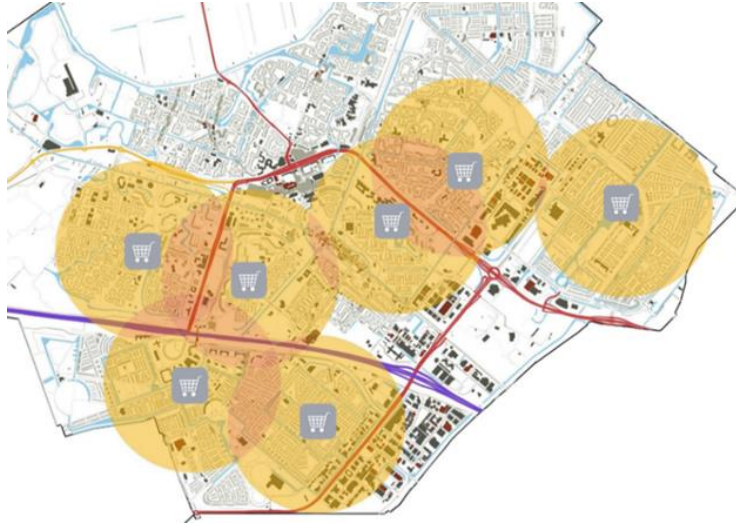
### Passende boodschappenvoorziening Schaalsprong

Wanneer rond de bestaande winkelcentra een cirkel van 900 meter wordt getrokken dan vormt dit inzicht in de verzorgings sfeer van de bestaande centra in relatie tot de verwachte woningbouw. In bijgaande figuur zijn voor het overzicht alleen de relevante winkelcentra opgenomen nabij de grotere woningbouwlocaties. Het Stadshart is niet opgenomen, omdat dit centrum voorziet in de toekomstige behoefte van de nieuwe bewoners.

De figuur maakt de volgende punten duidelijk:

- De omgeving van het Entreegebied kent in principe een goede consumentenverzorging met de nabijheid van Meerzicht, de Vijverhoek en Rokkeveen.
- Voor met name toekomstige bewoners in de zuidoostelijke delen (o.a. Dutch Tech Campus) is geen boodschappenvoorziening binnen 900 meter. Zij zullen hiervoor moeten reizen, wat leidt tot (onwenselijke) verkeersbewegingen. Aangezien deze woningbouw nog (deels) onzeker is en pas op lange termijn zal plaatsvinden heeft dit geen prioriteit in het beleid, maar wordt het voor de toekomst wel meegegeven.

**Figuur: Verzorgingsfeer (900 m) bestaande winkelcentra nabij woningbouwlocaties**



#### **City stores / gemakswinkels**

City stores zijn vooral gericht op passanten, verblijvers, scholieren/studenten, bezoekers en op de buurtbewoners die (snel) willen ontbijten, lunchen of komen voor de snelle, kleine boodschappen<sup>14</sup>. City stores vestigen zich het liefst in dichtbevolkte gebieden en/of high-traffic locaties met veel passanten. Vaak zoeken de winkels de juiste balans tussen een versmarkt en een foodservice (to go)<sup>15</sup>. Het assortiment is toegespitst op beleving en food. De city store-supermarkten leveren maatwerk voor de consumenten, het gaat vooral om snelle, gemaks-vriendelijke winkels. Het assortiment wordt aangepast op de wens van de consumenten, het assortiment telt minder producten dan de reguliere supermarkt, maar is wel uitgebreid genoeg om in de dagelijkse behoefte te voorzien<sup>16</sup>.

<sup>14</sup> Distrifood, 2014

<sup>15</sup> Cijfers en trends supermarkten, Rabobank, 2016

<sup>16</sup> Spar wil flink meer citystores in Amsterdam, Distrifood, 2017



**City store (spar-international.com)**

#### **2.3 Perifere detailhandel**

- In relatie tot gemeenten van soortgelijke omvang volgt uit de analyse dat Zoetermeer minder winkelaanbod heeft in de perifere winkelgroep 'in en om huis' (onder andere woonwinkels, doe-het-zelfzaken en tuincentra).
- Het verspreide winkelaanbod betreft vooral winkels in auto's, boten en caravans (ABC-categorie), tuincentra en bouwmarkten. Dit winkelaanbod heeft geen verstorend effect op de structuur, omdat dergelijke winkels qua assortiment en profiel voldoende complementair zijn aan de winkels in de reguliere centra. Wel is het noodzakelijk

voorwaarden te stellen aan het te voeren nevenassortiment. Vanuit de samenspraak komt naar voren dat het aanbod van bouwmarkten en tuincentra in Zoetermeer voldoende is.

*Noemenswaardig is de zaak Bouwhof. Deze zaak is met ca. 20.000 m<sup>2</sup> gericht op een totaalbeleving rondom het thema 'bouwen en wonen'. Het is een vermenging tussen een bouwmarkt en een woonwarenhuis.*

- Met het aantrekken van de economie en de woningmarkt nemen de bestedingen in de detailhandel weer toe, en dat geldt zeker voor de woongerelateerde branches zoals woninginrichting, keukens/badkamers, tuin en doe-het-zelf. Er is sprake van toenemende dynamiek in de periferie (de vestigingsgebieden buiten de reguliere winkelgebieden).
- Van belang hierin is de toenemende branche- en sectorvervaging, waardoor het onduidelijker wordt in welke branche of sector een onderneming te typeren is. De komende jaren zullen er naar verwachting meer winkels of 'winkelachtigen' in de periferie willen vestigen. Ten opzichte van binnenstedelijke locaties zijn perifere locaties voor winkeliers goedkoper, is de bereikbaarheid vaak beter en kan er voor de deur geparkeerd worden. Echter, het zondermeer toestaan van winkels in de periferie staat vaak op gespannen voet met de reguliere centra.

