

*E. van Hiltten*

# Gemeente Nieuwkoop, Beleidsvisie Detailhandel 2020 - 2024

Gemeente Nieuwkoop



# Colofon

Titel rapport  
**Gemeente Nieuwkoop,**  
**Beleidsvisie Detailhandel 2020 - 2024**

Datum  
**15 juni 2020**

Projectnummer  
**P01699**

BRO  
Projectleider  
**NvG**  
Projectteam  
TB, DB

Bron Kaft  
**BRO**

**BRO**  
**Boscheweg 107**  
**5282 WV Boxtel**  
**T +31 (0)411 850 400**  
**E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)**  
**[www.bro.nl](http://www.bro.nl)**

**BRO**  
Ruimte | om in te leven



# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>	5.4 Handhaving	43
1.1 Aanleiding	3	5.5 Dynamiek versterken	45
1.2 Doel en resultaat	3	5.6 Opgaven, acties en maatregelen	46
1.3 Proces en participatie	3	<b>Bijlage 1: Definities</b>	<b>50</b>
1.4 Impact van Corona	3	<b>Bijlage 2: Omvang supermarkten</b>	<b>51</b>
1.5 Juridische status	4		
1.6 Leeswijzer rapport	4		
<b>2 Samenvatting</b>	<b>5</b>		
<b>3 Visie op de detailhandelsstructuur</b>	<b>8</b>		
3.1 Analyse als opstap naar de visie	8		
3.2 Hoofdlijn visie	10		
3.3 Detailhandelsstructuur	13		
3.4 Perspectief supermarkten in structuur	14		
3.5 Visie op perifere detailhandel	16		
3.6 Visie op overige detailhandelsvormen	16		
<b>4 Visie per winkelgebied</b>	<b>19</b>		
4.1 Regthuysplein	19		
4.2 Kennedyplein	22		
4.3 De Olm	24		
4.4 Centrum Ter Aar (Lindenplein)	26		
4.5 Centrum Langeraar	28		
4.6 Stobbeweg	30		
4.7 Intratuinlocatie	32		
4.8 Centrum Nieuwveen	34		
4.9 Centrum Noorden	36		
4.10 Centrum Zevenhoven	38		
<b>5 Uitvoering beleid</b>	<b>40</b>		
5.1 Toetsingskader nieuwe initiatieven	40		
5.2 Juridische verankering	42		
5.3 Juridisch-planologische uitvoering	43		

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het huidige detailhandelsbeleid van de gemeente Nieuwkoop dateert uit 2009. Inmiddels zijn er diverse adviezen uitgebracht die raakvlakken hebben met het detailhandelsbeleid en zijn er nieuwe trends en ontwikkelingen. Tevens is de gemeente Nieuwkoop gestart met het opzetten van centrummanagement en centrumplannen voor de kernen en wordt er een toeristisch-recreatieve visie ontwikkeld.

De gemeente Nieuwkoop wenst een situatieschets van de huidige detailhandel en actualisatie van het detailhandelsbeleid met een visie met bijbehorend beleid en uitvoeringsagenda voor de gehele gemeente.

Bovendien moet in het nieuwe detailhandelsbeleid rekening worden gehouden met de betekenis van de Dienstenrichtlijn en de nieuwe Omgevingswet. De Dienstenrichtlijn is van toepassing zodra er in bestemmingsplannen sprake is van 'beperkingen' binnen detailhandel (branchering, minimale/maximale maatvoering). Met de komst van de nieuwe Omgevingswet zal de detailhandelsvisie een andere status krijgen. De detailhandelsvisie is op te vatten als een thematische 'Beleidsvisie detailhandel' die input geeft voor de nieuwe Omgevingsvisie.

## 1.2 Doel en resultaat

Het resultaat dient een actueel en gedragen detailhandelsbeleid te zijn, gebaseerd op de ontwikkelingen in de gemeente Nieuwkoop, met als doel de bestaande winkelcentra vitaal te houden. Het nieuwe beleid creëert duidelijkheid aan de markt over de ontwikkelingsmogelijkheden, handvatten c.q. toetsingskader voor gemeentelijke afwegingen en een

uitvoeringsprogramma om samen met marktpartijen de winkelgebieden te versterken. Dit vormt input voor de centrumplannen van de kernen.

Concreet betekent dit dat de visie de volgende doelen bevat:

- **Inspiratiedocument:** een inspirerende visie voor ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente Nieuwkoop met ambitie dat de basis is voor de uitvoering;
- **Toetsingskader:** een praktisch (sturings)instrument voor nieuwe detailhandelsinitiatieven, bestaande rechten blijven gehandhaafd;
- **Basis voor juridische uitvoering:** een onderlegger voor nieuwe bestemmingsplannen en nieuwe vergunningaanvragen.

## 1.3 Proces en participatie

Om te komen tot een breed gedragen detailhandelsbeleid door zowel de gemeente Nieuwkoop, ondernemers, vastgoedeigenaren en andere betrokkenen is een zorgvuldig proces met belanghebbenden noodzakelijk. Dit om in de toekomst goed samen te kunnen werken en het beoogde resultaat, zoals wordt vastgelegd in de beleidsvisie, te bereiken. Tijdens het traject van het nieuwe detailhandelsbeleid zijn er verschillende sessies gehouden, waar input is geleverd door:

- De projectgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente Nieuwkoop, de centra Reghthuysplein en Ter Aar, de Verenigde Ondernemers Nieuwkoop (VON) en de centrummanager.
- De klankbordgroep, bestaande uit een vertegenwoordiging van ondernemers uit alle kernen van de gemeente Nieuwkoop en de Verenigde Ondernemers Nieuwkoop (VON).
- Een brede bijeenkomst met stakeholders (ondernemers en vastgoedeigenaren van winkels uit de gemeente) en de raad waar iedereen input heeft kunnen leveren op de concept visie.

De input vanuit bovenstaande gremia is verwerkt in dit detailhandelsbeleid door kaders op te nemen met 'Wat vinden stakeholders?'.  
Zodra het College het concept heeft vrijgegeven, wordt het definitieve concept verspreid onder belangstellenden en gemeenteraadsleden. Zij krijgen vier weken de tijd om inhoudelijke opmerkingen bij de beleidsvisie te maken. In samenspraak met de projectgroep wordt afgewogen hoe de opmerkingen verwerkt worden.

## 1.4 Impact van Corona

Ten tijde van het verschijnen van dit beleid zit de detailhandel en horeca in een zware beproeving en misschien wel een totaal nieuwe realiteit. Het is maar de vraag of alle ondernemers de enorme teruggang in consumentenbestedingen als gevolg van het Coronavirus kunnen dragen. In deze fase is niet te voorspellen wat de economische impact zal zijn, maar dat de impact groot zal zijn is niet te ontkennen. In de basis wordt verwacht dat bepaalde autonome trends die reeds in gang zijn gezet, worden versneld:

- **Online versnelt:** Ondernemers proberen in deze tijden alternatieve verkoopkanalen in te zetten. Online verkoop ligt daarbij het meest voor de hand. De digitale opgave en integratie van off- en online neemt daarmee toe. Ook de consument is in deze tijd meer genoodzaakt online aankopen te doen. Zowel aanbod als vraag oriënteren zich hierdoor meer online.
- **Heroverweging winkellocaties:** Sommige winkelketens hebben inmiddels besloten tot nadere orde winkels te sluiten. Mede door teruglopende inkomsten en blijvende kosten, zijn filiaalbedrijven genoodzaakt keuzes te maken. Dit heeft waarschijnlijk tot gevolg dat sommige winkels op bepaalde locaties niet meer open zullen gaan.

- Faillissementen: Een toename van het aantal faillissementen in de detailhandel en de horeca is op dit moment onvermijdelijk. De omvang en schaal van het aantal faillissementen zal volledig afhangen van de wijze waarop het virus en bijbehorende maatschappelijke maatregelen en onrust zich in de toekomst zullen ontwikkelen en hoe lang dit aan blijft houden.

Gelukkig zijn er ook positieve signalen. De winkelgebieden in de gemeente Nieuwkoop, en dan met name de dagelijkse artikelensector, profiteert er van dat mensen veel sterker dan normaal op de eigen woonomgeving georiënteerd zijn (qua werk, eten, niet op vakantie etc.). Dit is terug te zien in de bestedingen. Ook wordt er gesignaleerd dat consumenten uit de regio nu meer op de kleinere winkelgebieden georiënteerd zijn omdat dit gevoelsmatig minder 'druk' is en de winkels hier meer geopend zijn. Ook hier profiteert de gemeente Nieuwkoop van.

Desalniettemin zal de coronacrisis, en de recessie die hierop gaat volgen, een toenemende leegstand in de hand werken. De verwachting is dat deze crisis noodzakelijke opgaven in winkelgebieden doet versnellen om de winkelgebieden zo vitaal mogelijk te houden. Het inzetten op clustering van detailhandel in compacte, vitale centra (om te profiteren van elkaars aantrekkingskracht) en het transformeren van incurante of slechte locaties voor winkels en randen van centra wordt relevanter dan ooit.

Middels voorliggende beleidsvisie wordt hier op ingespeeld: investeringen worden geleid naar de gewenste locaties en transformatie wordt daar waar mogelijk voorgestaan. Middels voorliggende beleidsvisie proberen we de negatieve impact van deze crisis zoveel mogelijk te beperken. De solidariteit en de maatschappelijke betrokkenheid die nu zichtbaar wordt leidt mogelijk tot meer draagvlak voor professionele

samenwerking in winkelgebieden.

## 1.5 Juridische status

De detailhandelsvisie is op te vatten als een thematische 'Beleidsvisie detailhandel' die input geeft voor de nieuwe Omgevingsvisie. De scope van de visie is 5 jaar.

## 1.6 Leeswijzer rapport

Het detailhandelsbeleid in de gemeente Nieuwkoop is als volgt opgebouwd:

- **Hoofdstuk 2:** Visie op de gemeentelijke detailhandelsstructuur met duidelijkheid over het toekomstperspectief en de positionering van de verschillende winkelgebieden en de ontwikkelmogelijkheden (toetsingskader) ten aanzien van supermarkten, perifere detailhandel en andere detailhandelsvormen.
- **Hoofdstuk 3:** Visie per winkelgebied, afgestemd op de lokale kansen en uitdagingen.
- **Hoofdstuk 4:** Uitwerking van de visie in een uitvoeringsprogramma met acties en maatregelen. Zowel actiepunten met een gemeente-brede reikwijdte als een samenvatting van de lokale ontwikkelopgave is opgenomen.

## 2 Samenvatting

Detailhandel staat onder druk en de winkelfunctie neemt af. Dit is niet Nieuwkoop-eigen, dit is een landelijk beeld. Het heeft te maken met veranderend consumentengedrag (consument is beter geïnformeerd, kritisch, mobiel, op zoek naar beleving, online georiënteerd), met ontwikkelingen in de detailhandel in het algemeen (schaalvergroting, verweving online en offline, bedrijfsbeëindiging zonder opvolging) en specifiek in de regio (toename concurrentie in de regio). Dit wordt nog eens in negatieve zin versterkt door de coronacrisis.

Het niet-dagelijks winkelaanbod krimpt in de grotere dorpen, waaronder Nieuwkoop en Ter Aar. Tegelijkertijd bestaat er een spanningsveld tussen enerzijds het beperken van de winkelruimte als gevolg van een afnemende behoefte en anderzijds de behoefte aan uitbreiding van winkelruimte als gevolg van modernisering en schaalvergroting, met name in de supermarktsector. Naar verwachting zal op diverse locaties in de gemeente Nieuwkoop wel nog vraag zijn naar het uitbreiden van dagelijks aanbod c.q. supermarkten, vanwege de bevolkingstoename.

### Ambities detailhandelsvisie

Gezien het matige perspectief van detailhandel is het van belang zorgvuldig om te gaan met retailontwikkelingen en investeringen naar de gewenste, perspectiefrijke locaties te leiden. Dit vertaalt zich in hoofdlijnen tot de volgende ambities:

- Behoud van vitale winkelcentra in de kernen;
- Behoud van het boodschappenaanbod in de kernen om de leefbaarheid en consumentenverzorging op peil te houden. Het lokale draagvlak is daarbij bepalend;
- Concentratie van detailhandel in winkelgebieden en afbouwen van verspreide bewinkeling;

- Adequaat richting geven aan nieuwe initiatieven die leiden tot versterking van de beoogde winkelstructuur;
- Inzetten op de kwaliteiten en kracht van de gemeente Nieuwkoop, de kernen en de ondernemers;
- Intensiveren van samenwerking: in winkelgebieden, tussen winkelgebieden en met de gemeente (zowel in de winkelgebieden afzonderlijk als de winkelgebieden als collectief);
- Benutten van de kansen die recreatie en toerisme bieden;
- Versterken van de woonfunctie in de diverse centrumgebieden, waarbij er aandacht moet zijn voor de levendigheid versus de leefbaarheid en de locaties waar wonen op de begane grond wordt mogelijk gemaakt;
- Benutten van kansen op het gebied van duurzaamheid.

### Visie op de detailhandelsstructuur

Dit vertaalt zich concreet in het volgende perspectief per gebied. Hierbij is er onderscheid gemaakt in centra met een lokale verzorgingsfunctie en bovenlokale verzorgingsfunctie:

- **Bovenlokale functie, focus op dagelijkse boodschappen en beperkt niet-dagelijks aanbod, gecombineerd met recreatief verblijf.** Centra van Ter Aar (Lindenplein) en Nieuwkoop (Regthuysplein) vervullen een functie voor de eigen kern en de omliggende kernen. Voor het centrum van Ter Aar vanwege het (van oudsher) aanwezige aanbod en de centrale ligging, in het centrum van Nieuwkoop (Regthuysplein) vanwege de historiciteit van het dorp, het van oudsher aanwezige dorpshart en de vermenging met andersoortige functies. In deze centra worden naar de toekomst toe optimale mogelijkheden geboden voor winkels, zonder beperkingen (in branchering), in sterke wisselwerking met andersoortige functies (horeca, dienstverlening, sociaal-maatschappelijk). Wel wordt het compact maken van de centra nagestreefd, wat op randlocaties en suboptimale

locaties voor winkels transformatie kan betekenen. Uitbreiding van winkels kan enkel aan de orde zijn wanneer dit onderbouwd kan worden vanuit de bevolkingsgroei, door verplaatsing van bestaand aanbod of wanneer er op andere plekken aanbod verdwijnt.

- **Lokale functie, functie op boodschappen.** De centra van Nieuwveen, Langeraar, Noorden, Zevenhoven en Nieuwkoop Kennedyplein vervullen een functie in de dagelijkse boodschappen. Uitgangspunt is het boodschappenaanbod zoveel mogelijk te behouden. Voor de boodschappencentra wordt er onderscheid gemaakt in:
  - **Te optimaliseren winkelcentra:** In Nieuwveen en Langeraar liggen er kansen om het dagelijks boodschappenaanbod d.m.v. schaalvergroting te optimaliseren vanwege de te verwachten bevolkingsgroei. Uitbreiding van het aantal winkels is in beide kernen niet aan de orde.
  - **Te consolideren winkelcentra:** De centra in Zevenhoven en Noorden en het Kennedyplein Nieuwkoop krijgen het perspectief mee als lokaal verzorgend boodschappencentrum. Geen fysieke uitbreiding vormt het uitgangspunt. Uitbreiding Kennedyplein is niet gewenst omdat dit effect heeft op de boodschappenfunctie van het Regthuysplein en daarmee indirect op de functie van het centrum in zijn totaliteit.

### Visie op supermarktontwikkelingen

Enkel in de centra met een bovenlokale functie of waar optimaliseringsmogelijkheden liggen, zijnde centrum Ter Aar (Lindenplein), Nieuwkoop (Regthuysplein), centrum Nieuwveen en centrum Langeraar is een beperkte uitbreiding (in vloeroppervlak) van supermarkten mogelijk. Specifiek voor supermarktontwikkelingen geldt dat een supermarktontwikkeling niet mag leiden tot onaanvaardbare effecten op de

consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur in de gemeente en de leefbaarheid in de kernen. De noodzaak tot uitbreiding moet worden aangetoond aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vergroting dan wel verplaatsing van bestaande supermarkten heeft de voorkeur boven nieuwvestiging. Supermarkten groter dan 2.000 m<sup>2</sup> wvo en nieuwe (solitaire) supermarkten zijn niet toegestaan. Een nieuwe supermarkt is enkel mogelijk wanneer een bestaande supermarkt een locatie sluit.

### Visie op perifere detailhandel

In de gemeente Nieuwkoop zijn twee locaties aangewezen voor perifere detailhandel, namelijk de Stobbeweg in Ter Aar (Bedrijventerrein Bovenland) en De Olm in Nieuwkoop. Toevoeging van nieuwe winkels op deze locaties is niet toegestaan, schaalvergroting eventueel wel mits dit ruimtelijk, verkeer- en parkeertechisch inpasbaar is. Aanvullend hierop kan voor de Stobbeweg schaalvergroting alleen aan de orde zijn als de winkel niet inpasbaar is op de Intratuinlocatie. Wanneer detailhandel aan de Stobbeweg of De Olm verdwijnt, dan wordt transformatie naar reguliere bedrijven (geen detailhandel) nagestreefd.

Daarnaast wordt de Intratuinlocatie als nieuwe PDV-locatie aangemerkt, als mogelijkheid om de bestaande (leegstaande) winkelruimte in te vullen. Het is niet wenselijk dat de Intratuinlocatie zich ontwikkelt tot een boodschappencentrum. Uitbreiding van de Intratuinlocatie is niet aan de orde.

Perifere kunnen alleen ontwikkelingen gefaciliteerd worden in de branches:

- wonen, inclusief keukens, badkamers en woninginrichting;
- tuincentra;
- bouwmarkten en doe-het-zelf zaken;
- kringloopwinkels;

- auto's, boten, caravans (ABC-categorie) en motoren. Alle andere branches zijn perifeer uitgesloten. NB: vestiging van detailhandel in food, waaronder supermarkten, en in modische branches is nadrukkelijk uitgesloten op perifere locaties. Nieuwe solitaire initiatieven buiten de aangewezen winkelcentra worden niet toegestaan. Bestaande verspreide winkels krijgen de ruimte om te verplaatsen naar andere winkelcentra. Modernisering / schaalvergroting van bestaand verspreid aanbod wordt niet toegestaan, tenzij is aangetoond dat verplaatsing ruimtelijk niet mogelijk is en voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### Visie op overige detailhandelsvormen

#### Warenmarkten

Naar de toekomst toe wordt er blijvend ruimte geboden aan de weekmarkt in het centrum van Nieuwkoop en in het centrum van Ter Aar. Tevens is er de mogelijkheid voor streekgerichte, thematische of seizoensgerichte (incidentele) aanvullingen op het reguliere marktaanbod. Hier wordt in bovengenoemde centra ook ruimte voor geboden.

#### Standplaatsen

Met het oog op bescherming en versterking van de verzorgingsstructuur zal terughoudender worden omgesprongen met het afgeven van nieuwe vergunningen. De insteek is het voorkomen van wildgroei en te veel van hetzelfde. Nieuwe standplaatsen worden uitsluitend toegestaan in de bestaande dorpscentra, waarbij de omvang en positionering van de standplaatsen afgestemd moet zijn op de functies in de omgeving:

- Waar sprake is van een compleet winkelaanbod en een sterke weekmarkt wordt terughoudend omgegaan met ruimte voor nieuwe standplaatshouders.
- Standplaatsen dienen dagelijks en seizoensgebonden een aanvulling te vormen op het aanbod, bijvoorbeeld

met een branche die niet aanwezig is in het winkelgebied.

- Uitgangspunt is dat de invulling van standplaatsen voldoende afwisselend is (gedurende de week) en een meerwaarde vormt op het winkel- en horeca-aanbod.

Op basis van de APV, of in het toekomstige omgevingsplan, kunnen er aanvullende regels worden opgesteld. Bestaande rechten worden voorlopig gehandhaafd.

#### Internetwinkels en afhaalpunten

Met het oog op versterking van de bestaande winkelgebieden wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van internetwinkels en afhaalpunten buiten de bestaande winkelgebieden. Voor nieuwe internetwinkels en afhaalpunten gelden de volgende richtlijnen:

- Internetwinkels/webwinkels met een showroom of internetafhaalpunten met verkoop ter plaatse worden beschouwd als detailhandel en zijn enkel toegestaan in bestaande winkelgebieden.
- Pure internetafhaalpunten (zonder showroom) zijn bij voorkeur gevestigd in of aansluitend op bestaande dorpscentra, op goed bereikbare locaties aan invalswegen, waar zich reeds voorzieningen gericht op de reiziger bevinden en op PDV-locaties (passend binnen de PDV-branches).

#### Verkoop vanuit huis

Detailhandel vanuit huis wordt niet toegestaan. Dit omdat het de bestaande structuur kan aantasten, kan leiden tot precedentwerking, zorgt voor een ongewenste spreiding van het winkelaanbod en ongewenste verkeersbewegingen oproept.

#### Boerderij- en landwinkels

Verkoop van met name dagelijkse artikelen vindt in beperkte mate plaats bij landwinkels (met name boerderijen). De verkoop van producten dient een beperkte omvang te hebben

en moet aansluiten op de hoofdactiviteit, om eventuele ongewenste effecten op de reguliere winkelcentra te voorkomen. Voor boerderij- en landwinkels zijn specifieke regels opgesteld, waarvoor wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

#### *Blurringconcepten*

De vernieuwing in de detailhandel en samensmelting met andere sectoren (blurring) gaat in hoog tempo verder. Combinaties van detailhandel met bijvoorbeeld horeca en vice versa zijn kansrijk; het speelt in op de consumentenvraag, genereert extra inkomsten voor winkels en horeca en het stimuleert innovatie / verrassing. De gemeente Nieuwkoop staat positief tegenover blurring, mits het een ondergeschikte functie betreft van de detailhandelsfunctie. Daar waar een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, wordt bekeken of de ontwikkeling ook daadwerkelijk wenselijk is, de beoordeling hiervan vormt maatwerk. Daar waar men voornemens is binnen een blurring-concept alcoholhoudende dranken te schenken, is de Drank- en Horecawet (binnenkort vervangen door de Alcoholwet) van toepassing.

Aanvullend zijn er richtlijnen voor detailhandel op bedrijfslocaties, instellingen en sportvoorzieningen, productie gebonden detailhandel, groothandelsbedrijven en bij tankstations gesteld.

Voor de concrete uitwerking van het beleid per winkelgebied wordt verwezen naar hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is dit vertaald in een toetsingskader en concrete acties en maatregelen, gemeentebreed en per winkelgebied.

## 3 Visie op de detailhandelsstructuur

### 3.1 Analyse als opstap naar de visie

Een analyse van de huidige situatie van de detailhandel in de gemeente Nieuwkoop is terug te vinden in een separaat Analyserapport (d.d. 25 november 2019). Een samenvatting hiervan wordt in dit hoofdstuk als opstap gebruikt voor de visie.

#### Ontwikkeling detailhandel gemeente Nieuwkoop

- In de periode 2009-2019 is het detailhandelsaanbod in de gemeente Nieuwkoop afgenomen van 129 zaken in 2009 naar 115 zaken in 2019. Deze afname heeft zich met name voorgedaan in de niet-dagelijkse sector. Dit is in lijn met landelijke trends en ontwikkelingen in kleinere centrumgebieden. Ook in de leisure- en dienstensector is het aanbod afgenomen: van 71 leisuerezaken (o.a. horeca) naar 61 in 2019 en van 65 dienstverleners naar 47 in 2019. De afname in het aantal leisuerezaken is groter dan het beeld wat we landelijk zien.
- Gelijktijdig is de omvang van het winkelaanbod in de gemeente Nieuwkoop toegenomen, primair in de dagelijkse sector en de groep in/om het huis. Hoewel de gemeente Nieuwkoop minder winkels telt, zijn deze winkels over het algemeen wel groter geworden. Ook dit is in lijn met de landelijke ontwikkeling.
- Terwijl de omvang van de sectoren mode en luxe en vrije tijd relatief klein is in vergelijking met het landelijk gemiddelde per 1.000 inwoners en in vergelijking met vergelijkbare fusiegemeenten, is de omvang van de sector in/om het huis omvangrijk. Dit wordt deels verklaard

door de grootschalige Intratuin (12.800 m<sup>2</sup> wvo) aan de Kerkweg in Ter Aar. Daarnaast is het aantal winkels per 1.000 inwoners in Nieuwkoop wat lager dan gemiddeld, met name in de sector mode en luxe. De nabijheid van Alphen aan den Rijn speelt hier een rol.

- Voor de leefbaarheid in de kleine kernen is het behoud van de dagelijkse voorzieningen (boodschappen) essentieel. Het dagelijks aanbod in de verschillende kernen is in de periode 2009-2019 in aantal winkels stabiel gebleven, maar in omvang gegroeid. Ondanks de afname van het aantal voorzieningen, heeft de gemeente Nieuwkoop de dagelijkse voorzieningen in de kernen weten te behouden.
- De leegstand in de gemeente Nieuwkoop is in de periode 2009-2019 afgenomen. In 2009 stond 6,0% van het aantal verkooppunten leeg, in 2019 is dit afgenomen tot 4,7%. Dit is relatief weinig in vergelijking met het Nederlands gemiddelde van 7,9% van het aantal verkooppunten. De leegstaande panden in de gemeente Nieuwkoop zijn meestal kleinschalig van aard, met een concentratie in de centrale winkelgebieden (centrum Nieuwkoop, centrum Nieuwveen, centrum Ter Aar). In deze analyse is de nieuwe leegstand op de Intratuinlocatie nog niet meegenomen, omdat deze nog niet is opgenomen in Locatus<sup>1</sup>. Wanneer deze leegstand wel wordt meegenomen, dan ligt de leegstand in de gemeente nog steeds onder het landelijke gemiddelde.

#### Ontwikkeling en perspectief winkelgebieden

In het analyserapport zijn voor de winkelgebieden in de gemeente Nieuwkoop beknopte factsheets weergegeven met de belangrijkste feiten en cijfers op een rij. Tevens is per winkelgebied een SWOT-analyse uitgevoerd en het toekomstperspectief bepaald (figuur 3.1).

Deze factsheets zijn gebaseerd op de gegevens uit Locatus, een schouw per winkelgebied en gesprekken met ondernemers. Hieruit vallen de volgende conclusies te trekken:

- Centrum Nieuwkoop (Reghthuysplein) heeft een aantrekkelijk historisch, kleinschalig karakter en beschikt over een mix van functies, met de aanwezigheid van dagelijks en recreatief winkelaanbod (één supermarkt), horeca en diensten. Het niet-dagelijks winkelaanbod aan het Reghthuysplein staat onder druk. Dit is onder andere terug te zien aan de leegstand op de Kolfbaan. Het aanbod aan de Kolfbaan is matig zichtbaar vanaf de Dorpsstraat. Wel liggen er kansen om het centrum als toeristisch-recreatieve verblijfsplek (recreatie en horeca) en de woonfunctie verder te versterken en meer beleving toe te voegen. Het toekomstperspectief voor het centrum is onzeker, gerichte actie is nodig.
- Het Kennedyplein is een efficiënt boodschappencentrum met een moderne supermarkt en een sterk versspeciaal aanbod. Het centrum heeft een sterke uitgangspositie. Het toekomstperspectief is weerbaar: het winkelgebied is toekomstbestendig.
- Het aanbod in centrum Ter Aar is ruim en divers. Het centrum beschikt over diverse trekkers (Aldi, Dirk, Kruidvat, Hema), maar een echt centrum(gevoel) ontbreekt. Dit komt met name vanwege de zwakke verbinding tussen de verschillende gebieden in het centrum en de ruime opzet. Met de komst van de Vomar bij Intratuin en mogelijk nog andere detailhandelsvoorzieningen, neemt de concurrentie voor Ter Aar toe. Het teruglopen van bezoek aan de centrumsupermarkten is een bedreiging voor de klandizie van de winkels eromheen. Dit onderstreept dat modernisering in centrum Ter Aar gewenst is. Het toekomstperspectief voor het centrum is onzeker, gerichte actie is nodig.

<sup>1</sup> Locatus Retailpuntverkenner, 2019 (online database voor alle winkels in Nederland)

- De gemeente Nieuwkoop telt twee gebieden specifiek voor grootschalige detailhandel. Stobbeweg in Ter Aar en De Olm in Nieuwkoop. Stobbeweg oogt rommelig, heeft meer de uitstraling van een bedrijventerrein, mist een echte trekker van formaat en de parkeermogelijkheden zijn beperkt. Positief is, dat er de afgelopen jaren (sinds 2009) sprake is van een toenemende clustering van detailhandel aan de Stobbeweg (minder versnippering). De belangrijkste trekker is Welkoop. De Olm vormt een lokaal verzorgend PDV-cluster in Nieuwkoop tevens gelegen op een bedrijventerrein, met Kluswijs als belangrijkste trekker. De Olm is goed bereikbaar, maar ook hier zijn de parkeermogelijkheden relatief beperkt. Het toekomstperspectief voor Stobbeweg en De Olm als detailhandelsconcentratiegebied is onzeker.
- Op de Intratuinlocatie is een Intratuin en Vomar-supermarkt gevestigd. Daarnaast staat er circa 2.000 m<sup>2</sup> wvo leeg. De Intratuinlocatie en het bijbehorend parkeren heeft een moderne uitstraling vanwege de recente oplevering. De bereikbaarheid van de locatie is matig.
- Voor de overige kernen waar winkelaanbod aanwezig is (Nieuwveen, Langeraar, Noorden en Zevenhoven) is het de verwachting dat het winkelaanbod verder afneemt. De individuele supermarkten kunnen toekomstperspectief hebben, afhankelijk van het lokale draagvlak, de bevolkingsgroei en de aanwezige ondernemerskracht. Vanuit de huidige situatie bekeken is het toekomstperspectief voor de supermarkt in Nieuwveen positief: het winkelgebied is toekomstbestendig. Voor de overige supermarkten is het toekomstperspectief onzeker. De supermarkt in centrum Langeraar ligt verscholen en heeft een beperkte parkeervoorziening, maar kan profiteren van het toenemend inwoneraantal lokaal. In Noorden lijkt het lokale draagvlak beperkter, maar de supermarkt

vervult ook een functie voor de Woerdense Verlaat (circa 800 inwoners). De dagwinkel in Zevenhoven heeft een beperkt oppervlak om lokaal een goede verzorgingsfunctie te kunnen vervullen. Het lokale draagvlak en de prognose van de toename van het aantal inwoners is echter te beperkt om een uitbreiding te voorzien.

### Betekenis van trends en ontwikkelingen

Detailhandel staat onder druk. Dit heeft te maken met veranderend consumentengedrag (beter geïnformeerd, kritisch, mobiel, op zoek naar beleving, online georiënteerd), met ontwikkelingen in de detailhandel in het algemeen (schaalvergroting, verweving online en offline, bedrijfsbeëindiging zonder opvolging) en specifiek in de regio (toename concurrentie van Alphen aan de Rijn, Hoofddorp en Amstelveen). Dit wordt nog eens in negatieve zin versterkt door de coronacrisis.

De toenemende mobiliteit, de vele keuzemogelijkheden voor de consument en het internetwinkelen leiden tot winnaars en verliezers in de detailhandelsstructuur. Met name de kleinere winkelcentra met niet onderscheidend aanbod staan onder druk, omdat de consument in zijn zoektocht naar 'beleving' steeds vaker kiest voor de grotere winkelgebieden. Hierdoor krimpt het niet-dagelijks winkelaanbod in dorpen. Er dient rekening te worden gehouden met een afname van deze winkels, o.a. in de centra van Nieuwkoop en Ter Aar. De kans op herinvulling met andere winkels neemt af. Alternatieve functies moeten worden verkend. Branchevervaging, branchevermenging en combinaties met horeca en leisure en online vraagt om voldoende flexibel beleid dat kan omgaan met mengvormen, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de beoogde detailhandelsstructuur.

Tevens bestaat er een spanningsveld tussen enerzijds het beperken van de winkelruimte als gevolg van een afnemende behoefte en anderzijds de behoefte aan uitbreiding van winkelruimte als gevolg van modernisering en schaalvergroting, met name in de supermarktsector. Naar verwachting zal hier op diverse locaties in de gemeente Nieuwkoop ook nog vraag naar zijn.

De komende jaren neemt de bevolking in de gemeente Nieuwkoop nog toe en is er sprake van een sterke vergrijzing. De toekomstige bevolking moet voldoende worden voorzien in een goed functionerend en toekomstbestendig winkelaanbod. O.a. in de kernen Nieuwkoop, Ter Aar, Langeraar, Nieuwveen, Zevenhoven en Vrouwenakker staan woningbouwplannen op stapel. Supermarkten zijn essentieel voor het functioneren van de centra en houden de leefbaarheid in de kernen op peil. Ook horeca en dienstverlening dragen bij aan de leefbaarheid. Dergelijke functies dienen voor de diverse kernen zoveel mogelijk behouden te blijven.

### Uitbreidingsmogelijkheden detailhandel

De algemene uitkomst is dat de kwantitatieve uitbreidingsmogelijkheden voor de verschillende winkelgebieden zeer beperkt zijn, ingegeven door trends en ontwikkelingen. In plaats daarvan liggen er opgaven om het aanbod verder te concentreren, te clusteren en delen te transformeren. Zo kan het aanbod beter van elkaars aanwezigheid profiteren en wordt de positie en toekomstbestendigheid van de centra versterkt. Op winkelgebiedsniveau signaleren we globaal het volgende beeld. De uitkomsten van de berekeningen zijn **hoogst indicatief**<sup>2</sup> en dienen ook zo behandeld te worden:

- Het winkelaanbod in Centrum Ter Aar functioneert in de huidige situatie bovengemiddeld. Met de komst van su-

<sup>2</sup> Deze zijn gebaseerd op het Koopstromenonderzoek Randstad 2018 en voor zover mogelijk gestaafd bij de ondernemers

permarkt Vomar buiten het centrum is het de verwachting dat de vloerproductiviteit in de dagelijkse sector in Ter Aar in de toekomst (2030) onder het landelijk gemiddelde ligt en er in theoretische zin geen uitbreidingsmogelijkheden zijn. Om adequaat in te spelen op deze verwachte ontwikkeling is het van belang om Centrum Ter Aar te moderniseren en het winkelaanbod te clusteren.

- Het dagelijks winkelaanbod in Reghthuysplein functioneert iets onder het landelijk en gemeentelijk gemiddelde en het niet-dagelijks aanbod functioneert ruim onder het gemiddelde. Voor Reghthuysplein ligt er met name een opgave om het aanbod zoveel mogelijk te concentreren en leegstand buiten het compacte centrum te transformeren.
- Voor het Kennedyplein, Centrum Langeraar en Centrum Nieuwveen is alleen het economisch functioneren in de dagelijkse sector berekend aangezien het niet-dagelijks winkelaanbod hier zeer beperkt is of geheel ontbreekt. Het dagelijks aanbod aan het Kennedyplein functioneert relatief goed. De verwachting is dat dit functionele centrum ook in de toekomst goed zal kunnen blijven functioneren, met name vanwege de sterke combinatie van verschillende winkels in de dagelijkse sector en de goede bereikbaarheid.
- Het aanbod in Centrum Nieuwveen functioneert iets onder het landelijke gemiddelde (op basis van de koopstroomgegevens), maar voor een dorpsupermarkt is dit een prima functioneren. Tevens kan de supermarkt profiteren van de geplande woningbouw.
- Het dagelijks aanbod in centrum Langeraar functioneert onder het landelijk en gemeentelijk gemiddelde. Steeds meer winkels verdwijnen uit het centrum. Dit maakt de toekomstige positie van het centrum kwetsbaar. Ook centrum Langeraar kan profiteren van de geplande woningbouw nabij.

Voor de overige kernen (Zevenhoven en Noorden), perifere locaties Stobbeweg, De Olm en de Intratuinlocatie is het economisch functioneren niet te benaderen omdat I&O Research hier nauwelijks tot geen koopstromen van beschikbaar heeft.

### Beleidskaders

Diverse visies en beleidsdocumenten 'werken door' in het nieuwe detailhandelsbeleid van de gemeente Nieuwkoop. Met deze bestaande kaders dient rekening te worden gehouden in het nieuwe beleid. Het betreft het Detailhandelsbeleid provincie Zuid-Holland, de Structuurvisie 2040 en de Omgevingsvisie (als opvolger hiervan) die momenteel in ontwikkeling is. Momenteel wordt er daarnaast een toeristisch-recreatieve visie uitgewerkt voor de gemeente en zijn er centrumplannen voor Ter Aar (Lindenplein) en Nieuwkoop (Reghthuysplein) in ontwikkeling. Voorliggende beleidsvisie is richtinggevend voor de centrumvisies en de toeristische-recreatieve visie (voor zover deze visie detailhandel raakt). De uitvoeringsparagrafen van de verschillende visies dienen goed op elkaar te zijn afgestemd. De gemeente vervult hier een regiefunctie in.

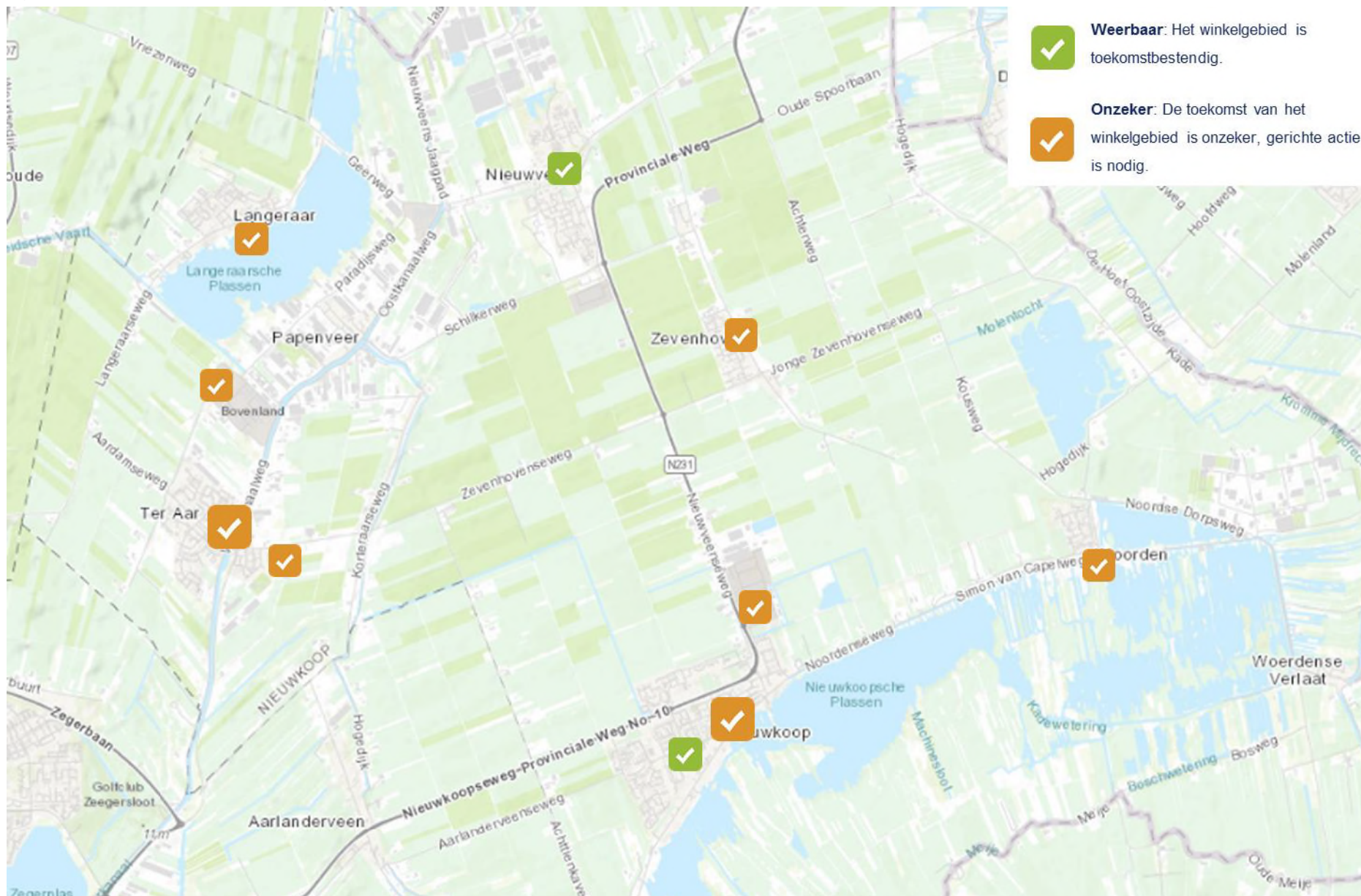
### 3.2 Hoofdlijn visie

Gezien het matige perspectief van detailhandel is het van belang zorgvuldig om te gaan met retailontwikkelingen en investeringen naar de gewenste, perspectiefrijke locaties te leiden. Dit vertaalt zich in hoofdlijnen tot de volgende ambities:

- Behoud van vitale winkelcentra in de kernen;
- Behoud van het bestaande boodschappenaanbod in de kernen om de leefbaarheid en consumentenverzorging op peil te houden. Het lokale draagvlak is daarbij bepalend;
- Concentratie van detailhandel in winkelgebieden en afbouwen van verspreide bewinkeling;

- Adequaat richting geven aan nieuwe initiatieven die leiden tot versterking van de beoogde winkelstructuur;
- Inzetten op de kwaliteiten en kracht van de gemeente Nieuwkoop, de kernen en de ondernemers;
- Intensiveren van samenwerking: in winkelgebieden, tussen winkelgebieden en met de gemeente (zowel in de winkelgebieden afzonderlijk als de winkelgebieden als collectief);
- Benutten van de kansen die recreatie en toerisme bieden;
- Versterken van de woonfunctie in de diverse centrumgebieden, waarbij er aandacht moet zijn voor de levendigheid versus de leefbaarheid en de locaties waar wonen op de begane grond wordt mogelijk gemaakt;
- Benutten van kansen op het gebied van duurzaamheid.

Figuur 3.1: Toekomstperspectief winkelconcentratiegebieden



-  **Weerbaar:** Het winkelgebied is toekomstbestendig.
-  **Onzeker:** De toekomst van het winkelgebied is onzeker, gerichte actie is nodig.

Tabel 3.1: Toekomstperspectief en detailhandelsstructuur

Centrumgebied	Verzorgingsfunctie	Toekomstperspectief
<b>Centrum Nieuwkoop (Regthuysplein)</b>	Bovenlokale functie, boodschappen en recreatief. Kansen op het gebied van toerisme-recreatie.	✓ Er is blijvend aandacht nodig voor het Regthuysplein aangezien het centrum het risico loopt dat winkelaanbod hier deels gaat verdwijnen. Voor de toekomst vormt met name de opgave het versterken van het recreatief-toeristisch karakter, het versterken van de structuur en de uitstraling en het daarmee zoveel mogelijk behouden van trekkers (Albert Heijn, Hema, Kruidvat) in het gebied. Niet alleen detailhandel speelt hierin een rol, maar vooral ook horeca. Zakelijke dienstverlening (zoals makelaars) heeft een functie in het centrum, maar bij voorkeur in het aanloopgebied, niet in het kernwinkelgebied.
<b>Kennedyplein</b>	Lokale functie, boodschappen	✓ Het toekomstperspectief voor het Kennedyplein is goed. Ook in de toekomst blijft het Kennedyplein primair een dagelijks boodschappencentrum, complementair aan het winkel- en horeca-aanbod aan het Regthuysplein. Er liggen kansen om de openbare ruimte, uitstraling en parkeermogelijkheden te verbeteren om het toekomstperspectief te versterken.
<b>De Olm</b>	Bovenlokale functie, doelgericht	✓ De Olm in Nieuwkoop wordt als perifere detailhandelslocatie gehandhaafd. Er zijn 7 zaken aanwezig: een bouwmarkt, woningtextielzaak, zaak in hout, keukenzaak, zaak in deuren en kozijnen, computerzaak en een kringloopwinkel. Schaalvergroting van (bestaande) klassieke PDV-branches op de Olm is toegestaan, mits voldaan kan worden aan parkeernormen. Uitbreiding van het aantal winkels is niet aan de orde. Parkeren vormt een aandachtspunt.
<b>Centrum Ter Aar (Lindenplein)</b>	Bovenlokale functie, boodschappen en recreatief	✓ Om het toekomstperspectief van het centrum van Ter Aar te waarborgen is herstructurering noodzakelijk. De structuur is te langgerekt en de uitstraling en de verblijfskwaliteit laten te wensen over. Inzet en verbetering op deze vlakken is gewenst om het winkelcentrum toekomstbestendig te maken. De nadruk in het centrum ligt op dagelijks en beperkt recreatief (niet-dagelijks) aanbod. Wanneer de verblijfskwaliteit verbeterd wordt liggen er kansen om het horeca-aanbod in het centrum te versterken.
<b>Stobbeweg (Bedrijventerrein Bovenland)</b>	Bovenlokale functie, doelgericht	✓ Aan de Stobbeweg (Bedrijventerrein Bovenland) is een detailhandelscluster van perifere detailhandel gegroeid, op een typisch bedrijventerrein. Hoewel het positief is dat er de afgelopen jaren sprake is geweest van een toenemende clustering in dit gebied (afname verspreide bewikeling), laat de uitstraling van dit gebied te wensen over. Op piekmomenten zijn er bereikbaarheidsproblemen en de parkeerfunctie is te beperkt. Een verdere versterking van de perifere winkelfunctie op deze locatie is niet wenselijk. Bovendien is de ruimte aan de Stobbeweg nodig voor klassieke bedrijfsruimten. Indien er structurele leegstand ontstaat door verdwijning van detailhandel, is transformatie naar klassieke bedrijfsruimten wenselijk.
<b>Intratuinlocatie</b>	Bovenlokale functie, doelgericht	✓ De Intratuinlocatie is recent ontwikkeld. Intratuin was hier reeds gevestigd. De Intratuinlocatie kan ruimte bieden voor clustering van perifere detailhandel binnen de gemeente Nieuwkoop, mits rekening wordt gehouden met de bereikbaarheidsknelpunten op deze locatie. Versterking van de dagelijkse- en/recreatieve boodschappenfunctie wordt niet voorgestaan.
<b>Centrum Langeraar (Stroopliker)</b>	Lokale functie, boodschappen	✓ Centrum Langeraar heeft een lokale gemaksfunctie voor de boodschappen, ook in de toekomst. Het toekomstperspectief voor het winkelaanbod in centrum Langeraar is beperkt, met uitzondering van de supermarkt. Deze kan profiteren van de geplande woningbouwontwikkelingen in Langeraar. De locatie van de supermarkt die enigszins verscholen is, vormt een aandachtspunt. Tevens liggen er kansen om een beperkte daghorecafunctie te voorzien.
<b>Centrum Nieuwveen</b>	Lokale functie, boodschappen	✓ Het toekomstperspectief voor centrum Nieuwveen is goed. In de toekomst ligt de focus op de dagelijkse boodschappen. Een eventuele uitbreiding van het centrum (c.q. supermarkt) moet passen bij de lokale verzorgingsfunctie van het centrum.
<b>Centrum Noorden</b>	Lokale functie, boodschappen	✓ In het centrum van Noorden, wat een functie vervult voor Noorden en Woerendse Verlaat, ligt de nadruk op de dagelijkse boodschappen, hoewel een enkele niet-dagelijkse artikelenwinkel uiteraard wel perspectief kan hebben.
<b>Centrum Zevenhoven</b>	Lokale functie, boodschappen	✓ Het centrum van Zevenhoven heeft een lokale gemaksfunctie en het toekomstperspectief is matig. Voor inwoners van Zevenhoven ligt het aanbod in zowel Nieuwveen als Nieuwkoop op relatief korte afstand. Mogelijk liggen er kansen in het samenvoegen/combineren van de supermarkt met omliggende versspecialzaken (bakker).

### 3.3 Detailhandelsstructuur

#### Kaders detailhandelsstructuur

Het beleid van de rijksoverheid en de provincie geven de volgende kaders voor de detailhandel in de gemeente Nieuwkoop:

- **Ladder voor duurzame verstedelijking:** In het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Dit is een verplicht motiveringsinstrument bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling (waaronder detailhandel), waarbij getoetst moet worden of de betreffende ontwikkeling voorziet in de behoefte. Hierbij moet gestreefd worden naar zoveel mogelijk inpassing van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.
- **Dienstenrichtlijn:** Vanuit de Dienstenrichtlijn kunnen keuzes in het beleid ten aanzien van brancheringsbeperkingen niet zomaar worden gemaakt. Alleen als keuzes onderbouwd kunnen worden op basis van met name de noodzakelijkheid en evenredigheid, heeft het nut dergelijke beleidslijnen op te nemen.
- **Omgevingsvisie Zuid-Holland:** De provincie Zuid-Holland zet in op het concentreren en clusteren van nieuwe detailhandelsontwikkelingen binnen de centra van steden, dorpen en wijken. Uitzonderingen hierop zijn goederen van een aard en omvang die fysiek niet in te passen zijn in centra. De centra in de gemeente Nieuwkoop zijn door de provincie aangewezen als centra waar behoud van de lokale functie voorop staat. De centra vervullen een lokale functie, zijn belangrijk voor de bereikbaarheid van het dagelijks aanbod en hebben een meerwaarde voor de leefbaarheid van de kleine kernen.

#### Toekomstige positie winkelgebieden in structuur

Door de uitgestrektheid van de gemeente, de ligging nabij sterke winkelgebieden in de regio zoals Alphen aan den Rijn en Hoofddorp en het ontbreken van één centrale 'hoofdkern',

heeft de gemeente Nieuwkoop geen duidelijk hoofdwinkelgebied. De positie van de centrumgebieden moet daarom in samenhang met de omliggende regio worden gezien. In de structuur is om die reden slechts een onderscheid gemaakt tussen centra met een lokale verzorgingsfunctie en centra met een bovenlokale functie:

- **Bovenlokale functie, focus op dagelijkse boodschappen en beperkt niet-dagelijks aanbod, gecombineerd met recreatief verblijf.** Centra van Ter Aar (Lindenplein) en Nieuwkoop (Regthuysplein) vervullen een functie voor de eigen kern en de omliggende kernen. Voor het centrum van Ter Aar vanwege het (van oudsher) aanwezige aanbod en de centrale ligging, in het centrum van Nieuwkoop (Regthuysplein) vanwege de historiciteit van het dorp, het van oudsher aanwezige dorpshart en de vermenging met andersoortige functies. In centrum Ter Aar zit de aantrekkingskracht met name in detailhandel, in centrum Nieuwkoop ligt dit sterker op de wisselwerking met andere functies (horeca, toerisme en dienstverlening). In deze centra wordt naar de toekomst toe optimale mogelijkheden geboden voor winkels, zonder beperkingen, in sterke wisselwerking met andersoortige functies (horeca, dienstverlening, sociaal-maatschappelijk). Wel wordt het compact maken van de centra nagestreefd, wat op randlocaties en suboptimale locaties voor winkels transformatie kan betekenen. Uitbreiding van winkels kan enkel aan de orde zijn wanneer dit onderbouwd kan worden vanuit de bevolkingsgroei, door verplaatsing van bestaand aanbod of wanneer er op andere plekken aanbod verdwijnt.
- **Lokale functie, focus op boodschappen.** De centra van Nieuwveen, Langeraar, Noorden, Zevenhoven en Nieuwkoop Kennedyplein vervullen een functie in de dagelijkse boodschappen. Uitgangspunt is het boodschappenaanbod zoveel mogelijk te behouden. Voor de boodschappencentra wordt er onderscheid gemaakt in te

optimaliseren winkelcentra en te consolideren winkelcentra:

- **Te optimaliseren winkelcentra:** In Nieuwveen en Langeraar liggen er kansen om het dagelijks boodschappenaanbod te optimaliseren vanwege de te verwachten bevolkingsgroei. In Langeraar zit dit met name in het optimaliseren van de ruimtelijke structuur. Uitbreiding van het aantal winkels is in beide kernen niet aan de orde, tenzij er bestaand aanbod verplaatst en er op een andere plek aanbod verdwijnt. Schaalvergroting kan eventueel wel aan de orde zijn wanneer dit onderbouwd kan worden vanuit de bevolkingsgroei.
- **Te consolideren winkelcentra:** De centra in Zevenhoven en Noorden en het Kennedyplein Nieuwkoop krijgen het perspectief mee als lokaal verzorgend boodschappencentrum. Geen fysieke uitbreiding vormt het uitgangspunt. Voor overige voorzieningen zijn inwoners op de andere winkelgebieden in de gemeente en regio gericht.
  - Wanneer er in Zevenhoven of Noorden structurele leegstand ontstaat, kan transformatie worden nagestreefd. Schaalvergroting in deze kernen is niet aan de orde, wel het verplaatsen / clusteren / samenvoegen van bestaande winkellocaties uit de betreffende kern in een compacter centrum.
  - Kennedyplein heeft een andere uitgangspositie dan de centra in Zevenhoven en Noorden. Dit centrum heeft mogelijk nog uitbreidingswensen naar de toekomst, vanwege een goed economisch functioneren en de verwachte bevolkingstoename in Nieuwkoop. Echter, om de positie van het Regthuysplein te kunnen handhaven is uitbreiding van het Kennedyplein niet gewenst. Eventuele uitbreiding van het

Kennedyplein zou effecten hebben op de boodschappenfunctie van het Regthuysplein, waardoor de gehele bezoekfunctie van het Regthuysplein verder onder druk komt te staan. Dit wordt vanuit de beoogde structuur niet wenselijk geacht. Bovendien beschikt Kennedyplein momenteel al over een grote, moderne supermarkt (1.900 m<sup>2</sup> wvo) en een sterk dagelijks winkelaanbod, waardoor uitbreiding niet noodzakelijk wordt geacht. Eventueel behoort herinvulling van eventueel toekomstig leegstaande winkelpanden in het winkelcentrum met detailhandel of het inzetten van deze ruimte t.b.v. schaalvergroting van de bestaande aanbieders (exclusief supermarkt) wel tot de mogelijkheden.

In figuur 3.2 is de gewenste toekomstige detailhandelsstructuur gevisualiseerd. Buiten de bovengenoemde winkelgebieden wordt versterking van dagelijks- en of recreatief winkelaanbod niet voorgestaan. Voor PDV wordt een uitzondering gemaakt (zie hieronder).

De hoofdlijnen in de structuur en de wijze waarop structuurversterking in de winkelgebieden concreet gewent is, zijn in het volgende hoofdstuk per winkelgebied verder uitgewerkt, afgestemd op de eigen identiteit van de kern.

### 3.4 Perspectief supermarkten in structuur

Uit de economische analyse volgt dat het dagelijks winkelaanbod (grotendeels bepaald door supermarkten) in de gemeente Nieuwkoop onder het landelijk gemiddelde functioneert. In het algemeen is er op gemeenteniveau geen distributieve ruimte voor uitbreiding van het dagelijks aanbod, ook niet in de toekomst.

De supermarktbranche is echter wel sterk in beweging en veel supermarktketens moderniseren en breiden hun vestigingen uit om meer beleving en comfort in de winkel te verbeteren. In de gemeente Nieuwkoop heeft de Albert Heijn aan het Regthuysplein recent verbouwd, zijn Dirk in Ter Aar en Jumbo Kennedyplein recentelijk verbouwd en vernieuwd en is er een Vomar-supermarkt geopend in Ter Aar.

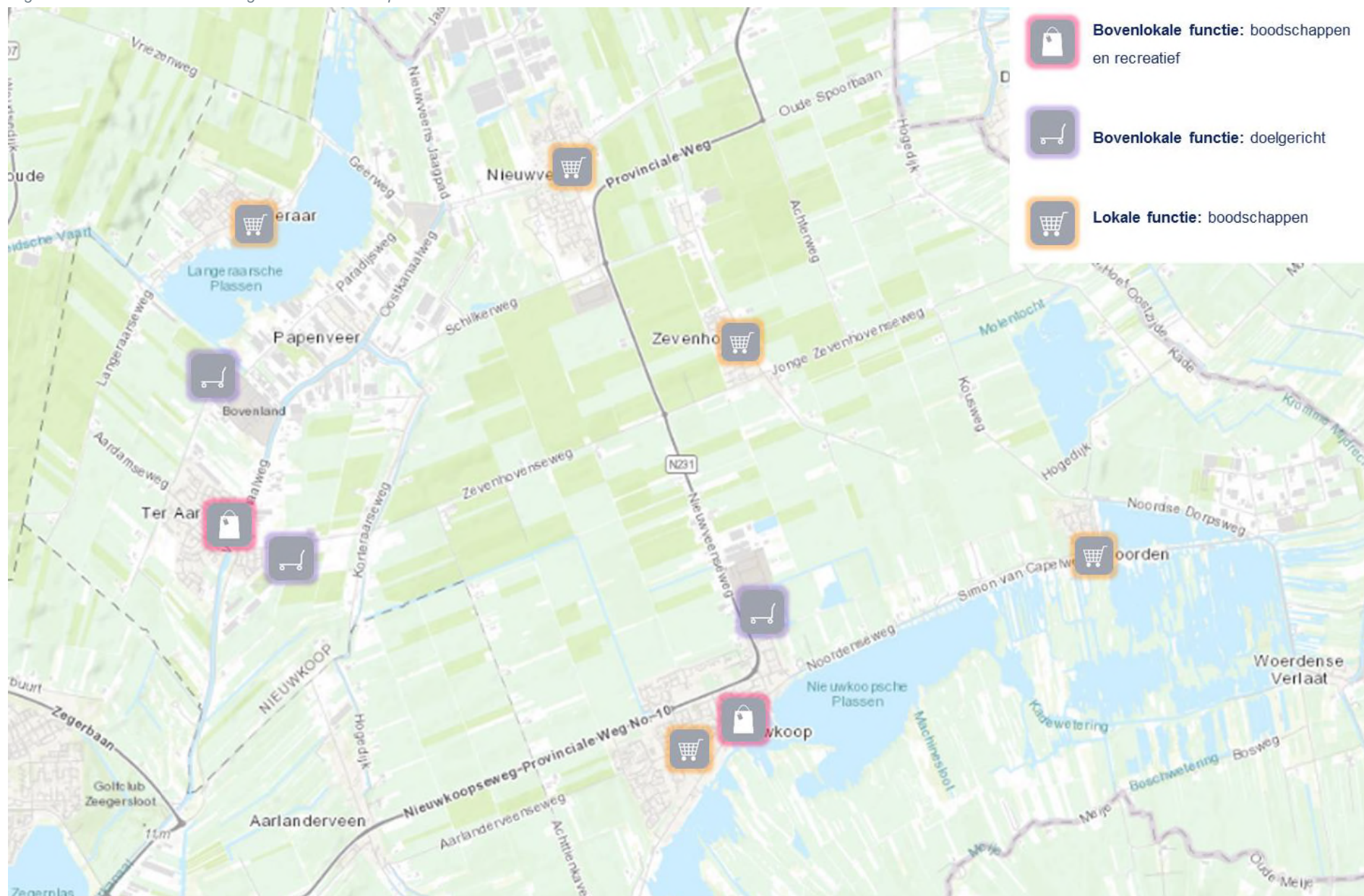
Het enerzijds ontbreken van marktruimte en anderzijds de wens van supermarkten om te kunnen blijven ontwikkelen vraagt om een zorgvuldige afweging van toekomstige supermarktinitiatieven. De volgende uitgangspunten en voorwaarden gelden ten aanzien van supermarktontwikkelingen in de gemeente Nieuwkoop:

- Een supermarktontwikkeling mag niet leiden tot onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur in de gemeente en de leefbaarheid in de kernen. De noodzaak tot uitbreiding moet worden aangetoond aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In lijn hiermee moeten nieuwe supermarktontwikkelingen passen bij het lokale draagvlak en de koopbereidheid van inwoners. Supermarktontwikkelingen worden enkel toegestaan indien zij een kwaliteitsimpuls betekenen voor het betreffende winkelgebied of de leefbaarheid in de kern.
- Vergroting dan wel verplaatsing van bestaande supermarkten heeft de voorkeur boven nieuwvestiging, vanwege het ontbreken van marktruimte en het draagvlak in de kernen. Een nieuwe supermarkt is enkel mogelijk wanneer een bestaande supermarkt een locatie sluit.
- Enkel in de **centra** met een bovenlokale functie of waar optimaliseringsmogelijkheden liggen (zie hierboven), zijnde centrum Ter Aar (Lindenplein), Nieuwkoop (Regthuysplein), centrum Nieuwveen en centrum Langeraar is een uitbreiding in m<sup>2</sup> vloeroppervlak van bestaande supermarkten mogelijk. Uitbreiding wordt enkel

hier toegestaan vanwege de bevolkingsontwikkeling in deze kernen en de toekomstige positionering van deze winkelcentra binnen de gehele structuur. In de overige winkelgebieden (Kennedyplein, centrum Noorden, centrum Zevenhoven, Intratuinlocatie, Stobbeweg, De Olm) wordt geen uitbreiding van supermarkten voorgestaan.

- Supermarkten groter dan 2.000 m<sup>2</sup> wvo zijn niet aan de orde en worden in de toekomst niet voorgestaan (zie huidige omvang supermarkten bijlage 2), om de bestaande structuur te behouden.
- Een eventuele schaal sprong of verplaatsing van een bestaande supermarkt kan denkbaar zijn wanneer supermarktaanbod in een kern verdwijnt en een andere supermarkt een kernoverstijgende functie zou kunnen vervullen.
- Verplaatsing van een supermarkt is alleen mogelijk wanneer aansluiting wordt gezocht bij andere bestaande winkels in de kern vanwege het belang van de nabijheid van een supermarkt voor overige voorzieningen.
- Hoewel behoud van het supermarktaanbod in de kleinere kernen (o.a. Noorden en Zevenhoven) wenselijk is, is het lokale draagvlak en de koopbereidheid van inwoners bepalend voor het toekomstperspectief.
- In de kleinste kernen is onvoldoende draagvlak voor supermarktaanbod op commerciële basis. Eventuele verswinkels binnen bestaande detailhandelsbestemmingen behoren uiteraard wel tot de mogelijkheden.
- Nieuwe (solitaire) supermarkten zijn per definitie niet toegestaan. Uitgangspunt is het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande structuur.

Figuur 3.2: Detailhandelsstructuur gemeente Nieuwkoop



### 3.5 Visie op perifere detailhandel

In de gemeente Nieuwkoop zijn twee locaties aangewezen voor perifere detailhandel, namelijk de Stobbeweg in Ter Aar (Bedrijventerrein Bovenland) en De Olm in Nieuwkoop. Hoewel de PDV-functie op beide locaties gehandhaafd mag blijven, wordt het toevoegen van nieuwe winkels niet toegestaan. Dit betekent dat er aan de Stobbeweg en De Olm nog een aantal detailhandelsbestemmingen heroverwogen moeten worden, waar nu reguliere bedrijvigheid is gevestigd. Schaalvergroting van bestaande aanbieders op beide locaties kan wel aan de orde zijn, maar dan moet wel nadrukkelijk bekeken worden of dit ruimtelijk, verkeer- en parkeertech- nisch inpasbaar is. Aanvullend hierop kan voor de Stobbeweg schaalvergroting alleen aan de orde zijn als de winkel niet inpasbaar is op de Intratuinlocatie. Momenteel beschikken Stobbeweg en De Olm over beperkte parkeer- voorzieningen. Tevens is er op de Stobbeweg sprake van een matige bereikbaarheid op piekmomenten. Wanneer de- tailhandel aan de Stobbeweg of De Olm verdwijnt, dan wordt transformatie naar reguliere bedrijven (geen detailhandel) nagestreefd.

Daarnaast wordt de Intratuinlocatie als nieuwe PDV-locatie aangemerkt, als mogelijkheid om de bestaande (leeg- staande) winkelruimte in te vullen. Het is niet wenselijk dat de Intratuinlocatie zich ontwikkelt tot een boodschappencentrum. Dit zou structuur verstorend werken voor de positie en het perspectief van het centrum van Ter Aar. Afhankelijk van de type PDV-voorzieningen die op de Intratuinlocatie gaan landen, is het wel van belang dat er ook hier zorgvuldig ge- keken wordt naar de bereikbaarheid en de parkeermogelijk- heden. Uitbreiding van de Intratuinlocatie is niet aan de orde.

Uitgangspunten voor toekomstige perifere detailhandelsont- wikkelingen zijn:

- Er wordt voorzichtig omgegaan met het toevoegen van

nieuwe detailhandelslocaties op perifere locaties, zoals ook uitgangspunt is in het provinciaal beleid.

- Perifeer kunnen alleen ontwikkelingen gefaciliteerd worden in de branches:
  - wonen, inclusief keukens, badkamers en woningin- richting;
  - tuincentra;
  - bouwmarkten en doe-het-zelf zaken;
  - kringloopwinkels;
  - auto's, boten, caravans (ABC-categorie) en moto- ren.
- Alle andere branches zijn perifeer uitgesloten. NB: vesti- ging van detailhandel in food, waaronder supermarkten, en in modische branches is nadrukkelijk uitgesloten op perifere locaties. Winkels in deze branches zijn bestemd voor de reguliere centra.
- Eventuele ontwikkelingen van perifeer winkelaanbod dienen primair te worden ingepast in de bestaande win- kelruimte op de Intratuinlocatie en de overige bestaande winkelgebieden, mits ruimtelijk inpasbaar.
- Nieuwe solitaire initiatieven buiten de aangewezen win- kelcentra worden niet toegestaan. Bestaande verspreide winkels krijgen de ruimte om te verplaatsen naar andere winkelcentra. Modernisering / schaalvergroting van be- staand verspreid aanbod wordt niet toegestaan, tenzij is aangetoond dat verplaatsing ruimtelijk niet mogelijk is en voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verste- delijking.

### 3.6 Visie op overige detailhandelsvormen

In deze paragraaf zijn de kaders gegeven voor vestiging van afwijkende en/of nieuwe vormen van detailhandel (bijv. inter- nethandel, afhaalpunten, ambulante handel, boerderijver- koop, verkoop aan huis, etc.). Aan de voorkant dient opge- merkt te worden dat dit beleid wordt gehanteerd voor nieuwe initiatieven, het doet geen afbreuk aan bestaande rechten.

#### Ambulante handel

De weekmarkt vindt plaats in Nieuwkoop aan het Reghthuys- plein e.o. op zaterdagochtend. Ook in Ter Aar is een waren- markt aan het Lindenplein. In de praktijk gaat het om een paar kramen. Tevens zijn er diverse standplaatsen in de ge- meente, met name op De Strooplikker (Langeraar), het Reghthuysplein (Nieuwkoop), Albrechtshof (Zevenhoven) en 't Liemerhof (Nieuwveen).

Gezien de landelijke teruggang van (de omvang van) ambu- lante handel is het de vraag of deze naar de toekomst toe in stand kunnen worden gehouden. Ambulante handel kan wel- iswaar concurrerend zijn aan het bestaande winkelaanbod, maar in winkelgebieden is er ook vaak sprake van kruisbe- stuiving tussen warenmarkt en reguliere detailhandel. De fy- sieke nabijheid van beide vormen van detailhandel werkt versterkend, waarbij een goede warenmarkt de attractiviteit van een winkelgebied vergroot. Vanuit het oogpunt van bele- ving en verrassing biedt ambulante handel ook kansen voor het aantrekken van toeristen en recreanten. In de kleinere kernen met weinig of geen winkelaanbod is ambulante han- del een kans om de leefbaarheid te waarborgen (zoals bij- voorbeeld in Langeraar en Zevenhoven).

#### Warenmarkten

Naar de toekomst toe wordt er blijvend ruimte geboden aan de weekmarkt in het centrum van Nieuwkoop en in het cen- trum van Ter Aar. Tevens is er de mogelijkheid voor streekge- richte, thematische of seizoensgerichte (incidentele) aanvul- lingen op het reguliere marktaanbod. Hier wordt in bovengenoemde centra ook ruimte voor geboden.

#### Standplaatsen

Met het oog op bescherming en versterking van de verzor- gingsstructuur zal terughoudender worden omgesprongen met het afgeven van nieuwe vergunningen. De insteek is het

voorkomen van wildgroei en te veel van hetzelfde. Nieuwe standplaatsen worden uitsluitend toegestaan in de bestaande dorpscentra, waarbij de omvang en positionering van de standplaatsen afgestemd moet zijn op de functies in de omgeving:

- Waar sprake is van een compleet winkelaanbod en een sterke weekmarkt wordt terughoudend omgegaan met ruimte voor nieuwe standplaatshouders.
- Standplaatsen dienen dagelijks en seizoensgebonden een aanvulling te vormen op het aanbod, bijvoorbeeld met een branche die niet aanwezig is in het winkelgebied.
- Uitgangspunt is dat de invulling van standplaatsen voldoende afwisselend is (gedurende de week) en een meerwaarde vormt op het winkel- en horeca-aanbod.

Op basis van de APV, of in het toekomstige omgevingsplan, kunnen er aanvullende regels worden opgesteld. De gemeente gaat beoordelen of dit wenselijk wordt geacht. Bestaande rechten worden voorlopig gehandhaafd.

### Internetwinkels en afhaalpunten

Met de groei van online groeit de laatste jaren ook het aantal internetwinkels en afhaalpunten. Met het oog op versterking van de bestaande winkelgebieden wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van internetwinkels en afhaalpunten buiten de bestaande winkelgebieden. Voor nieuwe internetwinkels en afhaalpunten gelden de volgende richtlijnen:

- Internetwinkels/webwinkels met een showroom worden beschouwd als detailhandel en zijn enkel toegestaan in bestaande winkelgebieden.
- Pure internetafhaalpunten (zonder showroom) zijn bij voorkeur gevestigd in of aansluitend op bestaande dorpscentra, op goed bereikbare locaties aan invalswegen, waar zich reeds voorzieningen gericht op de reiziger bevinden (zoals tankstations, transferia of andere trafficlocaties) en op PDV-locaties (passend binnen de

PDV-branches). Afhaalpunten worden zo mogelijk ook geconcentreerd.

- Zodra bij internetafhaalpunten sprake is van verkoop ter plaatse, showroom en/of anderszins uitstalling van artikelen, wordt de vestiging opgevat als detailhandel. Er geldt dan hetzelfde beleid als voor alle vormen van detailhandel.

### Verkoop vanuit huis

Detailhandel vanuit huis wordt niet toegestaan, uitgaande van de zuivere definitie van detailhandel. Dit omdat het de bestaande structuur kan aantasten, kan leiden tot precedentwerking, zorgt voor een ongewenste spreiding van het winkelaanbod en ongewenste verkeersbewegingen oproept. Dit geldt dus ook voor internetwinkels/webwinkels die gerund worden met een showroom vanuit huis. Hoewel dit vooralsnog geen actueel thema is in de gemeente Nieuwkoop, willen we dit ook naar de toekomst voorkomen.

### Boerderij- en landwinkels

Verkoop van met name dagelijkse artikelen vindt in beperkte mate plaats bij landwinkels en boerderijen. Een landwinkel is aangesloten bij een keten en richt zich op streekproducten. De locatie wordt als zodanig ook vermeld in het bestemmingsplan. De verkoop van producten bij boerderijen dient een beperkte omvang te hebben en moet aansluiten op de hoofdactiviteit, om eventuele ongewenste effecten op de reguliere winkelcentra te voorkomen. Aanvullende voorwaarde is dat de verkoop op verantwoorde wijze ruimtelijk dient te worden ingepast in het landschap, zodanig dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de omgeving. Voor reguliere agrarische bedrijven en glastuinbouwbedrijven zijn in lijn hiermee specifieke regels opgesteld, waarvoor wordt verwezen naar de bestemmingsplannen.

### Blurringconcepten

De vernieuwing in de detailhandel en samensmelting met andere sectoren (blurring) gaat in hoog tempo verder. Combinaties van detailhandel met bijvoorbeeld horeca en vice versa zijn kansrijk; het speelt in op de consumentenvraag, genereert extra inkomsten voor winkels en horeca en het stimuleert innovatie / verrassing. Beleidsmatig moet weloverwogen worden meebewogen met de veranderende wensen van consumenten, ondernemers en vastgoedpartijen. Indien onvoldoende wordt ingespeeld op dergelijke dynamische processen, bestaat het risico dat consumentenbestedingen nog meer gaan verschuiven richting internet en omliggende plaatsen. Dat kan uiteindelijk resulteren in (verdere) vershraling van het aanbod in Nieuwkoop. De gemeente Nieuwkoop staat positief tegenover blurring, mits het een ondergeschikte functie betreft van de detailhandelsfunctie. Daar waar een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is, wordt bekeken of de ontwikkeling ook daadwerkelijk wenselijk is, de beoordeling hiervan vormt maatwerk. Daar waar men voornemens is binnen een blurring-concept alcoholhoudende dranken te schenken, is de Drank- en Horecawet (binnenkort vervangen door de Alcoholwet) van toepassing. Deze wetgeving laat de combinatie van alcohol schenken met andere vormen van dienstverlening (zoals detailhandel) vooralsnog niet toe.

### Overig

- *Detailhandel op bedrijfslocaties, instellingen en sportvoorzieningen:* Dit betreft winkelaanbod in bijvoorbeeld scholen, ziekenhuizen, sportaccommodaties, ouderen- en verzorgingstehuizen. De invulling moet rechtstreeks verband houden met de hoofdactiviteit van het bedrijf of passen bij 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. Er geldt

een maximumomvang voor de detailhandel van 10% van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen met een maximum van 100 m<sup>2</sup> vvo.

- *Productie gebonden detailhandel*: Deze vorm van detailhandel is toegestaan indien het goederen betreft die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces (hier valt ook assemblage/montage onder), waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces. Er geldt een maximumomvang voor de detailhandel van 10% van de totale bedrijfsruimte met een maximum van 100 m<sup>2</sup> vvo.
- *Groothandelsbedrijven*: Rechtstreekse verkoop door groothandelsbedrijven aan consumenten is niet toegestaan.
- *Detailhandel bij tankstations*: Voor tankstationshops e.d. bij motorbrandstoffenverkooppunten wordt uitgegaan van een beperkte omvang (max. 100 m<sup>2</sup> vvo).

## 4 Visie per winkelgebied

### 4.1 Regthuysplein

#### Kenschets Regthuysplein

Het Regthuysplein heeft een aantrekkelijk historisch, kleinschalig karakter en beschikt over een mix van functies. Het niet-dagelijks winkelaanbod staat onder druk onder andere merkbaar aan de leegstand op de Kolfbaan. Zonder ingrijpen zal het winkelaanbod als gevolg van trends en ontwikkelingen verder onder druk komen te staan in de toekomst.

#### Wat vinden stakeholders?

- Het is nodig om een compact centrum te realiseren en winkels te centraliseren / transformeren.
- Ondernemers zien de problemen in het centrumgebied met name aan de Kolfbaan. Dorpsstraat en Regthuysplein zijn niet de probleemgebieden.
- Er liggen kansen om het centrum als toeristisch-recreatieve verblijfsplek (recreatie en horeca) en woonomgeving te versterken en meer beleving toe te voegen.
- Aan het Regthuysplein liggen er kansen om horeca-aanbod en terrassen te realiseren.

#### Toekomstbeeld

Het Regthuysplein wordt in de detailhandelsvisie aangemerkt als toeristisch-recreatief centrum met een bovenlokale functie. Het centrum vormt de oude kern van de gemeente. In 2020 is Nieuwkoop 750 jaar oud. Vanwege de bijzondere ligging aan het water liggen er kansen in de combinatie met horeca en recreatief verblijf. Gekozen wordt voor een verdere profilering van het Regthuysplein als toeristisch-recreatieve verblijfsplek. Dat betekent inzetten op behoud en versterking van het recreatief aanbod, het toevoegen van horeca-aanbod (gebruik makend van de historische setting)

en het compacter maken van het winkelgebied. Door versterking van toeristisch-recreatief aanbod, kunst, VVV-punt e.d. liggen er in de toekomst mogelijk kansen voor detailhandel om hierop in te spelen. Het Regthuysplein dient zich te ontwikkelen als een plek waar bewoners en toeristen graag willen zijn. Het voornemen is voor Regthuysplein e.o. een centrumvisie uit te werken waarin onderstaande zaken kunnen landen.

#### Doelstelling (KPI)

- Combinatiebezoek winkelen, horeca en cultuur neemt toe
- Aantal dag- en verblijfsbezoekers neemt toe

#### Werken aan structuurversterking

- *Aaneengesloten winkelfront:* Het is van belang om toe te werken naar een zoveel mogelijk aaneengesloten winkelfront om de winkels onderling optimaal van elkaars bezoekers te laten profiteren. Waar mogelijk worden kansen benut om winkels te verplaatsen naar het kerngebied en winkels daarbuiten te transformeren naar woningen. Tevens dient er aandacht te zijn voor de aanwezigheid van dienstverlening (o.a. kantoren). Deze functie is nu sterk aanwezig in het kerngebied en zou beter een plek kunnen krijgen in de aanloopgebieden. Het kerngebied wordt nader gedefinieerd in de centrumvisie.
- *Stimuleren verplaatsing en transformatie:* binnen het kerngebied wordt de vestiging van winkels gestimuleerd (bijvoorbeeld door stimuleringsmaatregelen voor verplaatsing of gevelrenovatie, eventueel in de vorm van een subsidie) en daarbuiten wordt transformatie en eventuele herontwikkeling voorgestaan. Hiervoor kan eventueel ook een transformatiesubsidie worden ingezet.
- *Versterken woonfunctie:* Naast een toeristisch-recreatieve invulling van het centrum zorgt ook het uitbreiden

van de woonfunctie voor meer reuring in het centrum. Het realiseren van woningen is niet alleen een middel om leegstand aan te pakken, maar ook om het centrum levendig te maken. Primair dient te worden ingezet op het ontwikkelen van woningen aan de randen van het centrum, zodat in het kernwinkelgebied ruimte blijft voor winkels en horeca.

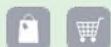
- *Versterken horeca-aanbod:* Het is gewenst om de verblijfskwaliteit in het centrum in brede zin te versterken. In de eerste plaats gaat het om het benutten van kansen om horeca toe te voegen, waaronder daghoreca (koffiezaak, lunchroom) en restaurants. De ontmoetingsfunctie van het centrum wordt met dergelijke horeca versterkt en de verblijfsduur van consumenten verlengd. Het Regthuysplein (met name richting de haven) is hiervoor een geschikte locatie.
- *Vergroten verblijfskwaliteit en beleving:* Ingrepen die de aantrekkelijkheid en de beleving in het dorp verbeteren zijn gewenst. Denk aan de 'hardware' zoals verbetering van de bestrating en inrichting van parkeren, verlichting, vergroening, waterelementen betrekken in het dorp, verbeteren van de uitstraling van de entree van het dorp, het plaatsen van bankjes en speeltoestellen, het verbeteren van het wandelpad, versterken van het vrije zicht op de Nieuwkoopse Plassen en het optimaliseren van de bewegwijzering in de omgeving van het centrum. Maar ook de 'software' zoals inzetten op 750 jaar Nieuwkoop en kunst etaleren in het dorp. Versterking van de verblijfskwaliteit op het Regthuysplein, in combinatie met horeca/terrassen, vormt een kans voor het dorp.
- *Versterken toeristisch-recreatieve functie:* het versterken van de toeristisch-recreatieve functie zit deels in het versterken van het horeca-aanbod en het vergroten van de verblijfskwaliteit en beleving (zie hierboven). Andere concrete mogelijkheden zijn de verhuur van fietsen en

bootjes, het huisvesten van een VVV punt in het centrum en de profilering als kunstenaarsdorp. Voor een mogelijk 'Kunstplan' kunnen wellicht fondsen worden verworven. Hierbij geeft de Nota Recreatie en Toerisme (op te stellen in 2020) handvatten voor de verdere uitwerking.

- *Optimaliseren parkeren:* Onderzoeken beperken parkeerfunctie Reghthuysplein en Dorpsstraat en eventuele toevoeging van centrale parkeermogelijkheden aan de rand van het centrum (bijv. herontwikkelen van parkeerterreinen aan de Achterweg i.c.m. afremmen verkeer). De verbinding met het parkeerterrein van AH dient verbeterd te worden. M.b.t. de blauwe zone dient er kritisch te worden gekeken naar de gehanteerde tijden. Op het Reghthuysplein wordt nog een invalideparkeerplaats gemist.

## Regthuysplein

Bezoekmotief



Aantal verkooppunten

42

Winkelvloeroppervlak (incl. horeca en diensten)

5.045

Leegstand (in m<sup>2</sup> vvo)

375

Toekomstperspectief



Inwonertal kern Nieuwkoop

9.420

HOOFDLIJN VISIE:

*Toeristisch-recreatief centrum met bovenlokale functie*

*Realiseren sterk kernwinkelgebied*

*Herinvullen langdurige leegstand*

*Versterken horeca*

*Versterken woonfunctie*

*Vergroten verblijfskwaliteit*

*en beleving*



## 4.2 Kennedyplein

### Kenschets Kennedyplein

Het Kennedyplein is een efficiënt boodschappencentrum met een moderne supermarkt en een sterk versspecialaanbod. Het aanbod functioneert relatief goed. De verwachting is dat dit functionele centrum ook in de toekomst goed zal kunnen blijven functioneren, mede vanwege de sterke combinatie van verschillende winkels in de dagelijkse sector en de goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden. Recent is geïnvesteerd in de uitstraling van het openbaar gebied (verplaatsen winkelwagens, toevoegen fietsenstallingen, toevoegen zebraad, vernieuwing bankjes).

### Wat vinden stakeholders?

- Ondernemers geven aan dat er behoefte is aan meer parkeermogelijkheden. Een mogelijke oplossing ligt in het toepassen van een blauwe zone.
- De openbare ruimte van het centrum wordt reeds aangepakt, dit moet in de toekomst worden voortgezet.
- Ondernemers op het winkelcentrum zijn van mening dat uitbreiding van het winkelcentrum mogelijk moet zijn vanwege het goed functioneren en de bovenlokale functie.

### Toekomstbeeld

Het Kennedyplein wordt in onderhavige detailhandelsvisie aangemerkt als functioneel boodschappencentrum. Behoud van deze positie wordt nagestreefd. Het grootste aandachtspunt is de inrichting van de openbare ruimte, de parkeersituatie en het behouden van complementariteit met het Regthuysplein. Uitbreiding van het winkelaanbod is hier niet gewenst omdat dit ten koste gaat van de winkelfunctie van het Regthuysplein, maar ook omdat het winkelaanbod voor een functioneel boodschappencentrum zeer compleet is.

### Doelstelling (KPI)

- Inrichting en uitstraling openbare ruimte wordt verbeterd (incl. parkeren)

### Werken aan structuurversterking

- *Verbeteren parkeersituatie:* De aantrekkingskracht van het Kennedyplein ligt voor een deel in de goede parkeermogelijkheden. In de toekomst wordt gekeken naar het verschil voor lang/kort parkeren, door het aanbrenge van een blauwe zone.
- *Aanpak uitstraling openbare ruimte:* Het middenstuk wordt aangepakt door verbetering van straatverlichting. Het pleintje ligt verborgen en de verbinding is niet altijd open. Hier liggen kansen om de openbare ruimte te verbeteren (o.a. geen winkelwagens en fietsen stallen). Dit om dit gedeelte van het centrum open en aantrekkelijk te houden.
- *Verbeteren uitstraling bebouwing:* Er liggen kansen om de uitstraling van de bebouwing en de gevelkwaliteit te verbeteren. Hier ligt een opgave voor de ondernemers en vastgoedeigenaren in het gebied.
- *Pinautomaat:* Een pin- en afstortmogelijkheid wordt gemist op het winkelcentrum.

## Kennedyplein

Bezoekmotief



Aantal verkooppunten

13

Winkelvloeroppervlak (incl. horeca en diensten)

2.912

Leegstand (in m<sup>2</sup> wvo)

-

Toekomstperspectief



Inwonertal kern Nieuwkoop

9.420



HOOFDLIJN VISIE:

*Functioneel boodschappencentrum*

*Aanpakken openbare ruimte en uitstraling bebouwing*



### 4.3 De Olm

#### Kenschets De Olm

De Olm is een bedrijventerrein, wat deels tevens is aangemerkt als perifere detailhandelslocatie. Er zijn o.a. een bouwmarkt (Kluswijs), woningtextielzaak, zaak in hout, keukenzaak, zaak in deuren en kozijnen, computerzaak en een kringloopwinkel aanwezig. De Olm is goed bereikbaar, maar de parkeermogelijkheden zijn relatief beperkt.

#### Wat vinden stakeholders?

- De perifere concentratie De Olm heeft een belangrijke functie voor de inwoners van Nieuwkoop. Het is belangrijk dat de kern deze perifere detailhandelslocatie in de toekomst behoudt.

#### Toekomstbeeld

De Olm behoudt in de detailhandelsvisie de functie als perifere detailhandelslocatie. Optimaliseren van de parkeerfunctie vormt een belangrijk aandachtspunt. De klassieke bestaande PDV-branches op De Olm krijgen de mogelijkheid om te vergroten, mits dit ruimtelijk, verkeer- en parkeertech- nisch inpasbaar is. Uitbreiding van het aantal winkels is niet aan de orde. Tevens dient de detailhandelsbestemming op panden waar nu geen detailhandel in gehuisvest is, herover- wogen te worden.

#### Doelstelling (KPI)

- Het aantal winkels breidt niet verder uit, de aanwe- zige PDV-branches krijgen de mogelijkheid om te ver- groten.

#### Werken aan structuurversterking

- *Optimaliseren parkeermogelijkheden:* De parkeermoge- lijkheden zijn beperkt. Het optimaliseren van de parkeer- functie vormt een belangrijk aandachtspunt, zeker wan- neer bestaand aanbod wil uitbreiden.

## De Olm

Aantal verkooppunten 7

Winkelvloeroppervlak (incl. horeca en diensten) 3.113

Leegstand (in m<sup>2</sup> wvo) -

Toekomstperspectief 

Inwonertal kern Nieuwkoop 9.420

HOOFDLIJN VISIE:

*Geen uitbreiding winkelfunctie*



## 4.4 Centrum Ter Aar (Lindenplein)

### Kenschets Centrum Ter Aar

Centrum Ter Aar (Lindenplein) heeft een ruim en divers aanbod met diverse trekkers (Aldi, Dirk, Kruidvat, Hema), maar een echt centrum(gevoel) ontbreekt. Dit ligt met name aan de zwakke verbinding tussen de verschillende gebieden in het centrum en de (te) ruime opzet. Met de recente komst van de Vomar bij Intratuin en mogelijk nog andere detailhandelsvoorzieningen, neemt de concurrentie voor centrum Ter Aar aanzienlijk toe en daarmee kan de aantrekkingskracht van het winkelcentrum onder druk komen te staan. Met name voor de supermarkten en zaken die profiteren van combinatiebezoek met de supermarkt. Daarom is structuurversterking gewenst.

### Wat vinden stakeholders?

- Het centrum is te ruim opgezet waardoor een écht centrumgevoel ontbreekt. Modernisering en clustering van het winkelaanbod is van belang.
- Het parkeren is weliswaar gratis, maar de parkeerdruk is hoog. De parkeergarage onder supermarkt Dirk wordt onvoldoende gebruikt.
- Het horeca-aanbod in het centrum is zeer beperkt en er zijn geen mogelijkheden om gezellig een terrasje te pakken.

### Toekomstbeeld

Het centrum van Ter Aar heeft een bovenlokaal verzorgende functie. De focus ligt op het boodschappen doen en beperkt recreatief winkelen. Voor een gezonde toekomst dient ingezet te worden op een compacter centrum met meer verblijfskwaliteit. Momenteel wordt er een centrumvisie uitgewerkt voor Ter Aar.

### Doelstelling (KPI)

- Het aantal supermarkten blijft behouden.
- Het centrum wordt compacter.
- De verblijfsfunctie wordt versterkt.

### Werken aan structuurversterking

- *Compact maken centrum:* Centrum Ter Aar is langgerekt en ruim opgezet. Middels een centrumplan wordt er gewerkt aan een compacter centrum waarbij het winkelgebied één geheel vormt. Dit vergroot de mate waarin winkels kunnen profiteren van elkaars aanwezigheid (combinatiebezoek) en verlengt de verblijfsduur.
- *Herstructurering:* Als onderdeel van een compacter centrum wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor herstructurering, in combinatie met wonen, zodat een afgebakend en herkenbaar centrum(gevoel) ontstaat en de belangrijkste trekkers (Kruidvat, Hema, Dirk, Aldi) zichtbaar zijn. Onderdeel van de herstructurering is ook een aanpak van de totale uitstraling van het winkelgebied.
- *Versterken woonfunctie:* Het uitbreiden van de woonfunctie in centrum Ter Aar zorgt voor meer reuring en levendigheid in het centrum. In het opstellen van de centrumvisie liggen er kansen om deze functie verder te versterken. Met name op de Vlinderlocatie en aan het Vosholplein liggen er mogelijkheden.
- *Verbeteren parkeersituatie:* De mogelijkheden om te parkeren liggen verspreid rondom het centrum. De parkeerdruk is hoog, de routing tussen de parkeerlocaties is matig en de parkeergarage van Dirk wordt niet optimaal gebruikt. Hier ligt een belangrijke opgave voor de toekomst. De parkeergarage kan mogelijk intensiever benut worden voor langparkeren (ondernemers) waardoor de parkeermogelijkheden op straat beschikbaar blijven voor consumenten.
- *Ruimte voor horeca, terrassen en niet-dagelijks winkel-aanbod:* Zeer belangrijk in het verder profileren van het centrum als verblijfsgebied is dat ruimte wordt geboden aan ondersteunende daghoreca en terrassen in beperkte mate. Daarnaast biedt herstructurering wellicht mogelijkheden om ook wat meer niet-dagelijks winkel-aanbod te huisvesten (o.a. kleding, schoenen).
- *Transformatie Vosholplein:* Voor leegstaande en leegkomende publieksgerichte functies op het Vosholplein is het uitgangspunt dat deze bij voorkeur niet langer een publieksgerichte functie behouden. Concentratie in een compact centrum is de focus. Voor het Vosholplein liggen er bijvoorbeeld kansen om te transformeren naar wonen (versterking woonfunctie).
- *Verbeteren zichtbaarheid vanaf Westkanaalweg:* vanaf de Westkanaalweg is het winkelcentrum slecht zichtbaar. Herstructurering biedt kansen om de zichtbaarheid van het winkelcentrum te vergroten.
- *Ontwikkeling Vlinderlocatie:* Uitplaatsing van de sportfunctie naar het nieuwe IKC en herontwikkelen met woningbouw, waarbij de horecafunctie behouden dient te blijven. De Vlinderlocatie wordt betrokken bij het centrumplan voor Ter Aar.

## Centrum Ter Aar

Bezoekmotief



Aantal verkooppunten

33

Winkelvloeroppervlak (incl. horeca en diensten)

7.339

Leegstand (in m<sup>2</sup> wvo)

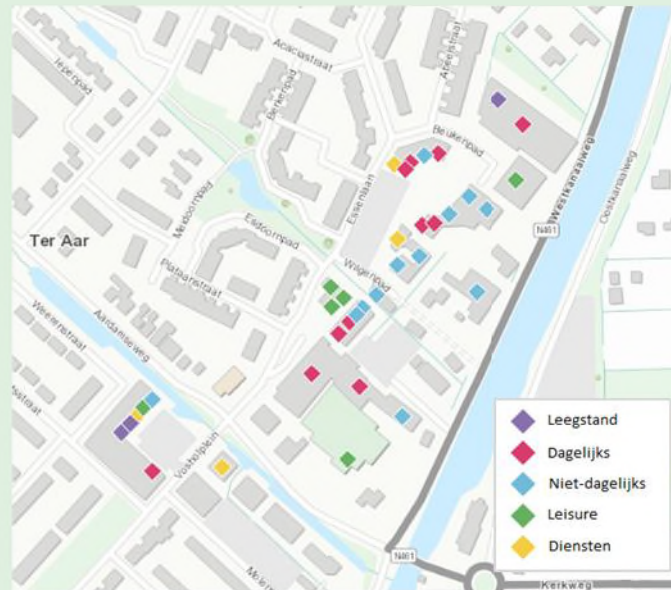
690

Toekomstperspectief



Inwonertal kern Ter Aar

9.320



*HOOFDLIJN VISIE:*

*Verblijfscentrum met bovenlokale functie*

*Realiseren compacter centrum*

*Versterken woonfunctie*

*Transformatie Vosholplein*



## 4.5 Centrum Langeraar

### Kenschets Centrum Langeraar

Het winkelaanbod in centrum Langeraar ligt verscholen, met name de supermarkt terwijl dit de belangrijkste trekker is. In het centrum staan diverse winkels leeg. Dit maakt de toekomstige positie van centrum Langeraar kwetsbaar. De Spar functioneert als gemakssupermarkt voor het dorp.

### Wat vinden stakeholders?

- Het is van belang om de supermarkt te behouden als gemakssupermarkt voor inwoners in Langeraar.
- Ondersteunende daghoreca wordt gemist.
- De standplaatsen zijn sterk ondersteunend aan het winkelaanbod.

### Toekomstbeeld

Centrum Langeraar heeft in de detailhandelsvisie een lokaal verzorgende functie oftevel een gemaksfunctie voor inwoners van Langeraar, met de focus op boodschappen. Het centrum kan profiteren van het toenemend inwoneraantal lokaal als gevolg van de geplande woningbouw in dit gebied en de toekomstige verbinding met Papeneiland. Bovendien is het een interessante plek vanuit toeristisch-recreatief oogpunt (fiets- en wandelknooppunt).

### Doelstelling (KPI)

- De supermarkt blijft behouden voor de leefbaarheid van het dorp.

### Werken aan structuurversterking

- *Verbeteren zichtbaarheid supermarkt:* De verblijfskwaliteit en de uitstraling aan de voorzijde van de supermarkt kunnen verbeterd worden (zitgelegenheid, gevel, etc.). Voor het functioneren van de supermarkt zou het positief zijn als deze minder verscholen gelegen zou zijn. Even-

tueel behoort herstructurering tot de mogelijkheden, centraler aan de Langeraarseweg. In het geval dat dit niet mogelijk blijkt, is het noodzakelijk om de bewegwijzering naar de supermarkt (vanaf de Langeraarseweg) te verbeteren.

- *Mogelijke uitbreiding passend bij behoefte:* De supermarkt is redelijk kleinschalig en het draagvlak groeit in Langeraar. Een beperkte uitbreiding van de supermarkt behoort tot de mogelijkheden, indien er ook ruimtelijk wordt toegewerkt naar een optimalisering. Eventuele verplaatsingen van winkels en andere publieksgerichte functies naar de omgeving van de supermarkt vanuit elders in het dorp, en transformatie op de achterblijvende locatie, worden tevens toegejuicht.
- *Versterken daghoreca:* Eventueel liggen er kansen voor een beperkte daghorecafunctie gecombineerd met terras, al dan niet gecombineerd met een van de bestaande voorzieningen in het gebied.

## De Strooplikker

Bezoekmotief



Aantal verkooppunten

11

Winkelvloeroppervlak (incl. horeca en diensten)

1.176

Leegstand (in m<sup>2</sup> vvo)

85

Toekomstperspectief



Inwonertal kern Langeraar

740



*HOOFDLIJN VISIE:*

*Boodschappencentrum met lokale functie*

*Zichtbaarheid supermarkt*



## 4.6 Stobbeweg

### Kenschets Stobbeweg

De detailhandel aan de Stobbeweg oogt rommelig en heeft meer de uitstraling van een bedrijventerrein. Het aanbod vertoont weinig samenhang. Positief is dat er de afgelopen jaren sprake is van een toenemende clustering van detailhandel aan de Stobbeweg.

### Wat vinden stakeholders?

- Ondernemers uit de klankbordgroep zijn van mening dat het gebied niet de uitstraling van een winkelgebied heeft. Het gebied is opgezet als industrie/bedrijventerrein en dit zou ook de primaire functie moeten zijn. De Intratuinlocatie is een prima alternatieve locatie voor clustering van perifere detailhandel.
- Doelgerichte winkels met een beperkte omvang moeten bij voorkeur landen in de centra van Nieuwkoop en Ter Aar, niet aan de Stobbeweg.

### Toekomstbeeld

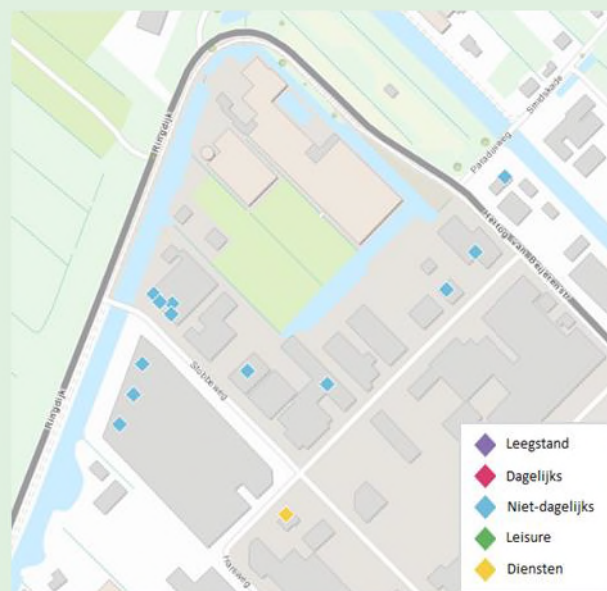
- Versterking van Stobbeweg vormt geen uitgangspunt. Bij voorkeur wordt perifere detailhandel geclusterd in de leegstaande ruimte op de Intratuinlocatie en in de bestaande winkelgebieden.
- Wanneer er op de Intratuinlocatie of in de bestaande winkelgebieden aantoonbaar geen plek is voor (nieuw)vestiging of relocering van perifere detailhandel, dan kan eventuele schaalvergroting op de Stobbeweg aan de orde zijn. Aanpak van de uitstraling en de parkeersituatie vormt dan wel een voorwaarde.
- De detailhandelsbestemming op panden waar nu geen detailhandel in gehuisvest is, dient heroverwogen te worden.

### Doelstelling (KPI)

- Het aantal winkels breidt niet verder uit. Bij leegstand wordt transformatie naar bedrijven voorgestaan.

**HOOFDLIJN VISIE:**  
*Geen uitbreiding winkelfunctie*

<b>Stobbeweg</b>	
<b>Bezoekmotief</b>	
<b>Aantal verkooppunten</b>	12
<b>Winkelvloeroppervlak</b>	13.298
<b>Leegstand (in m<sup>2</sup> vwo)</b>	-
<b>Toekomstperspectief</b>	
<b>Inwonertal kern Ter Aar</b>	9.320



## 4.7 Intratuinlocatie

### Kenschets Intratuinlocatie

Op de Intratuinlocatie zijn een Intratuin en Vomar supermarkt gevestigd. Daarnaast staat er circa 2.000 m<sup>2</sup> wvo leeg. De Vomarlocatie en het bijbehorend parkeren heeft een moderne uitstraling vanwege de recente oplevering. De bereikbaarheid van de locatie is matig.

### Wat vinden stakeholders?

- Versterking van de boodschappenfunctie op de Intratuinlocatie is niet gewenst vanwege structuur verstorende effecten op het centrum van Ter Aar, aldus de klankbordgroep.
- Intratuin wil geen branchebeperking voor het pand omdat het voor de formule van Intratuin vanwege ontwikkelingen in de markt en zoektocht naar beleving noodzakelijk is om alle branches binnen de formule te kunnen huisvesten.

### Toekomstbeeld

De Intratuinlocatie is in de detailhandelsvisie aangemerkt als PDV-locatie met een bovenlokale functie. Huisvesting van andersoortige winkelfuncties (dagelijks en recreatief) is niet wenselijk gezien de structuurverstorende effecten op het centrum van Ter Aar. Uitbreiding van m<sup>2</sup> detailhandel van de Intratuinlocatie is niet aan de orde.

### Doelstelling (KPI)

- Geen huisvesting van dagelijks of recreatief winkel-aanbod, perifere detailhandel behoort wel tot de mogelijkheden.



*HOOFDLIJN VISIE:*

*Perifere detailhandelslocatie met bovenlokale functie*



## 4.8 Centrum Nieuwveen

### Kenschets Centrum Nieuwveen

De voornaamste trekker in Centrum Nieuwveen is de supermarkt. De verwachting is dat er verder een beperkt, dagelijks aanbod overblijft. Voor een dorpsupermarkt functioneert de supermarkt goed. De verwachting is dat de supermarkt voldoende toekomstperspectief heeft, mede vanwege de geplande woningbouw in dit gebied.

### Wat vinden stakeholders?

- Het aanbod heeft een lokale functie en het is wenselijk dat dit behouden blijft voor de inwoners van Nieuwveen.
- De ondernemer van de supermarkt ziet kansen om de supermarkt uit te breiden.
- Op sommige momenten ervaart men een tekort aan parkeerplaatsen, met name wanneer de standplaatsen een deel van de parkeerplaatsen bezetten.

### Toekomstbeeld

Centrum Nieuwveen is in de detailhandelsvisie aangemerkt als een boodschappencentrum met primair een lokale functie (gemaksfunctie). Het centrum kan profiteren van de woningbouwontwikkeling nabij. In deze plannen wordt een fysieke verbinding (plein, openbare ruimte) met het winkelcentrum gepland. Het is niet wenselijk om nieuwe detailhandel in de plint op te nemen, tenzij verspreid gelegen winkels en andere publieksgerichte functies uit het dorp bereid zijn te verplaatsen naar de omgeving van de supermarkt en transformatie op de achterblijvende locatie mogelijk is. Bestaande detailhandel wordt naar de toekomst toe zoveel mogelijk behouden.

### Doelstelling (KPI)

- De supermarkt blijft behouden voor de leefbaarheid van het dorp en wordt geoptimaliseerd.

### Werken aan structuurversterking

- *Uitbreiding supermarkt passend bij verzorgingsfunctie:* De toename van het draagvlak geeft aanleiding om de bestaande supermarkt beperkt uit te breiden. De omvang moet passen bij het draagvlak van de supermarkt. Optimalisering op de huidige locatie heeft de voorkeur.
- *Parkeergelegenheid en uitstraling:* Op sommige momenten kan de parkeerdruk op het centrum hoog zijn, o.a. tijdens de markt. Het gericht handhaven van de blauwe zone en het eventueel verplaatsen van de markt naar een andere locatie nabij de supermarkt zou hiervoor mogelijk een oplossing zijn.

## Centrum Nieuwveen

Bezoekmotief	
Aantal verkooppunten	13
Winkelvloeroppervlak (incl. horeca en diensten)	1.314
Leegstand (in m <sup>2</sup> wvo)	146
Toekomstperspectief	
Inwonertal kern Nieuwveen	4.160



*HOOFDLIJN VISIE:*

*Boodschappencentrum met lokale functie*

*Behouden van supermarkt*



## 4.9 Centrum Noorden

### Kenschets Centrum Noorden

Het lokale draagvlak in Noorden is relatief beperkt, maar de supermarkt vervult ook een functie voor de Woerdense Verlaat. De supermarkt vervult een functie als gemakssupermarkt voor het dorp, en ook de gevestigde modezaak en groenteboer functioneren goed.

### Wat vinden stakeholders?

- Noorden heeft een lokale verzorgingsfunctie met name voor een snelle/vergeten boodschap.
- De supermarkt in Noorden heeft bovenal een belangrijke ontmoetingsfunctie voor inwoners en is belangrijk in het kader van de leefbaarheid.
- Aan de zijkant van de supermarkt kan geen laad- en loszone gerealiseerd worden. Dit zou ten koste gaan van parkeren. Oplossing zou zijn om de vrachtwagen andersom te laten inrijden.
- Het onderhoud (schoon, heel, veilig) laat te wensen over.

### Toekomstbeeld

Centrum Noorden is in de detailhandelsvisie aangemerkt als een boodschappencentrum met primair een lokale functie (gemaksfunctie). De supermarkt is voor de omvang van het dorp een redelijk oppervlak. Daarom is er geen directe aanleiding voor een vergroting, omdat het draagvlak in Noorden slechts beperkt groeit. Uitbreiding en schaalvergroting van winkels is in principe niet aan de orde. Eventuele verplaatsingen van winkels en andere publieksgerichte functies naar de omgeving van de supermarkt vanuit elders in het dorp, en transformatie op de achterblijvende locatie, wordt wel toegejuicht. Evenals verplaatsing naar een bovenlokale kern.

### Doelstelling (KPI)

- De supermarkt blijft behouden voor de leefbaarheid in het dorp.

### Werken aan structuurversterking

- *Behoud supermarkt:* Behoud van de supermarkt vormt uitgangspunt in het kader van de leefbaarheid en consumentenverzorging in het dorp.
- *Parkeren en bewegwijzering:* Bewegwijzering naar het parkeerterrein is wenselijk. Tevens zou er een parkeerprobleem zijn. Aan de zijkant van de supermarkt kunnen er enkele parkeerplekken gecreëerd worden. Daarnaast kan de laad- en losplek aan de voorzijde mogelijk gebruikt worden voor parkeren.
- *Verbeteren onderhoudsniveau:* Het onderhoudsniveau (o.a. van groen, tegels/bestrating) vraagt om verbetering.

HOOFDLIJN VISIE:

*Boodschappencentrum met lokale functie*

*Behouden van supermarkt*

*Versterken parkeerfunctie en bewegwijzering*

### Centrum Noorden

Aantal verkooppunten 18

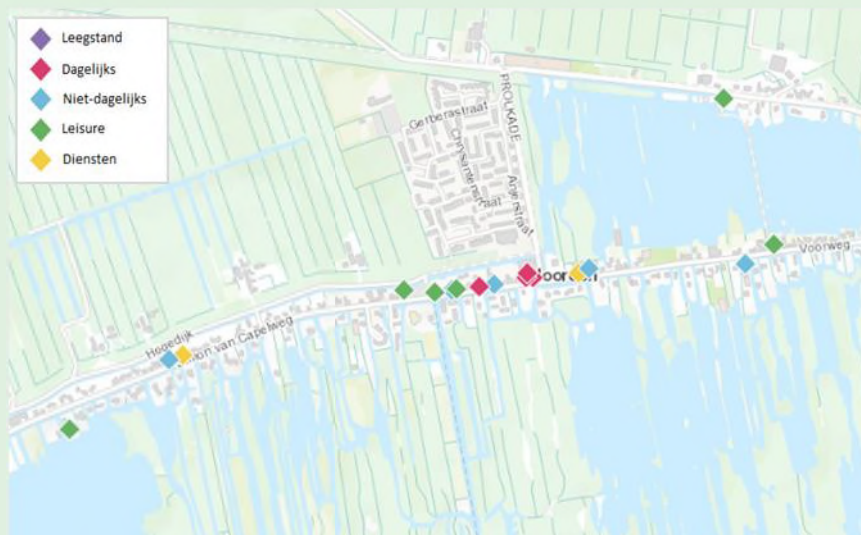
Winkelvloeroppervlak (incl. horeca en diensten) 2.143

Leegstand (in m<sup>2</sup> vvo) -

Toekomstperspectief



Inwonertal kern Noorden 1.840



## 4.10 Centrum Zevenhoven

### Kenschets Centrum Zevenhoven

Het lokale draagvlak in Zevenhoven is relatief beperkt, maar de dagwinkel kan wel profiteren van de bevolkingsgroei in de het dorp. De dagwinkel vervult een gemaksfunctie voor het dorp.

### Wat vinden stakeholders?

- Mogelijk liggen er kansen in het samenvoegen van de supermarkt met de bakkerij (30 m<sup>2</sup> wvo) zodat dit een sterker cluster vormt. De dagwinkel beschikt reeds over een slagerij.
- De supermarkt in Zevenhoven heeft een belangrijke ontmoetingsfunctie voor inwoners.
- Het onderhoud (schoon, heel, veilig) en de uitstraling van het plein laat te wensen over.

### Toekomstbeeld

Centrum Zevenhoven is in de detailhandelsvisie aangemerkt als een boodschappencentrum met primair een lokale functie (gemaksfunctie). De supermarkt is redelijk kleinschalig, maar er is geen directe aanleiding voor een vergroting, omdat het draagvlak in Zevenhoven beperkt is en te beperkt groeit voor een volwaardige supermarkt. Uitbreiding en schaalvergroting van winkels is in principe niet aan de orde. Eventuele verplaatsingen van winkels en andere publieksgerichte functies van winkels naar de omgeving van de supermarkt vanuit elders in het dorp, en transformatie op de achterblijvende locatie, wordt wel toegejuicht.

### Doelstelling (KPI)

- Voor zover economisch haalbaar blijft de supermarkt behouden voor het dorp.

### Werken aan structuurversterking

- *Behoud verkooppunt dagelijkse voorzieningen:* In het kader van de leefbaarheid en consumentenverzorging is het wenselijk om in een bepaalde vorm een verkooppunt te behouden voor de dagelijkse voorzieningen. Mogelijk liggen er kansen in het samenvoegen van diverse dagelijkse voorzieningen (supermarkt en versspecialzaak) of in het ontwikkelen van een variant van een to-go concept, om de aantrekkingskracht en het gemak voor de lokale consument te vergroten.
- *Verbeteren uitstraling omgeving:* Werken aan de uitstraling en kwaliteit van de omgeving van het centrum. Het onderhoudsniveau (o.a. groen, tegels) en de uitstraling van het plein vraagt verbetering.

HOOFDLIJN VISIE:

*Boodschappencentrum met lokale functie*

*Combineren supermarkt en dagelijkse versspecialzaken*

Centrum Zevenhoven	
Aantal verkooppunten	11
Winkelvloeroppervlak (incl. horeca en diensten)	1.028
Leegstand (in m <sup>2</sup> vvo)	-
Toekomstperspectief	
Inwonertal kern Zevenhoven	2.950



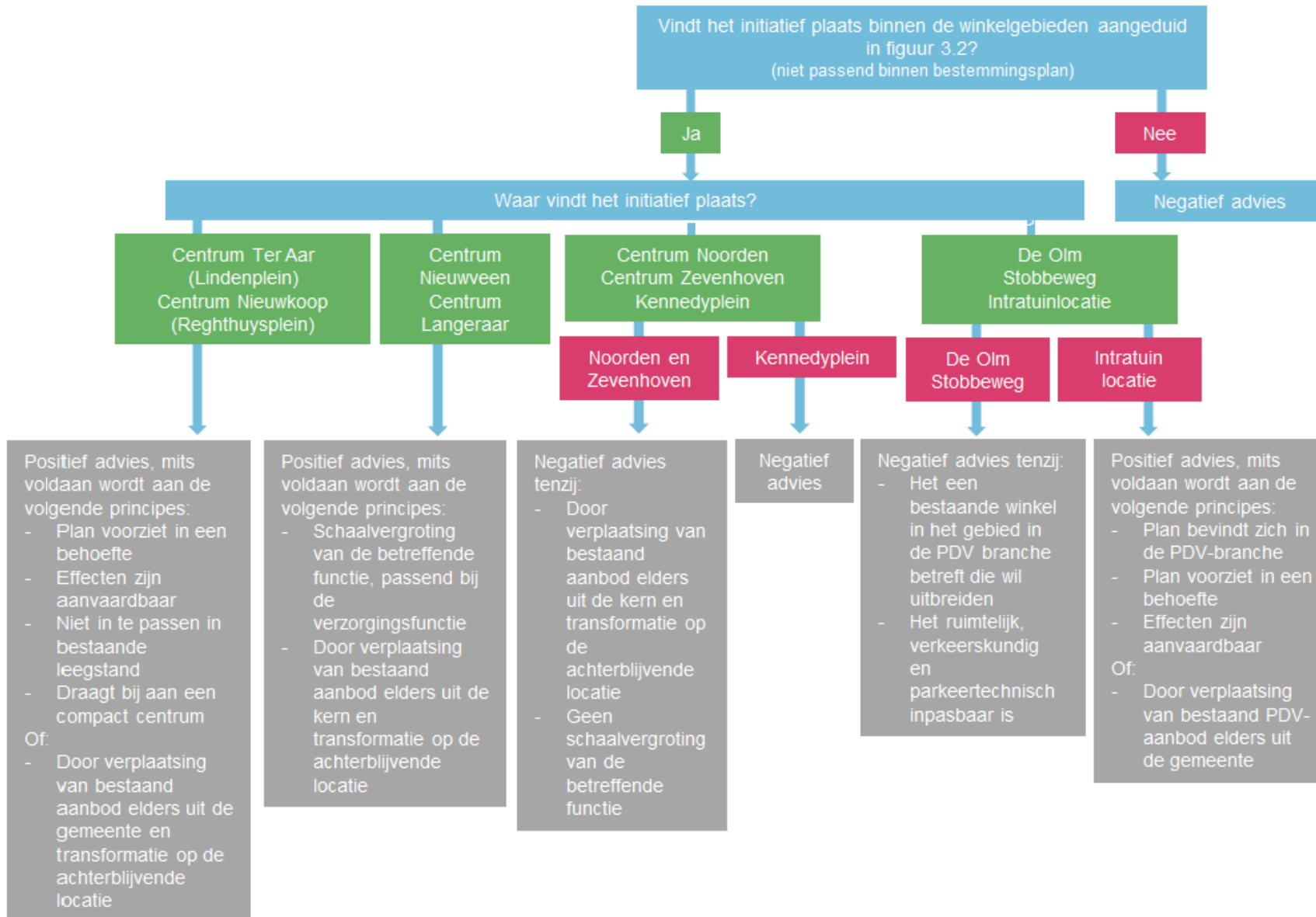
## 5 Uitvoering beleid

Uitwerking van het detailhandelsbeleid krijgt vorm middels praktische (o.a. regievoering op de realisatie van projecten, stimulering van samenwerking tussen de stakeholders, monitoring) en juridische instrumenten (bestemmingsplannen). Deze aspecten hangen allen met elkaar samen, waarbij de beleidsvisie, zoals vastgelegd in dit document, het centrale koersdocument is. Ondernemers en vastgoedeigenaren zijn aan zet, maar ook voor de gemeente liggen er opgaven. Navolgend wordt allereerst ingegaan op het toetsingskader voor nieuwe initiatieven, juridische uitwerking van de visie en de uitvoering waarbij we de dynamiek versterken. Tot slot wordt stil gestaan bij de gemeentelijke- en lokale opgaven.

### 5.1 Toetsingskader nieuwe initiatieven

In figuur 5.1 is een toetsingskader opgenomen dat gebruikt kan worden in de afweging om nieuwe initiatieven die niet passen binnen een vigerend bestemmingsplan wel/niet toe te staan (en onder de nieuwe Omgevingswet het Omgevingsplan). Aangezien het stroomschema slechts de hoofdlijn weergeeft van het beleid en beleidsmatige nuances niet zijn opgenomen, moet de uitkomst van het stroomschema altijd worden gezien in relatie tot de rest van de visie. Het stroomschema is bovendien expliciet niet van toepassing voor initiatieven die reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn.

Figuur 5.1: Toetsingskader nieuwe initiatieven



## 5.2 Juridische verankering

Bij nieuwe 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. Essentieel hierbij is het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking en de dienstenrichtlijn.

### Initiatieven en de Ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe initiatieven die moeten worden beschouwd als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' moeten per definitie worden getoetst aan de ladder. Toetsing aan de Ladder vindt alleen plaats als nieuwe initiatieven niet passen binnen het bestemmingsplan. Dit betekent dat de behoefte van het initiatief moet worden aangetoond en dat de ruimtelijk-functionele effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat aanvaardbaar moeten zijn.

#### Toelichting Ladder voor duurzame verstedelijking

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."

### Dienstenrichtlijn

- In de gemeente Nieuwkoop zijn in de vigerende en toekomstige bestemmingsplannen (op basis van deze visie) detailhandelsbeperkingen opgelegd. Het doel hiervan is om onaanvaardbare leegstand in met name de reguliere winkelgebieden te voorkomen en de leefbaarheid op peil te houden. Dit speelt in op een algemeen belang en voldoet aan de noodzakelijkheidseis van de Dienstenrichtlijn.
- Op basis van jurisprudentie rondom de Dienstenrichtlijn is een concrete onderbouwing van 'het brede pakket aan maatregelen' noodzakelijk. De volgende stappen dienen doorlopen te worden.

#### Stap 1: Match/mismatch plancapaciteit en beleid

In deze beleidsvisie zijn keuzes gemaakt ten aanzien van waar wel/geen detailhandel is toegestaan en in welke mate. Een analyse waarin een match/mismatch plaatsvindt tussen de huidige vigerende plancapaciteit en het beleid is noodzakelijk om inzicht te krijgen in waar ingegrepen moet worden.

#### Stap 2: Uitwerken aanpak reduceren plancapaciteit

Op basis van de uitkomst (mismatch) van de vorige stap dient er eerst voorzienbaarheid<sup>3</sup> gecreëerd te worden in het beleid om vervolgens te bepalen of er ongewenste plancapaciteit gesaneerd moet worden in bestemmingsplannen. Onder de huidige Wet op de ruimtelijke ordening zijn er verschillende manieren om in het bestemmingsplan met saneren van ongewenste plancapaciteit om te gaan, zoals een uitsterfconstructie en het wegbestemmen middels een bestemmingsplanherziening of parapluplan. Afhankelijk van de planning van het traject (bestemmingsplannen die na 1-1-

2022 als ontwerp ter inzage worden gelegd, moeten als omgevingsplan ter inzage gelegd worden), kan ook voor een omgevingsplan gekozen worden. Hierbij kunnen vergelijkbare constructies gebruikt worden, maar kan men er ook voor kiezen om meer kaderstellend te sturen.

#### Stap 3: Onderbouwing Dienstenrichtlijn

De keuzes die in deze visie gemaakt zijn om in bepaalde mate detailhandel toe te staan (detailhandel met juridische beperkingen) kunnen op basis van coherent en systematisch beleid en de reeds uitgevoerde analyses goed worden onderbouwd. Desalniettemin is het verstandig de beperkingen die zijn/worden opgenomen in de bestemmingsplannen van de gemeente Nieuwkoop in het kader van de Dienstenrichtlijn nog expliciet te onderbouwen.

#### **Toelichting Dienstenrichtlijn**

De Dienstenrichtlijn is van toepassing zodra er in bestemmingsplannen sprake is van 'beperkingen' binnen detailhandel, bijvoorbeeld via branchering of minimale/maximale maatvoering (zie: Retailagenda 2019, Risico-inventarisatie Dienstenrichtlijn). Het beperken van detailhandelsmogelijkheden is alleen toegestaan indien met 'specifieke gegevens' onderbouwd kan worden dat beperkingen voldoen aan:

1. Non-discriminatoir
2. Noodzakelijkheid
3. Evenredigheid

Met name de 'evenredigheid' zorgt er in de praktijk voor dat niet zomaar keuzes kunnen worden gemaakt ten aanzien van branchering of maatvoering. Om te kunnen voldoen aan de evenredigheidseis moet immers het volgende worden aangetoond:

<sup>3</sup> Voorzienbaarheid wordt gecreëerd door (vastgesteld) beleid dat voldoet aan de volgende eisen: uitspraken moeten voldoende **concreet** zijn, uitspraken moeten **kenbaar** zijn (openbaar en gepubliceerd, formele status is niet verplicht maar wel gewenst), uitspraken moeten **begrijpelijk** zijn. Bron: Retailand.nl

- de maatregel moet geschikt zijn om het beoogde doel te bereiken;
- de maatregel wordt op coherente en systematische wijze uitgevoerd (hypocrisietest);
- de maatregel gaat niet verder dan nodig is; er moet worden beoordeeld of het beoogde doel niet ook met andere en/of minder beperkende middelen kan worden bereikt.

### 5.3 Juridisch-planologische uitvoering

Een beleidswijziging betekent ook wijziging van het bestemmingsplan. Op basis van de geformuleerde beleidslijnen in deze beleidsvisie worden de bestemmingsplannen getoetst en waar nodig wordt een voorstel tot actualisatie gedaan. In feite is dit het uiteengezette stappenplan onder paragraaf 4.2 onder de Dienstenrichtlijn.

#### Beleid vertalen in actuele bestemmingsplannen

- Het navolgende kaartbeeld (figuur 4.2) vormt de juridisch-planologische blauwdruk van de beleidsvisie. De kaart geeft per centrum aan hoe juridisch-planologisch moet worden omgegaan met detailhandel, uiteraard met aandacht voor de toelichting per centrum in de visie. Deze kaart creëert bovendien in combinatie met de visietekst voorzienbaarheid, wat noodzakelijk is om planshade bij sanering van plancapaciteit voor detailhandel te voorkomen.
- Opgemerkt moet worden dat er binnen sommige winkelgebieden specifieke beperkingen worden opgenomen. Op PDV-locaties gelden conform het beleid specifieke brancheringsregels.
- Verder moet worden opgemerkt dat in principe detailhandel buiten de aangewezen centra niet wenselijk is.

#### Toelichting juridische richting per winkelgebied

Mede op basis van de Handreiking Reduceren Plan capaciteit (Retailagenda 2019) is voor de gemeente Nieuwkoop gekozen om per winkelgebied duidelijk aan te geven wat op basis van de beleidsvisie het juridisch-planologisch kader zou moeten zijn. Hierbinnen wordt per winkelgebied in de basis onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën.

1. **Concentratiegebied:** gebied met optimale mogelijkheden voor winkels (geen 'beperkingen'). Voor de perifere locaties gelden wel beperkingen in branchering.
2. **Beheersgebied:** bestaand winkelaanbod handhaven maar niets nieuws ('het is goed zoals het is').
3. **Transformatiegebied:** actief schrappen/transformereren van bestaand winkelaanbod in een specifieke gebied.

### 5.4 Handhaving

Handhaving en goede mogelijkheden daartoe zijn van belang om het detailhandelsbeleid, dat is vastgelegd in bestemmingsplannen, ook in de praktijk handen en voeten te kunnen geven. Om de handhaving zo effectief mogelijk in te zetten wordt voorgesteld om de prioriteit te leggen op effecten die mogelijk negatief van invloed zijn op de structuur. Dit betekent dat de prioriteit zou moeten liggen bij handhaving in de periferie.

Figuur 5.2: Juridische doorvertaling visie



## 5.5 Dynamiek versterken

Het versterken van de (economische) dynamiek wordt gerealiseerd middels samenwerking tussen publieke- en private partijen, monitoring en sturing op programmering.

### Samenwerking

- In winkelgebieden is samenwerking van ondernemers en eigenaren van essentieel belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het winkelgebied. Om de organisatiegraad te professionaliseren en projecten te realiseren wordt er in de centra van Ter Aar en Reghthuysplein al gewerkt met een Bedrijveninvesteringszone (BIZ). Dit kan als voorbeeld dienen voor andere winkelgebieden, waar meerdere functies aanwezig zijn (met name Kennedyplein). Per januari 2020 is een ondernemersfonds (extra opslag op de OZB) van start. Alle winkelgebieden vallen hieronder, waarbij de BIZ'en restitutie krijgen.
- De samenwerking en uitvoeren van de gezamenlijke agenda in de diverse centra gebeurt momenteel onder de hoede van een centrummanager. Of dit doorgezet kan worden, is afhankelijk van publieke- en private financieringsmogelijkheden.
- Er moet extra aandacht komen voor de samenwerking tussen winkelgebieden en de warenmarkt.

### Monitoring en Evaluatie

- Het meten en monitoren van concrete KPI's (meetbare beleidsdoelstellingen) op basis van feiten en cijfers is essentieel om de effectiviteit van beleid in beeld te hebben. Dit geldt zowel voor algemene doelstellingen als specifieke doelstellingen per (winkel)gebied. Er ligt een opgave om de doelstellingen uit deze visie periodiek te monitoren. Hier ligt vooral een taak bij de gemeente.
- Daarnaast ligt een opgave om concrete doelstellingen per winkelgebied te monitoren door op basis van feiten

en cijfers na te gaan in hoeverre de doelstellingen (KPI's) per winkelgebied worden waargemaakt. Hier ligt vooral een taak bij de samenwerkingsverbanden tussen gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren.

- Monitoring van KPI's is alleen zinvol als op basis van deze conclusies/evaluatie ook concrete vervolgstappen worden gezet. Voorbeelden zijn het aanpassen van doelstellingen/ambities, het aanpassen van beleidskeuzes en/of het inzetten op andere meer effectieve acties en maatregelen om de doelen te bereiken. Het doel van monitoring is om tijd en geld zo efficiënt mogelijk in te zetten om de gewenste en noodzakelijke doelen te bereiken.
- Monitoring én evaluatie moet daardoor idealiter integraal onderdeel worden van de beleidsvorming.

### Programmering

- Deze beleidsvisie stelt kaders. Het is uiteindelijk primair aan vastgoedeigenaren, ondernemers en ontwikkelende partijen om nieuwe initiatieven te ontwikkelen die passen in de beleidsvisie. Nieuwe plannen en initiatieven, vernieuwing in de detailhandel en dynamiek wordt immers door deze partijen geïnitieerd.
- De gemeente heeft primair een faciliterende rol, waarbij nieuwe initiatieven getoetst moeten worden aan de beleidsvisie. De gemeente heeft daardoor een belangrijke rol om duidelijke kaders te stellen en hier ook naar te handelen.
- Om de beoogde structuurversterking te kunnen realiseren moeten op sommige locaties actief worden getransformeerd/gesaneerd (detailhandelsmeters). Dit vraagt om inspanning van zowel de overheid als marktpartijen, ook financieel.

Figuur 5.3: Beleidsachtbaan



- Deels zal dit bereikt worden door de juridische verankering van deze visie (zie volgende paragraaf), deels wellicht doormiddel van gebiedsontwikkeling. Waar de gemeente doorgaans partner is, en invloed kan uitoefenen op de invulling.

#### **Structureel publiek/privaat overleg**

- Een sterke professionele en structurele publiek-private samenwerking is een voorwaarde voor het ontwikkelen van nieuwe initiatieven die passen in de beleidsvisie.
- Het is van belang om als gemeente structureel in gesprek te zijn met private partijen. Om zo op de hoogte te zijn van de mogelijkheden en initiatieven en gezamenlijk de gewenste ontwikkelingsrichting te bereiken.
- Deze beleidsvisie wordt nader uitgewerkt in een actieplan per winkelgebied.

### **5.6 Opgaven, acties en maatregelen**

In de navolgende tabel zijn opgaven, acties en maatregelen per winkelgebied opgenomen. Deze vloeien enerzijds voort uit de visie en zijn anderzijds opgehaald uit de verschillende procesmomenten. Opgemerkt moet worden dat het overzicht niet uitputtend is en het een eerste aanzet/voorstel betreft. Nadere uitwerking en gesprekken kunnen er toe leiden dat het overzicht gewijzigd wordt. Het overzicht bevat de volgende dimensies:

- De opgave, actie of maatregel is gecategoriseerd op basis van gebiedsniveau waarop het betrekking heeft.
- Er is aangegeven welke stakeholders betrokken zijn.
- Specifiek is de rol van de gemeente aangegeven.

Tabel 5.1: Gemeente-overkoepelende actiepunten

Gebied	Opgaven	Betrokken partijen	Rol gemeente
Gemeentebreed	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inventariseren plancapaciteit detailhandel</li> </ul>	Gemeente	Uitvoerend, het is een taak van de gemeente
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse match/mismatch plancapaciteit en nieuwe beleidsvisie detailhandel</li> </ul>	Gemeente	Uitvoerend, het is een taak van de gemeente
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op basis van voorgaande eventueel aanpassen bestemmingsplannen</li> </ul>	Gemeente	Uitvoerend, het is een taak van de gemeente
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op basis van het voorgaande uitwerken plan van aanpak sanering detailhandelsme- ters buiten winkelgebieden</li> </ul>	Gemeente, Ondernemers, Eigena- ren	Organiserend en uitvoerend
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Metten parkeerdruk in alle kernen</li> </ul>	Gemeente	Uitvoerend, het is een taak van de gemeente
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Onderzoeken mogelijkheden voor stimuleringsmaatregelen gevelrenovatie, ver- plaatsing naar kernwinkelgebieden en transformatie naar andersoortige functies (bij- voorbeeld wonen) daar waar wenselijk</li> </ul>	Gemeente	Uitvoerend, het is een taak van de gemeente
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opzetten integraal monitoringssysteem voor hoofddoelstellingen detailhandelsvisie. Door de ontwikkelingen van de centra tussentijds te monitoren en te meten op basis van feiten en cijfers, kan de koers waar nodig bijtijds worden bijgestuurd.</li> </ul>	Gemeente, Centrummanager en ver- tegenwoordigers winkelgebieden	Organiserend in samenwerking met marktpartijen

Tabel 5.2: Lokale actiepunten per winkelgebied

Gebied	Opgaven	Betrokken partijen	Rol gemeente
<b>Nieuwkoop Regthuysplein</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concentratie van economische functies</li> </ul>	Gemeente, Ondernemers, Eigenaren, Centrummanager	Organiserend in samenwerking met marktpartijen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ruimtelijk-functionele uitwerking in het centrumplan</li> </ul>	Gemeente, Ondernemers, Eigenaren, Centrummanager	Organiserend in samenwerking met marktpartijen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kansen benutten om winkels te verplaatsen naar kernwinkelgebied (o.a. ondernemers aanloopstraten en ondernemers buiten centrum)</li> </ul>	Centrummanager, Ondernemers, Eigenaren	Faciliterend
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kansen uit Nota Recreatie en Toerisme vertalen naar het centrum en concreet maken</li> </ul>	Centrummanager, Gemeente, Ondernemers, Eigenaren	Organiserend in samenwerking met marktpartijen
<b>Centrum Ter Aar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesprekken met ondernemers die mogelijk willen verplaatsen naar het centrum, bemiddeling tussen eigenaar en potentiële gebruiker maar ook coaching van gevestigde ondernemers.</li> </ul>	Gemeente, Eigenaren, Ondernemers	Organiserend in samenwerking met marktpartijen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ruimtelijke-functionele uitwerking in het centrumplan</li> </ul>	Gemeente, Ondernemers, Eigenaren, Centrummanager	Organiserend in samenwerking met marktpartijen
<b>Centrum Langeraar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Transformatie Vosholplein</li> </ul>	Gemeente, Eigenaar	Organiserend in samenwerking met marktpartijen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kansen verkennen voor herstructurering</li> </ul>	Vastgoedeigenaar, Gemeente, Ondernemer, Centrummanager	Faciliterend
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versterken daghoreca</li> </ul>	Ondernemers, Centrummanager	Faciliterend
<b>Centrum Nieuwveen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanhaken op toeristisch-recreatieve route</li> </ul>	Ondernemers, Gemeente, Centrummanager	Faciliterend
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mogelijkheden verkennen verplaatsen markt en handhaven blauwe zone</li> </ul>	Gemeente, Ondernemer, Eigenaar, Woningbouwstichting, Centrummanager	Organiserend in samenwerking met marktpartijen
<b>Kennedyplein</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Goede en veilige looproute voor klanten</li> </ul>	Gemeente, Eigenaar	Faciliterend
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbetering uitstraling openbare ruimte</li> </ul>	Gemeente, Ondernemers, Eigenaren, Centrummanager	Faciliterend en uitvoerend, afhankelijk van type opgave
<b>Centrum Noorden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instellen blauwe zone</li> </ul>	Gemeente	Uitvoerend, het is een taak van de gemeente
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Signing naar het winkelcentrum</li> </ul>	Gemeente, Centrummanager	Organiserend
<b>Centrum Zevenhoven</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Optimaliseren parkeerfunctie (zijkant supermarkt en laad- en losplek aan de voorzijde)</li> </ul>	Gemeente, Ondernemer, Eigenaar, Centrummanager	Faciliterend en uitvoerend
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkennen toekomstmogelijkheden</li> </ul>	Ondernemers, Gemeente, Eigenaren, Centrummanager	Faciliterend

<i>Gebied</i>	<i>Opgaven</i>	<i>Betrokken partijen</i>	<i>Rol gemeente</i>
<b>Intratuinlocatie</b>	-		
<b>Stobbeweg</b>	-		
<b>De Olm</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Optimaliseren parkeren</li></ul>	Gemeente, Ondernemers	Organiserend in samenwerking met marktpartijen

## Bijlage 1: Definities

### BVO/WVO

- *Bruto vloeroppervlak*: Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580
- *Winkelverkoop vloeroppervlak*: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.)

### Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

### Dagelijkse sector

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

### Niet-dagelijkse sector

Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen.

### Bestedingspotentieel

Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke)

netto omzet per hoofd van de bevolking.

### Hoofddetailhandelsstructuur

De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

### Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

### Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

### Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

### Koopstroomgegevens

Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek. In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvloeiing en -toevloeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

### Leegstand (op basis van Locatus)

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte dienstverlening zal terugkomen. Het betreft dus leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

### Plancapaciteit (hard)

In principe wordt met plancapaciteit de harde plancapaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader, zoals vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruimel) omgevingsvergunningen.

### Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo).

### Lokale functie

Kernen met een lokale functie bedienen primair inwoners in de eigen kern op het gebied van de boodschappen. Voor andere voorzieningen zijn inwoners grotendeels aangewezen op de grotere kernen.

### Bovenlokale functie

Kernen met een bovenlokale functie bedienen naast inwoners uit de eigen kern, ook inwoners uit omliggende kernen. Dit geldt zowel op het gebied van de boodschappen als overige voorzieningen in de niet-dagelijkse sector, horeca, etc.

## Bijlage 2: Omvang supermarkten

Naam/formule	Adres	Omvang (m <sup>2</sup> vvo) (bron: Locatus, peildatum feb. 2020)
Jumbo Bas Bobeldijk	Kennedyplein 1, Nieuwkoop	1.910
Vomar Voordeelmarkt	Kerkweg 28B, Ter Aar	1.830
Dirk	Essenlaan 2, Ter Aar	1.300
Albert Heijn	Regthuysplein 3, Nieuwkoop	1.280
Aldi	Westkanaalweg 100, Ter Aar	977
Coop	Dorpsstraat 9, Nieuwveen	880
Coop	Simon van Capelweg 153, Noorden	635
Spar	De Stroopliker 19, Langeraar	440
Dagwinkel	Albrechtshof 3, Zevenhoven	260