

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	G.J.W. Wanders	Datum	27 februari 2024
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	12044665
E-mail	gij.s.wanders@utrecht.nl	Onderwerp	Toezegging lichte verkenning winkelgebieden
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Economie

Geachte leden van de raad,

Utrecht heeft de ambitie om een aantrekkelijke, levendige stad voor iedereen te zijn. Met ruimte voor nieuwe ondernemingen en diensten, én met voldoende oog voor leefbaarheid. Daarom zetten we ons in voor aantrekkelijke winkelgebieden.

In de raadsvergadering van 6 juli 2023 is een toezegging gedaan in verband met de moties [M228 Een actieve rol bij de herontwikkeling van winkelcentra Utrecht](#) en [M243 Steun onze kwetsbare buurtwinkelgebieden Utrecht](#). De toezegging betrof het uitvoeren van een lichte verkenning om in beeld te brengen wat de gemeente doet om winkelgebieden aantrekkelijk te houden. In deze brief leest u de resultaten van deze lichte verkenning.

Inzet op aantrekkelijke winkelgebieden via verschillende instrumenten

Gemeente Utrecht draagt de winkelgebieden van de stad een warm hart toe. Dit blijkt o.a. uit onze kwaliteitsimpulsen voor winkelgebieden, die we via 3 sporen uitvoeren:

1. Verbetering via (toetsing van) beleid, op basis van de retailhoofdstructuur RSU2040.
2. Overige overkoepelende instrumenten.
3. Verbeterprogramma's en subsidiemogelijkheden voor specifieke winkelgebieden.

Eerder hebben wij u geïnformeerd over winkelgebieden met onder andere de volgende stukken:

[Raadsbrief van 9 april 2021](#), Samenwerkingsaanpak Morgen Mooier Maken
[Raadsbrief van 15 juni 2021](#), Omgevingsprogramma aanpak winkelgebieden Utrecht 2021-2022, met in dat omgevingsprogramma een bijlage met overzicht van maatregelen per winkelgebied
[Raadsbrief van 3 december 2021](#), Update kwetsbare winkelgebieden
[Raadsbrief van 6 december 2022](#), Evaluatie buurtconciërges en winkelgebieden
[Raadsbrief van 23 maart 2023](#), Gebiedsmanagement en inzet bij verbetering winkelgebieden
[Raadsbrief van 14 juni 2023](#), Evaluatie en voorzetting Morgen Mooier Maken 2023 - 2024
[Raadsbrief van 23 juni 2023](#), Supermarkten Utrecht Science Park & Archimedeskwartier

Vanwege de huidige financiële situatie van de gemeente zullen in de gemeentelijke meerjarenbegroting keuzes moeten worden gemaakt die mogelijk ook van invloed zullen zijn op de activiteiten en financiën op onze inzet voor winkelgebieden. In onderstaande toelichting is nog geen rekening gehouden met eventuele bezuinigingen of het temporiseren of stopzetten van bepaalde activiteiten.

1. Verbetering via (toetsing van) beleid, op basis van retailhoofdstructuur RSU2040

In Utrecht streven we naar een fijnmazige structuur van winkelcentra, zodat inwoners op korte afstand van hun woning de dagelijkse (winkel)voorzieningen hebben. Tegelijkertijd zien we dat retail nationaal en soms ook lokaal onder druk staat door veranderende consumentenbehoeften. Zo wordt er steeds meer online gewinkeld. Daardoor is er minder behoefte aan vierkante meters fysieke winkels. Dit vraagt een andere ruimtelijke planning en keuzes maken. Uitgangspunt is daarom concentratie van het retailaanbod in de winkelgebieden van de hoofdstructuur uit de [Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040](#) (verder: RSU2040; door de raad vastgesteld in 2021). Bij concentratie ontstaat meerwaarde voor de betreffende winkels: ze profiteren van elkaars nabijheid door de grotere aantrekkingskracht én gedeelde faciliteiten, zoals gemeenschappelijke ruimte voor bevoorrading of voor (fiets)parkeren. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden bij elkaar.

Beleidsmatig maken we onderscheid tussen de 40 winkelgebieden binnen de retailhoofdstructuur van de RSU2040 en anderzijds de kleine buurtvoorzieningen buiten die hoofdstructuur. Bij die laatste categorie gaat het bijvoorbeeld om de buurt(winkel)voorzieningen aan de Marco Pololaan, Herderplein, Theemsdreef, Arnodreef-Tiberdreef, Gangesdreef of het Prins Bernhardplein. Dergelijke buurtvoorzieningen hebben door het ontbreken van een sterke publiekstrekker zoals een supermarkt van minimaal 1.000 m² verkoopvloeroppervlak op termijn onvoldoende toekomstperspectief als (buurt)winkelcluster. Wel is hier ruimte voor de groei van andere werkfuncties dan winkels. Daarbij gaat het om bijvoorbeeld: fitness, dansschool, kinderopvang, horeca, bedrijfsverzamelgebouw. Bij deze buurtvoorzieningen zijn algemene steunmaatregelen beschikbaar vanuit Ondernemersfonds Utrecht en Ondernemer Centraal, verder toegelicht bij punt 2.

Bij herontwikkeling van winkelcentra toetsen we aan het geldende beleid. Daarnaast passen we het Utrechts Plan Proces (UPP) toe, waarmee de verschillende stappen voor alle betrokkenen inzichtelijk zijn en verantwoordelijkheden eenduidig belegd zijn. Onze gemeentelijke retailexperts onderzoeken en onderbouwen daarbij bovendien de haalbare metrages van winkels, horeca, consumentgerichte dienstverlening en de juiste mix daarvan. Parallel hieraan geven andere vakafdelingen voor hun discipline de benodigde adviezen bij gebiedsontwikkelingen in en rond winkelcentra. De kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer(s) en worden op basis van de grondexploitatie via een anterieure overeenkomst verrekend met de gemeente.

Verbetering van winkelgebieden via (toetsing van) beleid levert op: duidelijke (beleids)regels voor winkelondernemers en een transparant proces bij herontwikkeling van winkels en winkelgebieden. Dit zorgt voor een gelijk speelveld voor winkelondernemers en vastgoedeigenaren. Bij de herontwikkeling van winkelgebieden dragen de adviezen van diverse vakafdelingen bij aan de juiste functiemix, goede gebouwen, een aangename openbare ruimte, veiligheid en een goede bereikbaarheid van de voorzieningen voor alle doelgroepen.

2. Overige overkoepelende instrumenten

Via overige overkoepelende instrumenten ondersteunen we ook individuele (winkel)ondernemers, zowel binnen als buiten de retailhoofdstructuur:

- [Ondernemer Centraal](#): biedt ondersteuning aan individuele ondernemers die het moeilijk hebben. Daarbij zoeken experts van Ondernemer Centraal met de ondernemer naar oplossingen. Bijvoorbeeld bij geldzorgen, schulden of tijdelijk financiële problemen, bij het sterker maken van de onderneming voor de toekomst of bij administratie en boekhouding.
- [Ondersteuning vanuit de wijkbureaus](#): individuele (winkel)ondernemers kunnen met hun vragen, in de nabijheid van hun winkel of bedrijf, terecht bij de wijkbureaus. Wijkadviseurs helpen ondernemers met subsidiemogelijkheden, beleid en regelgeving. Wijkadviseurs hebben afgelopen jaar o.a. contact gehad met ondernemers bij buurtstrip Gangesdreef, winkelcentrum Gagelhof, winkelcentrum Veldhof en winkelcentrum Lunetten. De beperkte financiële middelen en beperkte ambtelijke capaciteit maken prioriteiten stellen echter noodzakelijk. Pro-actief ondernemers in buurtwinkelstrips buiten de retailhoofdstructuur benaderen om tot verbeteringen te komen, is daardoor slechts in een uitzonderlijk geval mogelijk.

Naast beleid zetten we de volgende overkoepelende instrumenten in ter verbetering van winkelgebieden. Dit is niet op individuele ondernemers gericht, maar op winkelgebieden. Individuele ondernemers hebben er wel baat bij.

- [Faciliteren van Ondernemersfonds Utrecht](#): als gemeente faciliteren we Ondernemersfonds Utrecht door de inning van de bijdrages van ondernemers via de onroerendzaakbelasting niet-woningen. Winkeliersverenigingen gebruiken deze middelen bijvoorbeeld voor het inhuren van een winkelcentrummanager, voor vergroening of (camera)beveiliging.
- [Marketing](#) van de stad Utrecht verloopt in samenwerking met [Utrecht Marketing](#), waar ook winkelgebieden van profiteren door aantrekkingskracht op eigen bewoners en op bezoekers van buiten Utrecht. Voorbeelden hiervan zijn de '[Altijd jouw Utrecht](#)' campagne of [Morgen Mooier Maken](#).

De overige overkoepelende instrumenten leveren veel op: (winkel)ondernemers vinden zo passende steun en hulp bij hun problemen, individueel of via collectieve instrumenten voor het hele (winkel)gebied. Dit draagt zowel bij aan het ondernemersklimaat, als aan een betere leefbaarheid van buurten.

3. Verbeterprogramma's en subsidiemogelijkheden voor specifieke winkelgebieden

Aanvullend op voorgaande instrumenten leveren we in sommige situaties ook maatwerk, als daar in de begroting ruimte voor is gemaakt en budget beschikbaar is gesteld, waarmee een actieve regierol haalbaar wordt:

- [Werkgroepen Keurmerk Veilig Ondernemen \(KVO\)](#). Voor winkelgebieden en winkelbedrijven is veiligheid van essentieel belang. Een veilige omgeving bevordert de productiviteit van werknemers, trekt meer bezoekers aan, versterkt de lokale economie en draagt bij aan de leefbaarheid. De werkgroepen KVO functioneren bij voldoende draagvlak onder de gevestigde (retail)ondernemers; de gemeente kan dit niet alleen. Gezamenlijk met ondernemers, ondernemersverenigingen, politie, OOV, brandweer werken we aan een schone, aantrekkelijke en veilige omgeving. Zowel veiligheidsvraagstukken als economische ontwikkelingen worden aangepakt. Er zijn momenteel werkgroepen actief in 18 van de 40 winkelgebieden van de retailhoofdstructuur.
- [Samenwerkingsaanpak Morgen Mooier Maken](#): in de binnenstad zetten we samen met (retail)ondernemers, Centrum Management Utrecht (CMU) en de Vereniging van Commercieel Onroerend goed eigenaren Centrum Utrecht (VCOC) in op terugdringen van de leegstand en het aantrekkelijk houden van de winkelstraten.

- Programma [Amsterdamsestraatweg](#) en Kanaalstraat-Damstraat: met een integrale aanpak werken we aan verbetering van de openbare ruimte, verhoging van de veiligheid en een aantrekkelijke functiemix.
- Wijkontwikkelingsmaatschappijen (WOM's): er zijn 2 WOM's in Utrecht actief, in Noordwest (Amsterdamsestraatweg) en in Lombok (Kanaalstraat-Damstraat). Dit instrument stelt de gemeente in staat om (bedrijfs)vastgoed op strategische plekken aan te kopen, te laten (ver)bouwen en vervolgens te verkopen of te verhuren aan gewenste functies. Dit stelt de gemeente in staat om de sociaaleconomische ontwikkelingen in de wijk versneld in de gewenste richting te sturen.
- Subsidie vitale winkelgebieden: voor 9 kwetsbare buurt- en wijkwinkelcentra is er tot eind 2024 subsidie beschikbaar voor verbetermaatregelen. Dit betreft de volgende winkelcentra: Shopping Center Overvecht, Leidsche Rijn Centrum, De Klop, Gagelhof, Vasco da Gamalaan, Rokade, Veldhof, Lunetten en Smaragdplein. Daarbij zijn bijvoorbeeld de volgende verbeteringen mogelijk: plaatsen van kerstverlichting of extra groen, extra schoonmaak, inzet buurthost, onderzoek passantenstromen of gevelverbetering.

De verbeterprogramma's leveren – door een integrale pro-actieve maatwerkaanpak – substantiële en structurele verbetering. Vanwege de beperkte middelen kiezen we alleen op de belangrijkste plekken voor deze aanpak. Daarbij zijn diverse facetten aan de orde: veiligheid, samenwerking, vastgoed, openbare ruimte, functiemix en bereikbaarheid. Op elk van die punten boeken we resultaten.

Tot slot

We vertrouwen erop dat we u met de resultaten van deze lichte verkenning voldoende inzicht hebben geboden in de diversiteit aan instrumenten, die we inzetten ter verbetering van winkelgebieden.. Daarbij is zoals eerder gemeld nog geen rekening gehouden met eventuele bezuinigingen of het temporiseren of stopzetten van bepaalde activiteiten. De toezegging uit de raadsvergadering van 6 juli 2023 beschouwen we hiermee als afgerond.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,