

RAADSINFORMATIEBRIEF

VAN HET COLLEGE VAN B&W

VOOR de gemeenteraad

CC

DATUM 18 november 2025

ONDERWERP Gewijzigde vaststelling voorbereidingsbesluit detailhandel

Beste raadsleden,

Het college heeft op 18 november 2025 het voorbereidingsbesluit detailhandel, voor de bescherming van de detailhandelsstructuur in de centrumgebieden, gewijzigd vastgesteld. Aanleiding hiervoor is een onbedoelde formulering in het overgangsrecht van het oorspronkelijke besluit van 15 juli 2025. Door die formulering ontstond er via een omweg alsnog geen vergunningplicht voor functiewijzigingen van winkelpanden. Dit staat haaks op de doelstelling van het besluit: het behoud van levendige en economisch vitale centrumgebieden. Dus het niet zonder meer mogelijk maken om winkelpanden om te zetten naar andere functies zoals wonen.

Door het overgangsrecht te laten vervallen wordt deze omissie met het gewijzigde besluit hersteld. Hierdoor geldt voortaan een vergunningplicht voor het wijzigen van de detailhandelsfunctie, zoals oorspronkelijk beoogd.

Een kanttekening hierbij is dat er tussen de inwerkingtreding van het oorspronkelijke besluit van 15 juli 2025 en het gewijzigde besluit van 18 november 2025 een juridisch vacuüm is ontstaan. Initiatieven die in deze tussenperiode zijn ingediend vallen onder het oude regime en kunnen niet worden getoetst aan de vergunningplicht. In de praktijk gaat het om een drietal vergunningaanvragen. Deze waren onder het oude regime echter ook al vergunningplichtig.

BIJL 1 Voorbereidingsbesluit

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Krimpenerwaard,
de secretaris,

de burgemeester,

J. Hennip

ir. J. Beenakker

Voorbeschermingsregels Detailhandel (gewijzigde vaststelling 18 november 2026)

Vorrangsbepaling

Voor zover de voorbeschermingsregels in dit besluit afwijken van de regels in het tijdelijk deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, gelden de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 – Begripsbepalingen

In dit voorbereidingsbesluit wordt verstaan onder:

- a. Wonen: het gebruik van een gebouw of een gedeelte daarvan voor het bieden van huisvesting aan één of meer personen in een huishouden, met als doel er permanent of tijdelijk te verblijven.

Hoofdstuk 2 Voorbeschermingsregels

Artikel 2.1 Toepassingsbereik

Dit voorbereidingsbesluit is van toepassing op het gehele ambtsgebied van de gemeente Krimpenerwaard.

Artikel 2.2 Oogmerken

Dit voorbereidingsbesluit is genomen met het oog op het behoud van de bestaande detailhandelsstructuur in de centrumgebieden. Het beoogt te voorkomen dat panden met een detailhandelsfunctie zonder meer kunnen worden omgezet naar een woonfunctie, waardoor de levendigheid, economische vitaliteit en functiemenging in het gebied onder druk komen te staan.

Artikel 2.3 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten

Het is verboden zonder omgevingsvergunning het gebruik van een pand of perceel met een toegedeelde functie detailhandel te wijzigen naar een andere functie dan detailhandel, waaronder mede begrepen wonen, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening of andere niet-detailhandelsfuncties, ongeacht of deze andere functie op grond van het omgevingsplan is toegestaan.

Artikel 2.4 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.3 dient de aanvrager in ieder geval de volgende gegevens te overleggen:

- a. Een motivering van de noodzaak van de functiewijziging;
- b. Een beschrijving van de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het gebied;

Artikel 2.5 Beoordelingsregels

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.3 kan worden verleend indien uit de aanvraag en de daarbij behorende stukken blijkt dat de functiewijziging:
 - a. niet leidt tot een wezenlijke aantasting van de vitaliteit, diversiteit of aantrekkelijkheid van het winkelgebied;
 - b. in redelijke mate aansluit bij het gemeentelijk detailhandelsbeleid en de visie op het centrumgebied;
 - c. gemotiveerd wordt door omstandigheden zoals structurele leegstand of een aantoonbaar gebrek aan marktvraag naar detailhandel op de betreffende locatie;
 - d. een positieve bijdrage kan leveren aan een levendig en aantrekkelijk straatbeeld, met name op de begane grond;
 - e. geen onevenredige negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.
2. Bij de beoordeling van de aanvraag maakt het bevoegd gezag een integrale afweging van de genoemde criteria, waarbij het mogelijk is dat niet aan elk afzonderlijk criterium volledig wordt

voldaan, mits het totaalbeeld positief is en de functiewijziging bijdraagt aan de doelstellingen van het voorbereidingsbesluit.

3. Het bevoegd gezag kan bij de beoordeling advies inwinnen bij een stedenbouwkundig of economisch deskundige.

artikel 2.6 Overgangsrecht

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.3 geldt het verbod niet voor zover het gebruik in overeenstemming is met het geldende (tijdelijk deel van het) omgevingsplan op de dag van inwerkingtreding van het besluit.
2. Dit artikel is niet van toepassing op activiteiten waarvoor omgevingsvergunning is aangevraagd voor de datum van inwerkingtreding van onderhavige voorbeschermingsregels.