

Nieuwegein



Gemeenteraad

Onderwerp Detailhandelsvisie Nieuwegein 2010

Datum 7 september 2010

## Raadsvoorstel

Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling  
Portefeuillehouder mr. A.W. Kolff

### 1 Onderwerp

Detailhandelsvisie Nieuwegein 2010

### 2 Gevraagd besluit

Zie concept raadsbesluit

### 3 Aanleiding en probleembeschrijving

Deze detailhandelsvisie is een aangekondigde uitwerking van de gemeentelijke Structuurvisie die begin dit jaar is vastgesteld. Vertrekpunt is dat de gemeente Nieuwegein haar inwoners en winkeliers een optimale winkelstructuur wil aanbieden. Dit betekent dat de gemeente Nieuwegein haar inwoners op een redelijke afstand een goed en breed winkelaanbod wil bieden. Tegelijkertijd moeten winkeliers en winkelvastgoedeigenaren de mogelijkheid behouden om op structurele wijze een rendabele bedrijfsvoering te kunnen voeren.

### 4 Gewenst maatschappelijk effect

De gemeentelijke visie beoogt om alle partijen duidelijkheid te geven wat de gemeentelijke insteek is voor de winkelcentra. Met de visie hopen we dat het denken over, en het investeren in de winkelcentra weer verder op gang kan komen. In sommige centra door opknappen. In andere centra door uitbreiden en opknappen.

### 5 Bestaand beleidskader

- De 'Beleidsvisie buurt en wijkwinkelcentra Nieuwegein' (2001-633). Vervalt als deze visie wordt vastgesteld.
- Beleidsnota 'Grootschalige detailhandel buiten de winkelcentra' (2008-346). Blijft van toepassing
- Collegeprogramma 2010-2014, Nieuwegein voor iedereen.

## **6 Voorgestelde oplossing**

De visie wordt geoperationaliseerd in een aantal doelstellingen:

- a. Ruimte bieden aan de uitbreiding van de wijkcentra Hoog Zandveld en Muntplein.
- b. Voor de buurtcentra Fokkesteeg, Doorslag, De Gaarde, Nedereind en Makado zijn de bestaande bestemmingsplannen kaderstellend. Uitbreidingen daarbuiten worden niet meer toestaan.
- c. Ruimte bieden aan een geringe uitbreiding van buurtcentrum Galecop.
- d. Liesbosch-Laagraven: geen branche-uitbreidingen. Behouden als locatie voor perifere detailhandel.
- e. Binnenstad: het realiseren van de plannen volgens het bestemmingsplan.

Om deze doelstellingen te realiseren zal de gemeente zich niet afzijdig opstellen maar juist proberen om partijen te verbinden.

De nota is een facetnota. Ze benadert het onderwerp puur vanuit ruimtelijk economisch perspectief. In het raadsbesluit wordt dan ook worden gevraagd om deze nota als uitgangspunt ten aanzien van het gemeentelijk economisch beleid te beschouwen bij het maken van bestemmingsplannen (en projectbesluiten).

## **7 Alternatieven**

Het alternatief is om ook in de buurtcentra verdere uitbreidingen buiten het bestemmingsplan om toe te staan. Maar dit is enerzijds niet reëel omdat de fysieke ruimte ontbreekt. Daarnaast zou dan de noodzakelijke ontplooiing van de wijkcentra niet verder van de grond kunnen komen.

## **8 Financiële aspecten**

Geen

## **9 Communicatie aspecten**

De concept detailhandelsvisie heeft ter inzage gelegen van 23 september tot en met 4 november 2009. In die periode zijn 14 zienswijzen binnengekomen. Met de SMC is naar aanleiding van hun inspraakreactie nog apart overleg gevoerd. De inspraakreacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

1. De faciliterende rol van de gemeente is uitgewerkt en meer toegelicht.
2. Voor wat de Binnenstad betreft is het bestemmingsplan benoemd als toetsingskader. Specifiekere uitspraken over supermarkten zijn verwijderd.
3. Er is een ruimere uitleg opgenomen over hoe het "bevrozen" van het bestemmingsplan in de buurtcentra in de praktijk zal gaan werken.

## **10 Juridische aspecten**

Geen

**11 Risico's**

Geen. De rechten die voortvloeien uit de bestaande bestemmingsplannen worden geëerbiedigd.

**12 Bijlagen**

1. Detailhandelsvisie Nieuwegein 2010
- 2.. concept raadsbesluit

De 'Nota van beantwoording' ligt ter inzage in de leeskamer

burgemeester en wethouders,

drs. P.C.M. van Elteren  
secretaris

drs. C.M. de Vos  
burgemeester



## **Raadsbesluit**

De raad van de gemeente Nieuwegein;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2010;

### **besluit:**

1. *De kaders voortvloeiende uit de 'Detailhandelsvisie Nieuwegein 2010' als volgt vast te stellen:*
  - a. *De gemeente Nieuwegein wil haar inwoners op redelijke afstand een goed en breed winkelaanbod aanbieden. Tegelijkertijd moeten winkeliers en winkelvastgoedeigenaren de mogelijkheid behouden om op structurele wijze een rendabele bedrijfsvoering te kunnen voeren.*
  - b. *Ruimte bieden aan de uitbreiding van de wijkcentra Hoog Zandveld en Muntplein.*
  - c. *Voor de buurtcentra Fokkesteeg, Doorslag, De Gaarde, Nedereind en Makado is het geldende bestemmingsplan kaderstellend. Vergrotingen daarbuiten worden niet meer toegestaan.*
  - d. *Ruimte bieden aan een geringe uitbreiding van buurtcentrum Galecop.*
  - e. *Liesbosch-Laagraven: geen branche-uitbreidingen. Behouden als locatie voor perifere detailhandel.*
  - f. *Binnenstad: het realiseren van de plannen volgens het bestemmingsplan.*

*En deze als uitgangspunten ten aanzien van het gemeentelijk economisch beleid te beschouwen bij het maken van bestemmingsplannen.*
2. *De beleidsvisie 'Buurt- en wijkwinkelcentra Nieuwegein' (2001-633) in te trekken.*

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 oktober 2010

de griffier,

de voorzitter,

2010 - 282

**Nieuwegein**



**Ruimtelijke ontwikkeling**

## **Detailhandelsvisie Nieuwegein 2010**

Naar het benutten van kansen!

**Raadsnummer** 2010-

**Datum** 7 september 2010

**Auteur** Afdeling Ruimtelijk Ontwikkeling

**Versie** BW

## **Inhoudsopgave**

1. Voorwoord	5
2. Aanleiding	6
3. Visie, doelen en rollen	7
3.1 Visie en doelstellingen	7
3.2 Uitvoeringsstrategie van de gemeente	8
3.2.1. Naar aanleiding van de inspraak	
3.2.2. Rol van de Gemeente	
4. Uitwerking per winkelcentrum	12
5. Tenslotte	17
Bijlage 1	18
Bijlage 2 (raadsbesluit, toe te voegen na besluitvorming)	19



## 1 Voorwoord

Een stad is nooit af. De omgeving verandert voortdurend. Een gemeente heeft dan ook als taak om zoveel als mogelijk om te gaan met veranderingen. Dat kan door het inspelen op kansen of het afweren van bedreigingen. De gemeente kiest voor het eerste.

De winkelcentra in Nieuwegein zijn sinds het ontstaan in de jaren '70 en '80 eigenlijk niet veranderd. Er is weliswaar sprake geweest van diverse vergrotingen van winkelcentra maar de hoofdstructuur is onveranderd gebleven. Deze hoofdstructuur bestaat feitelijk uit: 1 hoofdwinkelcentrum (City Plaza), 2 wijkcentra (Muntplein en Hoog Zandveld), 2 oude kernen, 6 buurtcentra en beperkte mogelijkheden voor detailhandel op de bedrijventerreinen. Er is bijna 95.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte in Nieuwegein aanwezig (april 2010).

Er zijn in de loop der jaren diverse beleidsnota's op het gebied van detailhandel vastgesteld.

- 'Beleidsvisie buurt en wijkwinkelcentra' (2001-633)
- 'Grootschalige detailhandel buiten de winkelcentra' (2008-346)

De raad heeft destijds besloten om deze als uitgangspunten ten aanzien van het gemeentelijk economisch beleid te beschouwen bij het maken van bestemmingsplannen of bij projectbesluiten.

Ondertussen is begin dit jaar de Structuurvisie voor de stad vastgesteld. Daarbij is aangegeven dat het van het grootste belang is om ook een beeld van de gewenste winkelstructuur in 2025 te verkrijgen. Maar zoals verderop in deze visie zal worden betoogd zijn er meer redenen om aan de slag te gaan met de winkelcentra.

Voor u ligt de detailhandelsvisie van de gemeente Nieuwegein. Deze visie beschrijft de stappen op weg naar de gewenste winkelstructuur in 2025 van de gemeente Nieuwegein. Het geeft een beeld van de hoofdstructuur en een uitwerking per winkelcentrum. Tenslotte wordt ook uiteengezet op welke manier deze visie gerealiseerd kan worden.

## 2 Aanleiding

### 1. Het huidige beleid ten aanzien van de buurt- en wijkwinkelcentra is achterhaald in haar oorspronkelijke intenties.

Met de beleidsvisie buurt - en wijkwinkelcentra uit 2001 werd het mogelijk gemaakt dat diverse winkelcentra kleinere uitbreidingen konden realiseren. Dit is ook gebeurd in bijna alle centra (o.a. de Gaarde, Doorslag, Fokkesteeg, Lekboulevard). Daarbij waren het meestal de supermarkten die grotere oppervlakten hebben gerealiseerd. Maar een volgende uitbreidingsslag lijkt niet meer mogelijk. Simpelweg door het ontbreken van fysieke ruimte of parkeerruimte. Tegelijkertijd hebben de winkels (met name de supermarkten) steeds meer meters nodig om te kunnen overleven. Maar daarmee komen de winkelcentra ook steeds meer in elkaars vaarwater.

### 2. Dynamiek in detailhandelsland

Op dit moment is het roerig in de detailhandelswereld. Fusies en overnames zijn aan de orde van de dag. Met name de strijd tussen de supermarktketens haalt vaak de media. De ontwikkelingen gaan snel. Ter illustratie: Jumbo neemt Super de Boer over: iedereen denkt 3 x maal Jumbo in Nieuwegein. Maar door een andere overeenkomst tussen JUMBO en C1000 worden twee van de veronderstelde Super de Boers opeens C1000. Waarmee weer een grote concentratie van C1000 in Nieuwegein ontstaat. En zelfs deze stand is wellicht een tussenstand in een spel zonder eindtijd. Concreet spelen er voor Nieuwegein een aantal ontwikkelingen waarbij het noodzakelijk is dat er helderheid wordt gegeven aan private partijen of hun plannen wel of niet mogelijk zijn. Diverse initiatieven passen op dit moment niet in het huidige detailhandelsbeleid.

- a. Muntplein: de winkeliers zijn met ontwikkelaar AM de mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling en uitbreiding van het winkelcentrum aan het onderzoeken.
- b. Hoog Zandveld: uitbreiding van het winkelcentrum.

### 3. Voorkomen is beter dan genezen

Over het algemeen functioneren de Nieuwegeinse winkelcentra economisch gezien redelijk tot goed. Er is geen grote leegstand en de noodzakelijke omzetten worden gehaald. Maar als het gaat om keuzemogelijkheden, variatie en de kwaliteit van de winkelcentra en de openbare ruimte dan is het beeld niet positief. Tegelijkertijd zien we al andere steden in Nederland waar de buurtcentra onder druk komen te staan en niet meer functioneren met leegstand en achteruitgang tot gevolg. Nieuwegein kan niet wachten tót dit proces zich onvermijdelijk zal gaan inzetten. Een visie op de toekomstige winkelstructuur kan leidraad zijn voor investeringen en nieuwe ontwikkelingen.

### 3 Visie, doelen en rollen

#### 3.1 Visie en doelstellingen

Winkels en winkelcentra zijn onderwerpen die dicht bij de inwoners staan. Velen hebben er ook dagelijks mee te maken. De winkeliers zijn de gezichten die bij de winkelcentra horen. Maar niet mag worden vergeten dat ook de vastgoedeigenaren van groot belang zijn. Juist in Nieuwegein waar veel winkelcentra planmatig zijn gerealiseerd zijn het vaak institutionele beleggers zijn die als eigenaar optreden. Voor de dagelijkse gang van zaken maken ze gebruik van een beheerder.

De gemeentelijke visie beoogt om alle partijen duidelijkheid te geven wat de gemeentelijke insteek is voor de winkelcentra. Met de visie hopen we dat het denken over, en het investeren in de winkelcentra weer verder op gang kan komen. In sommige centra door opknappen. In andere centra door uitbreiden en opknappen.

***De gemeente Nieuwegein wil haar inwoners op redelijke afstand een goed en breed winkelaanbod aanbieden. Tegelijkertijd moeten winkeliers en winkelvastgoedeigenaren de mogelijkheid behouden om op structurele wijze een rendabele bedrijfsvoering te kunnen voeren.***

De bijbehorende operationele doelstellingen:

1. Ruimte bieden aan de uitbreiding van de wijkcentra Hoog Zandveld en Muntplein.
2. Voor de buurtcentra Fokkesteeg, Doorslag, De Gaarde, Nedereind en Makado zijn de geldende bestemmingsplannen kaderstellend. Uitbreidingen daarbuiten worden niet meer toegestaan.
3. Ruimte bieden aan een geringe uitbreiding van buurtcentrum Galecop.
4. Liesbosch-Laagraven: geen branche-uitbreidingen. Behouden als locatie voor perifere detailhandel<sup>1</sup>.
5. Binnenstad: het realiseren van de plannen volgens het bestemmingsplan.

---

<sup>1</sup> PDV= perifere detailhandelsvestigingen. Raadsbesluit 2008-346. Een limitatieve lijst van de branches: auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen en explosiegevaarlijke stoffen (tankstations), tuincentra (minimaal 1500 m<sup>2</sup> wvo), bouwmarkten (minimaal 1.500 m<sup>2</sup> wvo), wonen (minimale omvang 1.500 m<sup>2</sup> wvo en minimaal 90% van het wvo is meubels, vloerbedekking of woningtextiel), keukens en sanitair. WVO= winkelverkoopvloeroppervlakte.

### 3.2 Uitvoeringsstrategie en rol van de gemeente

#### 3.2.1 Naar aanleiding van de inspraak

Naast de 'wat'-vraag is de 'hoe'-vraag minstens zo belangrijk. Voor het realiseren van de visie is een forse inspanning vereist van publieke en private partijen. De verwachting is dat de visie pas over 10-15 jaar volledig gerealiseerd kan zijn. Tijdens de inspraakperiode is door veel partijen aangegeven dat een meer actieve en ontwikkelende rol verwacht wordt van de gemeente. In de ogen van de insprekers is voor de herstructurering van de winkelcentra een uitvoeringsstrategie en flankerend beleid noodzakelijk met daarbij behorende financiële middelen. De gemeente is bereid voor zover als mogelijk deze handschoen op te pakken. Er is echter één voorbehoud: de financiële middelen. De meerjarenbegroting laat op dit moment zwaar weer zien. Extra uitgaven zijn dan ook niet mogelijk.

Uit de inspraak kwam ook het verwijt naar voren dat de gemeente een "koude sanering" zou willen uitvoeren op de buurtcentra. Diverse insprekers meenden dat de buurtcentra actief wegbestemd gingen worden. Op dit punt is de nota verduidelijkt: de buurtcentra worden niet wegbestemd. De uitbreidingsmogelijkheden buiten het bestemmingsplan om worden voortaan bevroren.

Het is zo dat diverse experts menen dat in de toekomst voor de buurtcentra in Nederland geen plek meer is. Belangrijkste redenen is dat de supermarkten vaak het hart zijn van het buurtcentrum. Met andere woorden: zonder supermarkt, geen buurtcentrum. Deze supermarkten hebben steeds meer meters nodig om rendabel te kunnen draaien. En daarmee komen de verzorgingsgebieden van de diverse buurt- en wijkcentra met elkaar te overlappen. Deze overlap betekent toenemende concurrentie die op ten duur kan lijden tot het verlies van één van de partijen.

Aan de andere kant zeggen dezelfde experts dat supermarktketens nooit zo maar afstand zullen doen van een verkooppunt tenzij ze zeker weten dat de concurrent er niet mee aan de haal kan gaan. Een veelvoorkomend patroon is dat het verkooppunt dan wordt overgedaan aan een formule die met minder meters toe kan, vaak een hoger prijsniveau heeft maar zich onderscheidt in bijvoorbeeld service en kwaliteit van de producten. Of dit vervolgens een houdbare situatie is daar zijn de experts het (nog) niet met elkaar over eens.

### 3.2.2 Rol van de gemeente

De gemeente heeft diverse mogelijkheden om deze visie helpen te realiseren:

#### 1. *De faciliterende rol van de gemeente*

Als gemeente hebben we contacten met vele partijen. Denk aan winkeliers, supermarktketens, vastgoedeigenaren en beheerders van winkelcentra. Dit zijn ook de partijen die de gewenste ontwikkelingen vanuit de visie mogelijk kunnen maken. De gemeente wil deze partijen daar waar mogelijk met elkaar in contact brengen om kansen te benutten.

Om deze rol te verankeren in de organisatie zal er binnen de bestaande formatie van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente de rol van programmamanager winkelcentra worden geïntroduceerd. Deze persoon wordt belast met het realiseren van deze visie. Maar hij /zij is ook vast aanspreekpunt voor winkeliers en eigenaren met vragen voor uitbreidingen, investeringen en mogelijk opheffen van verkooppunten.

De portefeuillehouder economische zaken zal zich er voor inspannen bij de Stichting Middenstandscentrale om in het bestuurlijk overleg alle winkelcentra vertegenwoordigd te laten zijn.

#### 2. *Het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan is een krachtig middel om de gewenste doelen te realiseren en ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen houden. De gemeente Nieuwegein is zo goed als op orde met haar bestemmingsplannen. Dit betekent dat de plannen minder dan 10 jaar oud zijn. De overgrote meerderheid is zelfs minder dan 5 jaar oud.

Hoe werkt het bestemmingsplan straks in de praktijk?:

- Voor wat betreft de Binnenstad: het bestemmingsplan Binnenstad is het richtinggevend kader en geeft aan wat de mogelijkheden zijn per deelgebied en qua metrage;
- Voor zover het Muntplein en Hoog Zandveld betreft: de huidige bestemmingsplannen laten de door de private partijen gewenste uitbreiding niet toe. Het bestemmingsplan zal dan ook worden aangepast als de planvorming van de private partijen daartoe rijp is. Daar waar mogelijk zal kostenverhaal worden toegepast. Met andere woorden: (een deel van) de kosten van het maken van het nieuwe bestemmingsplan zal worden verhaald op de private partijen;
- Wat betreft Galecop: het bestemmingsplan biedt nu al de mogelijkheid voor een kleine uitbreiding van het winkelcentrum. De begane grond van de woningen aan het Kempenaerpark mogen al als winkel worden gebruikt. Mocht er een verzoek van de eigenaar van het winkelcentrum komen om het huidige winkelcentrum verder beperkt te vergroten dan zal dit vanuit de visie ook worden ondersteund en het bestemmingsplan worden aangepast. Ook hier zal waar mogelijk kostenverhaal worden toegepast.

- Voor wat betreft de buurtcentra Fokkesteege, Nedereind, De Gaarde, Doorslag en Makado: de mogelijkheden van de bestaande bestemmingsplannen worden gerespecteerd. Maar extra uitbreidingsmogelijkheden (bijvoorbeeld het vergroten van het winkelcentrum door het weghalen van parkeerplaatsen of groen) worden niet toegestaan. *Daarmee worden de ontwikkelingsmogelijkheden feitelijk bevroren.* De enige mogelijkheid die winkeliers houden is om binnen een bestaand winkelcentrum het pand van de buurman in gebruik te nemen.

### *3. Structuurvisie: de planologische verlokking*

De gemeentelijke Structuurvisie is begin 2010 vastgesteld. In dit document wordt nadrukkelijk ingezet op het realiseren van meer woningen in de stad. Wij zien goede mogelijkheden om juist op de locaties van de winkelcentra herontwikkeling en woningbouw en/of maatschappelijke functies hand in hand te laten gaan. De gemeente juicht dergelijke private initiatieven toe en is bereid deze ook planologisch te ondersteunen.

### *4. Subsidiemogelijkheden*

Vanuit de provincie bestaan er mogelijkheden voor subsidie voor de herontwikkeling van winkelcentra. De gemeente is bereid om bij concrete plannen een eventuele subsidieaanvraag bij de Provincie in te dienen.

### *5. Ondersteunen oprichting Bedrijven Investeringszones (BIZ)*

Ondernemersverenigingen hebben in toenemende mate moeite om hun budget op peil te houden. Een steeds kleiner aantal ondernemers is bereid tot een vrijwillige bijdrage, terwijl alle ondernemers er profijt van hebben. In de winkelgebieden zijn dat vooral ondernemers uit de branches detailhandel, horeca en dienstverlening met balie- en *publieksfunctie. De middelen besteedt het ondernemerscollectief aan zaken waarvan het gehele winkelgebied profiteert.* Ondernemers die niet meebetalen maar wel profiteren worden free-riders genoemd. Hun gedrag ondergraaft de activiteiten van de ondernemers. Tot nu waren er geen wettelijke mogelijkheden om deze free-riders verplicht te laten meebetalen.

Sinds 2009 heeft het Rijk daarom de experimentwet Bedrijven Investeringszones geïntroduceerd. Een BIZ maakt het mogelijk voor ondernemers om gezamenlijk te investeren in een aantrekkelijke en veilige bedrijfsomgeving, waar alle ondernemers in de zone aan meebetalen. Ondernemers in een bepaald gebied bepalen of zij voor dat gebied gezamenlijke investeringen willen doen en maken daarvoor een plan. Dat plan houdt onder meer in wat men gezamenlijk wil financieren en welke begroting daarbij hoort. Als de gemeente met het plan akkoord gaat en er is voldoende draagvlak, dan kan een heffing worden ingesteld voor alle ondernemers in het betreffende gebied. De gemeente keert de opbrengst uit aan een speciaal voor de BIZ opgerichte vereniging of stichting, die de activiteiten namens de ondernemers uitvoert.

Het is dus geen gemeentelijke heffing of lastenverzwaring. Het is aan de ondernemers of zij een BIZ willen en gebruik willen maken van de gemeentelijke belastingsorganisatie om een BIZ te effectueren.

Er zijn al diverse gemeente die een BIZ hebben opgericht. Veelal op bedrijventerreinen. De gemeente Hilversum en Zwolle zijn ondertussen begonnen met een BIZ in hun winkelcentra.

*6. Bevorderen lokaal ondernemerschap*

In de media komen diverse berichten naar voren dat klanten de winkelcentra te éénvormig vinden. De landelijke ketens domineren de hoofdstraten. De gemeente Nieuwegein vindt het belangrijk dat de winkelcentra er gevarieerd uit blijven zien. Dus zowel familiebedrijven als landelijke filiaalbedrijven. Hoewel de overheid beperkte mogelijkheden heeft om de samenstelling van de winkelcentra te beïnvloeden zal de gemeente hierover nader in gesprek gaan met de diverse eigenaren van de winkelcentra over de wijze waarop de diversiteit van de winkelcentra kan worden behouden.

## 4 Uitwerking per winkelcentrum

Wij hopen dat de winkeliers en vastgoedeigenaren deze kaders als een impuls zien om verder te investeren in hun winkelcentrum. De gemeente kan daarbij zoals in het vorige hoofdstuk duidelijk is gemaakt diverse vormen van ondersteuning bieden. In dit hoofdstuk worden de bedoelingen per winkelcentrum uitgewerkt. De genoemde metrages zijn bedoeld om de maximaal mogelijke toekomstige omvang weer te geven in die gebieden waar nog uitbreiding wenselijk wordt geacht omdat zij passen in de gewenste hoofdwinkelstructuur.<sup>2</sup>

### *Vreeswijk en Jutphaas*

Profiel	Dorpscentra
Doel	Uitstraling en sfeer behouden en zo mogelijk verbeteren.
Opm.	- De mogelijkheden van de huidige bestemmingsplannen Jutphaas Wijkersloot 2006, Zuilenstein Huis de Geer en Kom Vreeswijk 2008 blijven leidend. In het centrum van de oude kernen zijn diverse panden met een gemengde doeleinden bestemming aangemerkt. Dit betekent <i>dat er vrij geswitcht kan worden tussen wonen en diverse vormen van werken (detailhandel, ambacht, dienstverlening en soms horeca).</i> - Verzoeken tot afwijking van het bestemmingsplan die leiden tot meer detailhandel niet toestaan.

### *City Plaza*

Profiel	Hoofdwinkelgebied
Doel	Versterken - De afgelopen jaren is hard gewerkt aan de planvorming rondom de uitbreiding van het winkelcentrum City Plaza. Dit is uiteindelijk verwoord in het bestemmingsplan Binnenstad 2007 . Met de uitbreiding van City Plaza moet de regionaal verzorgende functie van het winkelcentrum weer terug worden gewonnen. Naast boodschappen doen is City Plaza met name bedoeld voor het recreatief winkelen. De toevoeging van een winkelcircuit en het Stadshuis maakt het geheel

---

<sup>2</sup> N.B. De genoemde metrages in het komende hoofdstuk hebben enkel betrekking op de meters detailhandel. In de praktijk zijn de winkelcentra vaak omvangrijker door de toevoeging van horeca (bv cafetaria), ambacht en dienstverlening(makelaars, schoenmakers en reisbureaus).

compleet tot een Binnenstedelijke omgeving. Uitgangspunt blijven de kaders van het Bestemmingsplan Binnenstad.

#### *Muntplein*

Profiel Groot wijkcentrum

Doel Versterken

- Realiseren van een toekomstbestendig wijkwinkelcentrum met een breed aanbod van winkels dat als centrum complementair zal zijn aan City Plaza. Daarbij zal het van groot belang zijn dat er voldoende goede parkeermogelijkheden komen. De supermarkten zullen de steunpilaren voor het winkelcentrum moeten vormen. Het winkelcentrum kan bijna worden verdubbeld.

Maximaal

toegestaan 4.500 m<sup>2</sup> wvo dagelijkse goederen

metrage 3.000 m<sup>2</sup> wvo niet-dagelijkse goederen

#### *Hoog Zandveld*

Profiel Wijkwinkelcentrum

Doel Versterken

- Een winkelcentrum met een vergroot dagelijks aanbod. Een tweede (discount)supermarkt is daarbij wenselijk. De supermarkten zijn de steunpilaren van het winkelcentrum.

Maximaal

toegestaan 3.000 m<sup>2</sup> wvo dagelijkse goederen

metrage 1.500 m<sup>2</sup> wvo niet-dagelijkse artikelen

#### *Galecop*

Profiel Wijkwinkelcentrum

Doel Beperkte versterking

- Door haar centrale ligging in de wijk kan het blijven fungeren als buurtwinkelcentrum voor noordelijk Nieuwegein. De omgevingskwaliteit kan worden verbeterd door de voorgenomen herinrichting van het plein. De gemeente zal deze herinrichting bekostigen. De uitvoering moet voor de kerst van 2010 gereed zijn.  
- Eventuele verzoeken voor afwijking van het bestemmingplan die leiden tot een beperkte uitbreiding van de dagelijkse sector (supermarkt, drogist) worden toegestaan.

Maximaal 1.900 m<sup>2</sup> wvo dagelijkse goederen

Toegestaan 100 m<sup>2</sup> wvo niet-dagelijkse artikelen

metrage

*Solitaire supermarkt Herenstraat-Kruyderlaan*

Profiel Solitaire vestiging

Doel Vasthouden aan het geldende bestemmingsplan

- Beleidsmatig is het niet wenselijk om supermarkten op bedrijventerreinen te hebben. Dit is ook als zodanig vastgelegd in de beleidsnota "grootschalige detailhandel buiten de winkelcentra" (2008-346). Maar de vestiging van de supermarkt op bedrijventerrein Herenstraat-Kruyderlaan moet als voldongen feit worden beschouwd. Bij een eventuele gedwongen verplaatsing zou de gemeente voor onoverkomelijke kosten komen te staan. Op dit moment biedt het geldende bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot voldoende juridische waarborgen. De betreffende supermarkt kan nog binnen de bestaande bestemming zeer beperkt uitbreiden. Dit is het gevolg van eerder verkregen juridische rechten die niet zondermeer konden worden afgenomen. Daarna zijn de mogelijkheden voor uitbreiding op. Aan eventuele verzoeken die afwijken van het bestemmingsplan zal niet worden meegewerkt. De gemeente zal de situatie periodiek monitoren.

*Fokkesteeg (De Veste)*

Profiel Buurtwinkelcentrum

Doel Consolideren

- De mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan Fokkesteeg-Merwestein blijven leidend. Verzoeken tot afwijking van het bestemmingsplan die leiden tot meer detailhandel niet toestaan. In het bestemmingsplan is heel het winkelcentrum op de begane grond *bestemd als "gemengde doeleinden 2"* wat betekent: detailhandel, dienstverlening, ambacht, horeca en maatschappelijke doeleinden. Dus er blijft dynamiek binnen het winkelcentrum mogelijk.
- Transformatie tot (deels) woningbouw of maatschappelijke functies wenselijk. Actieve inzet van programmamanagers woningbouw en winkelcentra.
- In de gewenste structuur is Hoog Zandveld aangewezen als groeiend wijkcentrum voor Nieuwegein Zuid. Daartoe is het noodzakelijk dat er in Fokkesteeg grenzen moeten worden gesteld. Op dit moment zijn zowel de supermarktformule in Hoog Zandveld als Fokkesteeg dezelfde (C1000).

*Doorslag(Kauwenhof)*

Profiel Buurtwinkelcentrum

Doel Consolideren.

- De mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan Doorslag 2007 blijven leidend. Verzoeken tot afwijking van het bestemmingsplan die leiden tot meer detailhandel niet toestaan. In het bestemmingsplan is heel het winkelcentrum op de begane grond bestemd als "gemengde doeleinden 2" wat betekent: detailhandel, dienstverlening, ambacht en horeca. Dus er blijft dynamiek binnen het winkelcentrum mogelijk.
- Transformatie tot (deels) woningbouw of maatschappelijke functies wenselijk. Actieve inzet van programmamanagers woningbouw en winkelcentra.
- In de gewenste structuur is Hoog Zandveld aangewezen als groeiend wijkcentrum voor Nieuwegein Zuid. Daartoe is het noodzakelijk dat er in Doorslag grenzen moeten worden gesteld.
- Proactief overleg met de nieuwe supermarktketen (waarschijnlijk Jumbo) opstarten nu de Super de Boer verdwijnt als merknaam.

*Batau Zuid (De Gaarde)*

Profiel Buurtwinkelcentrum

Doel Consolideren

- De mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan Batau Zuid 2007 blijven leidend. Verzoeken tot afwijking van het bestemmingsplan die leiden tot meer detailhandel niet toestaan. In het bestemmingsplan is heel het winkelcentrum op de begane grond bestemd als "gemengde doeleinden 2" wat betekent: detailhandel, dienstverlening, ambacht en horeca. Dus er blijft dynamiek binnen het winkelcentrum mogelijk.
- Transformatie tot (deels) woningbouw of maatschappelijke functies wenselijk. Actieve inzet van programmamanagers woningbouw en winkelcentra.
- In de gewenste structuur is Muntplein aangewezen als groeiend wijkcentrum voor Nieuwegein noord. Daartoe is het noodzakelijk dat er op de Gaarde grenzen moeten worden gesteld. Nu de Super de Boer op Muntplein zal worden omgevormd tot C1000 zullen straks zowel Muntplein als de Gaarde een C1000 bevatten.

*Nedereind*

Profiel Buurtwinkelcentrum

Doel Consolideren

- De mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot 2006 blijven leidend. Verzoeken tot afwijking van het bestemmingsplan die leiden tot meer detailhandel niet toestaan. In het bestemmingsplan is heel het winkelcentrum op de begane grond bestemd als "gemengde doeleinden 2" wat betekent: detailhandel, dienstverlening, ambacht en horeca. Dus er blijft dynamiek binnen het winkelcentrum mogelijk.
- Transformatie tot (deels) woningbouw of maatschappelijke functies mogelijk. Actieve inzet van programmamanagers woningbouw en winkelcentra.

*Makado*

Profiel Buurtwinkelcentrum

Doel Consolideren

- De mogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan Jutphaas Wijkersloot 2006 blijven leidend. Verzoeken tot afwijking van het bestemmingsplan die leiden tot meer detailhandel niet toestaan. In het bestemmingsplan is heel het winkelcentrum op de begane grond bestemd als "gemengde doeleinden 2" wat betekent: detailhandel, dienstverlening, ambacht en horeca. Dus er blijft dynamiek binnen het winkelcentrum mogelijk.
- Transformatie tot (deels) woningbouw of maatschappelijke functies mogelijk. Actieve inzet van programmamanagers woningbouw en winkelcentra

*Liesbosch/Laagraven*

Profiel Perife detailhandelslocatie

Doel Beleidslijn 'Grootschalige detailhandel buiten de winkelcentra' (2008-346) voortzetten. Een limitatieve lijst van de branches: auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen en explosiegevaarlijke stoffen (tankstations).

- Daarnaast zijn met een binnenplanse vrijstelling toegestaan: tuincentra (minimaal 1500 m<sup>2</sup> wvo), bouwmarkten (minimaal 1.500 m<sup>2</sup> wvo), wonen (minimale omvang 1.500 m<sup>2</sup> wvo en minimaal 90% van het wvo is meubels, vloerbedekking of woningtextiel), keukens en sanitair Hiermee kan meer grip worden gehouden op het uit te breiden metrage. Uitgangspunt is enkel een toename van het metrage dat op regionale schaal structuurversterkend kan werken. Daarmee wordt bedoeld dat Laagraven/Liesbosch geen concurrent voor de Utrechtse woonboulevard zou moeten worden. Dit zou namelijk afwijken van de beleidslijnen van de provinciale structuurvisie.
- Bovengenoemde branches worden opgenomen in het dit najaar te maken conserverende bestemmingsplan Liesbosch/Laagraven 2011.

## 5 Tenslotte

Met deze detailhandelsvisie Nieuwegein 2010 worden de kaders aangegeven voor de toekomstige detailhandelstructuur in Nieuwegein vanuit ruimtelijk economisch perspectief. Daarmee vormt dit een facetnota. Het benadert de wensen éézijdig. De integraliteit is echter wel gewaarborgd. Concrete bouwplannen die niet passend zijn binnen de bestaande bestemmingsplannen behoeven een nieuw bestemmingsplan of projectbesluit waarin een integrale afweging met andere aspecten zoals parkeren, duurzaamheid en beheer op dat moment zal zijn gewaarborgd.

Om de voortgang te kunnen bewaken zal voortaan om het jaar een korte stand van zaken notitie door gemeente worden uitgebracht over de ontwikkelingen in de Nieuwegeinse winkelcentra. De eerste zal verschijnen voorjaar 2012. De volgende in het voorjaar van 2014.

-//-

## Bijlage 1

**Detailhandelsaanbod per winkelgebied in Nieuwegein, voorjaar 2010**

Naam	Omvang in m2 winkelvloeroppervlakte		Bijzonderheden
	Dagelijkse artikelen	Niet- dagelijkse artikelen	
City Plaza	4.479	12.163	Uitbreiding oost in aanbouw
Muntplein	2.243	1.562	SdB <sup>3</sup> wordt C1000. Winkeliers en VvE werken aan uitbreidingsplannen met ontwikkelaars
Hoog Zandveld	1.609	1.335	Supermarkeigenaar wil uitbreiden
Makado	906	1.345	Nieuwe vastgoedeigenaar SdB wordt C1000
Nedereind	1.165	747	
Galecop	1.679	53	Winkelplein wordt dit najaar verfraaid
Batau Zuid (De Gaarde)	905	170	
Doorslag (Kauwenhof)	1.114	55	SdB wordt waarschijnlijk Jumbo
Fokkesteeg (de veste)	921	0	
Vreeswijk	443	1.398	Buurtsuper onlangs verdwenen
Jutphaas	238	523	
Liesbosch	0	48.873	

Bron: Locatus Verkooppuntenbestand april 2010, bewerking gemeente Nieuwegein. De cijfers zijn een momentopname. Door medewerkers van Locatus worden de centra periodiek bezocht. In gevallen waarin snel en veel mutaties zijn of waar wordt verbouwd (zoals City Plaza) zijn afwijking derhalve mogelijk ten opzichte van de actuele situatie.

Nb In dit overzicht worden alleen de detailhandelsmeters weergegeven. Elk winkelcentrum bevat ook horeca, ambacht en dienstverlening. Deze zijn dus niet opgenomen in dit overzicht.

<sup>3</sup> SdB=super de Boer

Bijlage 2 Raadsbesluit dd.....

WORDT TOEGEVOEGD NA RAADSBESLUIT